

Consórcio aquece vendas de imóveis

Modalidade cresceu 20% nos primeiros quatro meses deste ano

DA REDAÇÃO

As mudanças impostas pela Caixa Econômica Federal que dificultaram o financiamento imobiliário, com aumento de juros e redução do percentual máximo de entrada para a aquisição do imóvel (de 80% para 50%), reaquecem o mercado do consórcio. Dados da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac) apontam que a modalidade cresceu 20% no primeiro quadrimestre do ano, em relação a 2014.

O acumulado de vendas atingiu 65,5 mil novas cotas, contra os 54,7 mil anteriores. “E, diante do rigor dos financiamentos de uma forma geral, a tendência é aumentar ainda mais”, acredita Paulo Roberto Rossi, presidente executivo da Abac.

Essa opção, no entanto, precisa de alguns cuidados, que passam desde a escolha de uma administradora autorizada pelo Banco Central, o perfil do consumidor e, principalmente, uma rigorosa leitura do contrato.

“Quando alguém entra em um grupo de consórcio, tem de ter em mente que se trata de

Dicas

A prestação de um consórcio é constituída por fundo comum (a mensalidade), taxa de administração (remuneração da administradora pelos serviços prestados na formação, na organização e na administração do grupo) e, se estabelecido em contrato, por fundo de reserva (proteção destinada a garantir o funcionamento do grupo em determinadas situações previstas no contrato) e/ou seguros (que pode contemplar seguro de quebra de garantia, seguro de vida e desemprego). Escolha uma administradora autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, a autoridade que normatiza e fiscaliza o Sistema de Consórcios no País, consultando o site da Abac (www.abac.org.br). Entre em contato com a empresa e verifique os planos disponíveis. Faça a adesão ao grupo que tiver os melhores prazos e valores para o seu bolso. E atenção: antes de assinar o contrato, não se esqueça de ler atentamente todas as cláusulas.

um investimento a médio e longo prazos, pois para ser contemplado precisa dar o maior lance no grupo ou ser sorteado”.

Astaxas de juros das mensalidades são menores que as de um financiamento comum, assim como o tempo para conseguir a carta de crédito. “Nem sempre o consumidor precisa pagar cotas no valor total do imóvel. Pode usar, por exemplo, para dar uma entrada”.

Foi o que fez o analista de sistemas Robson Andrade, que entrou no consórcio em 2006, quitou em 2013 e usou os R\$ 100 mil para adquirir um apartamento no valor total de R\$ 400 mil. “As taxas acabaram me chamando a atenção e creio ter feito um bom negócio.

Para quem pensa em comprar a casa própria e encontra dificuldades devido às novas regras, que agora exigem 50%



Com as mudanças nas regras para financiamento imobiliário pela Caixa, consórcios são opções atraentes

do valor total do imóvel, Rossi aponta uma outra saída. “De repente, a pessoa tem 10%, 20% desse montante e, ao participar de um grupo, pode usar essa quantia para dar um lance e conseguir o bem em questão”.

FGTS

O uso do dinheiro do FGTS também é permitido na modalidade de consórcio, mas obedece a algumas regras e cláusulas

contratuais.

Em linhas gerais, o presidente executivo da Abac fala que é possível resgatar esse montante para dar o lance, para complementar o valor total do imóvel (por exemplo, a carta é de R\$ 400 mil e o imóvel custa R\$ 500 mil), pagar o saldo devedor ou até parte das prestações.

Uma dúvida frequente diz respeito ao reajuste das prestações. Rossi explica que, geral-

mente, esse cálculo é feito com base em índices ligados à construção civil, mas também pode considerar os juros do sistema financeiro.

“O importante é ler muito bem o contrato e não acreditar em promessas. Outra coisa: qualquer propaganda que estiver no folder de uma administradora deve ser exigida no documento. Assim, o consumidor se resguarda”.