HABITAÇÃO

# Consórcio de imóveis cresce 4,3% no período de apenas um ano

Por: Lislane Rottas 06/10/2013 Tamanho da fonte: A- A+

## Ausência de juros e baixos encargos atraem investidores para quem sonha com a casa própria. São mais de 124,9 mil operações desse tipo, de janeiro a agosto desse ano

Ausência de juros, baixos encargos e prazos amplos. Esses são alguns dos fatores que favorecem a opção pelo consórcio para quem pretende adquirir um imóvel. O sistema de consórcios cresceu 10,1% em um ano, ao passar de 5,04 milhões de participantes ativos em agosto de 2012 para 5,55 milhões no mesmo mês deste ano. O número é recorde para o setor nos últimos dez anos, de acordo com a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac). No setor imóveis, houve aumento de 4,3% no período. Foram ao todo 124,9 mil operações de janeiro a agosto desse ano.

O consórcio nada mais é que um grupo de pessoas que se reúne para propiciar a aquisição mútua de imóveis durante um prazo determinado.

"O princípio do sistema de consórcios está na reunião dos consorciados, também conhecidos como cotistas, que contribuem mensalmente com uma parcela destinada à formação de poupança comum, cuja gestão fica a cargo das administradoras. Leva o bem mais rápido quem for sorteado e/ou quem der o maior lance", afirma Paulo Roberto Rossi, presidente executivo da Abac.

Rossi explica que uma assembleia deve ser realizada uma vez por mês para promover a contemplação dos consorciados. "Seja por sorteio ou lance, os participantes contemplados têm assegurado o direito de utilizar o respectivo crédito contratado para a compra do bem de sua escolha. O crédito pode ser usado para um imóvel construído ou na planta, inclusive terreno, ou ainda optar por construção ou reforma", declara.

O presidente da Abac esclarece ainda que o consumidor pode aderir a um grupo de consórcio de diversas formas, sendo as principais o grupo em formação ou o já formado.

"No grupo em formação a administradora ainda está reunindo as pessoas em número suficiente que permita atingir o objetivo do consórcio, ou seja, a contemplação de seus integrantes em prazo pré-determinado. Já o grupo formado é aquele grupo que já realizou a assembleia de constituição, ou seja, já está operando", comenta.

Ainda existem os grupos chamados de cota vaga, que ocorre com cotas disponíveis para comercialização e transferência. Nesse caso, o investidor compra a cota diretamente do consorciado e deve assumir integralmente os direitos e as obrigações de quem está sendo substituído.

De acordo com a seguradora Porto Seguro, para facilitar a contemplação, a companhia oferece as seguintes opções de lance aos consorciados: Lance Embutido que permite o uso de até 30% do próprio crédito para a oferta de lance; o lance diluído onde ao ser contemplado por lance, o consorciado pode reduzir o valor das parcelas e pagá-las pelo mesmo prazo contratado e o Lance Fixo, onde o cliente pode fazer um lance de 40% e participar de outro sorteio entre consorciados que ofertaram o mesmo percentual.

**Investimento** – Willian Rachid Jr., superintendente de Consórcio da Porto Seguro, atesta que o cliente que recorre ao consórcio imobiliário com objetivo de investir aproveita essas vantagens para facilitar a aquisição do bem. "Uma vez contemplado, o consorciado pode utilizar o crédito para a compra de imóveis novos ou usados, que posteriormente poderá disponibilizar para locação, por exemplo. Os recursos podem ser aplicados ainda na aquisição de terrenos, em construções e reformas, que também contribuem para valorizar o imóvel em uma eventual revenda", ressalta Willian Rachid Jr.

Ele diz ainda que, na empresa, os consorciados podem obter créditos entre R$ 50 mil e R$ 400 mil, com prazo de até 180 meses para contemplação. Além disso, as parcelas são atualizadas uma vez por ano pelo Índice Nacional do Custo da Construção (INCC).

"O nosso consórcio imobiliário permite a antecipação do pagamento de parcelas e quitar o consórcio quando quiser. O cliente também conta com isenção do resíduo gerado nos financiamentos tradicionais e assessoria jurídica, que auxilia o consorciado a escolher melhor, solucionar pendências e fechar o negócio".

Para quem escolher optar pela modalidade de compra no banco Itaú, a empresa informa que os grupos de consórcios têm duração de até 192 meses e quando dá um lance, o cliente pode escolher se prefere abater o número de parcelas ou o valor das prestações. O banco informa que o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) pode ser usado para compor o lance, desde que enquadrado nas regras do Fundo.

De acordo com o professor de Economia da Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM-RJ), Roberto Simonard,o consórcio de imóveis é uma boa alternativa quando o consorciado pode ofertar um lance.

"Essa opção é vantajosa quando a pessoa quer comprar um imóvel a curto prazo e tem a opção de pagar sem juros. Contudo, deve estar atento a taxa cobrada a título de administração. Existem operadoras que cobram um valor abusivo, por isso o ideal é que se faça um pesquisa prévia", ensina.

**Para ser um consorciado**

Os interessados em adquirir uma cota de consórcio devem estar atentos no momento de escolher uma administradora de consórcio. Algumas atitudes preventivas evitam problemas e servem para amparar e garantir o consorciado.

Antes de contratar: Confirmar se a empresa possui autorização do Banco Central para atuar como administradora de consórcio;

Desconsiderar as promessas verbais: todos os direitos e obrigações do Consórcio estão estabelecidos no contrato;

Ler atentamente as cláusulas contratuais, observando se as informações são claras, legíveis e com letras grandes, conforme determina o Código de Defesa do Consumidor;

Pedir à empresa todos os esclarecimentos que julgar necessário.

Devem constar no contrato

Identificação das partes contratantes;

Descrição do bem, conjunto de bens ou serviços;

Obrigações financeiras do consorciado;

Condições para contemplação;

Prazo e duração do contrato;

Taxa de administração;

Possibilidade de antecipação de pagamento de parcelas;

Condições para transferência de direitos e obrigações; de inadimplemento e exclusão.

*O FLUMINENSE*