

Número de participantes de consórcio imobiliário continua a crescer

- Junho 24, 2016
- Publicado por [Nicole Ongaratto](#)
- Publicado em [Imóveis](#)



Foto: Divulgação Número de participantes de consórcio imobiliário continua a crescer

Da mesma forma como aconteceu no ano passado, o mercado de **consórcio imobiliário** manteve o crescimento no volume de participantes no primeiro trimestre de 2016. Conforme balanço divulgado pela **Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac)**, os consorciados ativos evoluíram 3,7% sobre o mesmo período de 2015 para 808,5 mil contratantes. De janeiro a março, quase 650 consorciados em todo o país utilizaram R\$ 27,8 milhões do FGTS no consórcio.

Mas antes de investir no negócio, é preciso obter algumas informações, segundo o diretor executivo do escritório de representação da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH) em Americana, Alexandre Naves Soares. Ele esclarece que o consórcio é uma união de pessoas em um grupo fechado com a finalidade de formar uma poupança (fundo comum) e com ela adquirir bens ou serviços, construir ou reformar imóveis. "Fechado o grupo, os consorciados pagarão uma prestação mensal, composta de uma parcela do fundo comum, que corresponde ao valor do bem, dividido pelo número de parcelas; fundo reserva; taxa de administração (varia em torno de 12 a 20%) e um possível seguro contra morte, invalidez e até perda de emprego."

De acordo com ele, a contemplação do consórcio poderá ocorrer através de sorteio ou lance. No sorteio, o consorciado concorrerá com os demais integrantes do grupo e a contemplação será aleatória. "No sistema de lance, o consorciado oferece uma espécie de adiantamento das prestações vincendas e será contemplado aquele que oferecer o maior lance. Se o consorciado pretende optar pelo lance, é bom ter cuidado com dois pontos: lance embutido e forma de apuração do lance vencedor (para grupos com carta de crédito de valores diferentes)", explica Alexandre Soares.

Alguns grupos de consórcio permitem a utilização de parte da carta de crédito como lance (modalidade

conhecida como lance embutido), conforme Alexandre Soares. "Nesses grupos, indubitavelmente, o valor do lance é maior que nos grupos que não oferecem tal possibilidade, com isso, o valor utilizado pelo consorciado para a compra do bem é percentualmente menor (considerando o valor da carta de crédito como um todo) e como a taxa de administração e demais encargos incidem sobre o total da carta de crédito, o custo efetivo total aumenta."

Em segundo lugar, se o grupo possui cartas de crédito com valores diferentes, o lance vencedor deve ser o que represente o maior percentual da própria carta de crédito, e não o maior valor absoluto.

"Exemplificando, num grupo com cartas de crédito de R\$ 50 mil a R\$ 100 mil, um lance de R\$ 10 mil pode representar de 10% a 20% do valor total da carta. Assim, se o critério for valor absoluto, o detentor da carta de R\$ 100 mil que optar por um lance de 10% do valor de sua carta (R\$ 10 mil) será contemplado, mesmo que o detentor da carta de crédito de R\$ 50 mil ofereça um lance que represente 15% de sua carta de crédito (R\$ 7.500)."

A partir da contemplação, o consultor jurídico da ABMH em Sorocaba, Ricardo Pereira Chiaraba, consorciado recebe uma carta de crédito para adquirir o bem ou serviço, construir ou reformar um imóvel. "No caso de consórcio para construção, reforma ou aquisição, o bem fica alienado em favor da administradora de consórcios até o pagamento da última parcela, ou seja, a reforma ou construção pode ser feita somente em imóvel de propriedade do consorciado, que esteja livre de qualquer ônus ou restrição", explica.

O valor da carta de crédito e das parcelas é corrigido com base no valor do bem/serviço ou da inflação, em geral, a atualização é feita uma vez por ano, utilizando os índices oficiais, em geral INCC, IGP-M ou INPC, e hoje estão em torno de 10% ao ano. "É necessário frisar que as prestações (e o valor da carta de crédito) aumentam com o passar dos anos. Por isso mesmo, o consórcio também é considerado uma espécie de poupança, já que o poupador que não tem urgência na contemplação poderá esperar um pouco mais e receber a carta de crédito no valor atualizado, que em 10 anos poderá ter sido reajustada em 100%. Por outro lado, é bom lembrar que os primeiros contemplados do grupo pagarão uma parcela correspondente ao valor atualizado do bem/serviço, embora tenham recebido uma carta de crédito em valor inferior no momento da contemplação", finaliza Ricardo Chiaraba.

Quem optar pelo consórcio deve tomar alguns cuidados:

Nunca acredite em promessas de ganhos fáceis ou em vantagem excessivas;

Compre somente de administradoras conceituadas;

Verifique junto ao Procon, ABAC (Associação Brasileira das Administradoras de Consórcios) e ao Banco Central a idoneidade da empresa (o BC disponibiliza em seu site um ranking com as campeãs de reclamações);

Não assine qualquer documento com promessas que não estejam no contrato;

Leia com muita atenção o contrato antes de assiná-lo, se necessário consulte um especialista;

Não compre consórcio contemplado sem antes conferir a informação na administradora, a prova da

contemplação é a carta de crédito;

Se pretende adquirir o bem por lance, fuja dos contratos que oferecem o chamado lance embutido, nada mais são que uma forma de dilatar a taxa de administração;

Nunca comprometa mais que 20% do seu orçamento no pagamento das prestações, pois elas certamente vão aumentar no decorrer do consórcio, e até ser contemplado o consorciado provavelmente arcará com o aluguel (no caso de adquirir ou construir um imóvel);

Compare o custo efetivo total do consórcio ao de um financiamento.

(Redação - Agência IN)