

# SUPER

# Classificados

Para anunciar, ligue: 31 2101-3880



Imóveis



Veículos



Empregos



Diversos

# Imóveis



NEGÓCIO

## CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Alternativa pode ser solução, principalmente, para quem quer comprar imóvel, mas não possui disciplina financeira

MÁRCIA XAVIER  
marcia@otempo.com.br

No intuito de juntar dinheiro, muita gente acaba participando de consórcios. No universo imobiliário tal alternativa também existe e pode ser boa opção para aqueles que querem comprar a casa própria ou um novo empreendimento seja para morar ou para investir.

“O consórcio imobiliário pode ser considerado uma forma de poupança e é uma boa opção para as pessoas que não possuem disciplina financeira e precisam de uma ‘prestação mensal obrigatória’ para que consigam guardar algum dinheiro”, comenta o advogado Lúcio Delfino, presidente da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH).

De acordo com ele, a grande vantagem dos consórcios é que, ao contrário de financiamentos, não embutem juros. No entanto, o interessado precisa esperar ser contemplado para receber o imóvel. “No caso do financiamento, o bem é adquirido logo quando se começa a pagar as parcelas, mas o valor final pode sair mais caro. No consórcio, a contemplação só ocorre através de sorteio ou de lance. No sorteio, o consorciado concorrerá com os demais integrantes do grupo, e a contemplação será alea-

tória. No sistema de lance, o consorciado oferece uma espécie de adiantamento das prestações vindas e é contemplado aquele que oferece o maior lance”, explica Delfino.

O valor de cada lance é definido de acordo com o regulamento de cada grupo de consórcio.

De com o presidente da ABMH, a partir da contemplação, o consorciado recebe uma carta de crédito para adquirir o bem, que fica alienado até o pagamento da última parcela do consórcio. “O valor da carta de crédito, até a data da contemplação, e das parcelas, é corrigido com base no valor do bem”, explica. Ele ressalta, ainda, que qualquer pessoa, física ou jurídica, pode participar de consórcios imobiliários.

### Crescente

Segundo dados da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), a aposta na modalidade tem crescido a cada dia. Só no primeiro trimestre de 2016, os consorciados ativos evoluíram para 808,5 mil contratantes, um aumento de 3,7% em relação ao mesmo período de 2015.

“Formado o grupo, os consorciados pagam 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”, finaliza Delfino.



SHUTTERSTOCK/ARQUIVO

■ O bem adquirido após ser contemplado fica alienado até o pagamento da última parcela do consórcio

### Cautela antes da adesão

- Verifique junto ao Procon, a Associação Brasileira das Administradoras de Consórcios (ABAC) e ao Banco Central (BC) a idoneidade da empresa com a qual pretende fazer o consórcio (o BC disponibiliza em seu site um ranking com as campeãs de reclamações);
- Leia com muita atenção o regulamento do grupo e 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, que aumenta 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 aluguel e outras contas;
- Compare o custo efetivo total do consórcio ao de um financiamento.

### Lance com uso do FGTS

De acordo com a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), o consórcio habitacional permite o uso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Ele pode ser usado para amortizar parcelas, quitar o saldo devedor e até para aumentar a chance do consorciado de receber a carta de crédito antes do esperado.

Para aplicar o FGTS é preciso procurar a administradora de consórcios, ter tempo mínimo de três anos de trabalho sob o regime do FGTS; não ser proprietário de imóveis residenciais financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação em qualquer parte do território na-

cional; não ser proprietário de imóvel residencial concluído ou em construção no atual município de residência, no município onde exerça sua ocupação principal ou nos municípios vizinhos; dentre outros requisitos.

Uma outra vantagem do consórcio imobiliário é que quem está negativado pode aderir a ele. Como o cadastro do consorciado somente será analisado na hora da obtenção da carta de crédito, seja por sorteio ou lance, dá tempo de regularizar a situação, diferentemente do financiamento, no qual o crédito não é aprovado se o Cadastro de Pessoa Física (CPF) estiver negativado. (MX)