

Consórcio imobiliário reduz custo do financiamento

Com menor encargo, modalidade cria o hábito da poupança programada para o comprador

sexta-feira 10 de outubro de 2014 - 7:45 AM

Da Redação / portal@d24am.com



A carta de crédito é um documento representativo do valor disponível para a aquisição do bem.
Arte: Júnior Lima

Manaus - A compra do imóvel por meio de consórcio é uma das opções de quem não tem pressa para realizar o sonho da casa própria e quer reduzir os encargos financeiros dos financiamentos existentes no mercado.

A opção impõe, também, o hábito da poupança programada para quem não possui disciplina financeira. A vantagem ao ser contemplado com a carta de crédito é ter o poder de barganha de quem paga pelo imóvel à vista e assim obter maiores descontos.

A compra parcelada feita por um grupo de pessoas pode ser destinada para a construção, reforma ou mesmo a compra de um terreno ou

imóvel, novo ou usado, ou residencial. O grupo se une para pagar o valor do bem desejado em até 16 anos, com possibilidade de reduzir o prazo.

Há cartas de crédito para todas as faixas de renda. Nesta modalidade de aquisição do bem, o comprador paga uma mensalidade mensal e, como nos consórcios dos automóveis, nas assembleias mensais são feitos sorteios para contemplar os cotistas com a carta de crédito. Também é permitido dar lances para ter acesso a outras cartas de crédito, que ficam à disposição de quem optar por fazer a maior oferta.

O consorciado também pode antecipar o pagamento do saldo devedor na ordem inversa, a contar da última, mas a antecipação de pagamentos não dará direito a contemplação da cota.

Mesmo após a contemplação, o comprador que não utilizar a carta de crédito, terá a atualização monetária da mesma para evitar perda de poder de compra. A carta também é atualizada pela correção do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) a cada período de 12 meses a contar da data de constituição do grupo.

Desde 2009, a Lei 12.058 autorizou a utilização dos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para amortizar, liquidar ou pagar prestações dos consórcios de imóveis. A cota do consórcio precisa estar em nome do titular da conta vinculada no FGTS e, para utilizar os recursos, é preciso ser cotista do fundo há mais de três anos.

Os bancos e financeiras oferecem a adesão aos seus consórcios. Uma das vantagens dessa modalidade é o menor custo em relação ao financiamento imobiliário tradicional, mas é preciso estar atento à taxa de administração.

Há opções que giram em torno de 16%, divididas conforme a instituição, além do fundo de reserva, que varia em torno de 3% e o seguro de vida, com taxas fixas durante a vigência do contrato. Muitos bancos oferecem a simulação dos valores conforme a disponibilidade financeira do futuro comprador.

O processo não envolve burocracia, pois na hora de contratar, não é necessário apresentar documento ou comprovante de renda na maioria dos bancos. Mas os consultores em finanças pessoais recomendam que a família não comprometa mais de 30% da renda com os custos de financiamento.

O mesmo deve ser aplicado no caso dos consórcios. Dessa forma, se houver a perda do emprego de um dos membros, a parcela destinada ao consórcio tem menor risco de não ser paga.

Na análise de viabilidade financeira dos clientes, muitos bancos operam com menor índice de comprometimento da renda, nos casos do financiamento imobiliário tradicional, medida adotada para evitar a inadimplência.

Adesões crescem 121% em dez anos

De acordo com a Associação Brasileira de Administradoras de

Consórcios (Abac), mais de 570 mil consorciados foram contemplados nos últimos dez anos. O número de cotistas ativos nos grupos em andamento cresceu 121,1% de 2005, quando somava 317,1 mil, para junho de 2014, quando chegou a 701 mil.

Os dados da Abac apontam que 62,8% dos consumidores utilizaram seus créditos para aquisição de residências, 15,3% de terrenos, 13,5% em reformas, 1,7% em imóveis ainda na planta e 0,7% em segundos imóveis na praia ou no campo. Os outros 6,0% foram direcionados para imóveis comerciais como escritórios, consultórios, lojas e até galpões.

No primeiro semestre do ano, os consórcios acumulavam 667,6 mil contemplados e registravam um milhão de novas adesões. No período, segundo a Abac, o total de créditos somou R\$ 36,8 bilhões. Segundo a Abac, o crédito oferecido pelos compradores totalizou R\$ 18,4 bilhões, nos seis primeiros meses de 2014.

Justiça acata uso do FGTS para quitação

A utilização do saldo do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para a quitação do consórcio imobiliário foi acatado pela 6ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1.ª Região (TRF1), ao conceder este direito a um casal do Estado de Goiás, em setembro.

O caso foi ajuizado após o consorciado titular ter o pedido de liberação do FGTS negado pela Caixa Econômica Federal (Caixa), gestora do fundo. Insatisfeita, a parte buscou a Justiça Federal que, em primeira instância, concedeu liminar, confirmada pela sentença, para liberação do saldo. A Caixa, então, recorreu ao TRF1.

A Caixa argumentou que o pedido do casal fere as regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS para utilização do saldo a fim de amortizar prestações de financiamento imobiliário, na modalidade consórcio, cujo bem já tenha sido adquirido pelo consorciado.

O TRF destacou que, de acordo com o Artigo 20 da Lei 8.036/90, que dispõe sobre o FGTS, as movimentações do fundo para uso no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) podem ser “estendidas aos contratos de participação de grupo de consórcio para aquisição de imóvel residencial, cujo bem já tenha sido adquirido pelo consorciado”.

O relator do processo no TRF1, desembargador federal Jirair Aram Meguerian, entendeu que a utilização do saldo de FGTS é autorizada para pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento habitacional.

Serviço

A carta de crédito é um documento representativo do valor disponível para a aquisição do bem;

Ao ser contemplado, o consorciado tem o poder de barganhar na hora comprar o imóvel à vista e obter descontos;

O processo é feito sem burocracia, pois na hora de contratar, não é necessário comprovante de renda;

O futuro comprador faz a poupança programada, que impõe o hábito

da disciplina financeira.