

## Saiba mais sobre os Consórcios de Imóveis.



O consórcio reúne grupos de pessoas físicas ou jurídicas para adquirir bens ou serviços por meio de sorteios ou lances.

A vantagem é que esse sistema não segue o ritmo de reajustes e taxas de financiamento de outras modalidades de crédito imobiliário, entretanto, pode ser mais lento, pois depende de lance ou sorteio.

Para quem tem pressa para se mudar, a melhor indicação é o Financiamento Imobiliário ([Veja neste Link](#)).

### 1. Antes de Assinar um Contrato de Adesão:

Verifique a idoneidade da empresa, se ela está autorizada pelo Banco Central a negociar este tipo de contrato e se há reclamação nos órgãos de defesa do consumidor.

Certifique-se que o valor mensalmente pago está dentro do seu orçamento e o índice de reajuste do contrato reflete a variação dos custos da construção civil. A utilização deste índice diminui o risco de que o valor do crédito não permita a compra do imóvel desejado.

Avalie os prazos do grupo, que podem ser de até 120 meses, bem como as taxas cobradas e os serviços prestados pela administradora, como assessoria gratuita para análise da documentação do imóvel escolhido pelo contemplado.

### 2. Como Adquirir uma Cota de Consórcio:

A aquisição de cota ocorre mediante o ingresso em um grupo em formação ou em grupo já formado.

### 3. Contrato de Adesão:

O consumidor deverá ler atentamente todas as cláusulas contratuais, observando se as informações são claras e legíveis, conforme determina o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, tais como:

- Identificação das partes contratantes.
- Descrição do bem, conjunto de bens ou serviços.
- Obrigações financeiras do consorciado.
- Condições para contemplação.
- Prazo e duração do contrato.
- Taxa de administração.
- Possibilidades de antecipação de pagamento das parcelas.
- Direito do consorciado dispor do crédito distribuído na assembléia de contemplação acrescido dos rendimentos líquidos proporcionais ao período que tenha sido aplicado.
- Faculdade do consorciado contemplado adquirir o bem objeto ou crédito correspondente, e o procedimento adotado para solicitação, conforme determina a circular Nº 2.766 do Banco Central.
- Garantias exigidas.
- Condições para transferência de direitos e obrigações, de inadimplemento e exclusão.

### 4. Cálculo da Prestação Mensal:

O cálculo de reajuste da prestação, valor que é previamente acordado entre os consorciados, é feito de forma anual e varia de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou pelo Custo Básico da Construção Civil (CUB), calculado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon). Na dúvida, entre em contato com sua administradora.

### 5. Antecipação do Pagamento de Parcelas:

Consorciado poderá abater o saldo devedor na ordem inversa, a contar da última parcela observando-se o seguinte:

Contemplação com lance vencedor.

Aquisição do bem de valor inferior, utilizando a diferença do crédito.

Quitação integral do saldo devedor desde que tenha sido contemplado e utilizado o respectivo crédito.

#### 6. Regras para Contemplação:

A contemplação será feita exclusivamente por sorteio ou lance, podendo a contemplação por lance ocorrer somente após a contemplação por sorteio, caso não seja realizado o sorteio por insuficiência de recursos, poderá ser realizada apenas a contemplação por lance.

A contemplação está condicionada à existência de recursos suficientes no grupo. Uso do FGTS para lances Fique ligado! Confira as regras da Caixa Econômica Federal (CEF) e verifique a possibilidade de usar o saldo do Fundo para dar seu lance.

#### 7. Encerramento do Grupo:

Até 60 dias após a contemplação de todos os consorciados do grupo, a administradora deverá colocar à disposição os créditos na seguinte ordem:

Consortiados que não tenham utilizado o Crédito.

Excluídos e desistentes, valores relativos a devolução das quantias pagas, aplicando-se as regras estabelecidas pelo Banco Central.

Demais Consortiados.