

Consórcios imobiliários

Conheça as regras e fique mais perto da sonhada casa própria



mytattoospro.com

Em época de juros altos e taxas de financiamento mais salgadas, os consórcios de imóveis se transformaram numa ótima opção para quem quer comprar a tão sonhada casa própria. Para os corretores, eles são uma alavanca, já que trazem para o mercado clientes que de outra maneira não teriam acesso ao crédito.

Os números não deixam dúvidas de que os brasileiros estão recorrendo aos consórcios numa tentativa de escapar dos empréstimos bancários e, ainda assim, fechar negócio. Em 2015, os consórcios ficaram na contramão de vários setores, superando as expectativas. As vendas de cotas cresceram 50,3% em relação a 2014. A diferença é que nesse tipo de operação, não é possível ter pressa! O futuro proprietário pode ser sorteado logo de cara ou ter que esperar meses e anos até ser contemplado. Mas ainda assim, pode ser um excelente negócio.

Os consórcios de imóveis existem desde os anos 90. Uma administradora - que pode ser um banco, uma empresa ou instituição - reúne um grupo de pessoas com o objetivo de comprar o mesmo bem. Vamos imaginar 200 pessoas que se juntam para adquirir 200 imóveis, dividindo os pagamentos em 200 parcelas mensais. Todos os meses pelo menos dois participantes conseguem fazer a aquisição do imóvel - um por sorteio e outro por lance. Eles ficam com as cartas de crédito e podem escolher o imóvel que querem comprar. Nessa etapa entra o corretor de imóveis que vai auxiliar na escolha da casa/apartamento e também nas

formas de pagamento, já que a carta pode quitar o imóvel ou entrar como parte do pagamento.

E se o cliente perguntar sobre os juros que vai pagar no consórcio?

Essa é uma das vantagens: quem entra num consórcio não paga taxa de juros, já que o dinheiro vem mensalmente do bolso dos integrantes do grupo. Mas há a cobrança de alguns extras como, por exemplo, a taxa de administração do consórcio e o fundo de reserva, para eventual inadimplência de alguns participantes; enfim, taxas que podem chegar a 20% do valor, dependendo de cada consórcio.

Consórcios são apenas para imóveis de valor pequeno?

Não! O valor das cartas de crédito pode começar em R\$ 40 mil e ir até R\$ 1 milhão. O número de parcelas pode chegar a 200 meses.

A carta de crédito pode ser usada em qual tipo de imóvel?

As cartas de crédito contempladas podem ser usadas em imóveis novos e usados, casas ou apartamentos, de campo ou veraneio, imóveis comerciais, terrenos e até para reforma de um imóvel.

Se o cliente tem FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), ele pode usar nesse tipo de transação?

É possível sim utilizar o saldo da conta vinculada ao FGTS para dar

lance, complementar a carta de crédito, amortizar ou liquidar parte do saldo devedor e também pagar parte das prestações.

Mas saiba que, para utilizar o FGTS, alguns pré-requisitos precisam ser cumpridos:

- o trabalhador tem que estar vinculado ao FGTS há pelo menos três anos;
- o consórcio deve estar em nome do titular do fundo;
- o titular da conta não poderá ter financiamento ativo no SFH (Sistema Financeiro de Educação) nem ser proprietário de outro imóvel em qualquer parte do território nacional.

FGTS + consórcio: pré-requisitos do imóvel:

- O imóvel deverá ser residencial urbano;
- O valor máximo de avaliação não pode ultrapassar o limite vigente estabelecido na época pelo SFH.

"As cartas de crédito são excelentes opções para compra do imóvel e muito comuns hoje nas transações imobiliárias. Por isso é importante que os corretores saibam exatamente como funcionam os consórcios, suas regras, para que possam auxiliar os clientes e, assim, fazer uma boa negociação utilizando esse recurso", diz José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. +

CRECISP