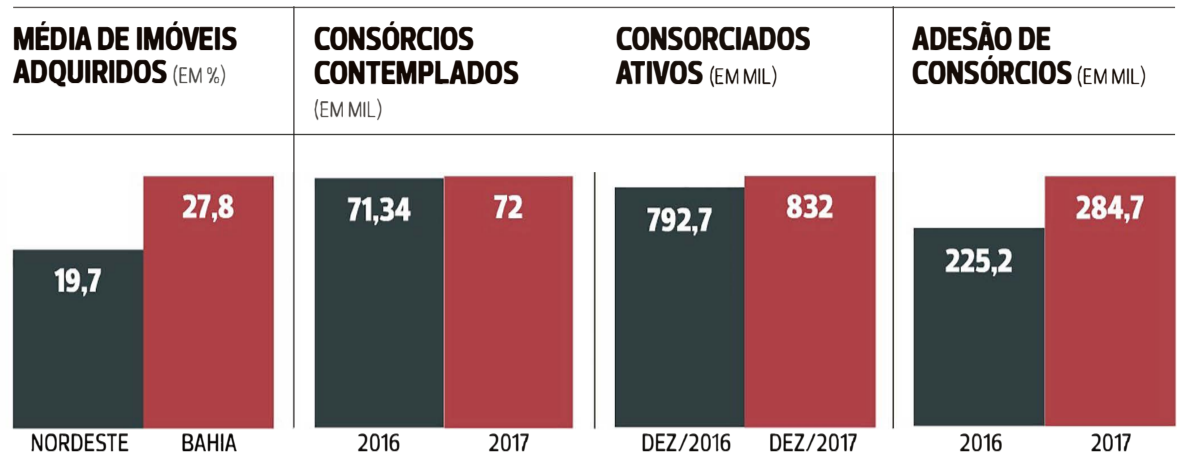


ADEMI-BA



POR CLAUDIO CUNHA

* PANORAMA DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO NO BRASIL



Fonte: Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (ABAC)

Carta na manga

Victor Lahiri

REPÓRTER
victor.lahiri@redabahia.com.br

Aderir a um consórcio tem prós, mas exige planejamento

Adquirir um novo imóvel, seja para sair do aluguel rumo ao sonho da casa própria ou para aumentar o patamar de conforto da família, demanda planejamento e análise de todas as opções disponíveis. Uma das alternativas oferecidas no mercado é o consórcio imobiliário, modalidade que voltou a ganhar fôlego em função da restrição ao crédito, alta de juros e instabilidade econômica vividas pelo país nos últimos anos. Apesar de ter suas vantagens, na hora de assinar o contrato nessa modalidade é importante estar atento a uma série de detalhes para evitar frustração e até perda do investimento.

O consórcio imobiliário tem funcionamento similar ao de automóveis: um grupo é formado para arrecadar um valor estabelecido e, durante determinado período, gera uma poupança que é alimentada através de depósitos mensais. Até o final do período,

um ou mais participantes do consórcio serão contemplados todos os meses, por meio de sorteio. Quem não for sorteado poderá sacar a carta ao final do contrato.

De acordo com dados da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), a modalidade fechou 2017 com um aumento de 26% no número de adesões, em relação a 2016. Entre dezembro e janeiro, 14,66 mil pessoas foram contempladas em todo o país, um crescimento de 32,1% quando comparado com o ano anterior. A Bahia, segundo a Abac, é o estado do Nordeste que mais investe no consórcio, 27,8% das aquisições de imóveis são feitas através dos consórcios imobiliários.

PACIÊNCIA

O analista de TI Maurício Rodrigues foi contemplado no ano passado pelo consórcio que do qual faz parte, porém, o prazo acabou sendo mais longo do que o esperado e trabalhar a disciplina foi essencial. “Adotei o consórcio como uma forma de escapar dos juros do financiamento, mas o tempo de contemplação acabou sendo um pouco mais demorado do que eu esperava”, explica. “A disciplina para continuar no grupo também precisou ser grande, e como eu já tinha me planejado bem, não atrapalhou. Na

ponta do lápis economizei bastante, só precisei de um pouco de paciência”.

Para o presidente regional da Abac, Rodrigo Freire, o consórcio é a alternativa ideal para quem quer ter economia e pagar o preço mais próximo do valor real do imóvel. Ele adverte, porém, que a modalidade não é mais indicada para quem tem pressa. Nesses casos, o financiamento tradicional é a melhor opção, pois o cliente já sai do banco com o dinheiro na mão.

“Sempre indico que na via de financiamento o cliente acaba pagando por dois imóveis em função dos juros. Se ele não está com tanta pressa para selar a aquisição, o melhor custo benefício sai pelo consórcio”, diz.

Segundo Rodrigo, o consumidor deve ter cuidado redobrado antes de aderir ao consórcio, pois uma vez dentro da modalidade o ressarcimento das parcelas pagas só acontecerá após o fim do prazo, quando todos os participantes ativos tiverem sido contemplados. “Uma dica que busco dar é: faça o orçamento do consórcio e quando tiver a estimativa de valor das prestações teste realizar o depósito em uma poupança durante seis meses, assim você passa a ter uma noção melhor se a modalidade é a mais adequada para a sua necessidade”, aponta.

VEJA SE A MODALIDADE É A MAIS INDICADA PARA VOCÊ

Esteja atento ao prazo máximo do contrato De acordo com a Abac, a duração média dos grupos de consórcio imobiliário é de 180 meses. Com isso o consumidor deve entender que ele pode ser o primeiro ou o último a ser contemplado, se houver urgência na compra a modalidade pode não ser a mais indicada

Verifique a situação legal da administradora O Banco Central disponibiliza em seu site

a lista das empresas habilitadas a funcionar no país. O BC também elabora um ranking das administradoras com o maior número de reclamações. Cuidado com as falsas promessas para não acabar no prejuízo

O lance pode encurtar o prazo de espera pela contemplação Geralmente as administradoras possibilitam dois tipos de lance, fixo e livre. O lance fixo corresponde a um valor determinado pela empresa.

Se mais de um participante oferecer, o desempate é feito por meio de sorteio. Já o lance livre não tem limite estabelecido e quem oferece o maior valor é contemplado

Verifique as cláusulas de ressarcimento Observe se o contrato assegura o recebimento das parcelas pagas em caso de desistência do cliente. É comum que o valor já investido seja ressarcido ao final do prazo, com as deduções contratuais