

COMPRA. RECURSOS

OPÇÃO PELO

Consórcio

Carol Kossling
carolkossling@opovo.com.br

Em todo o País, mais brasileiros estão buscando os consórcios para adquirir imóveis. Segundo a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), as mudanças promovidas pelas instituições financeiras no mercado imobiliário vêm provocando novas atitudes no consumidor quando o assunto é compra de um bem patrimonial. O setor registrou quase 20% de aumento nas vendas de novas cotas no primeiro quadrimestre deste ano.

De janeiro a abril, foram 65,5 mil novos consorciados. No mesmo período do ano passado o número era de 54,7 mil. Segundo dados da assessoria econômica da Abac, até abril deste ano

havia 721,3 mil consorciados ativos no setor de imóveis. As 23,3 mil contemplações no primeiro quadrimestre de 2015 disponibilizaram R\$ 2,31 bilhões no mercado.

Paulo Roberto Rossi, presidente executivo da Abac, orienta aos que possuem a importância correspondente à entrada para financiamento transformá-la em custo de oportunidade, ofertando como lance nas assembleias mensais dos consórcios, tentando acelerar sua contemplação. E dá a dica, “quando contemplado, o consorciado poderá utilizar o crédito, negociando descontos e barganhando vantagens”.

No Ceará, o Consórcio Saga registrou crescimento de 15% no mês de junho deste ano, quando comparado a 2014, de acordo com Caetana Pereira de Sousa, supervisora comercial da empresa.

Segundo Caetana, a procura para compra do imóvel tem aumentado e o consumidor está mais instruído. “Ele pesquisa e a taxa do consórcio é mais convidativa”. As taxas administrativas vão de 16% a 24% dependendo da escolha da carta, prazo e grupo escolhido. As cartas de R\$ 20 a R\$ 800 mil com o prazo mínimo de 164 e máximo 204 meses.

Djalma do Vale, gerente comercial da Embracon, reforça que o cliente escolhe o plano e prazo mais adequado que caiba no seu orçamento e todo mês fica concorrendo por sorteio ou lance. Para ele, a redução do crédito na Caixa Econômica Federal influenciou nos recordes que vem sendo alcançados pelo setor. “Quem não tem 50% de entrada procura o consórcio”.

Uso do FGTS

É possível usar o saldo

do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para comprar imóvel por meio de consórcio. Na Caixa Consórcios, por exemplo, os recursos servem para pagamento de prestações ou amortização do saldo devedor.

É necessário seguir algumas regras, como utilizar o recurso após aquisição do imóvel residencial, que deve estar no nome do consorciado e registrado em cartório. E a carta de crédito não pode ter sido utilizada para aquisição de imóvel comercial ou terreno, reforma ou liquidação de financiamento habitacional.

No consórcio Embracon o FGTS pode ser usado tanto para completar o valor da carta como para dar o lance. “É possível unir a renda do casal”, informa Djalma do Vale, gerente comercial da empresa.

VANTAGENS

- 1 parcelamento integral - não há entrada e não há parcelas periódicas
- 2 prazos longos
- 3 uso do FGTS - lance, aumento da carta de crédito e amortização de parcelas
- 4 atualização anual do crédito
- 5 poder de barganha
- 6 possibilidade de desconto no momento da compra
- 7 pagamento de certidões, escritura e outros documentos em até 10% do valor da carta de crédito
- 8 quitação de financiamento de imóvel no mesmo titular
- 9 várias utilizações - imóveis novos ou usados, terreno, construção, residencial ou comercial, sítios etc

10 compra de fração ideal de imóvel

11 ganhos com aplicação de valor reservado para entrada ou uso desse valor como lance para acelerar contemplação

12 formação ou ampliação de patrimônio pessoal, familiar ou empresarial

13 aquisição de imóvel em qualquer localidade do país

14 aquisição de imóvel em qualquer quantidade

Fonte: Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac)

CONDIÇÕES

Informações *	Caixa Consórcios	Embracon	Banco do Brasil	Saga
Crédito	R\$ 150 mil a R\$ 300 mil	R\$ 200 mil	R\$ 30 mil a R\$ 300 mil	R\$ 125 mil a R\$ 250 mil
Taxa administrativa	19%	26%	20%	20%
Prazos (meses)	150	180	-	164

* As informações variam de acordo com o grupo e a instituição escolhida.

PERFIL DO CONSORCIADO

Sexo	71% masculino, 29% Feminino
Idade	até 29 anos 14%; entre 30 e 39 anos 23%; de 40 a 49 anos são 28% e com 50 anos ou mais 36%
Estado Civil	82% são casados e 18% solteiros
Planejou antes?	61% sim e 39% não

FONTE: Pesquisa 2014 Quorum Brasil

RECURSOS

Meio para poupar

A bancária Lorena Ximenes Pereira, 31, decidiu aos 20 anos, quando era solteira, fazer um consórcio como forma de reserva futura para não gastar tudo que ganhava. Ela procurou, mas na época, só achou uma empresa de consórcio Minas Gerais. Optou por uma carta de crédito de R\$ 30 mil.

Chegou a ser sorteada, mas preferiu não receber e aguardar a finalização do grupo. Hoje é casada e tem um bebê. “Estou usando o dinheiro como entrada de um imóvel que estou adquirindo”. Em sua análise, acha mais vantajoso o consórcio para obtenção

do imóvel pelo valor da taxa administrativa em relação ao juros do financiamento. “Sai mais que o dobro”.

Décio Teles, 39, administrador, também já teve um consórcio na época de solteiro com a intenção de comprar um imóvel. Ele escolheu essa forma, pois com o salário da época não conseguiria pagar uma prestação de financiamento. “Avaliei e foi mais viável”.

Antes do término decidiu vender a carta de crédito para o irmão, pois o valor estava abaixo do que ele pretendia adquirir e o prazo muito longo. (Carol Kossling)



EVILÁZIO BEZERRA

Lorena Ximenes fez consórcio para não gastar as economias



Optei pelo consórcio pela diferença entre os juros e a taxa de administração. O custo do financiamento sairia o dobro da taxa