

Use o saldo do FGTS para fazer um bom negócio no consórcio

Consumidor consegue realizar o sonho da casa própria gastando menos, sem juros e sem correr riscos se parar de pagar

Juca Guimarães

juca.guilmaraes@disp.com.br

O consórcio voltou a chamar a atenção dos consumidores nestes tempos de juros altos, emprego incerto e dificuldade de liberação do crédito em bancos e financeiras.

A Caixa Seguradora, o site Interconsórcios e o DIÁRIO fecharam uma parceria para facilitar o entendimento sobre consórcio imobiliário com segurança e sem complicação.

No consórcio da casa própria os trabalhadores podem usar o saldo do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) para dar lances, completar o valor da carta de crédito e quitar ou amortizar o saldo devedor, conforme as regras do fundo.

Em relação ao financiamento tradicional, o consórcio oferece vantagens e tem riscos menores. A análise de crédito não é tão rigorosa para a adesão aos grupos de consórcio como é no financiamento bancário.

O diretor-presidente da diretoria de Consórcios da Caixa Seguradora, Maurício Maciel, destacou que o consórcio é a opção ideal para quem não precisa do bem agora e quer fazer o dinheiro do FGTS render muito mais.

DIÁRIO_ O consórcio voltou a ser popular?

MAURÍCIO MACIEL_ A modalidade de consórcio sempre esteve enraizada na cultura do brasileiro, porém, em um momento anterior da economia, marcado por uma abundância de crédito, outros meios de financiamentos diretos ficaram mais fortes. O cenário atual, com maior dificuldade de crédito, o consórcio voltou a aparecer de uma forma intensa porque oferece boas vantagens.

E quais as semelhanças entre consórcio e financiamento da casa própria?

Nos dois casos, o consumidor pode usar o FGTS nas mesmas condições e regras. Nas duas modalidades existe um prazo longo para pagar. No consórcio da Caixa Seguradora pode chegar a 200 meses.

E quais as diferenças?

Como no financiamento tradicional você consegue o crédito na hora, o custo é maior. Como o consórcio é uma compra pla-

Compare as opções

Veja quanto custa: R\$ 200 mil em 150 meses



Fontes: bancos, financeiras, Abac (Administração Brasileira de Administradoras de Consórcio)

DSP



No consórcio, o cliente economiza **R\$ 49.690,12**. Ou seja, **16,4% menos**

nejada, ou seja, o consumidor está se programando para comprar o bem, o custo é menor. O consórcio, a grosso modo, é um grupo de pessoas que se reúne e tem os recursos administrados por uma empresa, responsável pela distribuição do dinheiro para a compra do bem.

Como é a adesão a um grupo de consórcio?

Existe uma burocracia bem menor do que na análise de crédito de um financiamento. No consórcio, a empresa avalia a capacidade de pagamento do cliente. É uma modalidade interessante para quem está com problema de crédito, mas quer começar a investir.

Como é a liberação do dinheiro no consórcio?

É por carta de crédito que o cliente usa como quiser. Tem duas maneiras de se conseguir a carta. Uma é pelos sorteios mensais, sem custo para o cliente. A outra possibilidade é por lance em dinheiro com recursos próprios ou com o FGTS. O maior lance ofertado cada mês é contemplado.

E quais os diferenciais da Caixa em relação ao lance?

O número de sorteados por assembleia é maior. Além do contemplado no sorteio, também recebem a carta de crédito os clientes que fizeram a opção de lance fixo, cuja a cota tenha número próximo ao número sorteado no mês. O lance fixo é de 20% do valor da carta.

E quem não tem dinheiro pode dar um lance também?

Sim, na Caixa existe o chamado lance embutido. No lance tradicional para uma carta de R\$ 100 mil, por exemplo, quem dá um lance de R\$ 20 mil, paga os R\$ 20 mil para o grupo e retira R\$ 100 mil. Na prática, é como

se ele levasse R\$ 80 mil. No lance embutido, porém, é como se o cliente em vez de pegar o dinheiro da carta de crédito ele pega a diferença.

Como assim?

Ele procura um gerente ou um dos nossos parceiros que vendem consórcio da Caixa que vão ajudá-lo a encontrar uma carta que permita dar um lance e que a diferença seja suficiente para ele comprar o bem que deseja. Por exemplo, eu quero uma casa de R\$ 150 mil e então compro uma carta de R\$ 300 mil e ofereço 50% de lance embutido. Sem precisar desembolsar o dinheiro, eu fico com R\$ 150 mil na mão. As parcelas que eu vou pagar serão sobre R\$ 150 mil, as taxas que eu vou pagar são sobre R\$ 300 mil, mas mesmo assim o custo fica bem menor do que o financiamento de R\$ 150 mil. É uma opção muito boa para quem quer o imóvel logo.

Quais são as utilizações possíveis para a carta de crédito?

Neste ponto, o consórcio é muito flexível porque a carta pode ser usada para construir, reformar, comprar um terreno, comprar um imóvel residencial

CABE NO BOLSO

"Quem se planeja para comprar, acaba comprando mais barato. No consórcio é assim"

Maurício Maciel, diretor-presidente da diretoria de Consórcio da Caixa Seguradora



Maurício Maciel, diretor de Consórcio da Caixa, visitou a redação do DIÁRIO

ou comercial, novo ou usado. Entre outras utilizações. No financiamento, são várias linhas diferentes para cada tipo de utilização e as taxas são diferentes também.

E como é a utilização do FGTS no consórcio?

Na hora do lance, ele entra nessa modalidade de lance embutido. Por exemplo, eu quero comprar uma casa de R\$ 300 mil e tenho R\$ 50 mil no FGTS. Eu dou esses R\$ 50 mil de lance e teria R\$ 250 mil liberados na mão. A Caixa faz a baixa do FGTS e repassa para o vendedor do imóvel junto com a carta de R\$ 250 mil. Ou seja, os R\$ 50 mil serviram como o lance vencedor e para completar o valor do imóvel.

Quais as outras utilizações do FGTS?

Ele também pode ser usado para diminuir o saldo devedor. O cliente pode diminuir o prazo, abatendo as parcelas, ou então para reduzir o valor da parcela, mantendo o prazo original do contrato. Para casa própria, o trabalhador pode

usar o saldo do FGTS de dois em dois anos.

E se o cliente não consegue mais pagar o consórcio, o que acontece?

Enquanto o cliente não é contemplado, ele pode mudar o valor da carta de crédito. Ou seja, ele troca por uma de valor menor, passando o que ele já pagou para a carta nova e reduzindo o valor da parcela. Ele não precisa desistir do consórcio e consegue adequar o valor ao seu orçamento.

E se ele quiser vender o consórcio?

Sim, antes de ser contemplado é possível vender. Existem empresas que compram cotas de consórcio.

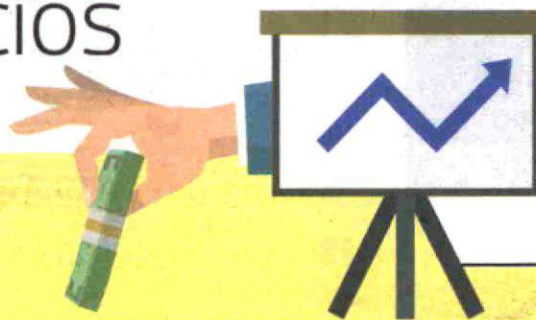
E se parar de pagar?

No final do grupo, quem parou recebe o que pagou com juros, descontando as penalidades previstas pela rescisão do contrato. A rentabilidade é boa. Hoje os fundos da Caixa, que faz a gestão dos consórcios, rendem mais que 90% do CDI (Certificado de Depósito Interbancário).

Saiba mais sobre consórcios

A procura pela modalidade está aumentando no país

O que é: Consórcio é uma modalidade de aquisição de bens como a casa própria e o automóvel. Nele, o cliente faz a adesão a um grupo e compra uma cota. O prazo e as parcelas são definidas no momento da adesão e não tem taxa de juros. Todos os meses, o consorciado pode dar lances ou ser sorteado nas assembleias



65,4%*

foi o quanto subiu a adesão aos consórcios entre 2011 e 2015

Fases do consórcio

- 1 Até ser contemplado**
- » Ele paga as parcelas e faz lances
 - » A cota pode ser transferida
 - » O cliente pode pedir para reduzir o valor do crédito, o que reduz o valor da parcela

- 2 Quando sai a carta**
- » Ele pode usar o FGTS e a carta de crédito para comprar o imóvel

- 3 Após ser contemplado**
- » Ele continua pagando as parcelas e pode usar o FGTS para quitar parte da dívida de 2 em 2 anos
 - » Se o crédito não é utilizado, ele será corrigido diariamente



Carta de crédito

- » Quando a cota é sorteada ou o cliente oferece o melhor lance, ele recebe uma carta de crédito no valor contratado
- » A carta de crédito é atualizada pela variação do INPC, a cada 12 assembleias. Assim mantém o poder de compra



Adesão

- » A análise de crédito leva em conta apenas a capacidade de pagamento
- » É uma opção viável para quem trabalha como autônomo
- » No caso do consórcio de imóvel, o cliente vai precisar do nome limpo quando for usar a carta de crédito



Parcelas

- » As quatro primeiras parcelas são maiores devido aos custos iniciais de adesão à cota
- » As demais têm valor fixo



Utilização da carta de crédito

- » Com a carta de crédito na mão, o cliente tem total liberdade para usar o dinheiro, porém para aquisição de imóvel, este deve estar livre de ônus
- » No caso do consórcio de imóvel, é possível também usar o dinheiro para reformar ou construir um imóvel
- » Outra vantagem é poder usar a carta de crédito para comprar imóvel comercial ou rural
- » O cliente pode comprar um imóvel de valor menor que o da carta de crédito e usar a diferença como preferir

Confira as simulações de parcelas do consórcio



Casa própria

Valor da carta de crédito (em R\$)	Prazo (em meses)	Parcelas (em R\$)			
		1a Parcela	2a a 4a Parcelas	5a a 12a Parcelas	Demais Parcelas
140.000,00	120	1.773,38	1.839,36		1.489,36
160.000,00	150	1.712,00	1.788,02		1.388,02
180.000,00	150	1.926,00	2.011,53		1.561,53
200.000,00	150	2.140,00	2.235,03		1.735,03
250.000,00	150	2.675,00	2.793,79		2.168,79
300.000,00	150	3.210,00	3.352,55		2.602,55

Casa própria com um prazo maior

400.000,00	200	4.166,80	4.352,22	3.352,22	2.541,42
500.000,00	200	5.208,50	5.440,28	4.190,28	3.176,78
550.000,00	200	5.729,35	5.989,31	4.609,31	3.494,46
600.000,00	200	6.250,20	6.528,34	5.028,34	3.812,14

Veja qual o consórcio ideal para você

Faça mais simulações com outros prazos e valores de consórcio no site <http://www.interconsorcios.com.br/>

