

Consórcio, compra programada e refinanciamento

30/01/2012 - 11h24

O fundo de garantia é uma boa alternativa para dar a entrada ou amortizar parte da dívida. Confira as principais regras para resgatá-lo.

À vista

No mundo ideal, essa é a melhor opção: você fica livre de dívidas, pode usar o FGTS, não paga juros de financiamento nem taxas de administração de consórcio. Mas quem tem dinheiro para isso?

Refinanciamento imobiliário

A modalidade surgiu há dois anos e possibilita usar o próprio imóvel (ou o de algum familiar) como garantia para levantar capital. Você pode obter crédito equivalente a até 60% do valor do seu bem. Embora as taxas sejam altas (variam de 12% a 17% ao ano), o refinanciamento permite obter um empréstimo sem se desfazer de uma propriedade. Além disso, o comprador pode investir em imóveis que os bancos não financiam, como os rurais", aponta Fábio Seabra, da Sagace.

Compra programada

Da mesma forma que o consórcio, é opção para quem não tem disciplina para poupar. A instituição oferece crédito entre R\$ 40 mil e R\$ 5 milhões, que pode ser pago em 100 ou 125 meses, sem juros, mas com taxa de administração entre 19% e 29%, conforme o tempo de pagamento. O cliente sabe exatamente quando seu crédito será liberado – em 24, 36 ou 48 meses, conforme sua escolha –, não precisa comprovar renda e pode usar o FGTS. Atualmente, somente a Rodobens Negócios Imobiliários oferece essa modalidade de compra. "É para quem pode esperar, para pessoas com perfil semelhante ao de quem compra na planta. A vantagem é que em 24 meses você vai poder escolher o imóvel mais adequado à sua realidade", explica Marcelo Prata.

Consórcio

Adquirir carros, pessoas se juntam, formam uma poupança e autofinanciam a compra de imóveis. Até o fim do consórcio, há contemplações mensais de crédito – geralmente uma por sorteio e uma ou duas por lance, conforme a capacidade financeira do grupo. Não existem juros, mas sim uma taxa de administração em torno de 20%, diluída ao longo do prazo do grupo. A correção do valor do crédito e das prestações acontece pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) ou pelo Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB). "O consórcio padrão tem 300 participantes e prazo de 150 meses, porém varia em cada administradora", explica Paulo Alberto Rossi, presidente executivo da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac). "O consórcio nada mais é que uma poupança programada, mas, se a pessoa precisar do imóvel imediatamente, talvez não seja a melhor opção", acrescenta.

Financiamento direto com a construtora

Em alguns casos, é possível financiar o imóvel com a construtora após a entrega das chaves. "Os critérios são mais flexíveis que os dos bancos, porém o prazo de pagamento é menor – no máximo dez anos –, e, como o financiamento sofre correção pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), que acompanha a inflação, os juros são muito mais altos", esclarece Marcelo, do Canal do Crédito.

Fonte: Casa.com