

Consórcio imobiliário: uma opção de investimento [16-12-2011]

Você está planejando investir na compra de um imóvel e não tem a necessidade imediata de adquirir o bem? Então o consórcio imobiliário é o melhor negócio. O diretor da Lucatta Investimentos Imobiliários (correspondente credenciada da Caixa em Flores da Cunha), Luiz Carlos Mattana, explica que nesta modalidade o investidor escolhe um plano para fim específico da compra de imóveis novos ou usados, comerciais ou residenciais ou lotes urbanizados. Os valores partem de R\$ 30 mil, podendo chegar a R\$ 300 mil.



Quando é contemplado, o contratante recebe a carta de crédito que tem o mesmo poder de uma compra à vista. “Além disso, há diversas opções para o consorciado adiantar a data de ter em mãos o bem comprado, como, por exemplo, efetuando um lance. Isto é, quanto maior o lance, maior a chance de ser contemplado. A outra maneira seria por sorteio”, diz. De acordo com ele, ao ser contemplado, o beneficiário tem a possibilidade de retirar o dinheiro para adquirir um imóvel ou pode deixar esse valor aplicado em um fundo de investimento do próprio consórcio, no qual a taxa de remuneração é maior do que a poupança, por exemplo.

Um dos benefícios do consórcio imobiliário, conforme Mattana, é que o produto acaba sendo mais atrativo que o financiamento habitacional pelo fato de não haver cobrança de juros, mas sim uma taxa de administração. “Os planos que dispomos no município têm prazo máximo de pagamento de 120 a 150 meses. No caso de um consórcio de 120 meses, a taxa de administração é fixada em 17% no prazo total, o que significa 0,14% ao mês. Esse valor cai para 0,12% quando as parcelas atingem 150 meses”, explica o agente imobiliário.

Outro benefício do consórcio imobiliário da Caixa é a quantidade de cotas fixadas: 360 por grupo, o que significa que a concorrência não é muito grande. “Temos três cotas por mês, uma por sorteio, uma por lance livre e uma por lance fixo. Isso significa que a possibilidade de ser contemplado é muito maior do que em um consórcio com um mil participantes”, exemplifica Mattana, que salienta que os grupos são nacionais, o que torna o processo de formação muito mais rápido.

Assim como nos financiamentos habitacionais, quem tem um consórcio imobiliário também pode usar os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para liquidar ou complementar a carta de crédito e para composição de lance.

Saiba mais

Vantagens do consórcio

- Garantia da Caixa.
- Utilização do FGTS na compra do primeiro imóvel residencial.
- É acessível a diversas faixas de renda.
- Cartas de crédito com valores entre R\$ 30 mil e R\$ 300 mil.
- Você decide o que fazer após a contemplação: comprar, construir ou reformar/ampliar o seu imóvel, ou manter o dinheiro aplicado.
- A abrangência nacional do consórcio imobiliário permite a formação rápida de grupos.
- A Carta de crédito é atualizada pela variação do INPC na data de aniversário da primeira assembleia e, após, a cada 12 meses.
- Utilização de até 50% da carta de crédito vigente para pagamento do lance. A conversão em espécie ocorrerá em até 180 dias após a contemplação. Basta quitar o saldo devedor.
- Seguro com cobertura de morte ou invalidez total e permanente.

Cuidados

- Antes de fechar negócio, o interessado deve observar se o consórcio está registrado no Banco Central (BC), que regulamenta os consórcios imobiliários, e também ler todas as cláusulas contratuais. Os especialistas aconselham que o consorciado participe de todas as assembleias e tire possíveis dúvidas com a administradora.
- O consumidor também deve analisar sempre os contratos e as taxas de administração praticadas para não cair no engano de desistir e, na hora de pegar o dinheiro de volta, a empresa devolver um valor menor.

Por Mirian Spuldaro