

Consórcio é opção para conquistar casa própria

A modalidade é uma saída para quem não aprova o crédito e não tem pressa em ocupar o imóvel

O consórcio pode ser a saída para quem quer comprar a casa própria, mas não consegue contratar um financiamento imobiliário com o banco. Economistas avaliam

que a modalidade vale para quem não tem pressa. Segundo a Abac (Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios), há cotistas com prazos de até 16 anos.

Há duas formas de acelerar o processo: o lance e o sorteio, nos quais o beneficiário ganha a carta de crédito para comprar o imóvel.

Nos lances, quem oferecer o maior valor de prestações

antecipadas leva. Nos consórcios, não há juros, mas há a taxa de administração, que varia de 1,5% a 2,4% por ano, e correção monetária. O percentual é menor do que o crédito imobiliário disponível, que cobra cerca de 12% de juros ao ano.

O Idec (Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor) alerta de que, antes de aderir a um consórcio, o consu-

midor deve estar atento aos direitos e às condições próprias desse tipo de contrato.

Na assinatura, a administradora pode cobrar uma taxa de adesão, que depois deve ser descontada do custo de administração. No contrato deve constar a taxa de administração. Verifique, no site do Banco Central (www.bcb.gov.br), se a administradora está autorizada

a funcionar.

O consumidor também deve estar atento ao direito de optar por um bem diferente do previsto no contrato, pois o que ele receberá é o crédito equivalente ao valor que acumulou. Quem desiste ou é excluído de um grupo de consórcio tem direito à devolução integral dos valores pagos, mas o prazo varia.

(Juliano Moreira)

Alternativa de pagamento

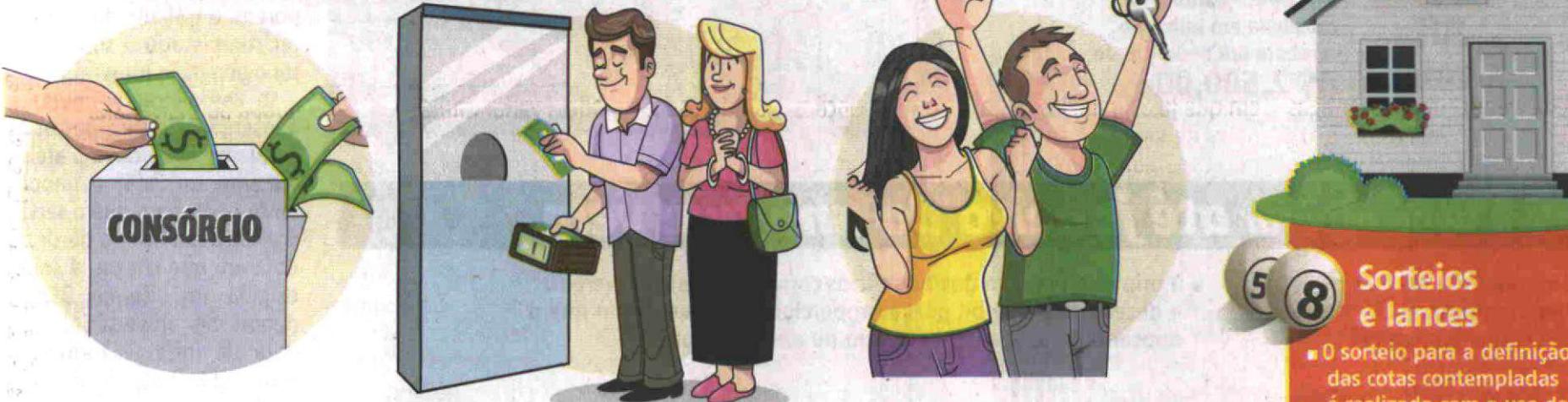
Mais consumidores fizeram um consórcio para a compra do imóvel em 2015

Até novembro de 2015, foi registrada alta de 41,5% sobre o mesmo período de 2014

Houve aumento de 43,1% nos créditos comercializados

O setor atingiu a marca de 802 mil participantes

A modalidade



O que é

- É um sistema que permite a união, em grupos fechados, de consumidores que pretendem formar uma poupança para a compra de um imóvel
- A formação desses grupos é feita por uma administradora de consórcios, autorizada e fiscalizada pelo Banco Central

Como funciona

- Todos os meses os cotistas pagam uma mensalidade
- As contribuições feitas pelos participantes são somadas
- A partir daí são distribuídos créditos, por sorteio ou lance, que permitem a compra de imóveis

Contemplação

- São realizados sorteios mensais para definir qual participante conseguirá a grana para comprar o imóvel antes
- As cartas de crédito são reajustadas anualmente
- Um consorciado é contemplado quando ele recebe o direito de retirar a carta de crédito para comprar o imóvel antes de terminar de pagar o consórcio
- Existem duas maneiras de o consumidor ser contemplado: por sorteio ou por lance

Sorteios e lances

- O sorteio para a definição das cotas contempladas é realizado com o uso de bolas numeradas, como na loteria
- No caso do lance, ganha o consorciado que tiver condições de pagar, naquele mês, o maior montante de parcelas antecipadas de seu consórcio
- Outro tipo de lance é chamado de fixo, quando os participantes oferecem 30% do valor do imóvel

Quais taxas são cobradas

Taxa de adesão

- Garante a entrada do consorciado no grupo
- É calculada sobre o valor do bem; geralmente é uma porcentagem que varia de administradora para administradora

Taxa de manutenção

- Cobrada para a administração e manutenção do funcionamento do consórcio
- A média é de 17,3%
- Ela é diluída nas prestações, ou seja, o consorciado irá pagar apenas uma porcentagem dessa taxa durante o consórcio

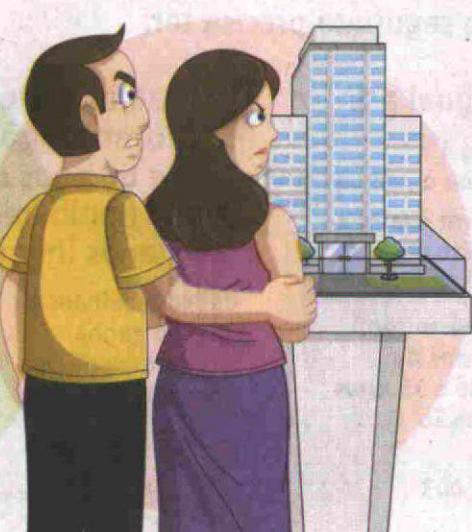
Seguro

- Garantia de que a inadimplência poderá ser evitada, no caso de morte ou invalidez do cotista
- A taxa é considerada baixa, de, em média, 0,0080%

VANTAGENS E DESVANTAGENS

Vantagens

- Mesmo com as taxas embutidas nas parcelas dos consórcios, o custo é menor do que os juros cobrados pelos financiamentos
- Há a possibilidade de usar o FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) para completar o valor da carta de crédito e adquirir um imóvel



Desvantagens

- Se não tiver sorte nem dinheiro para tentar antecipar a liberação do crédito, pode demorar muito para comprar o imóvel, até 16 anos, dependendo da administradora
- É preciso considerar a possibilidade de valorização ou desvalorização do imóvel a ser adquirido
- Caso o preço do imóvel suba mais do que a inflação, o valor acumulado com o consórcio pode não ser suficiente para comprá-lo

Suas Contas

DÓLAR	29/01 (em R\$)	Compra	Venda
Paralelo	3,85	4,26	
Livre	4,021	4,023	
Turismo	3,91	4,09	

EURO	29/01 (em R\$)	Compra	Venda
		4,28	4,32

POUPANÇA	(em %)
Depósito até 03/05/12	
01/02	0,6327
02/02	0,6619
03/02	0,6912

POUPANÇA	(em %)
Depósito após 04/05/12	
01/02	0,6327
02/02	0,6619
03/02	0,6912

OURO	29/01
Grama: R\$ 142 (-2,4055%)	

CDB	
Nov.	1,06%
No ano	11,29%
2014	10,15%

TAXA SELIC	
Dezembro (mês)	1,16%
anual	14,25%

SALÁRIO MÍNIMO	
Nacional:	R\$ 880 (dia: R\$ 29,33)
Em São Paulo:	R\$ 905 (dia: R\$ 30,16)

INFLAÇÃO			
Índice	nov.	dez.	meses
IPC/Fipe	1,06	0,82	11,07
IPCA/IBGE	1,01	0,96	10,67
IGP-M/FGV	1,52	0,49	10,54
IGP-DI/FGV	1,19	0,44	10,70
INPC/IBGE	1,11	0,90	11,28
INCC/FGV	0,40	0,12	7,22

ALUGUÉIS			
Índice	dez.*	jan.**	
IGP-M/FGV	10,54	10,95	

*Para contrato vencido em janeiro com pago, em fevereiro

**Para contrato vencido em fevereiro com pago, em março

UNIDADE FISCAL	(em R\$)
Ufesp	23,55

JUROS (jan.)	mín.	máx.
Cheque especial	10,56	14,95
Empréstimo pessoal	5,00	8,49

Fonte: Procon-SP

IMPOSTO DE RENDA	Renda (R\$)	alíquota (%)	deduzir
Até 1.903,98	isento	-	
De 1.903,99 a 2.826,65	7,5	142,80	
De 2.826,66 a 3.751,05	15	354,80	
De 3.751,06 a 4.664,68	22,5	636,13	
Acima de 4.664,68	27,5	869,36	

CONTRIBUIÇÃO À PREVIDÊNCIA	
Competência janeiro*	

Autônomo, empregador e facultativo	
Valor mín.	R\$ 880
Valor máx.	R\$ 5.189,82