

De olho na alta renda, banco amplia consórcios

Com imóveis mais caros, valor das cartas de crédito chega a R\$ 1 milhão

Duração de consórcios é bom mecanismo de fidelização de clientes; modalidade tem custos, apesar de não haver juro

THIAGO SANTOS
COLABORAÇÃO PARA A FOLHA

De olho no público de classe média alta, os bancos têm reformulado seus produtos de consórcio, especialmente no segmento imobiliário.

Em razão dos altos preços das residências, o valor das cartas de crédito agora chega a R\$ 1 milhão. Até 2009, não passava de R\$ 300 mil.

Para os bancos, a longa duração dos consórcios — os contratos podem alcançar 200 meses, quase 17 anos — é um bom mecanismo de fidelização dos clientes.

Nesse período, o consorciado tende a consumir outros produtos das instituições, como fundos e seguros.

O HSBC foi o que mais recentemente aumentou o limite das cartas de crédito imobiliárias, de R\$ 700 mil para R\$ 1 milhão, em janeiro.

“Notamos que muitos clientes adquiriam mais de uma carta de crédito para compor valores maiores”, diz Samir Foguel, executivo sênior de produtos e segmentos do banco.

A instituição informou que clientes das classe A e B se enquadram na categoria “varrejo seletivo”, de quem tem renda acima de R\$ 4.000, mas não revelou qual o percentual desses consumidores entre seus cotistas.

No Itaú, 80% dos clientes de consórcio têm perfil de alta renda, definido como de grupos que buscam imóveis a partir de R\$ 700 mil (classe A) e de R\$ 350 mil (classe B).

O Itaú aumentou seu limite em maio de 2011, de R\$ 200

mil para R\$ 700 mil.

Na Caixa Econômica Federal, a alta renda tem parcela de 87% no total de consorciados, fatia que tem se mantido nos dois últimos anos.

A Caixa considera classe B consumidores com renda familiar mensal de R\$ 2.200 a R\$ 6.500, e classe A, acima de R\$ 6.500.

No Banco do Brasil, a participação dessas faixas de renda nos consórcios subiu de 25,3% para 28,5% em 12 meses até fevereiro.

A instituição tem um critério mais rigoroso de renda. Para o banco, a classe B tem renda familiar mensal acima de R\$ 8.000 e investimentos entre R\$ 100 mil e R\$ 1,99 milhão. A classe A possui investimentos a partir de R\$ 2 milhões. BB e Caixa criaram, no ano passado, cartas de crédito de até R\$ 700 mil.

Santander e Bradesco têm limites menores — R\$ 200 mil e R\$ 300 mil, respectivamente —, mas ressaltam que o consorciado pode adquirir mais de uma cota para compor o valor pretendido.

PERFIL

Alexandre Luis dos Santos, gerente-executivo da BB Consórcios, diz que o público de alta renda tem um perfil mais adequado aos consórcios.

“Conhecedores do mercado financeiro, eles encontram no consórcio a possibilidade de realizar investimentos com custo reduzido”, diz Santos.

Nos consórcios, não há incidência de juros, como nos financiamentos. O que há são taxas, como a de administração, distribuída ao longo do período de contrato.

Para especialistas, porém, é preciso considerar outros custos, como o aluguel enquanto não se é contemplado e a valorização dos imóveis para além do valor da carta de crédito (leia abaixo).

Para especialista, há vantagem só para contemplado até 2º mês

COLABORAÇÃO PARA A FOLHA

O custo de um consórcio só compensa em relação ao de um financiamento para quem é sorteado até o segundo mês de contrato, de acordo com cálculos feitos pelo Canal do Crédito, site de comparação de taxas bancárias.

As contas consideram a situação de quem paga aluguel enquanto espera ter a carta de crédito sorteada.

“Comparamos considerando um crédito de R\$ 500 mil, contratos de 120 meses e um aluguel de 0,5% do valor de um imóvel de mesmo padrão do pretendido pelo comprador”, diz Marcelo Prata, presidente da empresa.

Além do custo com o aluguel, a probabilidade de que o imóvel pretendido se valorize acima da correção da carta de crédito coloca o consórcio em desvantagem a partir do segundo mês.

Mesmo para quem tem um valor guardado para a entrada do financiamento ou para o lance do consórcio, a desvantagem ainda é da segunda modalidade, diz Prata.

“O valor pago como entrada é abatido do valor do imóvel financiado e o mutuário

fica livre de juros sobre esse dinheiro”, afirma.

“Já o consorciado terá o valor do lance abatido do total das parcelas e pagará custos da taxa de administração sobre essa quantia.”

2º IMÓVEL E JOVENS

Especialistas afirmam, porém, que há públicos adequados para o consórcio, como quem pretende adquirir um segundo imóvel e não precisa pagar aluguel enquanto espera, ou jovens que moram com os pais.

“Nesses casos, como não arcam com custos extras enquanto aguardam a carta de crédito, as pessoas podem se beneficiar”, afirma o economista Luiz Calado, autor do livro “Imóveis”.

Caso os preços dos imóveis subissem além do valor da carta, esse perfil de público não se importaria em comprar um bem de menor padrão do que o pretendido inicialmente, diz Calado.

Desde 2010, o uso do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) é liberado para a quitação de consórcios imobiliários. O preço do imóvel, porém, pode ser de no máximo R\$ 500 mil. (rs)

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Saiba se essa modalidade de compra é adequada a você



Sem pressa

Consórcio vale para quem não precisa do imóvel imediatamente

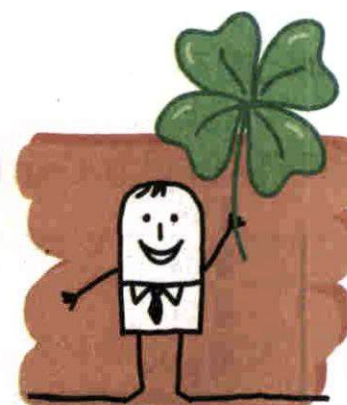
- > Quem quer um segundo imóvel para alugar
- > Jovem que mora com os pais e não tem pressa de se mudar



Variação e risco

Preços de imóveis podem oscilar, para benefício ou prejuízo do consorciado

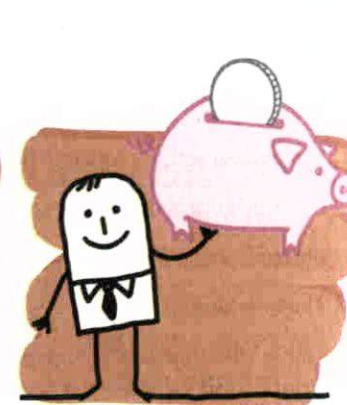
- > Investidor disposto a risco
- > Comprador que aposta na queda dos preços
- > Quem não se importa em ter imóvel de menor padrão



Sorte

Compradores de cartas de crédito precisam jogar com a sorte

- > Quem gosta de loterias e costuma apostar
- > Comprador com pelo menos 50% do valor do bem para dar lance

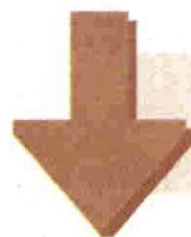


Sem disciplina

Opção para quem não tem disciplina, mas quer poupar para comprar imóvel

- > Quem tentou alternativas menos punitivas de realizar uma poupança, como um CDB, sem alcançar sucesso

DESVANTAGENS



→ Se for contemplado no final, e os preços subirem muito no período, o consorciado não poderá comprar um imóvel no padrão que imaginava

→ Se não tiver sorte, o consorciado tem de pagar por um bem sem usufruir dele durante muito tempo enquanto arca com outros custos, como aluguel

VEJA OPÇÕES NOS PRINCIPAIS BANCOS

Banco	Limite de crédito, em R\$ mil	Prazo máximo, em meses	Taxa mínima de administração, em % do crédito*	Fundo de reserva, em % do crédito*
HSBC	1.000	192	16	3
Banco do Brasil	700	200	15	2,5
Caixa	700	200	16	5
Itaú	700	192	17	3
Bradesco	300	144	18	3
Santander	200	144	18	3,5

*Valores entram na composição das parcelas; no fundo de reserva, porcentagem embutida nas parcelas para prevenção de eventualidades
Fontes: economista Luiz Calado, autor do livro “Imóveis”, bancos e Banco Central

INFORME-SE

Fique atento aos itens:

- > Administradoras de consórcio autorizadas a funcionar
- > Ranking de reclamações contra bancos e consórcios

> O site do Banco Central (www.bacen.gov.br) traz dados que auxiliam na escolha

> No site, clique em “Cidadão” e entre no campo “Consórcios”

Gestores de Leilão Eletrônico

Canal Judicial

LEILÕES JUDICIAIS ELETRÔNICOS

WWW.CANALJUDICIAL.COM.BR

IMÓVEIS EM DESTAQUE

FAZENDA EM JARINU/SP

Bairro Caiçara, A.T. 10 alq. e 35 litros
29/Abr - 10h - Praça Única
Lance Inicial R\$ 592.530,91
VT de Campo Limpo Paulista/SP
Gestor: Hasta Pública SP

GLEBA DE TERRAS EM JACAREÍ/SP

Via Presidente Dutra, Rio-Abaixo A.T.C. 38.728m²
5/Jun - 13h30 - 1ª Praça
Lance Inicial R\$ 4.171.000,00
17ª VC da Capital de São Paulo/SP (JM)
Gestor: Lance Judicial

APARTAMENTO NO GUARUJÁ/SP

Av. Miguel Alonso Gonzales, 395 e 423
Jd. Las Palmas, A.T. 128m², 3 dorms
6/Mai - 14h30 - 2ª Praça
Lance Inicial R\$ 110.021,63
1ª VC do Guarujá/SP
Gestor: Lance Litoral

CHÁCARA EM BRAGANÇA PAULISTA/SP

Km 102 à margem esquerda da Rod. Capitão Barduíno, A.T. 2560m², Casa
2/Mai - 13h30 - 1ª Praça
Lance Inicial R\$ 273.273,00
3ª VC de Bragança Paulista/SP
Gestor: LUT Leilões

LEILÃO DA SERRANA S/A

6 lotes de Marcas e Patentes da Serra S/A, 2 Imóveis com A.T. 81.070m² e 50.000m²
8/Mai - 14h - 1ª Praça
VU de Serra/SP
Gestor: Superbid Judicial

CASA EM SÃO VICENTE/SP

R. Tambaú, 409, V. N. Sra. Fátima A.C. 70m², A.T. 135m²
9/Mai - 14h - 2ª Praça
Lance Inicial R\$ 114.247,27
2ª VC de São Vicente/SP
Gestor: Paulista Leilões

CONFIRA ESTES E MAIS 377 IMÓVEIS NO PORTAL

São Paulo - Capital

Casa em São Paulo/SP
R. Guaranésia, 241, Penha A.T.C. 130m², 3 dorms
Lance Inicial R\$ 403.600,00
10/Mai - 14h - 1ª Praça
1ª VC Regional Penha - SP/SP
Gestor: Lance Judicial

Apto em São Paulo/SP
R. Tomas de Mota, 55, Butantã A.U. 45m², 2 suítes, 1 vaga
Lance Inicial R\$ 223.000,00
22/Mai - 14h - 1ª Praça
1ª VC Regional de Pinheiros - SP/SP
Gestor: HastaNet

Casa em São Paulo/SP
R. Izidro Ortiz, 318, Jacanã/Tucuruvi A.T. 101m², 2 dorms, 2 vagas
Lance Inicial R\$ 356.000,00
22/Mai - 14h30 - 1ª Praça
7ª VC Regional de Santana - SP/SP
Gestor: HastaNet

São Paulo - Litoral

Apto no Guarujá/SP
R. Costa Esmeralda, 26, Astúrias A.T.C. 555m², 3 suítes, 1 suite master
Lance Inicial R\$ 1.779.200,00
5/Jun - 14h25 - 1ª Praça
3ª VC do Guarujá/SP
Gestor: Lance Judicial

50% Casa no Guarujá/SP
R. Noé de Azevedo, 169 Jd. Virgínia, A.T. 483m²
Lance Inicial R\$ 205.693,46
6/Mai - 14h45 - 1ª Praça
1ª VC do Guarujá/SP
Gestor: Lance Litoral

Terreno no Guarujá/SP
Al. Mar Mediterrâneo, lote 17 e 18, Jd. Três Marias, A.T. 621m²
Lance Inicial R\$ 54.200,37
2/Mai - 14h30 - 2ª Praça
4ª VC do Guarujá/SP
Gestor: Lance Litoral

Grande São Paulo e Interior

Sítio em Indaiatuba/SP
Sítio Mato Dentro, Gleba A.2 A.T. 307.586m², A.C. 780m²
Lance Inicial R\$ 3.325.860,00
6/Mai - 16h - 1ª Praça
1ª VC de Indaiatuba/SP
Gestor: Hasta Pública SP

Apto Cobertura em Guarulhos/SP
R. Bráulio Guedes, 50, Gopoúva A.P. 178m², A.T. 321m², 2 vagas
Lance Inicial R\$ 437.700,37
29/Abr - 14h30 - 1ª Praça
5ª VC de Guarulhos/SP
Gestor: Hasta Pública SP

Casa em Valinhos/SP
R. Prof. Cristiano Volkart, 62, Centro A.T. 430m², A.C. 250m², 2 dorms
Lance Inicial R\$ 340.255,19
2/Mai - 15h - 2ª Praça
2ª VC de Valinhos/SP
Gestor: LUT Leilões

Imóvel Coml. em S. Bernardo do Campo/SP
Marginal Esq. da Via Anchieta, 1820, Rudge Ramos, A.C. 3.916m², A.T. 3.700m²
Lance Inicial R\$ 9.318.488,35
24/Mai - 15h - 1ª Praça
6ª VC S. Bernardo do Campo/SP
Gestor: LUT Leilões

Casa em S. João da Boa Vista/SP
R. Elias Gonçalves, 262, Jd. Progresso A.T. 477m², 2 dorms, piscina
Lance Inicial R\$ 135.774,86
2/Mai - 14h - 2ª Praça
3ª VC de S. João da Boa Vista/SP
Gestor: Superbid Judicial

Apto em Lençóis Paulista/SP
R. Anita Garibaldi, 1316, Jd. Morumbi A.T. 130m², 3 dorms, [1 suite]
Lance Inicial R\$ 230.114,08
6/Mai - 14h - 1ª Praça
VU de Lençóis Paulista/SP
Gestor: Superbid Judicial

HASTANET

TEL.: (13) 3391-2789

Lut

TEL.: (11) 3266-2771

Paulista Leilões

TEL.: (13) 3219-4260

superbid

TEL.: (11) 2824-6180

LANCE JUDICIAL

TEL.: (11) 3522-9004

VARELAS

TEL.: (13) 3307-6330

Hasta Pública BR

TEL.: (11) 3052-3352

lance litoral

TEL.: (13) 3384-7375