

**A TARDE**

**SÁB**  
SALVADOR  
30/06/2012

PÁGINAS **16**  
ANÚNCIOS **2.180**  
NESTA EDIÇÃO

# Imobiliário

[www.atarde.com.br/classificados/imoveis](http://www.atarde.com.br/classificados/imoveis)

[m.atarde.com.br/classificados](http://m.atarde.com.br/classificados)



**BAIRRO COSTA AZUL  
CRESCEU A PARTIR  
DA CONSTRUÇÃO DO  
PARQUE DE MESMO  
NOME**

**CONDOMÍNIO PRÉDIOS INVESTEM  
EM REFORMA DE PORTARIAS**

Mila Cordeiro / Ag. A TARDE

**FINANÇAS** A desvantagem da compra por meio da modalidade mais econômica é pagar sem saber quando terá o imóvel disponível

## Consórcio sai por metade do valor do financiamento

**LUISA TORREÃO**

Para quem tem dinheiro para investir e tempo para esperar, adquirir imóvel próprio por meio de consórcio pode ser uma boa alternativa. Por não contar com incidência de juros, apenas taxa administrativa que varia de 18% a 20% ao longo de todo o prazo estabelecido, o sistema de compra consorciada acaba saindo mais em conta do que um financiamento.

De acordo com o educador financeiro Reinaldo Domingos, enquanto em um financiamento imobiliário no valor de R\$ 100 mil você pagará, ao fim de 30 anos, o equivalente a três imóveis, no consórcio você terá de desembolsar apenas cerca de 40% a mais do valor da casa. "Comparando com o financiamento, o consórcio é vantagem, sai mais barato", afirma.

A desvantagem, segundo o educador, é ficar pagando as parcelas e não saber quando poderá ter o imóvel à disposição. "Val ter de aguardar o sorteio ou dar um lance. Enquanto isso, estará pagando o

aluguel mais as prestações do consórcio", observa.

Autor de livro que trata do assunto (*Libre-se das Dívidas*), Domingos diz que o importante é que a pessoa tenha consciência antes de fazer as escolhas que melhor se adequem a suas condições. "Não deixa de ser um bom negócio, mas tem que ter uma reserva para morar de aluguel e ficar pagando o consórcio", reforça.

O diretor do departamento de consórcios do Bradesco, Fernando Tenório, considera importante avaliar o perfil de cada cliente para definir se o produto é o mais adequado. "Para o

**"Comparando com o financiamento, o consórcio é vantagem, sai mais barato"**

REINALDO DOMINGOS, educador financeiro



Angela de Cássia comprou seu apartamento por meio de consórcio

Milena Dantas / Ag. A TARDE

cliente que já tem um financiamento ou primeiro imóvel e quer o segundo, é um bom negócio. Essa é uma forma de poupar a longo prazo, com um objetivo definido", ele assegura.

**Primeiro sorteio**

Para quem já experimentou o consórcio imobiliário, a escolha foi satisfatória. É o caso da técnica administrativa Ângela de Cássia Souza Barbosa, de 51 anos, que teve a sorte de ser contemplada no primeiro sorteio, logo após ter pago a primeira mensalidade, em 2005.

"Foi uma surpresa total. Pensei que iria ficar pagando du-

rante anos antes de ser contemplada", relembra. Ângela recebeu a carta de crédito no valor de R\$ 100 mil, mas esperou por quase quatro anos de utilizar o valor, que acabou rendendo mais e sendo reajustado em R\$ 138 mil.

Em 2010, a técnica administrativa recebeu as chaves do apartamento de três quartos comprado na planta, no Costa Azul. Ela complementou a carta com mais R\$ 100 mil para chegar ao valor total do imóvel. O dinheiro veio de um apartamento antigo vendido por Ângela, que quitou a dívida com a construtora e continuou pagando as prestações do consórcio na Caixa Econômica Federal.

"Como o consórcio foi de 10 anos, faltam quatro para terminar de pagar, e o imóvel fica todo quitado", diz Ângela. Ela assegura que vale a pena: "O tempo de pagamento da carta é menor do que um financiamento, dá para pagar tudo em menos tempo. Para mim, foi muito melhor assim".

**POUPANÇA COM OBJETIVO DE LONGO PRAZO**

O consórcio é um investimento que deve ser feito por quem não tem pressa em se mudar. Sem incidência de juros, é cobrada uma taxa administrativa total entre 18% e 20%

LEIA MAIS NA PÁGINA 2

**FINANÇAS** Em números absolutos, nos últimos 12 meses até abril, o total de participantes do sistema passou de 592 mil para 643 mil

# Compra de imóveis por consórcio registra um crescimento de 8,6%

**LUISA TORREÃO**

A expansão do consórcio de imóveis vem se estabelecendo gradativamente como uma realidade de mercado, nos últimos anos. De acordo com os dados mais recentes da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), o crescimento anual de consorciados é de 8,6%, levando em conta os últimos 12 meses até abril.

Em números absolutos, isso significa que os 592 mil participantes do sistema passaram a ser 643 mil. De dezembro de 2011 para o mesmo período de 2010, o aumento na quantidade de consorciados foi de 5,9%, aumentando de 580 mil para 614,5 mil pessoas.

Apesar de ter havido retração na venda de novas cotas (adesão de novos consorciados) no acumulado dos quatro primeiros meses deste ano, comparado ao mesmo quadrimestre do ano passado, as vendas mensais cresceram mês a mês. Em janeiro, foram comercializadas 13 mil cotas, em abril, 18,6 mil, o que representa uma expansão de 43% de abril a janeiro.

## Cenário positivo

De acordo com o diretor do departamento de Consórcios Bradesco, Fernando Tenório, os números crescentes estão contextualizados em um cenário positivo, de economia estabilizada, menor desemprego e melhoria de renda. "Tudo leva a um planejamento melhor, de forma econômica e segura".

Não é à toa que sendo um dos líderes de mercado nesse setor, o Bradesco tem como o estimativa um crescimento de 20% este ano na sua carteira de consórcios imobiliários. Tenório informa que, de janeiro a maio, o banco conseguiu expandir 19% em relação ao mesmo período do ano passado.

"Trata-se de um crescimento bastante significativo. Hoje, temos 186 mil clientes ativos. De

janeiro a maio, entregamos 7,6 mil imóveis", afirma. A previsão de crescimento da Caixa Consórcios no setor imobiliário é um pouco mais baixa: 10% até o final deste ano.

Segundo o diretor de operações de consórcios, Antônio Limone, a Caixa tem conseguido avançar a venda de cotas por meio dos feirões imobiliários em todo o País. "De janeiro a maio, comercializamos mais de seis mil cotas. Na Bahia, foram aproximadamente 250, uma boa participação", revela.

O Itaú, por sua vez, quadri-

plicou o número de novos consorciados de 2010 para 2011, passando de 3.384 para 12.787. A quantidade total de participantes aumentou de 14.842 para 24.164. O Consórcio Itaú de Imóveis também fechou o ano passado com um crescimento de 136% no fiquete médio, ultrapassando R\$ 200 mil.

Cada vez mais demandado pelas classes média e alta, o produto é destinado especificamente ao investimento em imóveis de valores mais altos, com parcelas a partir de R\$ 2.531,52, segundo Luís Matias, vice-presidente de consórcios do Itaú Unibanco. "O consórcio exige planejamento, mas também traz benefícios", conclui.

Hoje, na Caixa, o consórcio representa 4% da entrega de imóveis, informa Limone. O seu jã, diante de cerca de R\$ 1 bilhão gerado em financiamento, o consórcio representa uma fatia de R\$ 40 milhões. "Um número razoável. Foram 45 mil imóveis vendidos em consórcio", diz.

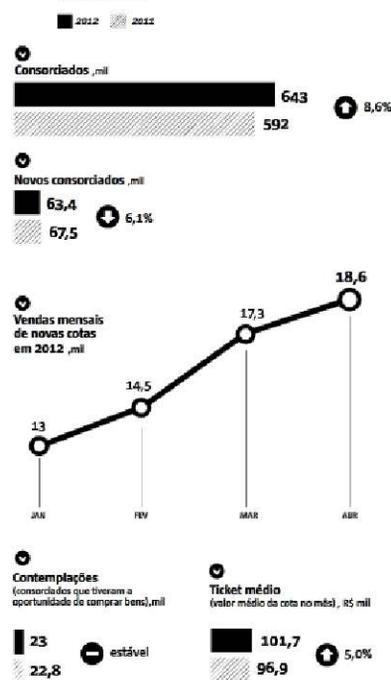
Com 135 mil consorciados ativos, a Caixa oferece cartas de crédito de R\$ 30 mil a R\$ 300 mil, ficando o valor médio da cota em R\$ 120 mil. No Bradesco, o crédito varia de R\$ 50 mil a R\$ 300 mil, com o fiquete médio em torno de R\$ 130 mil a R\$ 140 mil.

O banco trabalha com taxa administrativa de 18% no prazo de 144 meses. "Isso significa 0,13% ao mês ou 1,5% ao ano", explica Fernando Tenório. Já a Caixa conta com taxa de 19% em um prazo máximo de 150 meses, mais a cobrança de um fundo de reserva de 5%.

Destinado a cobrir uma eventual insuficiência de receita, o fundo de reserva é um percentual recolhido mensalmente entre os consorciados. Na maioria dos grupos, ele é direcionado ao seguro de quebra de garantia, que tem por objetivo cobrir as eventuais inadimplências dos cotistas, de maneira a manter a saúde financeira do grupo.

## CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Confira números da modalidade entre janeiro e abril deste ano, comparados com mesmo período de 2011



FONTE: ABAC - Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios



**"Hoje, temos 186 mil clientes ativos. De janeiro a maio, entregamos 7,6 mil imóveis"**

FERNANDO TENÓRIO, gestor no Bradesco



**"De janeiro a maio, comercializamos mais de seis mil cotas. Na Bahia, foram 250"**

ANTÔNIO LIMONE, gestor na Caixa

**O consórcio constitui-se em uma poupança programada para a construção de patrimônio, por meio da união de pessoas físicas ou jurídicas**

Uso de recursos do FGTS facilita para dar lances, quitar ou amortizar parcelas

Nos últimos dois anos, o consórcio imobiliário tem sido facilitado pelo uso do FGTS, que passou a ser permitido por lei. De acordo com o diretor de consórcios do Bradesco, Fernando Tenório, a possibilidade de sacar recursos do fundo de garantia para dar lances, amortizar ou quitar parcelas foi a grande oportunidade para a expansão do sistema.

Segundo Tenório, cerca de 35% dos consorciados no Bradesco hoje utilizam o FGTS. De acordo com os dados da Abac, de janeiro a abril deste ano já são 723 participantes no Brasil movimentando R\$ 13,9 milhões em recursos do fundo. Desde março de 2010, início da contagem, somam-se 6.365 consorciados fazendo uso de R\$ 112,04 milhões de FGTS.

## Ponderação

Mesmo levando em conta as facilidades do consórcio imobiliário, seja pelo uso do FGTS ou pelo custo mais econômico, o consultor de finanças Ângelo Guerreira Costa alerta que é preciso fazer uma boa avaliação antes de contratar o serviço.

"Tem que ponderar se esse barato compensa aguardar o imóvel", diz. Além disso, ele aponta como desvantagem a demora na formalização do processo final. "Há casos de levar seis meses para a construtora receber o crédito do consórcio. Enquanto isso, estão correndo juros junto à construtora".

Costa recomenda observar se a empresa de consórcio possui estrutura de atendimento na cidade, pesquisar o histórico de atendimento e checar as informações institucionais.