

Com crédito escasso, venda de consórcio de imóveis cresce 25% no ano

Por Maira Teixeira - iG São Paulo | 02/07/2015 10:19 - Atualizada às 02/07/2015 10:19

COMPARTILHE

Texto

1 pessoas lendo

Comentários

Consórcio de imóveis ganha fôlego em momento delicado da economia, com bancos reduzindo crédito e aumentando restrições para compra da casa própria, além dos juros altos



Abac/Divulgação

Paulo Roberto Rossi, presidente executivo da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac)

A alta dos juros, o crédito imobiliário escasso e as novas restrições da Caixa Econômica Federal para compra de imóveis usados têm feito quem sonha com a casa própria apostar mais no planejamento de médio e longo prazo e eleva a procura pelos consórcios. De janeiro a maio deste ano, a venda de novas cotas de consórcios de imóveis no País cresceu 25,4%, ao passar de 67,4 mil unidades nos cinco primeiros meses de 2014 para 84,5 mil neste ano, segundo dados passados com exclusividade ao iG pela Associação Brasileira de Administrados de Consórcios (Abac).

Para se ter um ideia de como essa modalidade tem se sobressaído dentro do cenário econômico negativo, entre todas as categorias de consórcio comercializadas no País houve retração de 1,2% de janeiro a

maio.

Leia mais: [Após ressaca de crédito, consumidor tem de evitar empréstimo](#)

[Com baixa da poupança, financiamento da habitação volta ao debate](#)

Em 2014, a cidade de São Paulo, o maior mercado imobiliário do País, fechou com o estoque em nível recorde – quase 27 mil imóveis novos encalhados, segundo estimativas do Secovi, o sindicato da habitação. Esse é maior nível da história, 37% acima do registrado em 2013.

O presidente da Abac, Paulo Roberto Rossi, acredita que essa grande procura pela carta de crédito de um imóvel demonstra que o brasileiro está mais atento ao planejamento financeiro. “Com todas as dificuldades atuais, as pessoas estão fazendo as contas e olhando mais para o orçamento. Isso aumenta a disciplina e o consórcio ganha espaço porque tem muitas vantagens. Mas esse é um produto para médio e longo prazo e o consumidor precisa ler o contrato e entender o que está comprando, saber sobre as contemplações por sorteio, por lance”, enfatiza Rossi.

Para Rossi, as mudanças nas regras do financiamento imobiliário feitas pela Caixa (que tem 70% do mercado de crédito imobiliário no Brasil) e os juros altos (que serão

carregados ao longo dos financiamentos bancários e semestrais de imóveis comprados na planta) têm feito o consumidor pensar mais no custo de oportunidade. “A pessoa que vai casar daqui a três meses e entra num consórcio com a expectativa de ser contemplado nesse prazo pode se frustrar, mas isso também pode ocorrer. O que quero dizer com isso é que consórcio é planejamento financeiro. O bem será comprado, mas o tempo é variável. Tem de entender o orçamento doméstico para fazer uma compra planejada, sem sobressaltos, com as parcelas que cabem no orçamento.”



SPC Brasil/Divulgação

Marcela Kawauti, economista-chefe do SPC Brasil

Marcela Kawauti, economista-chefe do SPC Brasil, aponta que a conjuntura atual possibilita o crescimento da procura por consórcio. “As restrições impostas pela Caixa de alguma forma contagiaram o mercado. Os bancos de forma geral estão financiando menos, aumentando as exigências para fugir da inadimplência, que tem crescido, ressalta Marcela.

Os dados mais recentes do SPB Brasil indicam que o número de devedores no País subiu 4,79% em maio, na comparação com o mesmo mês de 2014. Estimativa da entidade aponta que 4 em cada 10 brasileiros têm hoje seus nomes inscritos em algum serviço de restrição ao crédito.

Rossi destaca vantagens na compra e pagamento de consórcio.

1) Compra de imóvel com consórcio é como pagamento à vista

“Com o alto estoque hoje no mercado imobiliário, por exemplo, é possível negociar porque a carta de crédito contemplada é como dinheiro na mão. Dá para negociar, pedir descontos.”

2) Contemplação pode ser complementada com recursos do FGTS

Ao ser contemplado, por lance ou sorteio, o consorciado consegue utilizar o saldo do FGTS para comprar um imóvel maior ou melhor localizado. É uma oportunidade de incrementar a residência ou investir em um imóvel comercial para alugar.

3) Impostos e escritura podem ser pagos com carta de crédito

As custas de registros cartoriais – imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que é variável, mas em São Paulo é de 3% do imóvel – ou seguro do imóvel podem ser pagas pela carta de crédito, limitada em até 10% do valor do bem. Por exemplo, na compra de um imóvel de R\$ 400 mil, o proprietário pode custear R\$ 40 mil.

4) Correção monetária

“A cota de consórcio contemplada tem o valor separado do bolo do grupo, porque fica salvo e sendo corrigido, geralmente pela Selic (atualmente em 13,75% ao ano), que hoje está com uma excelente rentabilidade. O contemplado precisa estudar bem o contrato antes de fechar a aquisição do consórcio, ver as regras direitinho, quais taxas corrigem o investimento ao longo dos anos”, enfatiza Rossi.

Leia também:

[Caixa aumenta restrição para financiamento de imóveis usados](#)

[Caixa sobe juros de financiamentos habitacionais pela segunda vez no ano](#)

Consórcio não é investimento, mas pode ser solução para casa própria

Para o presidente da Associação Brasileira de Educadores Financeiros (Abefin), Reinaldo

Domingos, a busca pelo consórcio neste momento é altamente compreensível. “Em um cenário de juros altos, crédito escasso e estoques altos de imóveis e carros, a compra programada de uma carta de crédito ganha força.” Ele ensina que essa ferramenta de compra não é um investimento. “O consórcio não dá rentabilidade, mas é uma forma disciplinar de manter uma rotina de pagamento de prestação. É uma boa opção para quem não consegue guardar dinheiro sozinho.”



DSOP Educação Financeira/divulgação

Reinaldo Domingos, educador financeiro, explica como e quando comprar um consórcio

O educador financeiro destaca, no entanto, que a melhor compra é sempre aquela feita à vista. Ele ensina que, quando uma pessoa tem disciplina de guardar todo mês uma quantia do tamanho de uma parcela de consórcio ou financiamento, essa é a atitude mais indicada.

“Se pago um aluguel de R\$ 1.500 e acho uma casa que pode ser financiada, mas não tenho os 50% da entrada necessários [de acordo com as novas regras da Caixa Econômica Federal, responsável por 70%

do crédito para esse mercado], posso juntar um dinheiro. Hoje é um bom momento porque quem pode guardar durante uns seis anos consegue comprar algo sem ter de fazer um financiamento e consórcio e evita pagar as taxas de administração.”

A indicação de Domingos é aplicar os valores durante o tempo programado em títulos do Tesouro e LCA, que têm ganhos mensais de 1% e 0,8%, respectivamente. Ele defende que os preços de imóveis não irão subir nos próximos cinco anos. Tem muita casa pra vender, muita oferta, pouca procura. O imóvel perdeu a liquidez.”

Carros

Sobre consórcio de carro, Domingos faz algumas ponderações, como fazer as contas de gastos com IPVA, Dvat, estacionamento, combustível e manutenção.

“O custo de manutenção de um carro de R\$ 30 mil é de R\$ 700 por mês. É preciso avaliar se tem como pagar tudo isso. Se não, não é hora de comprar. Outra questão é a urgência. Se precisa já, não adianta fazer consórcio, tem de pegar financiamento.”

O educador financeiro também avalia o cenário atual para negociações, porque há um excedente de veículos nas concessionárias e nos pátios das montadoras. “As empresas querem desovar. Quem tem dinheiro, está com a faca e o queijo na mão para negociar e baixar o preço ao máximo. Se o carro não é uma necessidade de agora e não tem disciplina de juntar, vale a pena fazer consórcio.”