

IMÓVEIS

[Dúvidas](#) [IPTU](#) [FGTS](#) [Vídeos](#)

Consórcio de imóvel é bom para quem não tem disciplina ao poupar

Alexandra Penhalver

Do UOL, em São Paulo 13/05/2013 | 06h00

O consórcio imobiliário é indicado para quem vai comprar a casa própria, mas pode esperar para fechar o negócio. Para especialistas, o consórcio funciona como um disciplinador financeiro para quem não consegue juntar dinheiro por conta própria. Comprando o consórcio, o cliente é obrigado a depositar o dinheiro todo mês.

Shutterstock



A primeira pergunta que o consumidor deve fazer é se ele planeja o futuro.

"O consórcio oferece o crédito a médio e longo prazo até 180 meses, por exemplo, e o valor pode chegar a R\$ 1 milhão", afirma Paulo Roberto Rossi, presidente da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcio (Abac).

Nessa opção do mercado, não há pagamento de juros como nos financiamentos. O comprador paga a taxa de administração, que varia, em média, de 0,15% a 0,2% ao mês.

"O valor total da taxa de administração fica entre 18% e 20% sobre o valor do crédito, e é diluída nas parcelas mensais. Por exemplo, em um consórcio de 120 meses, a taxa de administração vai ser de 0,15% ao mês em todo o período", diz Rossi.

O fundo de reserva e o seguro de operações são valores que variam de acordo com cada contrato.

DICAS PARA A COMPRA DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

A compra da cota para imóvel não deve ser feita por impulso, mas planejada

É indicado a quem pode esperar para comprar o imóvel

Poupe, no mínimo, 25% do valor do imóvel para dar o lance e conseguir a carta de crédito sem depender do sorteio

Não acredite em promessas verbais. Tudo deve estar escrito no contrato do consórcio
Leia atentamente as cláusulas do contrato e tire todas as dúvidas com relação a taxas que não devem ultrapassar 0,20% ao mês e prazos
Confira qual prazo, número de cotistas, valor da carta de crédito, custos das taxas de adesão, administração e fundo de reserva
Entenda como são feitos os lances e todas as regras do sorteio
Há administradoras que fazem sorteio pela loteria federal, outras por método manual em eventos de fim de semana
Participe da assembleias e se mantenha informado sobre o andamento do grupo
Fonte: Abac

Antes de comprar, pesquise se administradora está registrada no BC

O mercado de consórcios é pulverizado, Existem várias administradoras e, por isso, é importante pesquisar e fazer a escolha de acordo com o perfil do que se quer comprar.

O presidente da Abac recomenda que o consumidor identifique a operadora do consórcio e confira se a empresa funciona com autorização do Banco Central.

Esse é um cuidado fundamental antes de adquirir qualquer consórcio. É possível checar no site do [Banco Central \(http://www.bcb.gov.br/?consorcio\)](http://www.bcb.gov.br/?consorcio), no portal da [Abac \(http://www.abac.org.br/?p=paraConsumidoresRelacaoAdministradoras\)](http://www.abac.org.br/?p=paraConsumidoresRelacaoAdministradoras) ou pelo telefone da entidade (11) 3231-5022.

Poupe para dar lance e apressar a compra do imóvel

O industrial Mário Marques, 47 anos, comprou um imóvel de R\$ 1 milhão por meio de consórcio sem precisar vender o outro imóvel da família. Marques guardou dinheiro e deu um lance para poder receber a carta de crédito e comprar a casa de quatro dormitórios no Alto da Boa Vista, onde mora com a família há um ano e meio.

"Hoje a melhor forma de investimento em imóveis é o consórcio, que tem taxas mais baixas do que os juros do sistema financeiro. Eu fiz e recomendo para quem deseja comprar", afirma Marques, que já havia adquirido um carro por consórcio.

O grupo do qual ele faz parte tem duração de 60 meses, mas com o lance dado agora só faltam 11 parcelas para quitar o segundo imóvel da família.

Carta de crédito é paga diretamente para quem está vendendo o imóvel

Quando a carta de crédito é liberada para o consorciado, o valor é depositado em conta à parte e é pago diretamente a quem está vendendo o imóvel. Caso o comprador do consórcio queira pegar diretamente o dinheiro, é preciso antes quitar todas as parcelas e esperar ainda 180 dias.

"É uma trava legal do Banco Central. É uma ferramenta para fazer com que o consórcio seja um meio para adquirir bens e serviços, e não dinheiro", declara o assessor jurídico da Abac, Heraldi Pereira de Souza Junior.

Para o consumidor que foi sorteado, mas não vai usar o crédito imobiliário de imediato, não há problema. Continua pagando as parcelas, e o valor da carta de crédito é depositado em uma conta bancária da administradora.

"O valor vai ser atualizado, na maior parte das vezes, mensalmente por um dos índices da construção civil (INCC ou CUB). Eventualmente também pode ser corrigido pelo IPCA ou IGP-M. Depende do que está no contrato", diz Souza Junior.