

**ePharma** | plano de medicamentos | **epharmaplenus.com.br**  
**Plenus** | **Consulte seu corretor**

**Falta de crédito deve elevar procura por consórcio imobiliário** | **Com restrição de crédito, consórcio de imóvel é opção para...** | **Crédito imobiliário deve ficar estável ou recuar este ano, diz...**

0  
A+  
A-  
in  
0  
8+  
0  
0  
0

**TOP 22º TOP IMOBILIÁRIO** | PARCERIA EMBRAESP | APOIO SECOVIZ

# Consórcio imobiliário pode ser alternativa ao financiamento

VIVIANE ZANDONADI - ESPECIAL PARA O ESTADO - O ESTADO DE S. PAULO  
21 Maio 2015 | 15h 53

Saiba como funciona e conheça vantagens e cuidados a tomar antes de entrar para um grupo



Um dos atrativos do consórcio imobiliário é a ausência de juros e o custo menor

Se a atual situação do mercado imobiliário é relativamente favorável para quem pode comprar à vista e nem tanto para quem precisa financiar recorrendo a algum banco privado, em que os juros giram em torno dos 9%, ou à Caixa Econômica Federal, que elevou para 50% a parcela de entrada para o financiamento de usados, talvez o consórcio seja uma alternativa.

Segundo a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), no setor de imóveis o acumulado de vendas atingiu 65,5 mil novas cotas de janeiro a abril de 2015, contra 54,7 mil anteriores (jan-abr/2014). O crescimento aproximado foi de 20%.

O consórcio é um modelo de autofinanciamento em que um grupo de pessoas contribui mensalmente para que todos tenham crédito, sem a incidência de juros que ocorre no financiamento comum, junto aos bancos. O instrumento de compra do consumidor, no caso do consórcio, é uma carta de crédito obtida por sorteios mensais, lances – que podem em alguns casos ser feitos com o FGTS –, ou ao fim do período estipulado pelo grupo.

Dependendo do modelo contratado, ela pode demorar até 120, 150 ou 200 meses para chegar às mãos do consorciado – a não ser que ele seja sorteado nos assembleias mensais ou tenha condição de dar um lance em algum momento durante esse período. Uma vez emitida a carta, seu poder de compra é o mesmo do pagamento à vista.

Ao longo do percurso e embutida nas parcelas, o consorciado paga uma taxa administrativa, cujo valor médio é de pouco mais de 17% (dividido pelo número de parcelas do consórcio) e uma vez ao ano o valor do crédito reajustado por um índice, em geral da construção civil, como o INCC.

O perfil dos consorciados varia. Há desde o casal que quer poupar para comprar uma casa nova ou o pai que quer poupar para daqui a dez anos presentear um filho, até o solteiro que pretende morar sozinho e não tem pressa – e tudo bem, para eles, se forem contemplados antes do fim do período.

Há ainda os que estão a fim de fazer uma reserva para a casa da praia ou campo em que vão descansar durante a aposentadoria. Em comum, todos sabem (ou deveriam saber) que, sem lance ou sorteio, o caminho é bastante longo, mas no fim a carta de crédito estará lá.

A assessoria econômica da Abac fez duas simulações para o Estado utilizando a taxa média de administração do Banco Central (17,5%) e supondo que o reajuste adotado pelo consórcio segue o INCC (6% ao ano). Veja abaixo como ficariam as parcelas e o total pago.

## 1) O consorciado quer comprar um imóvel de 500 000 e o prazo do consórcio é de 120 meses

valor inicial da parcela: R\$ 4 895,83  
valor médio da parcela: R\$ 6 453,10  
valor final da parcela: R\$ 8 721,41  
Total: R\$ 774.371,70\*

\*A variação seria de 54,9% e o valor da carta de crédito para o consorciado que chegasse ao fim do período se ter sido contemplado em assembleia ou lance seria de R\$ 774.371,70

## 2) O consorciado quer comprar um imóvel de 500 000 e o prazo do consórcio é de 200 meses

valor inicial da parcela: R\$ 2 937,50  
valor médio da parcela: R\$ 4 899,96  
valor final da parcela: R\$ 7 910,02  
Total: R\$ 979.991,90\*

\*A variação seria de 96% e o valor da carta de crédito para o consorciado que chegasse ao fim do período se ter sido contemplado em assembleia ou lance seria de R\$ 979.991,90\*

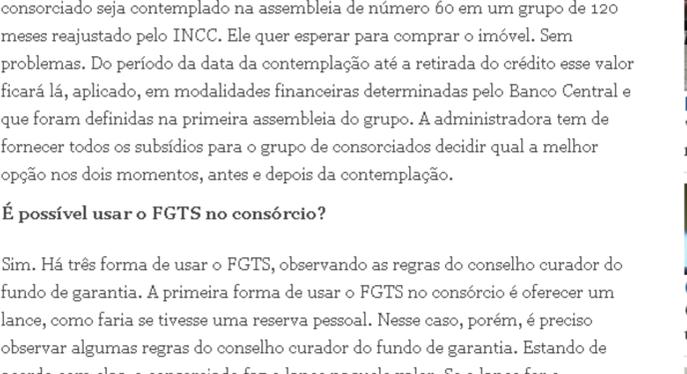
Leia a seguir uma entrevista em que o presidente da Abac, Paulo Roberto Rossi, explica o que é o consórcio imobiliário, seus objetivos, vantagens e os cuidados que o consumidor deve tomar ao assinar um contrato.

## Como o consórcio imobiliário funciona?

O consórcio imobiliário funciona basicamente nos mesmos moldes que o famoso consórcio de automóveis. As pessoas se reúnem em um grupo de autofinanciamento e concorrem a sorteios em assembleias mensais. Ao contrário do financiamento comum, em que você tem de tomar dinheiro em banco e tem o pagamento de juros e pontas de captação, no consórcio de imóveis as pessoas se autofinanciam. Todas elas se concedem crédito mutuamente todos os meses com o objetivo de propiciar a compra do imóvel. É um sistema de autofinanciamento em que todos serão contemplados até o final do grupo, todos receberão esse crédito e poderão comprar um imóvel novo ou usado, na praia ou no campo, ou construir.

## Qual o prazo de duração dos grupos de consórcio de imóveis?

O prazo é livre. Cada administradora, em função da demanda de atuação em uma determinada região ou em função de estratégias empresariais ou até econômicas monta o grupo com o prazo de duração que achar mais conveniente. Onde se houver uma demanda, por exemplo, em São Paulo, mais os imóveis são mais caros, para um grupo de 200 meses, ela pode formar. Pode ser de 120 meses. O prazo é livre. Ao longo desse período, ocorrem as assembleias mensais, com sorteios e lances. Quem é sorteado ou dá o lance maior na assembleia do mês continua pagando as parcelas até o fim do período.



Ao longo do percurso e embutida nas parcelas, o consorciado paga uma taxa administrativa, cujo valor médio é de pouco mais de 17%

## Qual a vantagem do consórcio imobiliário?

A primeira vantagem é que há a ausência de juros e o custo é menor. Nós temos no consórcio custos incorridos na constituição desse grupo, por exemplo a taxa de administração, aquele valor que a administradora cobra de todos os participantes do grupo todos os meses para que ela possa administrar bem aqueles recursos. Há outras taxas que são opcionais. Uma é o fundo de reserva e a outra é o seguro. Os principais seguros são de vida, prestamista, de quebra de garantia. O consorciado tem de verificar se a administradora cobra ou não essas taxas. Mas ainda que você somme essas três taxas, a obrigatória e as opcionais, ainda assim o custo é bem menor do que o de um financiamento convencional.

[A assessoria econômica da Abac informa que, hoje, a taxa média de administração, de acordo com o Banco Central, é de 17,52%. Para um grupo de 120 meses, a taxa por mês seria de 0,146%.]

A segunda vantagem é que após a contemplação por sorteio ou lance o consumidor tem o poder de compra à vista. Outra vantagem é poder usar até 10% do valor da carta de crédito para no ato da compra pagar emissão certidões, impostos, despesas de cartório etc.

## O valor do crédito é reajustado?

Sim. Quando esse consorciado é contemplado ao fim dos 120, 150 ou 200 meses, ele faz uso desse crédito reajustado. Ele vai ao mercado imobiliário e vai comprar aquele imóvel. Qual é então o conceito do consórcio de imóveis? Um crédito que se recebe. Esse crédito é respaldado em um imóvel na rua x, y e z e que custa tanto? Não. Ele na realidade é um crédito baseado em um imóvel que a pessoa está interessada em comprar. Então, por exemplo, um crédito de 500 mil reais. Ela vai participar desses grupos e qual será o reajuste desse crédito ou das prestações que os consorciados participarão? O reajuste é baseado na maioria das vezes em um índice ligado à construção civil. Pode ser o INCC, o mais comum. Mas nada impede que a administradora forme esse grupo baseado em outro índice, como o IPCA e o IGPM, por exemplo. Geralmente é utilizado o índice ligado à construção civil, porque ele reflete de forma mais apropriada os custos da construção civil.

Então, se a pessoa está no grupo de 120 meses ela pode ser a primeira a ser contemplada. Ou a última. Ainda que seja a última, nesse período todo, de 120 meses, ela terá a correção do crédito e também daqueles valores da prestação mensal baseado na variação do INCC, por exemplo. Vamos supor que o consorciado seja contemplado na assembleia de número 60 em um grupo de 120 meses baseado pelo INCC. Ele quer esperar para comprar o imóvel. Sem problemas. Do período da data da contemplação até a retirada do crédito esse valor ficará lá, aplicado, em modalidades financeiras determinadas pelo Banco Central e que foram definidas na primeira assembleia do grupo. A administradora tem de fornecer todos os subsídios para o grupo de consorciados decidir qual a melhor opção nos dois momentos, antes e depois da contemplação.

## É possível usar o FGTS no consórcio?

Sim. Há três formas de usar o FGTS, observando as regras do conselho curador do fundo de garantia. A primeira forma de usar o FGTS no consórcio é oferecer um lance, como faria se tivesse sua reserva pessoal. Nesse caso, porém, é preciso observar algumas regras do conselho curador do fundo de garantia. Estando de acordo com elas, o consorciado faz o lance naquele valor. Se o lance for o vencedor, a regra é a mesma: pode usar o crédito imediatamente ou esperar. Ele sempre, contemplado no sorteio ou no lance, terá até o encerramento do grupo para comprar o imóvel.

## Ele continuará a pagar, o crédito continuará a ser reajustado?

Sim. O mais importante, porém, é que ele acompanhe o quanto esse rendimento da aplicação está dando e quanto que o crédito dele está variando, em função de quanto o mercado imobiliário está cobrando por um imóvel que ele deseja comprar. Por isso é importante ficar atento ao mercado como um todo.

## Quais as outras duas formas de usar o FGTS?

A segunda forma de usar o FGTS é complementar o valor da carta de crédito. Ele tem 400 mil reais da contemplação, mas quer comprar um imóvel de 600 mil e tem 200 mil de FGTS. A terceira possibilidade é, quando o consumidor já comprou o imóvel, usar o FGTS para quitar parte das prestações do consórcio, liquidar o saldo devedor ou parte do débito.

## Como o consumidor pode utilizar o dinheiro se ao comprar ou construir ele não atingir o valor da carta de crédito?

Se você é contemplado no crédito de 500 mil reais e usa só 400 mil reais, há duas situações possíveis. Pode quitar futuras prestações na ordem direta ou inversa e pode usar até 10% do total para pagar despesas da compra, a exemplo de todos os impostos, certidões, cartório etc. Nesse caso, para a carta de crédito de 500 mil, esse valor seria de até 50 000.

## Existe troca, se o consumidor gastar menos?

Sim, se chegar ao final do prazo do grupo e o consumidor não utilizou o crédito e compra um imóvel mais barato do que o valor da carta de crédito, ele leva a diferença de troca.

## E se ao ser contemplado o consorciado quiser o valor da carta de crédito em dinheiro?

Ainda que o objetivo maior do consórcio seja possibilitar a aquisição do bem, sim, é possível. Se chegar ao fim do grupo e não quiser comprar o imóvel pode receber o dinheiro em espécie. Ou, ainda, vamos supor que o consorciado chegue na assembleia de número 60, seja sorteado e solicite o valor em espécie. Depois de 180 a administradora valida a transferência. Qual vai ser o crédito? O valor da carta descontada todas as obrigações financeiras junto ao grupo. Como ainda há, num grupo de 120 meses, mais 60 parcelas, é preciso verificar se isso é vantajoso. São essas as duas situações.

## Quais os principais cuidados antes de entrar no consórcio?

Em primeiro lugar, tem de identificar uma empresa de consórcio devidamente autorizada pelo Banco Central. Só quem detém essa autorização pode vender cotas de consórcio de imóveis. Há administradores independentes e outras ligadas a instituições financeiras, redes varejistas, seguradoras ou cooperativas. O mais importante é entrar no site do Banco Central, clicar no ícone “administradora de consórcio” e consultar as autorizadas. Eventualmente, pode também consultar o site da Abac, se a administradora for associada. Em segundo lugar, é preciso ler o autofinanciamento. O consumidor não pode ter nenhuma dúvida sobre o modelo de crédito, o reajuste, a participação em assembleia etc., porque ele tem regras. No financiamento, o imóvel é adquirido na hora. No consórcio, ele vai receber o crédito mediante contemplação de sorteio ou lance. Essas informações podem ser oferecidas pelo vendedor, a própria administradora ou pelos advogados da Abac.

0  
A+  
A-  
in  
0  
8+  
0  
0  
0

0  
A+  
A-  
in  
0  
8+  
0  
0  
0

0  
A+  
A-  
in  
0  
8+  
0  
0  
0

0  
A+  
A-  
in  
0  
8+  
0  
0  
0

0  
A+  
A-  
in  
0  
8+  
0  
0  
0

0  
A+  
A-  
in  
0  
8+  
0  
0  
0