

# 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](http://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)

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	04/02	0,7208
02/02	0,6619	05/02	0,7214
03/02	0,6912	06/02	0,7291
POUPANÇA (em %)			
Depósito após 04/05/12			
01/02	0,6327	04/02	0,7208
02/02	0,6619	05/02	0,7214
03/02	0,6912	06/02	0,7291
OURO 29/01			
Gramas: R\$ 142 (-2,4055%)			

## 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