

Consórcio de imóveis é alternativa para casa própria

“As recentes mudanças promovidas pelas autoridades governamentais no mercado imobiliário, especialmente nos imóveis usados, deverão provocar uma reflexão do brasileiro quanto à compra desse bem patrimonial.” A declaração é de Paulo Roberto Rossi, presidente-executivo da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac).

- Seja aquele que estava cogitando e pesquisando como os que já decidiram e estão com cadastro em análise para aprovação, foram surpreendidos pelo aumento no percentual de entrada que, para a maioria, num primeiro momento, pode inviabilizar o negócio de imediato - completa.

Nos consórcios, com características de poupança com objetivo definido, o participante adquire cota no valor do bem desejado e paga parcelas mensais de acordo com sua capacidade financeira individual ou familiar. Por sorteio ou por lance, todos os meses,

há possibilidade de contemplação.

A modalidade estabelece ainda que é possível ao consorciado-trabalhador utilizar seu saldo na conta do FGTS para oferta de lance ou complemento do crédito, amortização de saldo devedor, abatimento de parte de prestações ou liquidação de débito.

- De janeiro a março deste ano, pouco mais de 700 consorciados-trabalhadores utilizaram R\$ 21,8 milhões de seus saldos em contas do FGTS em suas cotas - exemplifica o presidente da Abac.

Rossi ainda orienta os que dispunham da importância correspondente à entrada, agora não compatível com as novas regras.

- É importante lembrar que o consumidor que detinha e detém valor semelhante ao antigo percentual para a entrada na compra do imóvel poderá transformá-lo em custo de oportunidade, ofertando-o como lance nas assembleias mensais. Quando contemplado, o consorciado po-

derá utilizar o crédito disponibilizado como se tivesse comprando à vista, negociando descontos e barganhando vantagens - analisa.

Nos consórcios, além de não haver cobrança de juros, a taxa de administração é diluída ao longo do tempo de duração do grupo, tornando cada parcela paga em investimento no imóvel como formador ou ampliador de patrimônio pessoal, familiar ou empresarial.

- A fim de não inviabilizar a concretização do sonho quando da contemplação, no Sistema de Consórcios, o participante, de posse da autorização para uso do crédito, poderá utilizar até 10% desse valor em despesas cartorárias, pagamento de tributos e seguros - adianta Rossi.

Pesquisa feita pela Quorum Brasil em 2014, a pedido da Abac, revelou que o perfil do consorciado de imóveis é 71% masculino, 64% na faixa etária acima dos 40 anos, 82% casados, e 47% têm filhos menores de 19 anos. Nos consórcios em geral, predominam

52% de participantes da classe C, 23% na B, 22% na D e 3% na A, de acordo com critérios do IBGE.

Segundo dados da assessoria econômica da Abac, até março deste ano havia 718 mil consorciados ativos no setor de imóveis, com 17,4 mil contemplações no primeiro trimestre com disponibilização de R\$ 1,73 bilhão. As 48,6 mil novas adesões do período, que demonstram o interesse dos consumidores por esse mecanismo de autofinanciamento, somaram R\$ 5,6 bilhões em créditos comercializados.

O Sistema de Consórcios fechou o primeiro trimestre de 2015 registrando recorde histórico de 6,35 milhões de consorciados ativos. Enquanto as vendas de novas cotas acumularam 588 mil de janeiro a março deste ano, movimentando mais de R\$ 20 bilhões, as contemplações totalizaram 357,7 mil no mesmo período, com disponibilização superior a R\$ 10 bilhões.

Consequências

A Caixa Econômica Federal anunciou um novo aumento da taxa de juros no financiamento de imóveis residenciais contratados com recursos da poupança (SBPE). Este é o segundo reajuste do ano e reflete o aumento da taxa Selic em 0,5 ponto percentual no mês de março.

A taxa balcão - aquela para cliente sem relacionamento com a Caixa - passou de 9,15% para 9,45% aa. Isso significa que em um financiamento de R\$ 200 mil no prazo de 420 meses, a primeira prestação passou de R\$ 2.024,66 para R\$ 2.070,75.

Além da taxa de juros, outra mudança significativa é a alteração do LTV - ou quota de financiamento - antes a Caixa financiava até 90% do menor valor, entre a avaliação e a compra e venda, este percentual passa a ser de 80% para os financiamentos no Sistema de Amortização SAC e 50% na Tabela Price.

Os financiamentos contra-

tados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida não sofrem reajuste na taxa de juros.

Apesar do aumento da taxa de juros, não existe motivo para crer numa desaceleração, segundo pesquisa divulgada pela Fipe, pois o preço dos imóveis está caindo. O Índice FipeZap, que acompanha o preço médio de venda dos imóveis em 20 cidades pesquisadas, registrou em março alta de 0,14% na comparação com fevereiro. No acumulado em 2015, o aumento é de 0,69%.

Isso significa que a variação dos preços dos imóveis em 2015 foi de -1,7% em termos reais, isto é, descontando o efeito da inflação: os preços nos mercados imobiliários deste conjunto de cidades apresentaram uma queda real no acumulado de 2015. Com isto, mesmo com a alta dos juros, o ritmo de venda se manterá, uma vez que o poder de compra do consumidor não deverá sofrer abalos.