

Consórcio é alternativa para quem quer comprar o segundo imóvel

É possível tomar o crédito mesmo pagando um financiamento

Publicado em 12/07/2017 às 19h24
Atualizado em 13/07/2017 às 10h02

[Paula Gama](#)
plidoino@redegazeta.com.br



Antes de assinar o contrato, é imprescindível verificar se a empresa é autorizada pelo Banco Central

Pagar à vista não é a única opção de quem quer comprar um imóvel para lazer ou investimento, mas já está comprometido com um financiamento bancário. Com o consórcio imobiliário é possível adquirir unidades residenciais, comerciais e terrenos, independentemente do crédito já tomado em outras ocasiões. A desvantagem é que o comprador pode esperar até 180 meses para receber o dinheiro.

No consórcio o comprador escolhe uma carta de crédito compatível com o valor do imóvel que deseja adquirir e tem até 180 meses para pagar. A grande vantagem é que não há incidência de juros, apenas taxas de administração. Enquanto um financiamento é corrigido a partir de 5% ao ano, nesta modalidade, o ajuste é de, em média, 18% em todo o contrato.

“Todos os meses, há três formas de ser contemplado e receber o dinheiro: sendo sorteado, dando o maior lance de antecipação de parcelas ou dando um lance fixo estipulado pela empresa e vencendo o sorteio entre os participantes que fizeram o mesmo. Até o final do prazo de pagamento, todos receberão o crédito”, explica o diretor regional da Associação Brasileira de Consórcios (Abac), Robson de Amorim.

Para a assessora jurídica e imobiliária Letícia Rody, a modalidade é boa opção para quem planeja comprar o segundo imóvel, mas não tem pressa. “O consórcio funciona como uma poupança forçada. A indicação é para quem não consegue juntar o dinheiro sem ter a obrigação de pagar um boleto. Quem tem mais de 40% da carta de crédito guardada, pode entrar no negócio e ofertar um lance, a contemplação será bem mais rápida, mas não há como estimar o tempo”, explica.

Valores

O valor da carta deve ser compatível com o padrão do imóvel que será escolhido. “Como é possível que o comprador espere até 15 anos para receber o dinheiro, o valor vai sendo corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), que foi 1,36% em junho de 2017. Então, mesmo que receba no fim do contrato, terá o mesmo poder de compra inicial”, diz Letícia.

O diretor regional da Abac alerta que antes de fechar negócio, é imprescindível verificar se a empresa é autorizada pelo Banco Central. “Também é necessário ler o contrato e verificar se o Custo Efetivo Total bate com a proposta feita”.

Saiba mais

Regras do consórcio

- O imóvel precisa estar escriturado
- As taxas de administração são para todo o contrato e variam de 15% a 20%
- O valor também é corrigido mensalmente pelo INCC, cotado em 1,36% em junho de 2017
- O prazo máximo de pagamento é de 180 meses (15 anos)
- Todo mês alguém é contemplado por sorteio entre os participantes, dando o maior lance e por sorteio entre os que ofertaram o lance fixo
- É possível tomar o crédito mesmo pagando um financiamento imobiliário ou outro consórcio

Cuidados

- Verificar se a empresa está cadastrada no Banco Central. Pesquisa pode ser feita no site da instituição
- Verificar se o custo total bate com a proposta feita
- Não acreditar em promessas de contemplação antecipada

Tem dúvidas? Saiba como pedir uma auditoria

Quando cresce a arrecadação extra, mas não aparecem melhorias na infraestrutura do condomínio, os moradores começam a desconfiar de irregularidades. Se o alerta

vermelho estiver ligado, é possível solicitar, em assembleia, a contratação de uma empresa de auditoria para fazer uma análise profunda nas contas da gestão.



De olho na calculadora: se na venda há ganho de capital, pagam-se 15% sobre valor

Segundo a síndica profissional da Administradora Confiança, Bianca Sperandio, a melhor hora de solicitar uma auditoria é antes de aprovar as contas do síndico. “Todos os trâmites financeiros precisam ser aprovados em assembleia. Se os moradores desconfiam de alguma irregularidade não devem aceitar a prestação de contas da gestão e, então, solicitar uma auditoria. O problema de fazer o processo depois que as contas forem aprovadas é que fica difícil contestar algum erro”.

O diretor da Marco Condominial, Marco Aurélio Nery, explica que nem todo erro nas contas significa má fé. Algumas vezes, tanto o síndico quanto o conselho fiscal não estão preparados para a função e acabam cometendo falhas. “A irregularidade pode estar em uma nota fiscal falsa ou em um procedimento errado, com um cálculo mal feito”, afirma Nery.

No entanto, mesmo que de boa fé, o síndico do período avaliado pode ser obrigado a ressarcir o condomínio. “Será uma decisão tomada em assembleia. Se um erro da gestão causou um grande prejuízo, os condôminos decidirão juntos se o gestor deverá pagar do próprio bolso. Se ele se negar, poderão entrar com uma ação judicial indenizatória. Por outro lado, se for comprovado alguma corrupção, ele deve devolver e ainda corre o risco de responder criminalmente, se for o desejo da maioria”, informa o especialista.

Como evitar

Uma auditoria custa de R\$ 300 a R\$ 3 mil por mês, dependendo do volume de documentos que serão analisados. Uma dica dos profissionais para evitar este custo é que todos os moradores fiquem mais atentos às contas mensais do condomínio. “Além

disso, se os integrantes do conselho fiscal tiverem mais afinidade com a área poderão analisar as contas e identificar notas ‘frias’, por exemplo”, alerta Nery.