



Consórcio: um bom lance

Cada vez mais, o público dos 20 aos 29 anos está descobrindo o quanto o sistema permite uma aquisição planejada e com parcelas que cabem no bolso. O principal cuidado é na hora de escolher uma administradora

O ritmo de crescimento do Sistema de Consórcios nos oito primeiros meses de 2011 vem acompanhando a evolução do mercado imobiliário do país. De janeiro a agosto, o segmento já movimentou R\$ 30,1 milhões e o número de novos consorciados chegou a 169,5 mil (15,2% a mais do que no mesmo período de 2010). Ao longo desse tempo, 53,6 mil pessoas foram contempladas, soma 18,1% maior do que entre janeiro e agosto do ano passado. O presidente regional da Associação Brasileira de Consórcios (Abac), Mário Roquete, explica o que atrai tanta gente: "Quem adere ao consórcio não tem a necessidade imediata do bem e planeja sua aquisição, pagando parcelas com custos menores e poupando de forma programada".

Quem deseja formar (ou ampliar) o patrimônio pessoal, mas não tem recursos suficientes para fazer a compra do imóvel à vista, poderá ter custos mensais menores caso opte pelo consórcio. Nessa modalidade, as prestações geralmente são ajustadas ao orçamento do interessado. Para retirar a carta de crédito, o cotista pode dar lances durante as assembleias do grupo (quem der o maior lance consegue o documento), ser sorteado ou esperar o fim do contrato. Depois de cumprir um desses três pré-requisitos, o consumidor poderá ter acesso à verba que lhe permitirá escolher um imóvel e pagá-lo de uma vez.

"As condições de acesso ao crédito são extremamente vantajosas e o consorciado pode, por consequência, utilizá-lo com o poder de quem compra à vista", explica o presidente regional da Abac. Caso tenha obtido a carta de crédito antes de o contrato acabar, o cliente continua pagando normalmente as parcelas do consórcio.

FGTS

Outra característica importante do consórcio é a possibilidade de usar os re-

Fotos: Elio Rizzo/Esp. CB/D.A.Press



Daniel optou pelo consórcio e espera os lances ficarem menores para poder retirar o imóvel: "Não tenho pressa de me mudar"

ursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). O consorciado pode utilizar o fundo para fazer uma oferta de lance, para complementar o valor da carta de crédito escolhida ou ainda para liquidar um saldo devedor.

O músico Daniel Marques de Almeida, 27 anos, queria trocar seu apartamento de um quarto na Asa Norte por um imóvel maior e, por isso, decidiu-se pelo consórcio. "A primeira opção era o financiamento bancário, mas, como minha renda declarada é diferente da real (ele é concursado da Orquestra Sinfôni-

ca do Teatro Nacional e ainda faz trabalhos independentes), não consegui um valor suficiente para comprar algo maior. Foi quando fiquei sabendo de um grupo que estava começando e tinha cartas de crédito de até R\$ 1 milhão", conta.

Daniel vendeu o apartamento, alugou outro imóvel com um amigo e optou por aderir ao grupo optando por uma carta de R\$ 500 mil. Hoje, ele paga prestações de R\$ 2,5 mil e está satisfeito com a decisão. "O consórcio foi a melhor escolha para mim. Não tenho pressa de me mudar, o aluguel que pago cabe no

bolso, e o dinheiro da venda está aplicada para dar um lance e retirar o imóvel no futuro. Estou apenas esperando os lances ficarem menores, porque ainda estão muito altos", afirma.

Segundo o diretor da Abac, o músico se encaixa no perfil de quem está contratando consórcios atualmente. "Nos últimos quatro anos, uma das mudanças importantes foi o crescimento de 50% de participação do público entre 20 e 29 anos. Houve uma evolução de 8% para 12%, mostrando um interesse maior e consciente dos mais jovens pelo sistema", explica.

Riscos

Antes de aderir ao consórcio, o comprador precisa estar atento a alguns detalhes. Apesar de não haver incidência de juros, há cobrança de uma taxa administrativa (calculada entre 17% e 18% do valor do contrato) e correção anual pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), que gira em torno de 4% ao ano.

Um risco é a possibilidade de o cotista não conseguir dar um lance ou não ser sorteado no início. Nesse caso, o valor da carta de crédito pode ficar defasado e, devido ao aumento dos preços, o consumidor pode não conseguir comprar o imóvel que deseja. Tome como exemplo alguém que — num mercado que se valoriza de 20% a 25% por ano — entre num consórcio com carta de crédito de R\$ 500 mil e prazo de 60 meses. Se essa pessoa demorar os cinco anos para retirar a carta de crédito, certamente verá, no fim do prazo, que os R\$ 500 mil não serão mais suficientes para comprar o imóvel que desejava. Por isso, terá de complementar o valor por fora (usando o FGTS, talvez) ou escolher um bem de valor menor do que o almejado.

Mário Roquete recomenda que, antes de aderir a um grupo, o consumidor precisa identificar uma administradora devidamente autorizada pelo Banco Central (o site da Abac, www.abac.org.br, pode dar uma ajuda). Essas empresas podem ser independentes, ligadas a instituições financeiras, a seguradoras, a cooperativas de crédito ou a redes varejistas.

"Com a escolha feita, o cotista deve ler o contrato de adesão que está assinando e não acreditar em promessas verbais. É importante lembrar que vale somente o que está ali mencionado, bem como será interessante juntar material publicitário relativo às características do grupo que estará participando e que motivaram o negócio", explica.