

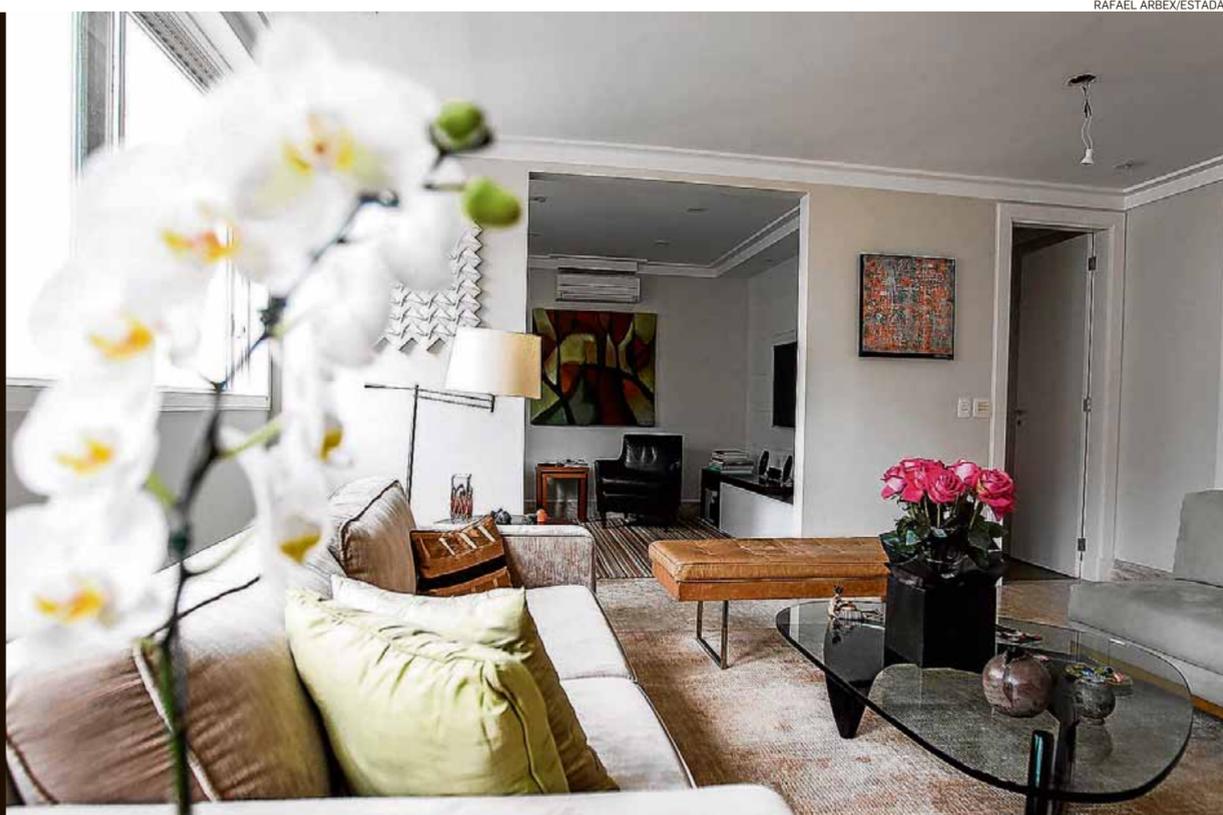
Imóveis

CONSÓRCIOS

Um lance de sorte e planejamento

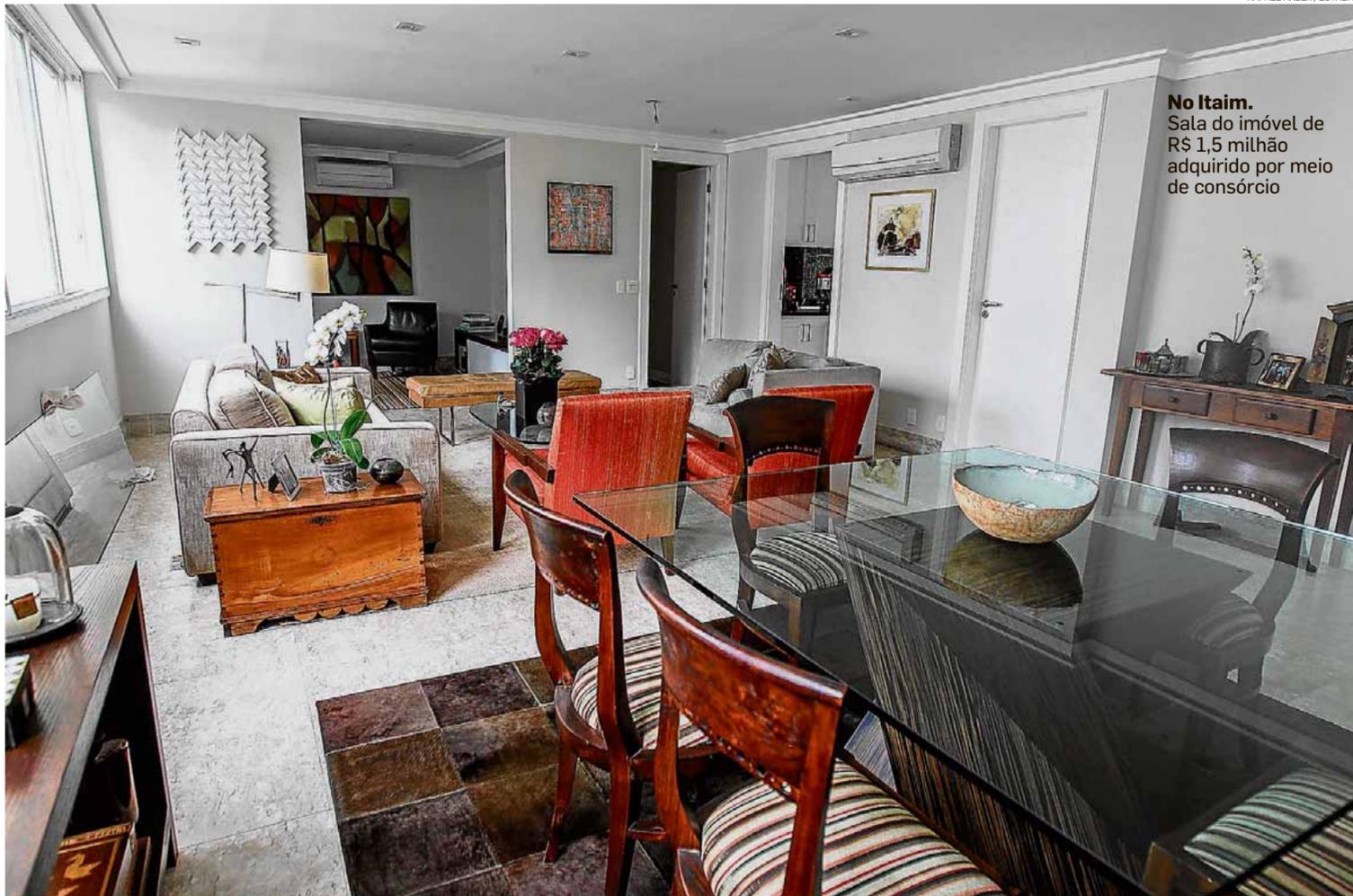
Custo financeiro reduzido em relação ao crédito imobiliário atrai compradores para esse tipo de negócio; grupos podem chegar a ter 200 meses de duração

Pág. 3



Alto padrão. Executivo de multinacional usou consórcios para comprar apartamento no Itaim Bibi avaliado em R\$ 1,5 milhão

Continua na próxima página



RAFAEL ARBEX / ESTADÃO

AVALIE

● Vantagem

Ausência de juros e o custo da taxa de administração é menor em relação a um financiamento convencional. Há outras taxas que são opcionais, como a do fundo de reserva e de seguro

● Cuidados

Identificar uma empresa de consórcio devidamente autorizada pelo Banco Central ou na Abac. Também é preciso ler com atenção todas as cláusulas e condições do contrato

● Prazo

Cada administradora monta o grupo com o prazo de duração que achar mais conveniente. Durante esse período ocorrem assembleias mensais com sorteios e lances. Quem é contemplado, continua pagando as parcelas até o fim do período

● Reajuste

É baseado, na maioria das vezes, em um índice ligado à construção civil. O INCC é o mais comum, mas nada impede que a administradora utilize outro índice como o IPCA ou IGPM.

● Taxas

Quando encontrar um grupo com valor pretendido, faça pesquisa de taxas porque cada administradora define o valor a ser cobrado

Consórcio atrai com custo financeiro menor

Hoje é possível encontrar grupos com prazos de até 200 meses para aquisição de um imóvel ou terreno, até mesmo na praia ou no campo

Cláudio Marques

Alto funcionário de uma multinacional de serviços, Ricardo Ramos lançou mão de consórcios para comprar um apartamento no valor de R\$ 1,5 milhão. Mas como não existem planos nesse valor, a solução foi adquirir sete cotas.

O executivo possuía uma reserva monetária e a utilizou, em 2015, para dar lances nas assembleias do consórcio. Nesses encontros mensais, são liberadas duas cartas de crédito para os participantes. Uma por meio de sorteio e a outra através de uma oferta em dinheiro, o lance. Assim, Ramos foi juntando as cartas de crédito. Em dezembro, conseguiu a última das sete e no início deste ano pôde ir ao mercado em busca do imóvel.

Comprou um apartamento de 150 metros quadrados, três dormitórios e duas vagas de garagem no Itaim Bibi. Ele conta que o motivo de ter optado pelo consórcio foi a vantagem financeira. “O custo financeiro é mais interessante”, afirma, referindo-se à comparação com um financiamento imobiliário, que tem taxas de juros elevadas.

Diretor executivo da Associação Nacional dos Executivos de Finanças, Administração e Contabilidade (Anefac), o economista Miguel de Oliveira concorda. “A grande vantagem do consórcio é o custo financeiro menor de toda a operação.”

No financiamento, os bancos cobram taxa de juros acrescida da Taxa Referencial (TR), índice utilizado para corrigir cadernetas de poupança, atualmente menor que o IGP-M. Na Caixa, a taxa efetiva para financiamen-

to pode chegar a 12,5% ao ano. E os bancos não financiam o valor total do imóvel.

Algumas taxas, no entanto, são cobradas do cotista de um consórcio, como a de administração, que está na faixa de 20% em média. Ela é diluída nas parcelas ao longo do tempo duração do consórcio.

Ramos conta que foi alertado para as vantagens desse tipo de negócio pelo gerente do banco onde tem conta. Ele confidenciou que vários clientes premium estavam usando consórcio para adquirir imóveis em razão do custo financeiro melhor.

“Estamos identificando que estão vindo para o consórcio pessoas de classes A e B”, afirma o diretor da Rodobens Consórcio, Ronald Macedo Torres. No entanto, os dados disponíveis na Associação Brasileira de Administradores de Consórcio (Abac) ainda não refletem esse quadro. Torres, porém, diz que essa adesão é percebida a partir do bom desempenho dos planos de valores mais elevados.

Na Rodobens, que completará 50 anos de atividades nesta segunda-feira, os créditos médios estão se mantendo em patamares mais altos, segundo o diretor. Ficam em torno de R\$ 190 mil enquanto no mercado em geral situam-se em cerca de R\$ 112 mil (veja quadro nesta página). Para Torres, o movimento tem ligação com o fato de a economia estar mais amarrada e com a segurança que esse tipo de investimento oferece.

“No consórcio, quem adere é credor em boa parte do processo. Está fazendo um investimento de médio e longo prazo. Com isso, há menor preocupação da

OLHO NO LANCE

● Dados sobre os consórcios imobiliários

Participantes*
R\$ 809 mil
(+3,7 sobre abril de 2015)

Créditos comercializados**
R\$ 7,18 bilhões
(-5,3% sobre o primeiro quadrimestre de 2015)

Novos consorciados**
63,5 mil
(-3,1% sobre o primeiro quadrimestre de 2015)

FONTE: ABAC

Tíquete médio**
R\$ 111,9 mil
(-4% sobre o primeiro quadrimestre de 2015)

Contemplados**
24,8 mil
(+6,4% sobre o primeiro quadrimestre de 2015)

Créditos liberados
R\$ 2,47 bilhões
(+6,9% sobre o primeiro quadrimestre de 2015)

VEJA SIMULAÇÕES DE VALORES E PRAZOS

PARCELA	R\$ 200 MIL EM 150 MESES	R\$ 200 MIL EM 200 MESES	R\$ 500 MIL EM 150 MESES	R\$ 500 MIL EM 200 MESES
Inicial	R\$ 1.571,20	R\$ 1.178,40	R\$ 3.928,00	R\$ 2.946,00
Média	R\$ 2.246,95	R\$ 1.934,89	R\$ 5.617,37	R\$ 4.837,23
Final	R\$ 3.161,56	R\$ 2.993,55	R\$ 7.903,91	R\$ 7.483,88
Total pago	R\$ 337.042,00	R\$ 386.978,49	R\$ 842.604,99	R\$ 967.446,22

se cliente”, afirma. Se acontecer algum problema, como o cliente perder o emprego ou renda, exemplifica Torres, ele pode transferir as cotas ou transferir o imóvel, se tiver sido contemplado.

Ele alega que o momento é “excelente” para a compra de consórcios. “Atualmente, os créditos estão mais restritos, há análise mais rigorosa para liberar financiamento”, diz. A empresa administra um ativo de R\$ 12 bilhões.

O presidente executivo da

Abac, Paulo Roberto Rossi, ressalta o poder de barganha do consumidor de posse de uma carta de crédito, na conjuntura atual em que o mercado imobiliário vive um momento de retração e descontos. “No período de janeiro a abril de 2016 foram liberados quase R\$ 2,5 bilhões para esse consumidor adquirir um imóvel.”

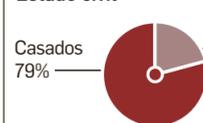
Ele diz que o consórcio confere ao consumidor uma “ampla flexibilidade e liberdade”, na medida em que não há restrições ao tipo e local do imóvel a

Participantes

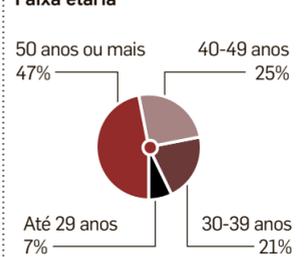
Gênero



Estado civil



Faixa etária



INFOGRÁFICO/ESTADÃO

ser adquirido. Pode ser uma casa de praia ou de campo, ou um terreno onde o contemplado vai construir uma residência de acordo com seu gosto.

FGTS. Antes de comprar uma cota, Rossi recomenda que o interessado busque informações a respeito da empresa no Banco Central ou na própria Abac. “Após encontrar um grupo com o valor pretendido, ele deve fazer a famosa pesquisa de taxas, porque as administradoras têm plena liberdade em relação ao valor que cobram por essa taxa. Esta é considerada, digamos, obrigatória.” Além dela, as empresas podem ou não cobrar fundo de reserva ou seguro.

O presidente da Abac lembra que também é possível usar o FGTS para dar lances nos consórcios ou complementar o valor da carta de crédito para comprar um imóvel de valor superior ao contemplado.

PARA ENTENDER

Sistema é autofinanciado

Ao contrário do financiamento comum, em que é preciso tomar dinheiro em banco e envolve o pagamento de juros e outras taxas, no consórcio de imóveis as pessoas se reúnem em um grupo de autofinanciamento e concorrem a sorteios em assembleias mensais. Todas se concedem crédito mutuamente todos os meses com o objetivo de propiciar a compra do imóvel. Todos serão contemplados até o final do grupo, recebendo esse crédito com o qual poderão comprar imóvel novo ou usado, na praia ou no campo, ou construir.

Aderir a um grupo exige paciência e planejamento econômico

Tempo para se tornar dono pode ser longo; por isso, quem compra cotas não deve ter pressa para obter o bem

Se a grande vantagem do consórcio são os custos financeiros menores em relação a um financiamento, o que pode ser considerado uma desvantagem é o tempo. Já que a pessoa pode ter acesso ao bem somente no fim do prazo, ao passo que no financiamento, ela já tem a posse assim que firma o contrato.

Por isso, as palavras de ordem para quem pretende entrar para um grupo são paciência e planejamento. Pois não é possível garantir, ao contrário do que se vê em algumas propagandas, que alguém vai ser sorteado, por exemplo, na primeira assembleia do grupo.

O presidente executivo da Abac, Paulo Roberto Rossi, afirma que pesquisa feita para a entidade pela empresa Quorum com participantes de grupos mostrou que 79% se planejaram para se tornarem consorciados. Ao mesmo tempo, 72% têm acima de 40 anos. Ou seja, são pessoas que, teoricamente,

estão numa fase da vida mais estabilizada. Esses números podem conferir mais segurança aos grupos.

O diretor executivo da Anefac, Miguel de Oliveira, afirma que o sistema hoje é bem seguro em relação ao passado, pois a fiscalização do Banco Central e medidas tomadas pelo mercado via Abac deram mais estabilidade ao setor. Tanto que hoje não se veem mais notícias de quebra de consórcios ou de bens não entregues.

Ele diz que mesmo no caso de uma pessoa, por exemplo, perder o emprego e ficar sem condições de continuar pagando, ela con-



DANIEL TEIXEIRA/ESTADÃO

Cautela. Quadro econômico exige ponderação criteriosa de quem pretende ter consórcio

segue transferir a sua cota ou vender o bem, se já tiver sido contemplada, o que mantém a segurança do negócio.

Oliveira, no entanto, recomenda que o interessado faça antes uma análise criteriosa da

sua capacidade de pagamentos, se a prestação que não vai pesar no orçamento.

“Se a pessoa acha que ela pode perder o emprego, é importante que ela avalie se esse é momento para dar esse passo”, afir-

ma, lembrando que se trata de uma dívida de longo prazo. “É preciso pensar duas vezes. Uma coisa é dizer ‘vou trocar minha geladeira’, outra é adquirir um consórcio. É uma decisão mais pensada.”