CONDIÇÕES Associação de Mutuários afirma que opção é interessante para quem pode esperar para fazer uso do imóvel

Alta de juros valoriza consórcios

Para as pessoas que estão planejando comprar um imóvel e podem esperar para fazer uso do bem, o consórcio pode ser uma boa alternativa, mas cada pessoa deve ser analisar seu caso individualmente. O produto acaba sendo mais atrativo que o financiamento habitacional, porque nele não há cobrança de juros, embora exista a cobrança da taxa de administração. Com o aumento das taxas de juros e do valor da entrada – agora, pela Caixa Econômica Federal, é necessário pagar 50% do valor do imóvel –, o consórcio volta a ser visto como uma alternativa bastante viável.

O diretor executivo do escritório de representação da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH) em São Paulo, Alexandre Naves Soares, confirma que a busca pelos consórcios imobiliários têm sido vista como uma opção interessante para alguns candidatos à casa própria. Para isso, ele se fundamenta em dados da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac). Segundo a instituição, O número de adesões registrado em março mostrou crescimento de 6,9% em relação ao de fevereiro e 1% sobre janeiro, com o acumulado do período alcançando 588 mil novas cotas. Na comparação entre os primeiros meses deste ano com o mesmo período do passado, chegou a 6,35 milhões de consorciados, contra os 5,87 milhões anteriores.

DIVULGAÇÃO

REFLEXO Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios registra aumento de adesões em função da alta dos juros registrada no País

Alexandre Soares explica que o consórcio é uma união de pessoas em um grupo fechado com a finalidade de formar uma poupança (fundo comum) e com ela adquirir bens ou serviços, construir ou reformar imóveis. "Fechado o grupo, os consorciados pagarão uma prestação mensal, composta de uma parcela do fundo comum, que corresponde ao valor do bem dividido pelo número de parcelas; fundo reserva; taxa de administração (varia em torno de 12 a 20%); e um possível seguro contra morte, invalidez e até perda de emprego", conta.

A contemplação do consórcio poderá ocorrer através de sorteio ou lance, assinala o advogado. "No sorteio, o consorciado concorrerá com os demais integrantes do grupo, e a contemplação será aleatória, no sistema de lance, o consorciado oferece uma espécie de adiantamento das prestações vincendas e será contemplado aquele que oferecer o maior lance", diz o diretor executivo do escritório de representação da ABMH em São Paulo.

Se o consorciado pretende optar pelo lance, o diretor executivo do escritório de representação da ABMH em Sorocaba, Ricardo Pereira Chiaraba, acrescenta que é bom ter cuidado com dois pontos: lance embutido e forma de apuração do lance vencedor (para grupos com carta de crédito de valores diferentes). "Alguns grupos de consórcio permitem a utilização de parte da carta de crédito como lance (modalidade conhecida como lance embutido). Nesses grupos, indubitavelmente, o valor do lance é maior que nos grupos que não oferecem tal possibilidade. Com isso, o valor utilizado pelo consorciado para a compra do bem é percentualmente menor (considerando o valor da carta de crédito como um todo), e como a taxa de administração e demais encargos incidem sobre o total da carta de crédito, o custo efetivo total aumenta", explica.

Caso o grupo possua cartas de crédito com valores diferentes, o lance vencedor deve ser o que represente o maior percentual da própria carta de crédito, e não o maior valor absoluto. "Por exemplo: num grupo com cartas de crédito de R$ 50 mil a R$ 100 mil, um lance de R$ 10 mil pode representar de 10 a 20% do valor total da carta. Assim, se o critério for valor absoluto, o detentor da carta de R$ 100 mil que optar por um lance de 10% do valor de sua carta (R$ 10 mil) será contemplado, mesmo que o detentor da carta de crédito de R$ 50 mil ofereça um lance que represente 15% de sua carta de crédito (R$ 7.500)", esclarece Ricardo Chiaraba.

O diretor executivo do escritório de representação da ABMH em Sorocaba conta que o valor da carta de crédito e das parcelas é corrigido com base no valor do bem/serviço ou da inflação, que ocorre, em geral, uma vez por ano, utilizando os índices oficiais, em geral INCC, IGP-M ou INPC, e hoje estão em torno de 7% ao ano. "As prestações (e o valor da carta de crédito) aumentam com o passar dos anos. Por isso, o consórcio também é considerado uma espécie de poupança, que em 10 dez anos poderá ter sido reajustada em 100%. Por outro lado, os primeiros contemplados do grupo pagarão uma parcela correspondente ao valor atualizado do bem/serviço, embora tenham recebido uma carta de crédito em valor inferior no momento da contemplação."

As dicas sobre o consórcio

- Nunca acredite em promessas de ganhos fáceis ou em vantagem excessivas
- Compre somente de administradoras conceituadas
- Verifique junto ao Procon, ABAC (Associação Brasileira das Administradoras de Consórcios) e ao Banco Central a idoneidade da empresa (o BC disponibiliza em seu site um ranking com as campeãs de reclamações)
- Não acredite em promessas que não estejam no contrato
- Leia com muita atenção o contrato antes de assiná-lo, se necessário consulte um especialista
- Não compre consórcio contemplado sem antes conferir a informação na administradora, a prova da contemplação é a carta de crédito
- Caso pretenda adquirir o bem por lance, fuja dos contratos que oferecem o chamado lance embutido, nada mais são que uma forma de dilatar a taxa de administração
- Nunca comprometa mais que 20% do seu orçamento no pagamento das prestações, pois elas certamente vão aumentar no decorrer do consórcio, e até ser contemplado o consorciado provavelmente arcará com o aluguel (no caso de adquirir ou construir um imóvel)
- Compare o custo efetivo total do consórcio ao de um financiamento.

Fonte: ABMH

ARTIGO — Germano Leardi Neto

Nova realidade

A alta nos juros de financiamento bancário e a restrição ao crédito estão tornando o sonho de comprar a casa própria cada vez mais difícil. Sem sinais que vai esmorecer, a crise econômica afeta novamente o mercado imobiliário com uma nova rodada de aumento de juros.

Os principais bancos públicos elevaram os juros para o crédito imobiliário, como parte da estratégia do governo para conter a inflação que inclui, também, os aumentos da taxa Selic, os juros básicos do país.

Isso significa que o financiamento para a casa própria, que foi o principal motor do boom imobiliário entre 2009 e 2013, vai ficar mais restritivo. A expectativa geral é que, com o crédito mais caro, o ritmo de crescimento nos financiamentos vai diminuir. Isso porque as instituições públicas respondem por mais de 70% de todo crédito imobiliário no Brasil.

Saiba mais quais foram as mudanças anunciadas: Caixa Econômica Federal – anunciou no mês passado um novo aumento de 0,3% nos juros de financiamentos habitacionais. A alta está restrita ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), responsável por financiar imóveis até R$ 750 mil.

Com a mudança, os juros sobem de 9,15% para 9,45% ao ano para quem não tem conta na Caixa. Por sua vez, os correntistas do banco estatal viram o aumento de 9% para 9,3% ao ano. Já para os correntistas que recebem o salário pelo banco, bem como para os servidores que também são correntistas e os servidores que recebem o salário pela Caixa, os juros passaram de 8,7% para 9%.

Essa foi a segunda alta sobre os juros de habitação promovido pela Caixa em 2015. Em janeiro, o banco já havia anunciado um aumento das taxas do crédito habitacional por conta das elevações na taxa Selic.

Banco do Brasil – apenas um mês após o aumento promovido pela Caixa, foi a vez do Banco do Brasil repetir a estratégia. O BB anunciou neste mês o reajuste dos juros do financiamento habitacional em 0,5%. A mudança começou a valer na última segunda-feira, dia 18.

As taxas de financiamentos imobiliários subiram de 9,9% ao ano mais taxa referencial (TR) para 10,4% ao ano mais a TR. De acordo com a instituição, o reajuste foi necessário para compensar os maiores custos de captação de dinheiro.

A mudança, que vale apenas para os novos contratos, também inclui a extensão do prazo máximo de pagamento, que foi de 360 meses (30 anos) para 420 meses (35 anos), dependendo do perfil de cada cliente. Além disso, o limite máximo de financiamento foi mantido em 80% do valor do imóvel para todos os mutuários.

Com as novas medidas, o mercado imobiliário, que já andava passando por complicações, tende a ficar ainda mais instável. As nova. taxas podem gerar muitas frustrações para todas as partes. Enquanto o comprador vê o sonho da casa própria um pouco mais distante, as construtoras e incorporadoras podem sofrer para vender seus empreendimentos com o atraso dos recursos do financiamento.

Germano Leardi Neto é diretor de relações institucionais da franqueadora imobiliária Paulo Roberto Leardi.