

DA REDAÇÃO (REDAÇÃO@ADVIVO.COM.BR)

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO: OPÇÃO PARA QUEM NÃO TEM PRESSÃ

A modalidade também pede que o interessado se programe, para não se perder nas parcelas

A saga em busca da casa própria continua na nossa série que já tratou desse tema que é o maior sonho dos brasileiros falando de crédito imobiliário, como se planejar para um financiamento, o funcionamento dos fundos de investimentos imobiliários. E agora é a vez de entendermos os Consórcios de imóveis. O consórcio é uma forma de poupar, onde um grupo de pessoas se reúne para adquirir um bem comum: imóvel ou carro, por meio do autofinanciamento. A forma de adquirir um imóvel depende do perfil de cada pessoa. Alguns têm disciplina, conseguem poupar e comprar a vista ou financiar com uma boa entrada, outros preferem colocar o dinheiro em algum investimento para render mais antes de realizar a compra. Agora, há aqueles que não têm disciplina para poupar ou guardar o dinheiro. Para esses, o consórcio é uma saída, mas terá que ter paciência. Logo, se a pessoa não tiver pressa somada a sua indisciplina pode optar pelo consórcio. Como nas outras modalidades, a pessoa tem que se planejar antes também. Participar de um consórcio (que é um investimento de médio a longo prazo) e concomitantemente pagar aluguel pode onerar seu orçamento ela que terá que arcar com duas pesas mensais. Cada membro do consórcio, ou cotista, tem que contribuir com uma parcela mensal para formar a poupança. As contribuições são destinadas a contemplar seus integrantes através de sorteios periódicos. A pessoa sorteada terá uma carta de crédito no valor do consórcio e poderá comprar seu bem. Outra forma de conseguir a carta é através de lance. O lance é a antecipação

do pagamento das prestações. Quem oferecer o percentual maior é contemplado com a carta de crédito. A maior vantagem é conquistar o sonho da casa própria de forma mais rápida isso, se for sorteado inicialmente. Se não, tem até 180 meses (15 anos, prazo geralmente do consórcio) para ser contemplado. Ao ser contemplado o consorciado poderá usar a carta de crédito para compra de um imóvel ou para quitar totalmente um imóvel já financiado, não vale para abater prestações. Eventuais atrasos e inadimplências atrapalha todo o grupo que depende da contribuição de cada um para cumprir o objetivo. Assim, se o atraso ocorrer antes da contemplação o usuário tem até três meses para regularizar os pagamentos; por outro lado se o atraso for superior a 30 dias e a pessoa já estiver em posse do bem, a administradora poderá executar a garantia e o bem será levado a leilão para pagamento da dívida. Se o consumidor já tiver sido contemplado e não utilizado a carta de crédito, a contemplação poderá ser cancelada.

CUSTOS O consórcio não prevê cobrança de juros, mas os consumidores têm outras despesas. Há uma taxa de administração cobrada pelo responsável pelo grupo (instituição financeira ou administradora de consórcio), há também uma contribuição mensal para um fundo de reserva a fim de cobrir eventual inadimplência de algum participante. Algumas administradoras também adicionam um seguro para cobrir desemprego, falecimento de algum membro ou quebra de garantia. Assim, comporão a prestação mensal o Fundo



Comum, que é a contribuição mensal que todos os consorciados deverão efetuar. O valor mensal deste fundo pode ser um percentual sobre o valor do bem ou a divisão percentual do preço do bem pelo prazo de duração do grupo. Somado a isso há a taxa de administração, o fundo de reserva e em alguns casos o seguro.

FORMAS DE ADESÃO O usuário pode participar de um grupo em formação que é quando a administradora está reunindo as pessoas até que se tenha número suficiente para atingir o objetivo do Consórcio. Ou o usuário pode optar por um grupo já formado, isto é, que já esteja em operação. Há também a possibilidade de adquirir diretamente com a administradora uma cota disponível ou também, comprar a cota diretamente do consorciado.

CUIDADOS Antes de fechar qualquer contrato procure saber tudo. A ABAC - Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios recomenda que se verifique o crédito indicado no contrato, o valor das parcelas, o prazo de duração do grupo, as despesas que serão cobradas, se prevê seguro e quais as garantias oferecidas no ato da contemplação. Atente-se também a forma de antecipação de

pagamento das prestações. Tudo tem que ficar estabelecido e registrado formalmente em contrato.

RISCOS Diferentemente da poupança que há uma remuneração pelo recurso poupado, o consórcio não oferece remuneração e pode se tornar uma poupança cara, se considerar as taxas, seguros e o fundo de reserva. Outro risco é se o preço do imóvel subir muito e a correção da carta de crédito não acompanhar esta alta. As parcelas e o valor da carta são corrigidos anualmente pelo INCC - Índice Nacional de Custo da Construção, da Fundação Getúlio Vargas. Se o preço do imóvel suplantará esta correção a pessoa terá prejuízo. Em caso de imóvel na planta a correção se dará pelo Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB, do Sinduscon.

USO DO FGTS O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço também pode ser usado para o pagamento das prestações caso o consorciado já tenha sido sorteado com a carta de crédito ou adquirido o imóvel. Entretanto, o imóvel e o consórcio tem que estar em nome do beneficiado. Ademais, procure informações sobre a administradora do consórcio no site do Banco Central e na ABAC para saber se está tudo regularizado.