

## ATALHO PARA CASA PRÓPRIA

# Consórcio de imóvel cresce 41%

Juros altos e crédito restrito fizeram compra de cotas disparar entre janeiro e novembro de 2015

ANA PAULA RIBEIRO  
ana.ribeiro@sp.oglobo.com.br

**SÃO PAULO.** O custo dos financiamentos está mais caro, e a oferta de crédito habitacional, mais escassa, fazendo com que os consumidores posterguem a compra da casa própria. E para seguir poupando a fim de adquirir o imóvel mais adiante, muitos têm optado pelos consórcios. Dados da Associação Brasileira das Administradoras de Consórcios (Abac) mostram acréscimo de 41,5% no número de cotas vendidas em 2015 até novembro, na comparação com o mesmo período do ano anterior. Ao todo, 222,7 mil consórcios de imóveis foram comercializados, o equivalente a R\$ 25,67 bilhões em créditos, que serão liberados ao longo do prazo de cada grupo de consórcio — alguns têm até 200 meses de duração, pouco mais de 16 anos.

— Tivemos um bom desempenho, e a expectativa para 2016 é a melhor possível. Como há restrição de crédito, esperamos um bom resultado do consórcio, que é voltado para o consumidor com visão de médio prazo, que se planeja — diz Paulo Roberto Rossi, presidente da Abac.

Apesar do otimismo, a associação só vai divulgar a projeção de crescimento para este ano quando os dados de dezembro forem divulgados — o que deve ocorrer em cerca de um mês.

O engenheiro Rafael Canavezi foi um dos que aderiram ao consórcio. Em 2014, ele começou a estudar o preço dos financiamentos e viu que o custo final do imóvel sairia muito alto. Esperou mais uns meses até descobrir o consórcio, e foi por meio desse instrumento que, em meados do ano passado, conseguiu comprar um apartamento.

— Eu e minha esposa procuramos alguns bancos e achamos que o financiamento imobiliário não estava atrativo nem em termos de custo financeiro nem em relação ao prazo. Íamos gastar muito mais do que o imóvel valia. Como podíamos esperar um pouco, optamos pelo consórcio — conta ele, que reuniu as economias para dar de lance.

## RISCO É DEMORAR A SER CONTEMPLADO

Na prática, o consórcio é uma poupança destinada à compra de um bem específico. Diferentemente do financiamento imobiliário, não há cobrança de juros, e sim de taxa de administração, que, no caso de imóveis, está em torno de 25% ao longo de todo o período. Outra diferença é que, para não esperar até o fim do prazo contratado, a maioria das pessoas decide dar um lance para conseguir a liberação da carta de crédito e usa para isso as economias ou o FGTS, e o valor do lance é abatido da carta de crédito. Assim, num consórcio de R\$ 100 mil, se der lance de R\$ 30 mil, a pessoa vai receber R\$ 70 mil para somar com o lance e chegar ao valor da carta de crédito. O dinheiro do lance é abatido do valor das prestações.

Simulação mostra que uma carta de crédito de R\$ 500 mil terá parcelas de R\$ 3.066 ao longo dos 200 meses do contrato, o que significa uma taxa efetiva de 1,35% ao ano. Já para um financiamento com mesmo valor e prazo, a prestação é quase o dobro: R\$ 5.991,24, um custo efetivo de 9,19% ao ano.

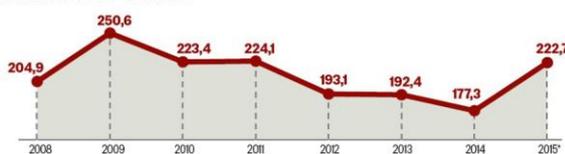
A diferença se deve ao mecanismo. Enquanto no financiamento os recursos são liberados assim que o crédito é aprovado pelo banco, no consórcio, a ideia é poupar para depois gastar. E como planejamento passou a ser a palavra de ordem para quem quer sobreviver à atual crise, todas as



**Paciência.** Insatisfeito com as taxas de juros altas, Rafael Canavezi adiou a compra do imóvel, aderiu a um consórcio, deu um lance e realizou o sonho do apartamento próprio

## NA CONTRAMÃO DA CRISE

Evolução das vendas de cotas de consórcio de imóveis (em mil cotas)



(\* até novembro)

### Simulações

	PORTO SEGUROS CONSÓRCIOS	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO NA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
CARTA DE CRÉDITO	R\$ 500 mil	R\$ 500 mil
PRAZO	200 meses	200 meses
VALOR DA PRESTAÇÃO	R\$ 3.066,00	R\$ 5.991,24
CUSTO EFETIVO AO ANO	1,35% **Após lance de 30%, valor prestação cai para R\$ 1.839,00	9,1899% *** Prestação só cai para R\$ 3.066,00 no 167º mês
	(**) inclui taxa administrativa, fundo de reserva e seguro	(***) inclui juros, taxas e seguro
	Fonte: Abac, Caixa e Porto Seguro	Editoria de Arte

grandes administradoras de consórcio estão com crescimento expressivo, na casa dos dois dígitos.

Thiago Alvarez, fundador do Guia Bolso, lembra, porém, que quem entra em um consórcio tem de ter em mente o risco de não ser contemplado no início:

— Consórcio tem custo mais baixo, mas, no financiamento, você já pode comprar o bem. Essa diferença ajuda os custos. No consórcio, tem que esperar ser sorteado ou dar um lance alto.

Na Rodobens Consórcio, a expansão no número de cotas vendidas foi de 25% no ano passado, com expectativa que, em 2016, a alta volte a bater nos dois dígitos. Segundo Francisco Coutinho, superintendente da empresa, um dos fatores para essa alta é justamente a escassez de financiamento imobiliário, que também sofre restrições devido ao volume elevado de saques da caderneta de poupança, uma das principais fontes de recursos para o Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

— Nosso produto em 2015 foi o consórcio de imóveis, por causa da restrição do crédito imobiliário. Quando o consumidor encontrava o imóvel, desistia da compra pela restrição do crédito ou juros altos. Mas para quem está pensando no futuro, o consórcio é uma forma de economizar — disse.

## PRODUTO DEPENDE DE PLANEJAMENTO

Crescimento de dois dígitos também foi visto na Bradesco Consórcio, 18%, o equivalente a créditos de R\$ 1,590 bilhão. Segundo Maurício Gomes Maciel, diretor da companhia, neste ano, a expansão deve novamente ser de dois dígitos, mas talvez em ritmo um pouco inferior ao do ano passado. A empresa é líder nesse mercado, com uma participação de 28,7%.

— O consumidor, diante das incertezas da economia, ficou mais atento ao aspecto planejamento. Para quem não tem e deseja ter a disciplina financeira, o consórcio serve para isso — afirmou.

Para conseguir manter as vendas em alta, mesmo na crise, as empresas se valem do custo menor que o financiamento. Rafael Boldo, gerente do Porto Seguros Consórcios, diz que, em geral, a taxa efetiva fica em torno de 1,2% a 1,5% ao ano, já incluindo o fundo de reserva e seguro.

— Além do momento econômico ser favorável a produtos mais programados, é mais em conta. As pessoas têm dificuldade em poupar, e o consórcio ajuda, já que é um compromisso que ela assume.

O presidente da BB Consórcios, Alexandre Luis dos Santos, também registrou uma maior demanda pelo produto, desde meados de 2015:

— Nosso consumidor está com receio de fazer dívida, mas consórcio não é dívida. É uma poupança para comprar um bem na frente. Essa característica, neste momento, agrada. ●