

# A união faz o negócio

Paulo Roberto Rossi, da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (ABAC)

**M**ecanismo de auxílio à aquisição de bens, como imóveis, os consórcios existem desde a década de 60 e são considerados pelos especialistas como uma modalidade genuinamente brasileira. Conhecidos por contemplar os participantes, por meio de lances individuais ou sorteios, somente no segmento de imóveis os consórcios reúnem quase 600 mil pessoas no País. Na entrevista a seguir, o presidente da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (ABAC), Paulo Roberto Rossi, explica o funcionamento do sistema e dá dicas para que o consumidor evite armadilhas no momento de realizar o sonho da casa própria.

» Por Carla Araújo



DIVULGAÇÃO/ABAC

## O que é e como funciona o consórcio imobiliário?

O consórcio nada mais é do que uma reunião de pessoas, físicas ou jurídicas, em um grupo fechado cuja finalidade é formar poupança comum destinada a aquisição, no caso de imóveis, por meio do autofinanciamento.

## Como e quais são as opções para que ocorram as contemplações?

A regra diz o seguinte: haverá contemplações mensais seja por sorteio ou por lance. O tradicional era grupo de 100 meses e 200 participantes, a metodologia seria um por sorteio e um por lance. A regra do Banco Central foi alterada ao longo do tempo e agora há uma flexibilidade, ou seja, agora se pode ter um grupo de 100 meses e 400 participantes. Isso pressupõe o seguinte: que pode ser entregue um crédito por sorteio, três por lance; dois por sorteio, dois por lance; três por sorteio, um por lance. Tudo vai depender do fluxo financeiro daquele grupo e de como ele foi constituído.

## O consórcio é uma modalidade brasileira?

Ele existe em outros lugares do mundo, mas, como surgiu aqui no Brasil na década de 60, nós consideramos uma modalidade genuinamente nacional. O modelo já foi exportado para outros países, então hoje temos consórcio na Argentina, Chile, Colômbia, México, Peru, Uruguai e Venezuela.

## O conceito do produto é bem difundido no País?

Apesar de ter quase 50 anos, o desafio permanente da Associação Brasileira das Administradoras de Consórcios (ABAC) e das empresas do setor é tornar o mecanismo cada vez mais conhecido. O trabalho é incessante no sentido de divulgar quais são as regras do consórcio, como funciona um grupo, como é feita a contemplação. E, principalmente, qual é o perfil do consumidor que deve aderir à modalidade, porque o consórcio tem as suas características próprias, assim como outros mecanismos de crédito.

### Para que tipo de pessoa ele é indicado?

O consórcio é dirigido para pessoas que planejam o futuro. O consumidor tem que identificar alguns pontos, por exemplo: se ele pode esperar para adquirir o imóvel e quer ser um poupador, o consórcio é uma excelente opção, pois ele proporciona uma disciplina financeira. Pode ser desde jovens que ainda moram com os pais e conseguem fazer uma poupança. Mas pode ser também para aquela pessoa que já tem a casa própria e quer fazer um upgrade, ou seja, mudar para um espaço maior ou em outro bairro. Enquanto ele está morando, ele pode comprar uma cota de consórcio. E ainda tem aquele indivíduo que já está satisfeito com a sua residência, mas quer comprar um imóvel na praia, no campo ou investir em um imóvel comercial. Para todos esses perfis o consórcio serve.

### A ABAC encomendou um estudo à Quorum Brasil que mostrou uma alta na participação da classe C na modalidade. A que se atribui esse crescimento?

A classe C é uma classe que está ávida pelo consumo. Mas, especificamente para o segmento imobiliário, a participação da classe C não é tão significativa ainda. O desafio é mostrar para esta camada da sociedade que não precisa do bem imediatamente que o consórcio pode ser uma opção de investimento ou até de poupança programada.

### Qual é o valor mínimo que um participante pode pagar em uma parcela?

Depende do valor da carta de crédito e do número de meses da duração do grupo. O imóvel tem uma característica de longo prazo, então, existem grupos de 100, 120 e até 180 meses.

### Mas quais são as taxas possíveis em uma prestação?

Existe uma contribuição para o fundo comum, que todos os participantes pagam para formar aquele caixa para propiciar a contemplação de pessoas todos os meses. Tem a taxa de administração, que também é cobrada mensalmente, e o fundo de reserva, que é um valor, às vezes, optativo.

Tudo varia conforme a administradora e o contrato. Em alguns casos, pode haver um seguro para cobrir o falecimento do cotista. Mas, mesmo considerando eventuais reajustes nas taxas, ainda assim o consórcio é mais barato que os financiamentos.

### O aumento da oferta de crédito imobiliário nos financiamentos impactou o mercado de consórcio?

O financiamento não é concorrente do consórcio porque se destina a quem precisa do bem imediatamente, mas que vai ter que pagar uma taxa de urgência, ou seja, os juros. Os dois mecanismos são importantes para o mercado. No caso, o consórcio

O consórcio proporciona uma disciplina financeira que eventualmente outras aplicações não dão e ainda cobram juros. É como uma poupança carimbada."

é de certa forma uma garantia de que, na medida em que imóveis forem sendo construídos, vai haver mais um mecanismo de crédito para fazer frente às necessidades da indústria. É como se o consórcio proporcionasse uma carteira de pré-venda para as empresas.

### Quais cuidados o consumidor deve ter na hora de adquirir um consórcio?

Primeiro, identificar uma empresa de consórcio devidamente autorizada pelo Banco Central. Têm empresas independentes, outras ligadas às seguradoras e aquelas atreladas às instituições financeiras. Depois, ler o contrato com bastante atenção. A terceira condição é não acreditar em contrato verbal. E se tiver dúvidas, pergunte ao vendedor da cota ou à administradora ou até à ABAC, que nós temos atendimento ao consumidor.

### Alguns especialistas dizem que se o indivíduo demora a ser contemplado, outros investimentos, como os fundos, acabam sendo mais rentáveis. Proceder?

A rentabilidade de alguns fundos pode ser maior, mas eles também têm as taxas de administração. É preciso ter em mente que tanto na poupança quanto em um fundo, será preciso fazer aportes mensais para poder cumprir o objetivo após um determinado tempo. O consórcio proporciona uma disciplina financeira que eventualmente outras aplicações não proporcionam. É como se você tivesse uma poupança carimbada, que já sabe que aquele valor vai ser destinado à compra do imóvel da sua família.

### Com a valorização do mercado imobiliário, o consorciado não corre o risco de ter sua carta de crédito desvalorizada?

A valorização dos imóveis, principalmente nos dois últimos anos, foi uma situação fora da realidade. Mas as pessoas que participam de um consórcio têm que se adequar à nova realidade e acompanhar o mercado. Eventualmente ele pode fazer uma nova cota ou tentar passar para um crédito de maior valor dentro do grupo ou, caso não tenha condições, procurar um imóvel que caiba dentro daquele crédito que ele estava imaginando.

### Dentro de todo o sistema de consórcios, qual é a importância do imobiliário?

No universo total de 4.320 milhões de consórcios ativos, o de imóveis registrou 599 mil participantes no último mês de maio. No mesmo mês de 2010, eram 555 mil, ou seja, em um ano o segmento subiu 8% em número de participantes. Em número de venda de cotas novas, subiu de 101.200 de janeiro a maio deste ano contra 87.700 no mesmo período de 2010. •

**Paulo Roberto Rossi** nasceu em Pederneiras (SP). Formado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica, está na ABAC desde 1990, onde iniciou suas atividades como advogado. Em 2009, assumiu a presidência executiva da associação.