

CONSÓRCIOS

Casa nova no horizonte

Modalidade de acesso ao crédito

para a compra de bens imobiliários tem custo mais baixo do que o financiamento, mas exige planejamento de compra

Pág. 14



Reportagem de capa

Na mira dos consumidores de longo prazo

Consórcios oferecem custos menores do que o financiamento, mas exigem boa dose de paciência, estratégia ou sorte dos participantes

Gustavo Coltri

O técnico de prótese dentária Tiago Alves, de 31 anos, procurou, em 2011, um consórcio para adquirir um novo apartamento quando suas condições financeiras melhoraram. Já o médico Mauro Grynszpan, de 53, pretendia investir os recursos que acumulara durante a vida profissional ao aderir a um grupo de consorciados, há cerca de dez anos. Hoje, um tem casa nova, e outro ganha dinheiro como investidor no mercado imobiliário. Histórias felizes e de sorte grande.

Apenas nove meses depois de entrar no negócio, o protético foi contemplado por sorteio em um das duas cotas que adquiriu. “Vendi meu apartamento no dia seguinte que fui contemplado, peguei parte do dinheiro e dei um lance para a outra cota”, conta. De posse de duas cartas de crédito e de recursos da venda do seu antigo bem, pôde comprar o apartamento onde vive, em São Bernardo do Campo.

O médico foi mais arrojado. Com suas reservas financeiras, ele garantiu por lance o crédito de uma série de cartas que, juntas, foram suficientes para pagar um imóvel comercial de alto padrão, dando início ao seu acúmulo de patrimônio. Ele quitou, com os rendimentos da locação do bem, as cotas que adquiriu. “É preciso ter um capital inicial, conhecer o mercado e ter sorte.”

Os consórcios podem ser usados com variadas finalidades, da compra de um terreno à reforma e à construção de edificações. O acesso ao crédito, porém, nem sempre é tão rápido quanto foi para esses dois consumidores – depende da duração do grupo formado, da sorte e da estratégia dos participantes.

“Esse é um caminho intermediário entre o financiamento e a poupança prévia. O financiamento ainda é muito caro. É complicado fazer um plano de poupança se a pessoa não tem muitos recursos, porque os juros da renda fixa caíram”, diz o educador financeiro Mauro Calil. O custo dos consórcios envolve basicamente a taxa de administração do agente financeiro, um fundo de reserva e, de forma opcional, um seguro de vida.

No mercado, há cartas de crédito de até R\$ 700 mil em grupos

PARA ENTENDER

O que é um consórcio?

É um instrumento de autofinanciamento em que pessoas físicas ou jurídicas, reunidas em grupos, poupam recursos para a aquisição de um bem. Os consorciados adquirem cotas para ingressar nos grupos e, contemplados por sorteio ou lance, têm acesso ao crédito desejado.

de 200 meses e taxas totais de administração – para todo o período – de até 24,5% entre as maiores administradoras. Algumas empresas cobram nesse porcentual taxas de adesão nos primeiros meses de participação. O fundo de reserva, por sua vez, não passa de 5% do valor da cota, e parte dos recursos é devolvida após o encerramento do grupo.

De acordo com Calil, a contemplação costuma ser vantajosa quando ocorre no início do tempo de vida do consórcio, na medida em que o cliente pode adquirir o bem enquanto os outros participantes são apenas poupadores. Os lances, se selecionados, são formas de antecipar o acesso aos recursos.

“Todo mês é feita uma assembleia e, nela, sorteamos quem terá o direito de obter o crédito. Há também os contemplados por lance fixo e lance livre”, diz o diretor de consórcios da Caixa Seguros, Maurício Maciel.

Assim como ocorre nos financiamentos imobiliários, os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) podem ser usados nos consórcios – neste último caso, inclusive para compor os lances nas assembleias. “É uma vantagem que o consumidor deve olhar com mais atenção”, diz o presidente da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), Paulo Roberto Rossi.

“Se a pessoa quer fazer uma compra programada, o consórcio é muito atrativo. Mas, se precisa do imóvel de imediato, vai para o financiamento imobiliário”, acrescenta o diretor da Bradesco Consórcio, Hélio Dias.



EVELSON DE FREITAS / ESTADÃO

Negócio. Mauro Grynszpan utilizou modalidade para comprar imóveis de investimento

NO MERCADO

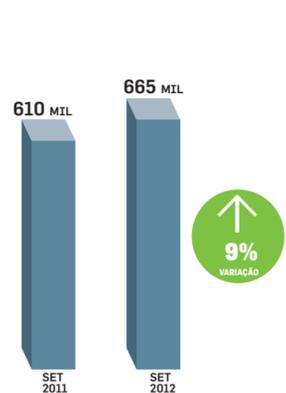
NOME DA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	VALOR MÍNIMO E MÁXIMO DAS COTAS À DISPOSIÇÃO	PRAZO MÁXIMO	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO NO PRAZO MÁXIMO	FUNDO DE RESERVA
Bradesco Consórcios	De R\$ 50 mil a R\$ 300 mil	144 meses	18%	3%
Caixa Consórcios	De R\$ 30 mil a R\$ 700 mil	200 meses	De 16% a 19% *	5%
Consórcio Porto Seguro	De R\$ 50 mil a R\$ 400 mil	180 meses	De 17% a 20% *	0,5%
Rodobens Consórcios	De R\$ 60 mil a R\$ 500 mil	180 meses	24,5% (sem taxa de adesão)	-
Consórcio Embracoin	De R\$ 50 mil a R\$ 400 mil	180 meses	17%	2%
Itaú Consórcio	De R\$ 30 mil a R\$ 700 mil	192 meses	17%	3%
HSBC Consórcio	De R\$ 70 mil a R\$ 700 mil	180 meses	18%	3%
BB Consórcios	De R\$ 30 mil a R\$ 700 mil	200 meses	De 15% a 18% *	5%

(*) Taxa depende do valor da carta de crédito

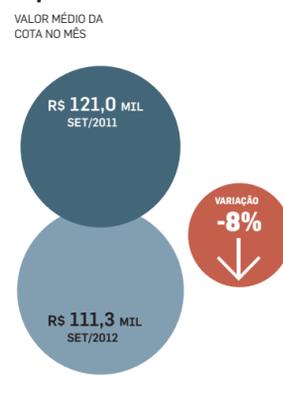
PANORAMA

● Veja a evolução do mercado de consórcios de imóveis no País

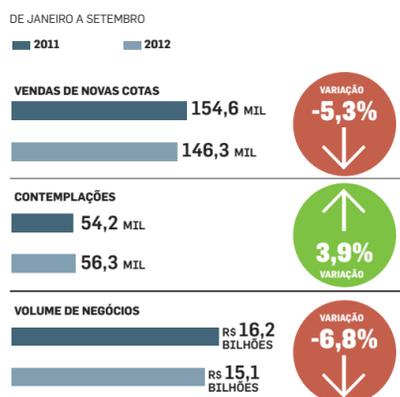
Consoiciados



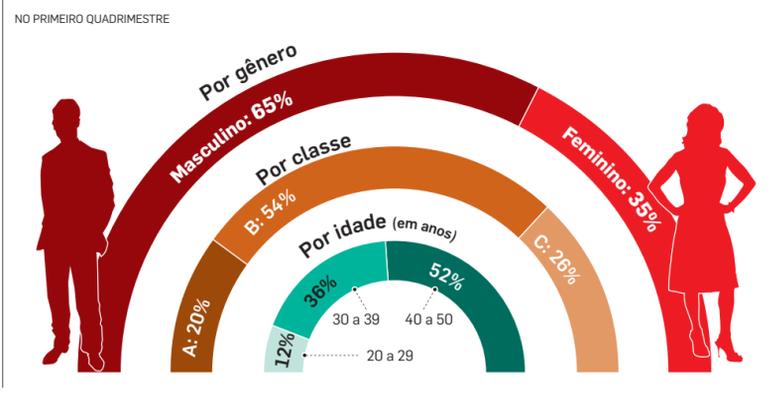
Tíquete médio



Acumulado no ano



Perfil



FONTE: ABAC

INFOGRÁFICO/ESTADÃO

‘Consulte antes o BC para saber se a empresa é credenciada’

O professor de finanças Fabio Gallo, da Escola de Administração de Empresas da Fundação Getúlio Vargas (FGV-Eaespp), é crítico ferrenho dos consórcios. Mas diz que se a opção do consumidor for mesmo a adesão a um grupo, ele deve fazer uma pesquisa antes de fechar o negócio. “Consulte o Banco Central, ór-

gãos de defesa do consumidor e a Abac para saber, por exemplo, se a empresa é credenciada.”

Gallo conta os motivos de sua contrariedade em relação a consórcios. “Se você vai poupar, não vejo muito sentido em pagar para alguém tomar conta do seu dinheiro. Só vale a pena para aquele cliente que não consegue mes-

mo poupar”, diz. Ele acredita que o consumidor possa aproveitar a disposição de guardar dinheiro de forma mais rentável, se não tem a urgência pelo bem. “Fundos imobiliários não têm incidência de imposto de renda”, exemplifica.

Histórias de sucesso de alguns consorciados funcionam, segundo Gallo, como instrumento de marketing para as administradoras, mas não invalidam o risco de o cliente pagar as cotas por longo período apenas como poupador, sem ter acesso à carta de crédito. “Pode dar um lance, mas se todos participantes pensarem da mesma forma? Se ficar por último, vai pagar e não vai ter o bem antes do fim do prazo máximo.”

Se quiser adquirir cotas, saiba onde se informar

● O Banco Central (BC) é a autoridade competente no País para normatizar e fiscalizar o sistema nacional de consórcios.

No site do BC (www.bcb.gov.br/?consorcio), o cidadão pode, por exemplo, obter informações sobre as administradoras autorizadas a formar novos grupos, além de entender a regulamentação específica da atividade e conhecer algumas das principais

terminologias neste assunto.

A Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac) também pode dar uma ajuda aos iniciantes. Ela presta informações sobre as empresas especializadas nessa modalidade de operação que atuam em todo os estados do País.

Além disso, o site da entidade (www.abac.org.br) possui um espaço totalmente dedicado aos consumidores. Nele, há um passo a passo com os principais pontos envolvendo a compra de cotas, as contemplações, as formas de participação, os grupos, os prazos, as parcelas, as anteci-

pações de pagamento, as possibilidades de utilização do crédito e as implicações da inadimplência.

A Abac tem ainda campanhas informativas à disposição dos potenciais consumidores e uma cartilha com orientações para o uso dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) na aquisição da casa própria por meio dos consórcios.

O material, que pode ser baixado gratuitamente pelo usuário, é organizado na forma de perguntas e respostas. O site da entidade, por outro lado, traz indicações de livros especializados no assunto e links úteis.