

Consórcio cresce e se torna opção para a casa própria

Modalidade é mais vantajosa quando os juros do financiamento forem superiores a 9% ao ano, diz especialista. Mas é preciso esperar sorteio ou ter dinheiro para dar lance

MARCOS BURGHI
marcos.burghi@grupoestado.com.br

Os consumidores que buscam um imóvel e procuram fugir de um financiamento com o qual precisem arcar durante 25 ou 30 anos têm no consórcio uma alternativa para realizar o sonho da casa própria, desde que possam esperar ser sorteados ou reúnam condições para dar um lance e obter a carta de crédito.

Dados da Associação Brasileira das Empresas de Consórcio (Abac) mostram que o número de participantes da modalidade imobiliária cresceu 10% em maio deste ano, na comparação com o mesmo mês de 2011. São 654 mil clientes, o que coloca o segmento abaixo apenas do consórcio de automóveis, e à frente de motocicletas e eletroeletrônicos.

Segundo o vice-presidente da Associação Nacional dos Executivos de Administração Finanças e Contabilidade (Anefac), Miguel de Oliveira, o custo financeiro é menor, principalmente quando a taxa de juros contratada for superior a 9% ao ano, o que torna o consórcio mais barato do que o financiamento. Nos consórcios, não há cobrança de juros, mas da taxa de administração, em média de 18% diluída de forma linear em cada

Com pagamento de multas e taxas é possível desistir

Em tese, o consumidor que compra uma cota de consórcio pode desistir a qualquer tempo, mas terá de arcar com possíveis taxas e multas que variam entre cada contrato. O dinheiro pago será devolvido com correção monetária, descontando-se as eventuais despesas previstas, caso o desistente seja sorteado ou ao final do prazo do grupo.

parcela do contrato.

Oliveira também observa que é possível adquirir uma carta de crédito (comprar um plano) que cubra 100% do imóvel, diferentemente do financiamento que, segundo ele, fica entre 50% e 70% do imóvel. O executivo reitera, porém, que o adepto do consórcio tem de esperar mais para ter acesso ao bem, que ocorrerá ao final do período, ou ainda caso ele seja sorteado ou dê um lance.

Para o educador financeiro Mauro Calil, trata-se de uma modalidade que pode encurtar o caminho do pagamento do imóvel e tornar a conta final mais barata em relação a um financiamento tradicional. “Enquanto em um financiamento de 30 anos a pessoa vai pagar o valor de dois ou três imóveis, em um grupo de consórcio de 180 meses (15 anos) a despesa é menor”. O cliente, porém, terá de esperar pelo sorteio ou dar lance se quiser a carta antes do prazo final do grupo, ou seja, após o imóvel não é imediata.

Não há cobrança de juros, mas da taxa de administração, em média de 18%

Apesar do crédito mais barato, a adesão aos consórcios de imóveis tem crescido. Segundo o superintendente do consórcio de imóveis da Porto Seguro, Willian Rachid, o número de contratos cresce em média 10% ao ano. “A maioria busca o primeiro imóvel ou para investir. Hoje os participantes podem usar o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para abater total ou parcialmente o saldo devedor do plano.”

O gerente comercial do consórcio Embracon Rogério Pereira explica que o faturamento da modalidade cresce cerca de 25% ao ano. “Como o prazo é menor e não há juro, apenas taxa de administração, o custo final da operação acaba atraindo os consumidores.”

Disciplina

O presidente do Conselho Regio-



Apesar dos juros mais baixos, adesão aos consórcios de imóveis tem crescido

DANIEL TEIXEIRA/AE - 19/10/2010

SIMULAÇÃO				
Comparação para o valor de R\$ 250 mil em 120 meses				
	1ª PARCELA	ÚLTIMA PARCELA	TOTAL PAGO NO FINANCIAMENTO	
CARTA DE CRÉDITO	R\$ 4.270,83	R\$ 2.101,56	R\$ 382.343,75	Sistema de amortização SAC (parcelas decrescentes), com taxa de juros estimada em 10,5% ao ano
COTA DE CONSÓRCIO	R\$ 2.458,33	R\$ 3.818,68	R\$ 371.048,46	Considera-se um custo total de 18% diluído em todo o plano* e um Índice Nacional da construção civil (INCC) de 5% ao ano
		DIFERENÇA NO TOTAL	R\$ 11.295,29	
*Inclui taxa de administração, taxa de adesão e fundo de reserva				
FONTE: ANEFAC			INFOGRÁFICO/AE	

nal dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci-SP), José Augusto Viana Neto, só indica o consórcio para quem for disciplinado e tenha condições de fazer uma “poupança programada”. “Sem isso fica difícil pagar aluguel e consórcio ao mesmo tempo.”

O técnico em informática Diogenes Gonzales, de 36 anos, escolheu o consórcio para comprar seu imóvel em virtude da ausência de juros na operação. “Comprei pela primeira vez em 2004.

Era um grupo para uma carta de R\$ 40 mil e fui sorteado em nove meses.” Desde 2007 ele paga uma outra carta, de R\$ 100 mil. Para Gonzales, o ideal para não esperar muito é ter pelo menos o equivalente a 50% do valor da carta como reserva para dar de lance.

O médico Mauro Grinspan, de 53 anos, tem o hábito de investir em imóveis e compra cotas de consórcios para isso. “Acho mais prático. Os trâmites do financiamento são muito lentos.” ::

Aquisição de carta deve ser feita pela administradora

O setor de consórcios também conta com empresas que atuam na compra de cartas de crédito contempladas, isso é, administradoras que comprem cartas sorteadas de consumidores que, ao recebê-las por lance ou sorteio, decidem vendê-las.

O presidente regional da Associação Brasileira das Administradoras de Consórcio (Abac), Luiz Fernando Savian, alerta que a compra ou a venda da carta de crédito, documento que atesta o direito do consumidor, só deve ser feita diretamente com a administradora. “Nunca utilize intermediários”, alerta.

Savian ressalta ainda que, durante a negociação, os consumidores devem checar se a carta existe, se foi inteiramente paga ou se faltam parcelas, o que pode ser feito junto à administradora. Ele recomenda também que os consumidores chequem a idoneidade da administradora, o que pode ser feito no site do Banco Central (www.bcb.gov.br). “Para que possa atuar, a empresa deve ter autorização do Banco Central”, afirma.

O presidente da Abac recomenda que se faça uma leitura detalhada dos contratos, tanto para a compra de cartas como para uma cota normal em qualquer grupo. “Desconfie de anúncios que prometem vendas de cartas contempladas por preços muito abaixo do valor”, recomenda.

O superintendente comercial do consórcio Rodobens, Francisco Coutinho, também alerta que não existem cotas especiais ou cotas de diretoria que podem ser vendidas abaixo do preço. “Alguns golpistas usam esses termos para enganar as pessoas, que são atraídas pelo que pode parecer um negócio de ocasião, mas acabam enganadas”, avisa.

Coutinho sugere que ao receber a proposta o consumidor pergunte a seu interlocutor por qual motivo ele quer vender a carta de crédito. “Exija os documentos originais do vendedor e cheque os dados na administradora”, diz. Outra maneira de obter informações é acessando o site da Abac (www.abac.com.br). :: M.B.

EMPRESAS

» Mais informações sobre os consórcios, valores, prazos e os tipos de contratos existentes no mercado podem ser obtidos com as empresas:

www.portoseguro.com.br
www.rodobens.com.br
www.embracon.com.br
www.abac.com.br