

QUANDO O CONSÓRCIO É A SOLUÇÃO

COMPRAR O PRIMEIRO IMÓVEL TORNA-SE CADA VEZ MAIS FÁCIL COM OS CONSÓRCIOS IMOBILIÁRIOS. MAS É PRECISO TER PACIÊNCIA ATÉ CHEGAR A SUA VEZ.

POR MÁRCIO ORSOLINI

“N

ão há lugar como o nosso lar.” O conhecido ditado da sabedoria popular poderia ganhar uma força se fosse acrescentada a palavra “próprio” antes do “lar”. Isso porque a casa própria lidera a lista de desejo da maioria dos brasileiros. Segundo dados do Censo de 2010, o último divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), cerca de 143 milhões de pessoas vivem em casa própria — o equivalente a 70% da população total. Apesar dos bons números, ainda há 32 milhões vivendo de aluguel. Sem contar o total de brasileiros donos do próprio lar que não têm um teto com boas

condições.

E o sonho da casa própria pode parecer mais distante com a constante valorização dos imóveis. Nos últimos quatro anos em São Paulo e no Rio de Janeiro, os preços dos imóveis residenciais aumentaram 140%, segundo a consultoria Capital Economics. Em 2009, a alta foi de 22%, a terceira maior do mundo, e, em 2010, a valorização chegou a 25%. O Brasil ficou com o primeiro lugar no ranking das maiores altas, o que tornou o mercado imobiliário brasileiro o mais caro da América Latina. Em 2011, encerrou o ano com a segunda maior valorização de

imóveis no mundo, atrás apenas da Índia no ranking da variação dos preços realizado pelo site Global Property Guide, que auxilia investidores na busca de imóveis pelo mundo. Tanta alta nos índices pode até assustar quem deseja investir no sonho da casa própria. Mas ele pode estar mais próximo.

Para comprar um imóvel residencial próprio, há três maneiras básicas. A primeira é o tradicional financiamento, quando se dá uma entrada e toma-se empréstimo no banco com juros mensais. A segunda é o pagamento à vista, que demanda paciência e responsabilidade financeira para

O COMPRADOR NÃO PODERÁ DESFRUTAR DO IMÓVEL IMEDIATAMENTE, POIS PRECISA SER SORTEADO ANTES DE COMPRÁ-LO.

poupar por anos o valor para a compra. Nesses casos, ao invés de pagar juros ao banco, é possível manter o dinheiro aplicado. A terceira maneira são os consórcios imobiliários. Trata-se da reunião de pessoas físicas ou jurídicas que se autofinanciam. Cada cotista paga uma mensalidade e nas assembleias mensais do

grupo são realizados sorteios para definir qual participante será contemplado com a carta de crédito de valor variável. O comprador não poderá desfrutar do imóvel imediatamente, pois precisa ser sorteado antes de comprá-lo. Mesmo ao decidir dar um lance, ninguém garante que outro consorciado não seja ainda mais agressivo em seu lance e o obrigue a esperar um pouco mais pela carta de crédito. Em contrapartida, no consórcio não há a cobrança de juros exorbitantes, como nos financiamentos. Segundo a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcio (Abac), a modalidade cres-

ceu 16% no último ano e representa 15% das compras totais de imóveis. Quem tem puxado essa alta é a maior e mais crescente presença da classe C, com aumento de 62,5% entre 2006 e 2012. “Como a casa própria tem se tornado o maior objetivo pessoal, o brasileiro está analisando e comparando os diversos mecanismos disponíveis para sua aquisição”, diz Paulo Rossi, presidente da Abac. “Na ponta do lápis, os consórcios são mais econômicos e têm se mostrado mais simples e eficazes.” Na avaliação de Maria Inês Dolci, coordenadora institucional da Associação Brasileira de Defesa



Foto: Banco de Imagens

QUALQUER TIPO DE IMÓVEL PODE SER ADQUIRIDO PELO SISTEMA DE CONSÓRCIOS:

NOVOS OU USADOS, TERRENOS OU EM CONSTRUÇÃO, INCLUSIVE AQUELES EM PRAIAS OU NO CAMPO.

do Consumidor (Pro Teste), o consórcio é a melhor opção hoje em dia para adquirir um imóvel, por conta de suas facilidades. No entanto, ainda há muito o que melhorar. “Ainda falta muita informação clara aos futuros consorciados, as pessoas precisam se informar mais”, diz. “Como houve muito problema na época dos consórcios de automóveis, o imobiliário precisa deixar muito claro seu funcionamento ao consumidor que ainda tem receios.” Mas é importante lembrar que o consórcio é uma forma de comprar um bem daqui a algum tempo. Os prazos podem alcançar até 200 meses, mas é claro que você também pode ser um sortudo que seja contemplado em menos tempo.

Foi o que aconteceu com a gerente financeira Marli Zanolli, de 44 anos. A paulistana morava com a filha e o marido num apartamento em Interlagos, na zona sul da capital paulista, e queria mudar para uma região mais bem localizada. Em 2004, entrou num consórcio e foi contemplada no ano seguinte com um imóvel no Morumbi, também na zona sul, mas uma área mais nobre da cidade. Marli só ingressou



Paulo Rossi, presidente da Abac: “Os consórcios são mais econômicos”.

Foto: Ivan Baldivieso

no consórcio depois de quitar o antigo apartamento com ajuda do FGTS. “Nunca mais quero saber de financiamento”, diz ela. “Demora muito tempo e os valores são altos.” Marli foi contemplada com uma carta de crédito de R\$ 70 mil. Na época pagava uma mensalidade de R\$ 300, que agora gira em torno de R\$ 900, com término previsto para 2015. “O consórcio valeu mais a pena, porque ainda faltavam sete anos para eu terminar de pagar o apartamento antigo.” O sonho da casa própria também fez o empresário Alexandre Polli, de 41 anos, arriscar um consórcio. Ele morava num sobrado em Osasco, na região metropolitana de São Paulo, com os sogros. A família vendeu a casa própria por R\$ 110 mil, passou a morar de aluguel em São Paulo e entrou num consórcio em 2005 para tentar uma nova casa própria. Polli deu sorte e foi contemplado em duas cartas de R\$ 100 mil. Assim conseguiu comprar uma

APESAR DE NÃO EMBUTIREM JUROS, OS CONSÓRCIOS INCLUEM CUSTOS ADMINISTRATIVOS QUE PODEM CHEGAR A 20% DO VALOR TOTAL DO CONSÓRCIO.

nova casa, no valor de R\$ 315 mil – um sobrado no Parque São Domingos, zona oeste de São Paulo, com quatro quartos e quatro vagas na garagem. “Se não fosse o consórcio, jamais teria conseguido uma casa tão boa com condições que cabiam no bolso”, diz ele, que hoje paga R\$ 1.400 mensais para cada cota. Mesmo pesando no orçamento, faltam apenas dois anos para terminar. Em comum nos dois casos está o fato de que eles não utilizaram o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para ajudar a pagar o imóvel. Agora isso já é possível também

CASO VOCÊ PRECISE DEIXAR DE PAGAR OU SAIR DO CONSÓRCIO, PROCURE A ADMINISTRADORA PARA CHEGAR A UM ACORDO.

nos consórcios imobiliários. A quantia pode ser usada para completar o valor da carta de crédito e adquirir um imóvel de valor mais alto, quitar as parcelas que estão por vir ou usar o fundo para oferecer lances na assembleia de contemplação. Mas é preciso cumprir alguns requisitos (veja quadros no final da matéria). Qualquer tipo de imóvel pode ser adquirido pelo sistema de consórcios: novos ou usados, terrenos ou em construção, inclusive aqueles em praias ou no campo. Tudo pode parecer muito fácil, mas, como qualquer outro mecanismo, é preciso ter atenção com os consórcios. O primeiro passo é conhecer bem a empresa. Para que uma administradora possa atuar no mercado, ela tem de ser registrada e aprovada pelo Banco Central (BC), o que dá mais confiabilidade à modalidade. Além de verificar a idoneidade da administradora junto ao BC, vale a pena checar nos órgãos de defesa do consumidor se constam reclamações contra a empresa.

Deve-se ter em mente que a administradora também escolhe seus cotistas. Isso acontece com base em avaliações do perfil de quem se inscreve para participar. Fique atento para os vendedores de cotas que tentam convencer o consorciado de que ele será contemplado antes do encerramento do grupo ou meses depois da adesão. A promessa não tem qualquer relação com a realidade, porque ninguém pode definir quando isso acontecerá. Apesar de não embutirem juros, os consórcios incluem custos administrativos que podem chegar a 20% do valor total do consórcio. Em alguns casos, há taxas de adesão. Outro gasto é com o reajuste do valor das parcelas, que acontece uma vez por ano, de acordo com índices de inflação do setor da construção civil. Além disso, algumas administradoras podem cobrar taxas de fundo de reserva, que será usado para cobrir eventuais insuficiências do fundo comum, e seguro-prestamista, que quita a dívida no caso de morte ou invalidez do consorciado. Em tempos de instabilidade econômica, nem sempre um gasto com o consórcio cabe no orçamento doméstico e, muitas vezes, é necessário desistir dele. Nos contratos assinados até 6 de

fevereiro de 2009, a devolução da importância já paga no consórcio é realizada apenas quando o grupo for encerrado, algo que pode demorar vários anos. Já nos contratos posteriores a essa data, o consorciado que desiste continua a participar do sorteio e, se contemplado, receberá na ocasião a importância já paga, corrigida e descontada de eventuais encargos e multas. Contudo, órgãos de defesa do consumidor, como o Procon-SP, por exemplo, entendem que quem optar por desistir de participar tem o direito de receber o dinheiro de volta de forma imediata, independente de sorteio ou prazo de encerramento do grupo. Caso você precise deixar de pagar ou sair do consórcio, procure a administradora para chegar a um acordo. “Se ainda não tiver sido contemplado, entre em contato que os responsáveis farão de tudo para ajudar caso você não possa pagar as parcelas”, diz Rossi. Apesar de ser uma maneira mais em conta, o bolso dos brasileiros já sofre por outras questões. “As famílias estão endividadas com veículos e viagens – 46,5% das famílias têm dívidas com carro e empréstimos”, diz Maria Inês. “Ainda assim, o brasileiro percebe que pode adquirir um imóvel próprio e o consórcio só vem para ajudar.”

CONFIRA AS DICAS PARA QUEM QUER UTILIZAR O CONSÓRCIO NA COMPRA DE IMÓVEIS.

CABE NO BOLSO

AS VANTAGENS DO
CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO



Fonte: Abac

PAGUE EM DIA

O QUE ACONTECE SE VOCÊ
ATRASAR OU DEIXAR DE
ACERTAR UMA PARCELA
DO CONSÓRCIO



Fonte: Abac

QUANDO USAR O FGTS

VEJA QUAIS OS CRITÉRIOS PARA
UTILIZAR O FUNDO NUM CONSÓRCIO

- O imóvel adquirido deve estar onde o trabalhador exerce ocupação principal ou reside há mais de um ano
- O trabalhador não pode ser proprietário de imóvel nem ter financiamento ativo do Sistema Financeiro da Habitação (SFH)
- O imóvel e a cota devem estar em nome do trabalhador titular da conta vinculada
- O imóvel tem de ser residencial e urbano
- O valor máximo do imóvel é de R\$ 500 mil

Panorama USO DO FGTS / CONSÓRCIOS

NO PRIMEIRO SEMESTRE DESTA ANO, MAIS DE MIL E CEM TRABALHADORES-CONSORCIADOS UTILIZARAM FGTS PARA AMORTIZAR OU LIQUIDAR SEUS SALDOS DEVEDORES, COM VOLUME SUPERIOR A R\$ 21 MILHÕES.

O TOTAL DE PARTICIPANTES ATIVOS AUMENTOU 9,5% E ULTRAPASSOU 650 MIL EM JUNHO.

PARTICIPANTES (consorciados) 657,0 MIL (em junho/2012) 600,0 MIL (em junho/2011) CRESCIMENTO: 9,5%	TÍQUETE MÉDIO (valor médio da cota no mês) R\$ 101,5 MIL (junho/2012) R\$ 103,8 MIL (junho/2011) RETRAÇÃO: 2,2%
VENDAS DE NOVAS COTAS (novos consorciados) 97,9 MIL (janeiro-junho/2012) 101,4 MIL (janeiro-junho/2011) RETRAÇÃO: 3,5%	FGTS - ACUMULADO NO PRIMEIRO SEMESTRE DE 2012 (valor utilizado para amortização ou quitação de parcelas de janeiro a junho de 2012) 1.111 PARTICIPANTES R\$ 21,1 MILHÕES
CONTEMPLAÇÕES (consorciados que tiveram a oportunidade de comprar bens) 35,5 MIL (janeiro-junho/2012) 35,0 MIL (janeiro-junho/2011) ESTÁVEL	UTILIZAÇÃO DO FGTS (valor utilizado para amortização ou quitação de parcelas no período de março de 2010 a junho de 2012) 6.752 PARTICIPANTES R\$ 119,5 MILHÕES

Fonte: Abac/Gepas/ Caixa