



Orlando Filho

Compra programada

Thiago Bassan

O sonho da casa própria se tornou algo cada vez mais real para os brasileiros. As constantes mudanças na economia, como aumento da renda e baixos índices de desemprego, contribuíram para a diminuição das dificuldades financeiras para adquirir suas residências. Com muitas possibilidades em mãos, surge uma dúvida para quem ainda não tem seu cantinho especial: Pagar a vista, financiar ou contratar um consórcio?

As opiniões se dividem. Quem pode comprar um imóvel à vista, leva vantagem em negociar o preço e pagar menos. Na opção pelo

financiamento, o incômodo são os juros e taxas, que podem fazer o valor até dobrar ao fim das parcelas. No consórcio, não se paga juros, mas não existe garantia quanto ao prazo em que o comprador irá receber seu imóvel.

Os que aderem ao consórcio apostam na sorte. Tanto podem ter o imóvel nos primeiros meses, como ter de esperar até o fim do plano. O comprador precisa ser sorteado para ter a carta de crédito. Mesmo que queira dar lance, antecipando boa parcela do valor antes dos demais, não há garantia de que outro consorciado seja ainda mais agressivo na oferta e seja o contemplado.

O comprador não paga juros, como nos financiamentos imobiliários,

mas precisa arcar com o custo da taxa administrativa, que pode chegar até a 22% do valor do prêmio em 180 meses.

De acordo com o professor de economia da USCS (Universidade Municipal de São Caetano), Radamés Barone, o consórcio de imóveis pode ser comparado a uma poupança. "Se você quer comprar imóvel, a poupança demora para ser feita. No consórcio, você vai pagando a mensalidade e pode ser sorteado ou fazer um lance. Parece ser mais longo, mas pode ser mais rápido para adquirir do que ficar acumulando. O consórcio é bom para quem não tem recurso imediato. É vantagem para quem não tem condição de dar entrada", analisou.

Números apontam crescimento

De acordo com a ABAC (Associação Brasileira de Administradoras de Consórcio), 676 mil pessoas participaram de consórcios em 2012, em relação a 614,5 mil que optaram pelo empreendimento em 2011, gerando crescimento de 10%. As contemplações também cresceram 2,5%.

Já a venda de novas cotas teve queda de 13,8%, assim como o volume de negócios, que caiu 16,3%. A estabilidade ficou apenas no tiquete médio (valor médio da cota no mês).

Dados da Embracon (uma das várias empresas do setor), apontam aumento de 36% em um ano encerrado em março, segundo a gerente regional da Embracon, Leila Ferreira. Para a especialista, os motivos que levam as pessoas a escolherem o consórcio são compreensíveis. "O valor da taxa de administração é mais em conta do que o financiamento. O consumidor con-

segue enxergar isso. O financiamento gera o pagamento de duas ou três vezes mais que o valor normal do imóvel. O custo do empréstimo seria de 12% ao ano em comparação aos 22% do consórcio para os 180 meses. O consórcio serve para quem pode esperar pela contemplação. Como por exemplo, quem mora com os pais e está planejando se casar", explica Leila.

O funileiro Eliseu Borges de Oliveira aprova a modalidade, mas explica que a vantagem existe somente para quem já possui residência e pretende adquirir outra. Ele já tinha comprado um apartamento anteriormente em Mauá, mas por financiamento. "Foi vantajoso (ter feito o consórcio) porque hoje eu tenho a casa. Mas quem quer comprar um imóvel pela primeira vez, não sei é vantagem, porque você paga uma prestação do consórcio junto com o aluguel. Nem todo mundo aguenta", analisa.

Especialistas criticam a modalidade

Professor de Finanças da Fundação Getúlio Vargas, Fábio Gallo entende que o consórcio de imóveis não é tão vantajoso quanto parece. E critica o sistema implantado pelas empresas. "Eu não gosto, não entendo claramente porque as pessoas precisam pagar para alguém guardar o próprio dinheiro."

Segundo Gallo, o consórcio serve como base para quem possui dificuldade em controlar suas próprias finanças. "É bom para aquele tipo de pessoa que não tem controle do próprio bolso. Não é somente a minha opinião, a matemática mostra isso. O dinheiro que entra para o consórcio vai para o custo. Se você deposita seu dinheiro, não existe esse custo", compara.

Outro conhecedor sobre o assunto, o especialista em Finanças Pessoais e educador financeiro Mauro Calil afirma que o consórcio é vantajoso, mas faz uma ressalva: quem parte por esse caminho, vive na dúvida do momento em que terá o imóvel em mãos. "Quando você compara o valor total das parcelas, financiamento x consórcio, o consórcio é sempre mais barato. Ele aumenta em 30% o valor da aquisição, enquanto o financiamento dobra. Um imóvel no valor de R\$ 200 mil vira R\$ 400 mil. O problema do consórcio é a incerteza do momento em que a pessoa vai adquirir seu imóvel, e nunca é bom ficar com um ponto de interrogação na cabeça", alerta.

