

# blog do barbudo\*

\* ELEITO PELA ASSOCIAÇÃO FRIBURGUENSE DE IMPRENSA COMO DESTAQUE EM INFORMAÇÃO 2010.

## PRIMEIRA VISÃO

novidades

TeK.sapo - Xbox apresenta novidades para jogadores "a sério"

powered by  
Google™

terça-feira, 6 de setembro de 2011

### Os prós e contras dos consórcios de imóveis

Por dispensar o pagamento de juros, consórcios são interessantes para quem não tem pressa para comprar imóvel, possui dinheiro suficiente para dar um lance ou tem sorte

Consórcio para a compra de imóveis pode ser boa opção, mas consumidor deve estar atento aos termos do contrato

São Paulo – A constante valorização dos imóveis residenciais tem deixado muita gente mais longe do sonho da casa própria. Uma das formas de concretizar a aquisição sem ter todo o dinheiro necessário no bolso têm sido os consórcios. De acordo com números da Abac (Associação Brasileira de Administradoras de Consórcio), a modalidade de compra de imóveis cresceu cerca de 16% no primeiro semestre do ano e já representa quase 15% das vendas de imóveis no país.

Consórcio é a reunião de um grupo de pessoas físicas ou jurídicas que se autofinanciam. Cada cotista paga uma mensalidade por mês e nas assembleias mensais do grupo são realizados sorteios para definir qual participante será contemplado com a carta de crédito. Nos mesmos encontros, também é possível que outras pessoas deem lances para ter acesso a outras cartas de crédito, que ficará disponível a quem estiver disposto a fazer a melhor oferta.

Para quem pensa que esses consórcios são opção para a aquisição de imóvel de baixa renda, é bom ficar de olhos abertos. De olho no mercado de alto padrão, o Consórcio Itaú de Imóveis, por exemplo, oferece cartas de crédito que podem atingir até 700.000 reais – voltadas, portanto, ao segmento de alta renda.

Conrado Navarro, consultor financeiro do Dinheirama, considera a alternativa do consórcio interessante pois é uma maneira mais barata e

arquivos do barbudo

 Pesquisar

powered by Google™

#### Grande Hotel São Pedro

Luxo e requinte no interior de São Paulo. Aproveite com sua família.  
[www.GrandeHotelSenac.com](http://www.GrandeHotelSenac.com). AdChoices ▶

total de visitantes

33745

#### Cadastre seu Currículo

É grátis e sem limite de tempo! Seu próximo emprego está aqui.  
[www.Infojobs.com.br](http://www.Infojobs.com.br) AdChoices ▶

seguidores

Google Friend Connect

Já é um membro? [Fazer login](#)

menos burocrática de adquirir um imóvel. Segundo ele, mesmo colocando na ponta do lápis todas as taxas embutidas nas parcelas de um consórcio, as mesmas tendem a pesar menos no bolso dos consumidores que os juros praticados pelos financiamentos. E mais: quando contemplado com a carta de crédito, o consumidor tem o poder de barganha de quem paga à vista um imóvel.

Outra vantagem é que é possível usar o FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) para completar o valor da carta de crédito e adquirir um imóvel de valor mais alto, quitar as parcelas que estão por vir, ou usar o fundo para oferecer lances na assembleia de contemplação. Entretanto, para ter acesso ao fundo, é preciso atender certas exigências como ser contribuinte há no mínimo três anos e usar na aquisição de imóvel residencial (veja as regras para o uso do FGTS).

O ponto que merece maior ponderação na hora de definir se vale a pena embarcar em um consórcio é com relação ao prazo para encerramento do grupo, que pode ser de até 15 anos, dependendo da administradora. O especialista alerta que o consumidor tem que estar ciente das condições para o acesso a carta de crédito e que podem acontecer em três cenários diferentes: através do sorteio em assembleia, ao dar o maior lance em um leilão por outra carta de crédito ou, na pior das hipóteses, quando o grupo for encerrado. Portanto, quem tem pressa em adquirir um imóvel e não tem dinheiro para dar o lance deve procurar outra alternativa de financiamento.

### Como escolher a administradora

O primeiro passo, aconselha Paulo Rossi, presidente-executivo da Abac, é conhecer a empresa. Para que uma administradora possa atuar no mercado, ela tem de ser devidamente registrada e aprovada pelo Banco Central (BC).

Além de verificar a idoneidade da administradora junto ao BC, vale a pena checar nos órgãos de defesa do consumidor se constam reclamações contra a empresa. "Reclamações com relação a prazo de entrega da carta de crédito podem sinalizar a falta de saúde financeira do consórcio", alerta Maria Inês Dolci, coordenadora institucional da ProTeste (Associação Brasileira de Defesa do Consumidor).

Deve-se ter em mente que a administradora também escolhe seus cotistas. Isso acontece com base em avaliações do perfil de quem se inscreve para participar. "É preciso assinar uma proposta de adesão e se a administradora aprovar o cadastro, o consumidor estará apto para participar das assembleias, dar lances e realizar os pagamentos", explica Rossi.

Escolha com cuidado, pois, a chave do imóvel que funciona como garantia de um financiamento ainda não existe para a maioria dos consorciados. "A única garantia que o consumidor tem é a solidez da gestora do grupo", lembra o consultor Conrado Navarro.

### Cuidado com promessas

### Financiamento Casa

Consórcio imobiliário com até 180 meses. Preencha aqui sua proposta!

[www.PortoSeguro.com.br/Consortorio](http://www.PortoSeguro.com.br/Consortorio)

### Consórcio De Imóveis

Seu Imóvel C/ 150 Meses P/  
Pagar Lance Livre em até 4x  
Sem Juros!

[www.shconsorcio.com.br/Rodobens](http://www.shconsorcio.com.br/Rodobens)

Anúncios Google

### outras manchetes

### previsão do tempo

### sites parceiros

VITRINE VIRTUAL - VERDINI  
MEIRELES

VERDINI MEIRELES  
REPRESENTAÇÕES

### quem sou eu

**Consultor Gilvan Costa**

Uma tática muito usada por vendedores de cotas de consórcio é o comprometimento de que o consorciado será contemplado antes do encerramento do grupo ou meses depois da adesão. A promessa não tem qualquer relação com a realidade. O próprio presidente executivo da entidade que reúne grandes administradoras de consórcios, Paulo Rossi, deixa o alerta: "Ninguém pode dizer quando uma pessoa será contemplada ou não."

Renata Rios, especialista em direito do consumidor do Procon-SP, diz que essa é a queixa número um dos consumidores quando o assunto é compra de cotas em consórcio. "Sempre ouvimos reclamações de vítimas de vendas enganosas, que prometiam a liberação de valores em prazos inferiores ao fixado em contrato", diz a especialista. "Vendedores de consórcio não têm como controlar nem assegurar que a cota vai sair para aquele consumidor", afirma.

### Taxas

Apesar de não embutirem juros, os consórcios incluem custos administrativos. Segundo Rossi, há despesas com o fundo comum, pago por todos os cotistas e que propicia a formação das cartas de crédito, e taxa de administração. No entanto, o consumidor pode ter outras despesas cuja cobrança depende da administradora e como a mesma gere o consórcio.

Dentre as possíveis estão o pagamento de fundo de reserva, que será usado para cobrir eventuais insuficiências do fundo comum; seguro prestamista, que quita a dívida no caso de morte ou invalidez do consorciado; e taxa de adesão ou antecipação da taxa de administração.

É importante entender todas as cláusulas do contrato antes de assiná-lo. "Leia o contrato com atenção, principalmente cláusulas de desistência, prazo de encerramento do grupo e como é a participação nas assembleias", recomenda Rossi. "É preciso identificar claramente quem são os contratantes, a descrição do crédito, valor de adesão, amortização mensal e taxa de administração", diz Maria Inês. Ainda segundo ela, é bom saber em detalhes como é o processo de antecipação e quitação das parcelas, além das garantias que devem ser oferecidas pelo consorciado na ocasião de ser contemplado com a carta de crédito.

Caso as regras não estejam claras o suficiente no contrato, o Procon-SP recomenda que o consumidor exija que a empresa inclua tudo por escrito, principalmente o ponto que fala sobre o perfil que o consumidor tem de atender e que será exigido pela administradora caso ele seja contemplado.

Em 15 anos, tudo pode mudar

Um dos pontos de maior polêmica em relação a participação em um consórcio é com relação ao tempo, que o consumidor pode ter de

esperar antes que possa ter as chaves do imóvel em mãos. A maioria dos consórcios têm prazos que giram em torno de 100 meses, podendo atingir os 180 meses. Ou seja, antes de assinar qualquer contrato, o consumidor deve ter em mente que poderá levar até 15 anos para ter sua chance de comprar o imóvel.

E se o participante quiser desistir de participar por qualquer motivo? Nos contratos assinados até 6 de fevereiro de 2009, a devolução da importância já paga no consórcio é realizada apenas quando o grupo for encerrado, algo que pode demorar vários anos. Já nos contratos posteriores a essa data, o consorciado que desiste continua a participar do sorteio e, se contemplado, receberá na ocasião a importância já paga, corrigida e descontada de eventuais encargos e multas.

Contudo, órgãos de defesa do consumidor, como o Procon-SP por exemplo, entendem que quem optar por desistir de participar tem o direito de receber o dinheiro de volta de forma imediata, independente de sorteio ou prazo de encerramento do grupo, segundo explica Renata Rios, especialista em direito do consumidor da entidade. "Taxas de administração futura não podem ser cobradas e, caso ainda sim sejam cobradas, a pessoa pode procurar os órgãos de defesa do consumidor ou o Poder Judiciário", alerta a especialista.

Outra solução para quem desiste de participar antes da contemplação é procurar uma segunda pessoa para assumir os pagamentos. De acordo com Rossi, essa pessoa será avaliada pela administradora, que vai verificar seu perfil. Em caso de aprovação, essa pessoa pode então entrar no consórcio no lugar de quem desistiu, assumindo as cotas e participando das assembleias como qualquer outro participante.

Fonte: Portal Exame

[postado por consultor gilvan costa às 16:00](#) 

0

---

### 0 comentários:

## postar um comentário

Comente livremente, mas sem abusar do critério da livre escolha de palavras. Assuntos pessoais poderão ser excluídos. Mantenha-se analítico e detenha-se ao aspecto profissional do assunto em pauta.

Comentar como:  

**Postar comentário**

Visualizar

[Postagem mais recente](#)

[Início](#)

[Postagem mais antiga](#)

Assinar: [Postar comentários \(Atom\)](#)