

Vale a pena fazer um consórcio de imóvel?

Matéria publicada no site GuiaBolso, parceiro da Tribuna da Bahia

Publicada em 13/10/2016 08:55:17



O consórcio é uma solução de crédito que surgiu na década de 1960. Naquela época, quando não havia a opção de financiamento por aqui, um grupo de funcionários do Banco do Brasil teve a ideia de criar uma espécie de poupança conjunta que permitisse que todos comprassem um automóvel. Assim, eles criaram a base do sistema que hoje é fiscalizado pelo Banco Central e administrado por grandes empresas que se dedicam a consórcios em todos os setores, inclusive no imobiliário.

Mas será que o consórcio de imóveis realmente vale a pena? Descubra lendo o nosso artigo.

O que é consórcio?

A ideia do consórcio é bastante simples. Primeiro, uma administradora reúne um grupo de pessoas interessadas em adquirir o mesmo tipo de bem, e que estejam dispostas a pagarem parcelas mensais, que formarão o caixa do grupo. Em seguida, graças a esse caixa, periodicamente um determinado número de membros do grupo recebe uma carta de crédito, que será usada na compra daquilo que desejam.

As cartas de crédito podem ser concedidas de duas formas, por sorteio ou por lance. O sorteio é feito pela própria administradora ou baseado no resultado da Loteria Federal, utilizando o número da cota de consórcio que a pessoa adquiriu. Sorteado aquele número, a pessoa que o detém recebe a carta de crédito. Pela outra modalidade, há uma espécie de leilão, em que os consorciados podem dar lances para receberem o crédito. Aquele que dá o maior lance é o vencedor.

Quem não for contemplado nem por sorteio e nem por lance recebe a carta de crédito ao fim do prazo de duração da existência do grupo.

Quais são as vantagens do consórcio de imóveis?

Uma das grandes vantagens do consórcio é a facilidade de aquisição de uma cota. Ao contrário do que ocorre no financiamento bancário, para o qual a instituição financeira faz uma série de exigências, como a apresentação de documentos e comprovação de renda para liberar o dinheiro, para fazer um consórcio basta adquirir uma cota e pagar as parcelas em dia, para ter direito a participar dos sorteios ou a dar lances.

O custo do consórcio também é mais vantajoso, se comparado ao dos financiamentos. Não há cobrança de juros – paga-se apenas uma taxa de administração –, então o preço final do imóvel será menor do que se ele fosse adquirido utilizando o crédito imobiliário, que cobra juros, taxas e seguros.

É bom observar que o consórcio é uma forma de poupança forçada, que obriga a pessoa a separar todos os meses a quantia para pagar a parcela. Sem essa obrigação e pensando em apenas fazer uma economia para adquirir o imóvel, sempre surge a tentação de gastar o dinheiro, o que prejudica bastante quem precisa economizar.

Por fim, vale dizer que consórcio financia 100% do imóvel, o que não ocorre no crédito imobiliário. Além disso, como a carta de crédito tem liquidez imediata, quem usa o consórcio na compra do imóvel tem a mesma força de negociação que teria se fosse fazer o pagamento à vista, em dinheiro.

Quais são as desvantagens do consórcio de imóveis?

O consórcio sempre deve ser visto como um investimento de longo prazo. A menos que a pessoa tenha capital suficiente para ofertar um lance vencedor ou que tenha a sorte de ser contemplada no sorteio, isso significa que para quem precisa do imóvel imediatamente o consórcio não é uma boa solução.

Essa hipótese de não ser contemplado antes do encerramento do grupo significa também que, durante toda a duração do consórcio, a pessoa terá de arcar com outras despesas de moradia, como aluguel e condomínio de outro imóvel.

Também é bom ter em mente que o consórcio pode ser reajustado em proporção inferior à da valorização dos imóveis no período. Se isso ocorrer, quando a carta de crédito sair ela pode não ser suficiente para comprar o imóvel desejado.

Portanto, se você não tem pressa de receber o imóvel ou se, junto com a pressa, tem um capital suficiente para dar um lance vencedor e receber a carta de crédito imediatamente, o consórcio de imóveis é uma ótima ideia.

Ficou com alguma dúvida? Já pagou um consórcio ou está pensando em pegar um? Deixe aqui o seu comentário.