

Consórcio de imóvel vale se a compra pode esperar

Modalidade nem sempre é a mais adequada ao perfil do consumidor

Comparação com juros dos financiamentos é vantajosa, mas é preciso estar preparado para demora em sorteio

COLABORAÇÃO PARA A FOLHA

A ausência de juros nos consórcios imobiliários — ainda que haja cobrança de taxa de administração, fundo de reserva e seguro — é o que os bancos vendem como maior atrativo da modalidade aos consumidores.

Uma simulação da Caixa Consórcios mostra que o custo final de um apartamento de R\$ 400 mil pode ser 35% menor pelo consórcio do que por um financiamento em dez anos.

Ao final do financiamento, o imóvel teria custado cerca de R\$ 802 mil ao comprador. Já pelo consórcio, o custo final seria de R\$ 521,83 mil.

Essa comparação direta, no entanto, não é recomendada por especialistas.

A vantagem só existe, afirmam analistas, se o consorciado não precisar pagar aluguel durante o período de contrato ou for sorteado logo no início (leia mais abaixo).

FUNCIONAMENTO

No consórcio, os próprios participantes se financiam. O banco reúne grupos de interessados que pagam mensalidades acrescidas de taxas de administração, seguro e para fundo de reserva (precaução contra calotes).

Justamente porque o dinheiro vem do próprio grupo não há cobrança de juros.

A cada mês, um ou mais cotistas são sorteados para receber uma carta de crédito com o valor total do imóvel e continuam pagando as parcelas para financiar as compras dos demais.

O consórcio pode durar

mais de 16 anos nos principais bancos do país.

É possível tentar antecipar a contemplação por meio de um lance (quitação de parte do valor do imóvel). O lance mais alto leva a carta.

Para alguns especialistas, a opção pelo consórcio não é necessariamente uma decisão financeira, mas uma adequação ao perfil do comprador. São modalidades de naturezas diferentes.

O consórcio pode ser a opção para jovens que ainda moram com os pais ou para quem busca um segundo imóvel para investir. Para essas pessoas, o tempo de espera pode não fazer tanta diferença.

O consórcio pode ser adequado, ainda, a quem quer uma poupança forçada, pois não tem a disciplina necessária para economizar.

Mesmo assim, a consultora financeira Marcia Dessen discorda dessa segunda opção. “Acredito que existem formas muito menos punitivas para se adquirir essa disciplina”, diz a especialista.

SEM ENTRADA

Sem o dinheiro necessário para a entrada de um financiamento, Marcelo Cursino de Almeida, 27, analista de sistemas, e Camila Cristina de Almeida, 30, jornalista, optaram por um consórcio.

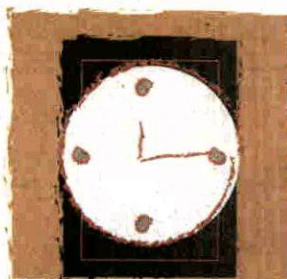
Eles compraram uma cota para carta de crédito de R\$ 150 mil. Depois de contemplados, usaram o dinheiro para dar entrada em um financiamento de R\$ 350 mil.

“A reserva que temos não dá para a entrada, mas com ela podemos dar um bom lance para antecipar a carta de crédito.”

O casal quer comprar o imóvel em dois anos. Com uma nova poupança, esperam conciliar as prestações do consórcio e o financiamento do valor restante. (rs)

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

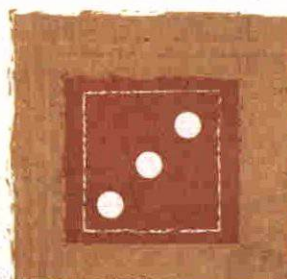
Saiba se essa modalidade de compra é adequada ao seu perfil



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

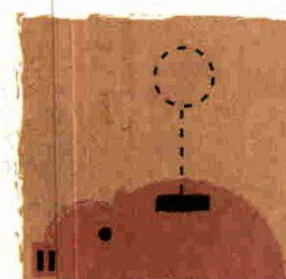
- > Investidor disposto a risco
- > Comprador que aposta na queda dos preços
- > Quem não se importa em ter imóvel de menor padrão



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

COMO FUNCIONA



- > A instituição financeira reúne clientes interessados em comprar um imóvel



- > Cada cliente compra uma cota, que será paga mensalmente até atingir o valor do bem



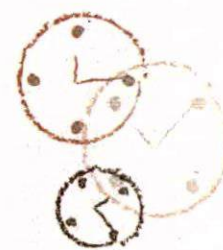
- > Nas prestações, o consorciado paga uma taxa de administração e o fundo de reserva*



- > A cada mês, um ou mais são sorteados para receber a carta de crédito



- > O cliente pode dar lances para receber a carta de crédito; o maior lance ganha



- > Desde 2010, o FGTS pode ser usado na quitação, mas só para imóvel até R\$ 500 mil. Leia mais na pág. 5



- O consorciado não paga juros, o que pode diminuir o custo final



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

- Se o preço do bem cair até a contemplação, o excedente pode ser usado para pagar impostos e taxas, para quitar o consórcio ou devolvido no fim do contrato

- 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”