

Com restrição de crédito, consórcio de imóvel é opção para comprador

HUGO PASSARELLI - O ESTADO DE S. PAULO

29 Abril 2015 | 07h 00

Modalidade tem custo menor que os empréstimos habitacionais, mas só vale a pena para quem não tem urgência; com exceção da Caixa, outros bancos ainda pedem entrada mínima de 20%



Mais barato que o financiamento, consórcio é opção de longo prazo

RELACIONADAS

[Caixa reduz teto de financiamento para imóveis usados](#)

[Novo limite da Caixa deve retrair mercado de imóveis usados](#)

A exigência de entrada maior para financiar imóveis usados pela Caixa Econômica vai complicar o sonho de muitos

brasileiros em busca da casa própria. Agora, é preciso ter 50% do

valor financiado para imóveis usados dentro do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), ou 60% para imóveis usados enquadrados no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Nesse cenário, especialistas indicam duas opções para quem foi pego de surpresa pela mudança: recorrer a outros bancos, que por enquanto mantêm as condições de financiamento,

ou contratar um consórcio.

No consórcio, compradores se unem para formar uma poupança comum para comprar um bem - no caso, um imóvel. Cada participante dá uma contribuição mensal, chamada de fundo comum, com o objetivo de ter acesso a esse dinheiro. Há três maneiras de obter o valor integral da carta de crédito contratada: quando todas as parcelas forem pagas, por sorteio ou lance.

Como boa parte das chances de um consórcio depende de sorte, o consórcio não é indicado para quem tem urgência. "O consórcio é vantajoso desde que o consumidor tenha essa visão de médio e longo prazo", afirma Paulo Rossi, presidente da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac).

A vantagem do consórcio está no custo. As taxas são mais atrativas do que a do financiamento imobiliário. Segundo a Abac, a taxa de administração média é de 17,5% para todo o período do consórcio, que no caso dos imóveis pode chegar a 200 meses, segundo Rossi.

Algumas administradoras ainda cobram mais duas taxas que se somam ao pagamento mensal e à taxa de administração: a de formação do fundo de reserva, usado para ocasiões previstas em contrato, como inadimplência, e um seguro.

O custo menor e a possibilidade de conseguir um imóvel em menos tempo têm atraído mais brasileiros ao consórcio. No primeiro trimestre, cresceu em 15% a venda de novas cotas para imóveis em comparação com mesmo período de 2014, segundo a Abac.

No consórcio de um imóvel, o consumidor pode ainda usar o FGTS para dar um lance mensal ou completar o que eventualmente faltar quando ocorrer a contemplação. A recomendação é consultar o regulamento do seu grupo de consórcio junto à administradora do produto para saber quais são as regras dos lances.

Desconto. O encarecimento do crédito habitacional - a Caixa já aumentou os juros duas vezes neste ano - e o recente limite para os financiamentos devem impactar diretamente a procura por imóveis. "Ou vai cair a venda de imóveis no Brasil ou preço terá de se ajustar à nova realidade", afirma Eduardo Zylberstajn, coordenador do índice FipeZap, que mede o valor anunciado de imóveis em 20 cidades brasileiras. No primeiro trimestre, o valor médio dos imóveis subiu 0,7%. Descontada a inflação do período, há uma queda real dos preços de 3%.

Quem já tem alguma reserva de dinheiro para dar entrada em um imóvel pode aproveitar o momento para encontrar barganhas. "Estamos em um ano bem difícil para a economia e já observamos as construtoras vendendo imóveis prontos com descontos para diminuir o estoque", diz Marco Aurélio Luz, presidente da Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências (Amspa).

Outros bancos. Outra possibilidade para comprar agora um imóvel usado é tentar o financiamento com outros bancos. A desvantagem é que, apesar do valor de entrada menor do que a nova política da Caixa, a parcela vai pesar mais no

orçamento porque os demais bancos têm juros maiores que os do banco estatal.

Procurados, Banco do Brasil, Bradesco, Santander e HSBC informaram que ainda mantêm uma entrada mínima de 20% para compra de imóveis usados. O Itaú Unibanco não respondeu.