

Consórcio,

financiamento

ou leasing?

Conheça as 3 principais formas de comprar um imóvel a prazo e escolha a melhor para você

Existem basicamente três modalidades para quem deseja comprar um automóvel ou imóvel, mas não possui todo o dinheiro disponível para o pagamento à vista. Conheça as vantagens e desvantagens do consórcio, do financiamento e do leasing. Lembre-se sempre de comparar a melhor opção e ter a certeza de que poderá honrar com as parcelas das prestações.

Nunca se esqueça de, ao escolher uma modalidade, ler atentamente o contrato e tirar as dúvidas necessárias antes de assiná-lo.

FINANCIAMENTO

O que é

Trata-se da modalidade mais utilizada no Brasil. Paga-se no financiamento o valor que se quer emprestado da instituição financeira para efetuar a compra e também os juros cobrados que incidem sobre este valor. O financiamento para automóveis é o Crédito Direto ao Consumidor (CDC). Em 2010, o CMN e o Banco Central adotaram novas medidas para conter a procura pelo financiamento e evitar uma alta de inadimplência. O financiamento imobiliário segue três tipos de tabela (Price, Sac e Sacre) em que variam as taxas de juros e os prazos para pagamento. O valor das parcelas limita-se a 30% do total da renda do consumidor ou de sua família.

Vantagens

Aquisição do bem no ato, no nome do consumidor, porém alienado à instituição financeira, como garantia. É possível vender este bem mesmo sem estar totalmente quitado.

Desvantagens

Taxas de juros, incidência de Imposto sobre Operações Financeira (IOF) e orçamento comprometido por muito tempo para honrar as prestações.

O valor financiado de um veículo no início da operação não corresponderá ao valor total pago ao término do financiamento, já que o bem se desvaloriza. Ainda em relação aos automóveis, as novas medidas do CMN e do Banco Central podem implicar em aumento de juros na operação ou a neces-

sidade de se dar uma entrada de 20 a 40% de seu valor dependendo do tempo total do contrato. No site da Caixa você também poderá ter mais informações sobre programas de financiamento.

CONSÓRCIO

O que é

Um grupo de pessoas (físicas ou jurídicas) se reúne, por meio de uma administradora de consórcio autorizada pelo Banco Central, para uma poupança coletiva em que cada membro contribui com um valor mensalmente com o objetivo de auto-financiar a compra de um bem ou serviço. Para ser contemplado com a carta de crédito para realizar a compra, é preciso ser sorteado ou então dar um lance para obtê-la antes do término do prazo.

Vantagens

De todas as modalidades é a única em que não se cobra juros. Como o consorciado contribui mensalmente, ele acaba se forçando a realizar uma poupança e a ter uma disciplina financeira. É o tipo ideal para quem não tem pressa para a compra de um bem ou serviço já que a carta de crédito só é conquistada via sorteio (em que todos os participantes em dia com o pagamento concorrem em iguais condições) ou lance seguindo critérios definidos pelo contrato.

Desvantagens

Se não cobra juros, há o pagamento de taxa de administração por parte da administradora. Dependendo das características do consórcio poderá haver ainda cobranças de taxas para fundo de reserva e seguro. Além disso, é preciso apresentar garantias.

Como depende de sorteio ou sucesso ao dar o lance, o consorciado não pode ter o imóvel no momento em que deseja. Além disso, é preciso pagar as prestações do consórcio até o fim do prazo. Quem atrasa o pagamento fica sujeito a multas e não poderá participar dos sorteios.

Se por algum motivo o bem ou serviço sofrerem aumento durante a vigência do contrato

é o consorciado quem arca com as diferenças.

LEASING

O que é

Leasing é um arrendamento mercantil. É uma espécie de locação com direito de compra no fim do contrato. Duas figuras compõem o leasing: o arrendador, que compra o bem e cede seu direito de uso, e o arrendatário, que paga por esse uso e, ao término do acordo, possui a opção de comprar ou não o objeto em questão ou ainda devolvê-lo à instituição financeira. O Valor Residual Garantido (VRG) é o saldo a ser pago para que o consumidor fique com o bem após o término do leasing. O VRG pode ser pago antecipadamente (no início do contrato), diluído, junto às prestações, ou então no fim do acordo.

O leasing tem prazo mínimo de dois anos (24 meses) para bens com vida útil de até cinco anos ou três anos (36 meses) para os demais tipos.

Vantagens

Juros praticados são geralmente mais baixos do que nos financiamentos já que o bem fica em posse do arrendatário e não de quem contrata o leasing. Por isso também não é necessário apresentar garantias, tornando a sua contratação mais ágil. Não há incidência de Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), o imposto a ser pago é o Imposto Sobre Serviços (ISS). É possível realizar leasing para qualquer tipo de bem e até 100% de seu valor.

Desvantagens

O bem não é do arrendatário e sim da instituição financeira ou empresa de leasing. O consumidor só se tornará proprietário ao término do contrato e se optar por comprá-lo e efetuar o pagamento do Valor Residual Garantido (VRG) previamente acordado em contrato.

O bem só poderá ser quitado antes do fim do contrato após atingir o prazo mínimo acordado. Caso contrário, a operação passa a ser considerada como compra e venda a prazo.

