

Consórcio faz investidor ganhar hábito de poupar

● Quero comprar um imóvel na planta e todos dizem que neste caso é indicado verificar o memorial de incorporação, mas nunca vi nenhuma incorporadora divulgar o número ou cartório onde foi registrado. Como faço para ter acesso?

Informações como alvarás, divulgação dos cartórios e sua respectiva matrícula, bem como outros dados sobre o registro de incorporação, são obrigatórias em toda publicidade de oferta de imóvel na planta. A ausência desse registro configura uma das três hipóteses previstas na lei para prisão civil (as outras são o não pagamento de pensão alimentícia e de depositário infiel). A grande maioria dos plantões de vendas possui cópia do memorial descritivo ou ao menos da matrícula para consulta dos interessados. Peça estes dados ao corretor que estiver no atendimento. Outra sugestão é consultar no site do Secovi-SP a Cartilha da Compra Consciente que traz diversos esclarecimentos para os interessados em comprar imóveis.

● Tenho um consórcio de imóvel contemplado no valor líquido de R\$ 245.170. Já paguei 81 parcelas do total de 127, no valor de R\$ 2.421,36 cada uma. A parcela é ajustada anualmente pelo INCC. O valor líquido tem reajustes baseados em títulos públicos (me disseram que por volta de 0,4453% ao mês). No momento não

tenho nenhum imóvel em vista, além do que, preciso juntar mais capital para poder comprar algo ideal para minha família. Eu tenho a opção de quitar esse consórcio utilizando o valor do crédito que retornaria para mim (R\$ 135.348). Vale a pena eu quitar esse consórcio para aplicar a quantia e continuar a poupar o valor das parcelas para comprar o imóvel quando tiver com ele em vista? Qual o melhor investimento que eu poderia fazer pensando pelo prazo de pelo menos 12 meses?

Sim, quite o consórcio e continue a poupar. O consórcio é algo interessante somente para aquelas pessoas que não conseguem guardar dinheiro, para quem não têm o hábito de guardar parte sua renda mensal e realizar uma poupança para conquistar algum objetivo que tenha sido definido, como comprar uma casa própria. Muitas vezes as pessoas não percebem que entrar num consórcio significa que estão pagando para uma administradora poupar em seu nome. Temos se considerar que, do valor total da prestação mensal, uma parte realmente vai para compra do bem objeto da operação, a outra parte é utilizada para cobrir os custos e lucro da administradora. No caso de nosso leitor, o consórcio já está contemplado. Como ele está disposto a continuar a poupar o valor das prestações, não há dúvida que ele irá obter melhores resultados investindo diretamente esses recursos. Ele irá aplicar todo o valor



Portfólio. Para guardar mais dinheiro, investidor deve considerar opções de investimento além da poupança

equivalente as prestações do consórcio. Com essa quantia você poderá pensar em títulos de renda fixa de bancos (como CDB, LCI ou LCA) ou num fundo de renda fixa com taxa de administração baixa.

● Possui uma aplicação de R\$ 25 mil na caderneta de poupança antiga e de R\$ 20 mil na nova regra. Até maio de 2015 terei disponível R\$ 4 mil para aplicações mensais. Tenho o objetivo de dar uma entrada mais substantiva na compra da casa própria. Qual sugestão para comprar uma carteira de investimentos mais favorável para o meu objetivo definido, seja reaplicando os valores atuais em outros tipos de aplicação ou direcionan-

do as quantias que terei disponíveis no futuro próximo para aplicação até a data especificada acima?

Deixe os R\$ 25 mil aplicados na caderneta de poupança antiga. O rendimento desta parcela de seus investimentos está rendendo 0,5% ao mês (6,17% ao ano) mais a variação da Taxa Referencial (TR), o que é um ganho interessante. Além disso, não há custos de operação e impostos, portanto, há um ganho líquido. Com relação aos outros R\$ 20 mil, mais as quantias que você consiga guardar por mês, vale a pena considerar outros tipos de aplicação. Pensando em aplicações de baixo risco, você pode considerar investir no Tesouro Dire-

to. Hoje, uma LTN com vencimento em 2016 está sendo oferecida a 10,57% ao ano. Quando descontamos o Imposto de Renda, o rendimento líquido beira os 9%, mas há custos, o que reduz um pouco o ganho. As opções são os CDBs, dependendo do que for oferecido pelos bancos. Sempre o compare com os ganhos líquidos da caderneta de poupança. Você pode pensar também em fundos de renda fixa, mas que tenham taxa de administração abaixo de 1,5%.

* **FÁBIO GALLO** É PROFESSOR DE FINANÇAS DA FGV E DA PUC-SP