



Consórcio é alternativa de retorno demorado

(O Estado de S.Paulo - São Paulo/SP - ESPECIAL - 23/02/2014 - Pág.H8)

Cartas de crédito, com valor até acima de R\$ 1 milhão, permitem aquisição de moradia nova, usada e terrenos, mas o acesso ao bem pode levar anos.

Larissa Féria - Especial para O Estado de S.Paulo

O consórcio é uma boa opção para quem não tem pressa. Possibilita a aquisição de imóveis novos ou usados, comerciais ou terrenos. E o valor máximo das cartas de créditos, oferecidas pelas administradoras, já supera a marca de R\$ 1 milhão.

No caso de desejo imediato do imóvel, o caminho mais indicado é o financiamento bancário. Por isso, antes de optar pelo consórcio, o consumidor deve lembrar que a espera para ser contemplado com a carta de crédito pode chegar a 200 meses - prazo máximo da modalidade.

Duas prestações. Se não for contemplado antes, quem mora de aluguel terá de arcar com duas prestações durante esse período. Assim, o consórcio é mais indicado para quem já conquistou a casa própria e quer aumentar o patrimônio.

"É bom para quem não quer uma coisa rápida", reforça Maria Inês Dolci, coordenadora institucional da Proteste Associação de Consumidores. Ela lembra alguns cuidados que devem ser tomados. Além da taxa de administração, que tem se mantido em 0,095% ao mês - o que, num plano de 180 meses, corresponde a 17% do valor total -, anualmente há correção do plano pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC), que tem ficado na faixa de 6%.

Dessa forma, o total pago por uma carta de crédito de R\$ 750 mil, num plano de 180 meses, fica em torno de R\$ 1,36 milhão, variação de 82%.

O presidente executivo da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), Paulo Roberto Rossi, informa que o valor médio nacional das cartas de crédito cresceu 4% em 2013, chegando a R\$ 110,3 mil.

"Mas as administradoras procuram acompanhar a valorização dos imóveis ocorrida nos últimos anos. Há empresas oferecendo crédito superior a R\$ 1 milhão", afirma ele.

Comprovar renda. Antes de ser contemplado, o cotista não precisa comprovar renda ou comprometimento máximo de prestação sobre a renda. Mas atenção: após a contemplação, a administradora pode pedir essas informações para avaliar a situação de crédito do consorciado.

"Se a renda não acompanhar a correção pelo INCC, quando for sorteado, o cotista terá que apresentar garantia ou avalista para receber a carta de crédito", alerta Ione Amorim, economista do Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor (Idec). "As empresas vendem facilidade, mas não explicam todas as regras."

Autorizado no Brasil na década de 1990, o consórcio de imóveis tem mostrado vigor. De acordo com Rossi, houve aumento de 5,6% nas vendas de novas cotas no segundo semestre de 2013 em relação ao primeiro. No comparativo anual, porém, as vendas registraram leve queda, passando de 193,2 mil (em 2012) para 192,4 mil (em 2013).

No radar da Abac, a participação dos consórcios no total de vendas de imóveis em São Paulo é de 12,7%, fatia equivalente ao índice nacional (12,8%). Os Estados em que essa média é maior são Amapá (34%), Roraima (24%) e Paraná (21%).

Na hora de escolher a administradora, o presidente da Abac orienta o consumidor, inicialmente, a verificar se ela é autorizada pelo Banco Central. Para tanto, basta acessar os sites abac.org.br ou bcb.gov.br.

"Depois, o consumidor deve ler atentamente as cláusulas do contrato e esclarecer detalhes como o percentual de contribuições, tipos de seguro exigidos, garantias que deverão ser fornecidas na contemplação, além de como se processará a contemplação", explica Rossi.

Inadimplência. Um problema comum é o cotista desistir de pagar o consórcio no meio do caminho. "Quem comprou antes de 2009, quando entrou em vigor a lei que regula o setor, tem de esperar o fim do grupo para receber o que foi pago. A partir dessa data, a lei diz que o consórcio deve fazer sorteios entre os desistentes, como ocorre com demais cotistas", explica Renata Reis, supervisora de assistência habitacional do Procon. Segundo ela, algumas empresas estão adaptando os contratos antigos às novas regras.

Ione Amorim diz que a Justiça tem entendido que mesmo quem comprou antes de 2009 tem de receber os valores pagos em até 30 dias. O consumidor também deve ficar atento em relação à devolução do fundo de reserva no final do grupo.

Entre as vantagens do consórcio, o presidente da Abac diz ser possível usar o FGTS para dar lance, complementar o valor da carta de crédito, amortizar/liquidar o saldo devedor e pagar parte das prestações. As regras são similares às dos mutuários de financiamentos habitacionais concedidos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH).