

Especial **MERCADO IMOBILIÁRIO**

Consórcio fica mais atraente com alta de juros

Modalidade de operação é indicada para quem não tem pressa de adquirir o imóvel

Larissa Féria
ESPECIAL PARA O ESTADO

Negócio para quem não tem pressa, o consórcio pode ser opção interessante em épocas de alta de juros. Como não há concessão de crédito, essa modalidade é isenta desse ágio. Paga-se apenas uma taxa de administração, que varia de acordo com o perfil do grupo.

Os consórcios reúnem interessados em comprar bens em condições semelhantes. Os participantes arcam com prestações mensais, que podem incluir seguros e um fundo de reserva para cobrir inadimplências. No final, esse valor é devolvido se não for usado. As prestações, atualizadas a cada 12 meses, têm como base o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), da Fundação Getúlio Vargas, ou o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), do IBGE.

Em 2014, o INCC acumulou alta de 6,95%, enquanto o INPC ficou em 6,23%. “O consórcio é mais vantajoso do que fazer um financiamento, mas existe o in-

conveniente de esperar muito tempo para ser contemplado”, afirma Mauro Calil, fundador da Academia de Engenheiros e especialista em investimentos.

Com o dinheiro arrecadado no mês, um ou mais participantes do grupo são contemplados com uma carta de crédito por meio de sorteio ou de lance. Os consórcios imobiliários têm prazo de até 180 meses. Se a pessoa não for contemplada nos sorteios mensais ou não tiver dinheiro para dar um bom lance, vai ter de esperar 15 anos para receber a carta de crédito.

É praticamente impossível prever qual o percentual necessário para conseguir ser contemplado via lance, segundo o presidente da Associação Brasileira de Administração de Consórcio (Abac), Paulo Rossi. “Uma dica é acompanhar as assembleias mensais para ver quais são as ofertas médias.”

Os trabalhadores com conta no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) podem usar o saldo para dar lance, amortizar a dívida ou liquidá-la.

O consorciado em atraso pode pagar parte das prestações, desde que tenha no máximo três mensalidades vencidas. As restrições para a utilização do FGTS no consórcio são as mesmas válidas para a compra de imóveis à vista ou por meio do financiamento imobiliário.

O consumidor deve considerar a possibilidade de valorização do imóvel acima da inflação. Como as cartas de crédito são corrigidas pela inflação, se o preço dos imóveis tiver aumento maior no período, o valor pode não ser suficiente para comprá-lo quando contemplado. “Se o imóvel que você quer comprar hoje custa R\$ 500 mil, é sempre bom fazer uma carta maior para não correr esse risco”, alerta Calil. “Se isso acontecer, o consumidor pode ter de recorrer a um financiamento bancário para conseguir comprar o imóvel.”

Como nos financiamentos imobiliários, o consumidor deve pesquisar as taxas cobradas antes de comprar uma cota. As administradoras são livres para estipulá-las e podem incluir outros custos nas parcelas mensais. O fundo de reserva, usado para cobrir perdas com inadimplência, chega a 5% em alguns casos. A cobrança de seguros pode deixar a prestação mais salgada. O Banco Central determina que administradoras divulguem a taxa efetiva, que engloba todos os custos, para facilitar comparação.

“O consumidor deve ler atentamente as cláusulas do contrato e esclarecer detalhes como o percentual de contribuições, seguro exigido, garantias que deverão ser fornecidas na contemplação, além de como se processará a contemplação”, diz Rossi.

Riscos. Se ficar inadimplente antes de ser contemplado, o consorciado não terá seu nome inscrito em cadastros negativos, mas pode demorar a receber de volta o dinheiro que já pagou. Quem comprou consórcio an-

RAIO X DO SEGMENTO

	JAN./2015	JAN./2015	CRESCIMENTO
PARTICIPANTES ATIVOS	712 mil	695 mil	2,4%
PARTICIPANTES QUITADOS EM GRUPOS EM ANDAMENTO	166 mil	162,5 mil	2,2%
TOTAL DE PARTICIPANTES EM GRUPOS EM ANDAMENTO	878 mil	857,5 mil	2,4%
NOVOS CONSORCIADOS	14,7 mil	14,8 mil	Estável
VOLUME DE CRÉDITOS ACUMULADO NO PERÍODO	R\$ 1,71 bilhão	R\$ 1,65 bilhão	3,6%
VALOR MÉDIO DA COTA NO MÊS	R\$ 116,2 mil	R\$ 111,3 mil	4,4%
CONTEMPLAÇÕES	5,9 mil	5,9 mil	Estável
VOLUME DE CRÉDITOS DISPONIBILIZADOS NO PERÍODO	R\$ 581,1 milhões	R\$ 560,3 milhões	3,7%

FGTS no consórcio de imóveis

MODALIDADE	VALOR (EM R\$)
AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PRONTO (LANÇE E COMPLEMENTO)	3.108.330,12
AMORTIZAÇÃO DE SALDO DEVEDOR	1.563.422,10
ABATIMENTO DE PARTE DA PRESTAÇÃO	324.668,96
AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO (LANÇE E COMPLEMENTO)	259.241,17
LIQUIDAÇÃO DO SALDO DEVEDOR	978.490,13

FONTE: ABAC

INFOGRÁFICO/ESTADÃO

tes de 2009, quando entrou em vigor a lei que regula o setor, tem de esperar o fim do grupo para receber os valores pagos. A partir dessa data, a lei diz que a administradora deve fazer sorteios entre os desistentes, como ocorre com os demais cotistas.

Se a inadimplência ocorrer após a contemplação e a compra do imóvel, porém, o bem poderá ser retomado, já que ele fica alienado até que todas as prestações sejam quitadas. Se for desistir do negócio, é possível vender sua cota para outra pessoa.

Mais informações a respeito de consórcios na pág. H20

Saiba o que deve ser conferido antes de comprar uma cota

● Alguns cuidados devem ser tomados em relação à escolha da administradora. O primeiro passo é saber se ela está autorizada a operar pelo Banco Central e pesquisar se há muitas reclamações ou histórico de problema. Vale lembrar que o BC não garante a saúde financeira futura da empresa. Ou seja, se o fundo for mal administrado ou se houver uma inadimplência muito al-

ta, o consorciado corre o risco de não receber a carta de crédito.

“Além de verificar a idoneidade da administradora no BC, vale a pena checar a situação da empresa na Receita Federal e nos órgãos de defesa do consumidor”, alerta a advogada Tatiana Viola de Queiroz, da Proteste Associação de Consumidores.

O Banco Central poderá lhe dar informações sobre a saúde financeira da empresa, se ela pode fazer novos grupos, se está fechada ou sob intervenção. Basta ligar para o 0800-992345 ou consultar o site <http://www.bcb.gov.br/?consorcio>.

Especial **MERCADO IMOBILIÁRIO**

Empresária entra em 6 grupos de consórcio

Carta de crédito também pode ser usada na construção de imóveis, mas o dinheiro só é liberado mediante comprovação de etapas construídas

Larissa Féria
ESPECIAL PARA O ESTADO

Quando decidiu comprar a casa própria, há cinco anos, a empresária Letícia Carneiro, 45 anos, passou a pesquisar as opções de crédito disponíveis. Ela, então, escolheu investir no consórcio imobiliário. Como não encontrou um grupo com as características que buscava, adquiriu logo seis cotas.

Por não encontrarem o imóvel que queriam, no meio do caminho, Letícia e o marido mudaram os planos e decidiram construir a casa dos sonhos. O casal comprou um terreno em Alphaville e, em agosto do ano passado, deu um lance no consórcio para começar a obra.

Dois meses depois, eles foram sorteados em mais dois grupos e contemplados com mais um lance. “No caso de construção, o dinheiro só é liberado mediante as etapas construídas. Achei que seria super burocrático, mas é bem fácil. Cerca de três dias depois de enviar a documentação e a foto da obra, o dinheiro é liberado”, conta Letícia.

Entre os participantes de consórcios, as mulheres representam 29%, contra 71% dos homens, segundo uma pesquisa feita pela Quórum Brasil, a pedido da Associação Brasileira de Administração de Consórcio (Abac). A faixa etária com mais associados é acima de 50 anos



DIVULGAÇÃO/MBIGUCCI

(36%), seguida por entre 40 e 49 anos (28%), entre 30 e 39 anos (23%) e até 29 anos (14%).

Pais e filhos. Do total de cotistas, 80% são casados e 20%, solteiros. E 47% têm filhos menores de 19 anos, o que indica que muitos participantes usam o consórcio como um investimento para o filho no futuro, segundo o presidente da Abac, Paulo Rossi. “Como os filhos estão saindo da casa dos pais cada vez mais tarde, o consórcio é uma oportunidade para pensar

no futuro dos filhos”, afirma.

O total de participantes em consórcios apresentou alta de 7,4% em janeiro, em relação a igual período do ano passado, atingindo 6,22 milhões.

No caso do segmento imobiliário, o número de cotistas passou de 695 mil em 2014 para 712 mil neste ano. Somente em janeiro último foram usados R\$ 629 milhões do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para amortização, liquidação ou para dar lance nos consórcios imobiliários.

Expansão. Número de membros de consórcio cresceu 7,4% em janeiro na comparação com mesmo mês de 2014