

CONSÓRCIO. COMPRA

PENSANDO NO futuro

N a hora de decidir a forma de aquisição do imóvel, a maioria dos brasileiros opta por financiamentos bancários ou consórcio. O que vai definir a escolha é a necessidade imediata do bem, dizem os especialistas. Para quem não tem pressa e tem disciplina a adesão ao consórcio é uma boa opção, apesar dos economistas destacarem que a melhor forma de adquirir um bem é primeiro guardar dinheiro para depois consumir.

O presidente Executivo da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), Paulo Roberto Rossi, explica que o financiamento imobiliário tem um tipo de público que, geralmente, precisa do imóvel rapidamente. Considera que o consórcio se destina às pessoas que planejam o futuro e olham a modalidade como maneira de formar ou ampliar patrimônio pessoal, familiar ou mesmo empresarial.

“Sempre é oportuno considerar o consórcio como forma de adquirir imóvel, mas também como opção de investimento, de acordo com a pesquisa realizada pela Quorum Brasil, a pedido da Abac”, completa, ressaltando a necessidade de planejamento para continuar crescendo, mantendo qualidade de vida ou ampliando e formando patrimônio.

Rossi afirma que o consórcio de imóveis é favorável a quem planeja o futuro, por se tratar de uma poupança com objetivo definido. “Com parcelas acessíveis ao orçamento do interessado, mês a mês, o consorciado tem a oportunidade de ser contemplado por sorteio ou por lance”, enfatiza.

O economista Luiz Calado, autor do livro “Imóveis – seu guia para fazer da compra e venda um grande negócio”, diz que o consórcio é favorável para quem não precisa de um imóvel urgente. “Ou tem guardado o suficiente para dar um lance e levar o imóvel no início, o que não é simples”, pondera.

O economista Gilberto Barbosa entende que se destina a quem tem dificuldade de poupar todo mês. “A responsabilidade das contribuições mensais é uma forma de poupança forçada. Porém, poucas pessoas são contempladas no começo e acabam financiando as pessoas que têm mais “sorte”, considera.

Para o diretor de Vendas Regional Nordeste do Embrakon, Sandro Medina, o consórcio é sempre uma boa alternativa para adquirir um imóvel, seja em tempos de juros altos ou baixos. “O que acontece é que, por conta do atual cenário de juros altos, fica ainda mais evidente que adquirir o imóvel por meio de consórcio fica infinitamente mais em conta do que por meio de financiamento bancário”, analisa. “A aquisição de um consórcio imobiliário pode propiciar ao consorciado realizar o sonho da casa própria ou até mesmo planejar a compra do imóvel para seus momentos de lazer, entre outros”, salienta. (Artumira Dutra)



PÚBLICO. Paulo Roberto Rossi, presidente da Abac, diz que o consórcio se destina às pessoas que planejam o futuro

PROCURA

Cresce número no Ceará

O Embrakon, empresa que está entre as líderes de mercado e ocupa hoje a segunda posição das administradoras independentes e sétima na colocação geral, informa que, por questões estratégicas, não fala de números. Mas o diretor de vendas no Nordeste, Sandro Medina, afirma que, no Ceará, especificamente, a área de consórcio de imóveis apresenta crescimento 20% no primeiro semestre de 2016 em comparação ao mesmo período do ano passado. Acrescenta que em termos de resultado, o lucro líquido da companhia nesse semestre foi 18% superior ao observado no segundo semestre de 2015.

O Balanço do Sistema de Consórcios, com os resultados dos sete primeiros meses do ano, mostra continuidade no crescimento das vendas de novas cotas iniciado em maio. Segundo a Abac, os dados apontados nos acumulados de adesões no período registraram quase 10% de alta nos últimos três meses, apesar de inferiores aos de 2015, e possibilitaram estabilidade no total de consorciados ativos em sete milhões. (Artumira Dutra)

VANTAGENS

- 1 O cliente faz o prazo.** Depois de contemplado, ele pode antecipar as parcelas após o lance ou amortizar o saldo pagando as últimas parcelas e reduzindo o prazo inicial para período menor
- 2 Crédito contemplado.** Fica aplicado com correção monetária e sem prazo para utilização. A Porto Seguro Consórcio informa que direciona o crédito total contratado para uma aplicação de renda fixa que rentabiliza todos os meses o montante total, o que faz com que o cliente tenha a possibilidade de deixar o dinheiro rendendo sem ter a necessidade de um prazo para utilizar
- 3 Consorciado.** Pode comprar mais de um bem com a carta de crédito. Pode adquirir, por exemplo, carta de R\$ 100 mil e comprar dois terrenos de R\$ 50 mil
- 4 Compra.** O consorciado pode comprar bem de menor ou de maior valor. Pode utilizar o consórcio para complementar a compra de um imóvel já tendo parte do valor em recursos próprios ou do FGTS; ou caso compre um imóvel de valor menor à carta contratada poderá usar o restante do crédito para abater parcelas de trás para frente
- 5 Crédito.** A sobra de crédito pode ser utilizada para fazer uma reforma, pagar escritura etc. O cliente pode optar em utilizar até 10% do valor da carta de crédito para pagar despesas de cartório ou reformar o imóvel
- 6 Lance.** O consorciado não paga pra ofertar lance e pode utilizar o FGTS para fazê-lo. O lance é pago até dois dias úteis após a contemplação e feito virtualmente, portanto, somente desembolsará recursos caso seja contemplado. O FGTS também poderá ser usado. Após o lance, o cliente poderá diluir nas parcelas, reduzindo o valor; ou abater o saldo diminuindo a quantidade de parcelas
- 7 Opções.** O consorciado contemplado pode vender seu bem, quitando ou transferindo a dívida: Em caso de venda do bem, o consorciado pode transferir a dívida ao comprador do imóvel que arcará com as demais parcelas do plano ou, caso queira, poderá quitar o saldo devedor e repassar o imóvel
- 8 Quitação.** O consórcio pode quitar o financiamento próprio. O consorciado poderá usar a carta de crédito para quitar o financiamento próprio fazendo assim com que as parcelas sejam menores e mais acessíveis. Este processo é denominado como “interveniente quitante”.

Fonte: Porto Seguro Consórcio

ANTES DE COMPRAR CONSÓRCIO

Identificar administradora de consórcios autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, ou buscar uma administradora também associada à ABAC

Ler atentamente as cláusulas do contrato para conhecer direitos e obrigações

Verificar se o valor do crédito e o prazo de duração do grupo constam no contrato

Conferir os percentuais de contribuições (taxa de administração e, se houver, fundo de reserva e/ou seguro) e as demais despesas que serão cobradas

Ter clareza sobre o critério de correção do crédito que será aplicado pela administradora e às garantias que deverão ser fornecidas para retirar o bem ao ser contemplado

Verificar as regras de contemplação por sorteio e lance, a forma de antecipação de pagamento de prestações e a possibilidade de optar por crédito de menor ou maior valor antes da contemplação

Certificar-se de que aquilo que foi prometido, em propaganda ou pelo vendedor, consta do contrato - Desconsiderar promessas verbais: todos os direitos e obrigações do consorciado devem estar estabelecidos no contrato

Fonte: ABAC

AUTOFINANCIAMENTO

Em busca de custo menor

Empresas de consórcio e a Associação Brasileira das Administradoras de Consórcio (Abac) apontam muitas vantagens para quem opta pelo consórcio imobiliário. “Esse mecanismo de autofinanciamento apresenta custos mais baixos, parcelas adequadas, prazos mais longos de pagamento, parcelamento integral, poder de compra à vista e poder de negociar e barganhar descontos quando da contemplação. Além disso, é possível utilizar até 10% para fazer frente a despesas com tributos, certidões e seguros do próprio imóvel”, salienta o presidente da associação, Paulo Roberto Rossi.

Para o diretor de Venda Regional Nordeste do Embrakon, Sandro Medina, um dos principais benefícios é que não há juros incluídos no valor da parcela mensal. “Por conta disso, a quantidade de parcelas a serem pagas pelo consorciado pode vir a ser muito inferior ao que seria necessário no caso de um financiamento bancário. Ou seja, ao invés de ter de arcar com um financiamento em 360 meses (30 anos), que é o normalmente observado no mercado atualmente, o consórcio pode resultar em planos de até 180 meses (15 anos), com taxas de administração fixa e sem quaisquer juros incluídos ao valor das parcelas”.

Sobre os benefícios desse modelo de compra, o economista Luiz Calado observa que, para quem não tem pressa, a pessoa pode ter a sorte de ser sorteado logo no começo. Considera que também é vantajoso para quem sabe

se planejar e tem muito dinheiro guardado também, pois pode dar um lance. “Por fim, é interessante para pessoas organizadas, que passam o tempo olhando oportunidades, e aí podem estar preparadas quando o sorteio ocorrer”, diz.

O economista Gilberto Barbosa diz que não lhe parece um bom modelo para quem consegue poupar por conta própria. Destaca que não há cobrança de juros, mas o participante tem que pagar uma série de taxas. “Deve-se olhar detalhadamente o contrato”, afirma.

O presidente da Abac ressaltava a possibilidade de usar o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para oferta de lance em consórcio. Explica que começou em 1993, passou por várias alterações e, posteriormente, com a lei nº 12.058, em outubro de 2009, as utilizações foram ampliadas e os consorciados-trabalhadores contemplados puderam usá-lo também para a amortização extraordinária ou liquidação de saldo devedor e ainda para o pagamento de parte do valor das prestações, seguindo a regulamentação do conselho curador do FGTS.

“Desde essa liberação, iniciada efetivamente em março de 2010, mais de 22 mil trabalhadores transferiram parte ou o total de sua conta no FGTS para aquisição de imóvel, oferecendo lances ou valores como complemento, bem como amortizaram saldo devedor ou abateram parte de prestação ou liquidaram saldo devedor de suas cotas. (Artumira Dutra)