

**Imóveis**

# Consórcios devem crescer 12%

Preço alto dos imóveis e reajustes nos juros dos financiamentos são principais motivadores

Thamyris Fernandes

Com a economia em retração e o acesso ao crédito cada vez mais difícil, o crescente aumento no preço dos imóveis e a alta nas taxas de financiamento anunciadas pelos bancos, a procura por consórcios imobiliários deve aumentar em 2015. De acordo com a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), a expectativa é de que a demanda por essa linha de investimento cresça até 12%, acima dos 10% registrados em 2014.

Em Goiás, um dos principais fatores que devem incentivar a busca por consórcios imobiliários é a valorização dos imóveis. Conforme pesquisa do Instituto de Pesquisas Econômicas (Ipe), em parceria com a Revista *Exame*, o metro quadrado dos imóveis usados na cidade subiu 12,7% em 2014, muito acima da inflação. A capital goiana foi a que registrou maior valorização de imóveis usados na Região Centro-Oeste, acima de Campo Grande (MS), com aumento de 10,8%, e Cuiabá (MT), com 7,1%.

Esta semana, por exemplo, o Banco do Brasil (BB) anunciou aumento nas taxas de financiamento, de 9,9% ao ano mais a taxa referencial (TR) para 10,4% ao ano mais a TR.

A Caixa Econômica Federal foi a primeira instituição financeira a anunciar o reajuste, ainda em abril, passando de 9,15% ao ano mais TR para 9,45% ao ano mais TR. Conforme especialistas, a tendência agora é que os bancos privados acompanhem os aumentos.

**PÂNICO**

Para o vice-presidente de Incorporação, Pesquisas e Estatísticas da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás (Ademi-GO), Fernando Razuk, a alta nos juros dos financiamentos não é tão representativa, pelo menos no caso

**NÚMEROS NO BRASIL**

Crescimento em 2014 **10%**      Crescimento esperado em 2015 **10% a 12%**

**ATÉ MARÇO DE 2015**



**NOS BANCOS**

Os consórcios de imóveis em algumas das principais instituições bancárias

BANCO	VALOR DA CARTA	PERÍODO/ MESES
<b>Banco do Brasil</b>	R\$ 169.478,00 (ticket médio) a R\$ 800 mil	Até 200
<b>Bradesco</b>	R\$ 50 mil a R\$ 480 mil	Até 180
<b>Caixa Seguros</b>	R\$ 70 mil a R\$ 700 mil	De 120 a 200
<b>HSBC</b>	R\$ 70 mil a R\$ 1 milhão	Não informado
<b>Itaú Unibanco</b>	R\$ 80 mil a R\$ 860 mil	Até 192

**PRÓS E CONTRAS**

Entenda o que é bom e o que é ruim nos consórcios imobiliários:

**PRÓS**

- Sem taxas de juros
- Consórcios contam apenas com taxa de administração, diluída nas prestações; e uma taxa anual correspondente à valorização dos imóveis
- Crédito facilitado
- Ajuda no planejamento a poupar dinheiro
- Investimento de baixo custo, a longo prazo
- Pode ser pago com Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)
- 10% da carta de crédito pode ser usado para cobrir despesas com cartório
- Atende a todas as classes econômicas
- Cartas de crédito variam de R\$ 30 mil a R\$ 1 milhão

**CONTRAS**

- Investimento a longo prazo
- É preciso esperar ser sorteado para ter acesso à carta de crédito
- Para antecipar o sorteio, é preciso adiantar altos lances, que podem chegar até a 50% do valor do imóvel
- Peso extra na renda familiar, quando se trata do primeiro imóvel
- Parcelas acabam somando com aluguel e demais despesas mensais
- Valor consorciado pode não acompanhar reajustes nos valores dos imóveis
- Se as parcelas forem fixas ou com reajustes abaixo do mercado, carta de crédito pode forçar compra de imóvel com valor abaixo do planejado
- Imóvel fica alienado ao consórcio, caso o sorteio aconteça antes do final das parcelas
- Imóvel pode ser executado, caso pagamentos dos lances sejam descontinuados

Fontes: Abac, bancos, Corecon, Sicredi

do BB. No entanto, é possível que as pessoas se assustem com a notícia e recuem na hora de solicitar a linha de crédito.

“É possível que os mais conservadores procurem os consórcios para não arriscar o aumento nos juros. Mas as pessoas precisam saber que os efeitos desastrosos desse aumento são mais psicológicos que reais. O finan-

ciamento de imóveis no Brasil ainda é viável e até mesmo barato”, comentou Razuk.

O presidente regional da Abac Norte Centro-Oeste, Alexandre Luis dos Santos, concorda que o aumento na demanda pelos consórcios, num primeiro momento, seja motivada pelo pânico da população. Isso porque o perfil do cliente de

consórcios é diferente dos que procuram financiamentos. “Quem procura consórcios não está preocupado com uma compra imediata, mas com as taxas dos financiamentos ficando cada vez mais altas, é possível que as pessoas comecem a desconsiderar a pressa e a preferirem recurso que não tenha a adição de juros nas parcelas.”

Sebastião Nogueira



Razuk: “Financiamento de imóvel ainda é viável e até barato”

## Banco também prevê aumento da procura

Até mesmo as instituições bancárias apostam no aumento da procura pelos consórcios imobiliários esse ano. Conforme o BB, a expectativa é de que a linha de investimento mantenha, pelo menos, os mesmos 26% de crescimento de 2014. Ainda com relação ao ano passado, o banco informou também que foram comercializadas 130 mil cotas de consórcios, com crescimento de 33% em relação a 2013. De janeiro a março de 2015, a BB Consórcios já comercializou 58 mil cotas.

De acordo com o HSBC, o consórcio é a única moda-

lidade de financiamento que mantém em 2015 o crescimento obtido nos últimos anos. Até o momento, o banco cresceu 25% em relação ao mesmo período de 2014 em operações fechadas a todas suas modalidades de consórcios.

Conforme nota da assessoria de imprensa, a instituição financeira acredita que essa seja uma tendência de mercado, e uma boa saída para os clientes, já que não inclui a cobrança deste tipo de tributação, como a do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), comum nas demais operações financeiras. (T.F.)