

## Quando o consórcio é um ótimo negócio

Participante precisa usar as regras do jogo a seu favor para que o consórcio possa se tornar a forma mais interessante de comprar um carro ou uma casa.

São Paulo – Especialistas em finanças pessoais costumam recomendar os consórcios para quem não tem pressa em adquirir um bem, não consegue fazer uma poupança não-forçada por falta de disciplina financeira ou quer fugir dos juros altos da maioria das linhas de crédito bancário. Faz todo o sentido. O que quase ninguém alerta, no entanto, é que o participante precisa ser proativo e usar as regras do jogo a seu favor para realmente se dar bem um consórcio.

Entender em detalhes como funcionam as regras ajuda muito. O mecanismo em si é simples. É necessário contratar um banco ou uma instituição administradora que reunirá em um mesmo grupo interessados em comprar principalmente imóveis ou veículos em condições semelhantes. Todos os participantes pagam parcelas mensais. Com o dinheiro de cada uma delas, um ou mais membros do grupo poderão ser contemplados a cada 30 dias com uma carta de crédito que permitirá a compra do bem à vista.

Os felizardos são escolhidos por meio de sorteios, mas a maioria dos planos também permite que, se houver dinheiro suficiente, os participantes que ofereçam lances antecipando o maior número de prestações também sejam contemplados. O número de participantes do grupo já contemplados crescerá a cada mês, até que, ao final, todos tenham recebido sua carta de crédito.

Os consórcios são particularmente interessantes em momentos de alta dos juros porque os participantes estão isentos desses encargos. Como é o dinheiro de todos os participantes que financia a compra do bem à vista por alguns felizardos a cada mês, não há juros porque não há concessão de crédito. Por outro lado, os consorciados terão de pagar uma taxa de administração cobrada pela administradora e contribuir com o fundo de reserva constituído para cobrir perdas com participantes que já tenham sido contemplados e eventualmente deixem de pagar as parcelas.

Como essas duas taxas somadas são bem inferiores aos juros bancários, o consórcio acaba sendo viável financeiramente. “A forma mais barata de comprar um veículo ou um imóvel é à vista”, diz Mauro Calil, especialista em finanças pessoais. “O segundo jeito mais barato é o consórcio, que também é menos arriscado que o crédito imobiliário, embora muitas vezes seja necessário aguardar alguns anos até que a compra do bem seja concretizada.”

É nesse ponto que começa a ser importante usar as regras do jogo a seu favor. O participante que fica por último no sorteio certamente faz um péssimo negócio ao aderir a um consórcio. O azarado que nunca é sorteado terá de esperar muitos anos a mais do que estimava para comprar o bem desejado. Se tivesse investido as parcelas mensais em um fundo DI, uma caderneta de poupança ou outra aplicação conservadora qualquer, teria obtido juros que ajudariam a comprar o bem mais rápido ao invés de desembolsar um dinheiro extra para arcar com as taxas da administradora.

Esse é uma das explicações para que os consórcios só existam no Brasil. Ao que parece, em outros países não há muita gente disposta a arcar com todo esse ônus em caso de azar nos sorteios.

Os grandes vencedores de um consórcio são, portanto, aqueles que são contemplados primeiro. Aqui, vale lembrar que não é preciso contar apenas com a própria sorte. Qualquer consorciado pode apresentar, todos os meses, um lance para conseguir a carta de crédito. É impossível prever qual será o valor que terá de ser desembolsado para que o lance seja vencedor, mas existem algumas pistas.

Segundo Roberto Morganti, gerente de consórcios do Santander, nos primeiros meses após a constituição de um grupo, em geral é necessário desembolsar mais de 50% do valor da carta de crédito para ser contemplado. A partir do segundo ano, esse percentual costuma cair para 30%.

Neste momento, é preciso estar atento a outra dica importante. Algumas administradoras de consórcios permitem que outras pessoas entrem no grupo um ou dois anos após o início. Para alguém que tem pressa e só economizou 30% do valor do imóvel ou do veículo para oferecer como lance, esse pode ser um detalhe que faz toda a diferença.

A segunda regra relevante explica por que os consórcios de veículos são bem mais interessantes que os de imóveis. Trata-se do fator de correção dos contratos.

Para que as pessoas que serão sorteadas próximo ao prazo de encerramento do grupo tenham o mesmo poder de compra das primeiras, as parcelas – e também o valor da carta de crédito – são corrigidas a cada 12 meses por um determinado indicador.

No Santander, é usada uma cesta de preços de veículos para corrigir os consórcios de automóveis. Como historicamente os valores de venda dos carros e motos não sobe muito ao longo dos anos (e muitas vezes até cai), optar por um consórcio e dar um lance para ser um dos primeiros a ser contemplados torna-se extremamente vantajoso.

Já no caso dos consórcios de imóveis, a coisa muda de figura. O fator de correção dos contratos é o INCC, um índice calculado pela Fundação Getúlio Vargas que é usado como termômetro dos custos da construção civil no Brasil. Em 2010, o INCC acumulou alta de 7,6% e, nos sete primeiros meses deste ano, já atinge 6,1%. Isso significa que as prestações de consórcios de imóveis ficaram sensivelmente mais salgadas nesse período. “Comprar imóveis por meio de consórcios é mais interessante quando a inflação no setor de construção civil é menor”, diz Edson Franco, superintendente de Investimentos e Consórcios do Santander.

Quem acha que o índice ficará mais baixo nos próximos anos está redondamente enganado. Segundo Marcos Santoro, vice-presidente da Racional Engenharia, com a Copa, as Olimpíadas, o pré-sal, o boom imobiliário e todos os gargalos no setor de construção brasileiro, os preços tendem a ficar bastante pressionados nos próximos anos ([clique aqui e leia a entrevista](#)).

Mesmo que a inflação seja mais alta que o esperado, o consorciado proativo ainda terá a chance de ao menos dirimir os prejuízos. A regra importante é que a correção pelo INCC ocorre a cada 12 meses. Então, quando o INCC tiver sido alto, o consorciado que acumulou algum dinheiro deve antecipar o máximo possível do pagamento na data da 12ª parcela a cada ano para evitar que o saldo devedor cresça muito no mês seguinte.

É importante lembrar que o INCC também vai corrigir o valor da carta de crédito de quem ainda não foi contemplado. É por isso que muitos consorciados pedem para ser excluídos de sorteios na data da 12ª parcela e voltam a participar na 13ª. Afinal, em um consórcio para cartas de crédito de 500.000 reais, esse valor subirá para 550.000 reais em um ano em que o INCC chega a 10%, por exemplo.

Uma forma interessante de reduzir o saldo devedor dos consórcios – e também baixar o impacto da correção pelo INCC – é utilizar o FGTS para abater as prestações futuras. Há quase dois anos, o governo decidiu permitir ao trabalhador resgatar tudo o que tem no fundo para dar um lance em um consórcio de imóveis. As restrições para o uso do FGTS são as mesmas válidas para a compra de imóveis à vista ou por meio de um empréstimo bancário.

O terceiro cuidado a ser tomado pelo consorciado é com as taxas incluídas. No caso de um consórcio para a aquisição de um carro em 60 meses, por exemplo, o Santander receberá 12% de taxa de administração – os pagamentos são divididos durante os cinco anos, proporcionalmente ao valor de cada parcela. Para um consórcio de imóvel com prazo de duração de 12 anos, o cliente do Santander terá de pagar um total de 18% de taxa de administração mais 3,5% como contribuição para o fundo de reserva.

É importante pesquisar as taxas mais baixas do mercado porque, como as aquisições podem envolver um grande desembolso de dinheiro, um pequeno percentual desses recursos pode representar bastante. Imagine, por exemplo, um consórcio para a compra de um imóvel por 500.000 reais. Se o cliente conseguir baixar em 1 ponto percentual a taxa de administração, estará economizando 5.000 reais ao longo de todo o período de duração do consórcio.

Por último, é importantíssimo fazer as contas e verificar se as prestações do consórcio cabem no bolso. Se o consorciado ficar inadimplente antes de ser contemplado com a carta de crédito, não perderá o dinheiro nem terá seu nome inscrito em cadastros negativos como o Serasa - ao contrário do que acontece com quem não paga empréstimos bancários. Mas nem por isso estará livre de uma dor de cabeça. O dinheiro que já foi pago só será devolvido ao final do grupo – a não ser que o consorciado consiga vender para alguém as quotas que já foram pagas, transferindo a obrigação sobre o saldo devedor.

Já se ocorrer inadimplência após a contemplação e a compra do bem, o consorciado também não se dá bem. O carro ou imóvel fica alienado em nome do consórcio até que todas as prestações sejam pagas. A inadimplência, portanto, levará à retomada do bem pelo grupo, com prejuízo para quem não cumpriu suas obrigações.

Texto: João Sandrini

Fonte: [exame.abril.com.br/seu-dinheiro/imoveis/noticias/quando-o-consorcio-e-um-otimo-negocio](http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/imoveis/noticias/quando-o-consorcio-e-um-otimo-negocio)