

MUDANÇA NAS REGRAS DE FINANCIAMENTO TORNA O SISTEMA ATRAENTE PARA A COMPRA DO IMÓVEL

CONSÓRCIO VOLTA A SER ATRATIVO

Augusto Pio

Uma boa pedida para aqueles que desejam adquirir um imóvel são os consórcios, que se tornaram uma opção interessante, principalmente depois das mudanças nas regras de financiamento habitacional. Porém, muitas pessoas ficam na dúvida na hora de optar por qual meio deverão fazer a aquisição do bem. Uma boa análise sempre deve ser feita antes da escolha, lembrando que sobre o consórcio não há incidência de juros, o que o torna mais atraente do que o financiamento habitacional. Mas é bom saber também que o consórcio, embora não tenha juros, cobra uma taxa de administração. Certo é que, com o aumento das taxas de juros e do valor da entrada, impostos pela Caixa Econômica Federal, o consórcio volta a ser visto como uma alternativa bastante viável.

Lúcio de Queiroz Delfino, presidente da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH), ressalta que a busca pelos consórcios imobiliários tem sido vista como uma opção interessante para os que querem comprar a casa própria. **Ele se fundamenta em dados da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac)**, uma vez que, de acordo com a instituição, o número de adesões registrado em março cresceu 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.

Lúcio Delfino esclarece que o consórcio é uma união de pessoas em um grupo fechado, para formar uma poupança e, com ela, adquirir bens ou serviços, construir ou reformar imóveis. “Fechado o grupo, os consorciados pagarão uma



EDUARDO ALMEIDA/RA STUDIO – 27/9/11

Lúcio Delfino, presidente da ABMH, destaca a procura pelos consórcios imobiliários

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.”

Ele explica que a contemplação do consórcio poderá ocorrer por meio de sorteio ou lance. “No caso do de lance, o consorciado oferece uma espécie de adiantamento das prestações vincen-

das e será contemplado aquele que oferecer o maior valor.”

Nesse caso, Lúcio alerta que é bom ter cuidado com dois pontos. O lance embutido e a 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, o valor do lance é maior que nos grupos que não oferecem tal possi-

bilidade. Assim, 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.”

Agora, caso o grupo tenha cartas de crédito com valores diferentes, o lance vencedor deve ser o que representa 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\$ 7,5 mil)”, esclarece o presidente da ABMH.

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, que 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 anos poderá ter sido reajustada em 100%.”