

Consórcio ou financiamento: qual é o mais barato para comprar sua casa? ⁹²

Sophia Camargo
Do UOL, em São Paulo 05/02/2015 08h00



Com a taxa de juros em elevação, usar consórcio para comprar a casa própria pode ser uma saída para economizar.

Segundo cálculos do diretor-executivo da Anefac (Associação Nacional dos Executivos de Finanças, Administração e Contabilidade), Miguel Ribeiro de Oliveira, financeiramente o consórcio é melhor do que o financiamento. "Já era mais barato e com a subida dos juros a vantagem aumentou."

Veja a comparação entre consórcio e financiamento para a compra de um imóvel de R\$ 500 mil. Para os cálculos, foi considerado um custo de financiamento de 11% ao ano. Já os custos do consórcio foram taxa de administração de 17% (dividida pelo prazo total do consórcio), fundo de reserva de 1% (também considerado o prazo integral do consórcio) e correção pelo INCC de 5% ao ano.

Segundo a assessoria de imprensa da **Abac** (Associação Brasileira de Administradoras de Consórcio), esses custos são considerados atualmente como valor médio de mercado.

A conclusão é que o consórcio sai mais barato do que o financiamento pelo SAC e pela tabela price. O financiamento pelo SAC tem um custo adicional de R\$ 47.536,73 (6,41% mais caro do que o consórcio). Já o financiamento pela tabela price custa R\$ 65.499,31 (8,83% mais caro do que o consórcio).

Preço final de um imóvel de R\$ 500 mil (prazo de 120 meses)

- **Financiamento (pelo SAC)**
 - Primeira parcela: R\$ 8.750,00
 - Última parcela: R\$ 4.410,54
 - Total do financiamento: **R\$ 709.632,62**
- **Financiamento (pela tabela price)**
 - 120 parcelas mensais: R\$ 6.729,96
 - Total do financiamento: **R\$ 807.595,20**
- **Consórcio**
 - Primeira parcela: R\$ 4.916,67
 - Última parcela: R\$ 7.627,37
 - Total do financiamento: **R\$ 742.095,09**

Consórcio também tem desvantagens

Mas a compra de uma casa não deve ser avaliada apenas do ponto de vista financeiro, afirma o especialista.

Apesar de ser mais barata, a compra de um bem por meio de consórcio pode levar anos para se realizar. "A pessoa tem de saber que, num consórcio de 120 meses, ela pode ser sorteada apenas na parcela 120", diz Ribeiro de Oliveira.

"Assim, se a pessoa morar de aluguel e quiser sair do imóvel, se usar o financiamento isso se torna possível rapidamente. Já no caso do consórcio, ela terá de aguardar ser sorteada ou terá de ter juntado dinheiro suficiente para dar um bom lance e conseguir a liberação da carta logo no início", afirma.

Ideal é poupar para comprar à vista

O ideal é juntar dinheiro para comprar a casa à vista, diz o economista. Nesse caso, além de não pagar juros (no caso do financiamento) ou taxa de administração (caso do consórcio), a pessoa ainda terá o poder de negociar um desconto.

"Comprar a casa à vista ou quase à vista é o melhor negócio", diz o professor de finanças do Insper Ricardo Humberto Rocha. "Mas o consórcio pode ser uma boa saída também. E, no caso dos imóveis, também é permitido o **uso do FGTS**, o que pouca gente sabe", diz.

Como poupar para comprar à vista?

O ideal é saber qual é o valor da parcela que seria paga no consórcio ou financiamento e depositar todo mês esse valor em uma aplicação financeira.

Segundo a **calculadora do UOL "Consórcio ou poupar"**, se o comprador depositasse em uma aplicação o valor de R\$ 4.916,67 todo mês, ele conseguiria acumular R\$ 500 mil no prazo de 70 meses.

Ou seja, ele teria o dinheiro para comprar o imóvel 50 meses antes do que se pagasse um consórcio de 120 meses. Nessa conta, a aplicação teria que render no mínimo 1% ao mês.

"Isso acontece porque quem poupa não está tendo gastos, mas rendimentos. A desvantagem é que se a pessoa morar de aluguel, terá de arcar com os dois custos até que consiga juntar o valor para comprar o imóvel. Com o consórcio, a pessoa teria a possibilidade de ser sorteada antes e não precisar mais arcar com o valor do aluguel", afirma Ribeiro de Oliveira.

Outro cuidado para quem decide poupar em vez de pagar um consórcio é ter disciplina. Poupar todo mês, como se pagasse a prestação. E o ideal é corrigir o valor dos depósitos a cada ano pela inflação, para manter o poder de compra do imóvel.



Como usar o FGTS para comprar a casa própria

O FGTS pode ser usado para comprar a casa própria. A seguir, saiba mais sobre esse recurso. O FGTS é a sigla para Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, recurso pago pelo empregador ao funcionário, que fica depositado na Caixa Econômica Federal em contas abertas automaticamente com o contrato de trabalho. [Leia mais](#) [Arte UOL](#)