

O que é carta de crédito e como funciona para comprar um imóvel?



[Clique aqui para abrir a imagem](#)

Foto: Rawpixel.com/Freepik

Modalidade permite adquirir casa própria, pagando aos poucos, como parte de um consórcio.

A carta de crédito imobiliário é uma maneira de comprar imóvel pagando parcelas, como parte de um consórcio. Quem vende o bem, ou seja, está do outro lado da negociação, pode receber o valor da carta como um pagamento à vista.

Para entender o que significa uma carta de crédito, é preciso compreender primeiro a figura do consórcio imobiliário. Trata-se de uma forma de compra programada, em que um grupo de pessoas - físicas ou jurídicas - se une com vontade de adquirir um imóvel de qualquer tipo: na planta ou construído, apartamento ou casa, residencial ou comercial, entre outros.

Essa modalidade de crédito é feita de forma coletiva por essas pessoas, chamadas de consorciados, que criam um fundo administrado por um banco ou instituição administradora credenciada pelo Banco Central. A partir daí, são emitidas cartas de crédito para que os

consorciados paguem pelo bem que desejam comprar por meio do financiamento do banco credenciado. A instituição emite essas cartas via lances mensais ou sorteios.

Em um cenário de avanço de vendas e lançamentos, o consórcio imobiliário contou com aumento no volume de créditos concedidos para aquisição desses bens. Na história do segmento, em 2021, foi registrado o maior número de pessoas contempladas e de recursos disponibilizados em um mesmo ano.

De acordo com a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (**Abac**), 85,44 mil consorciados foram contemplados. Eles tiveram R\$ 15,73 bilhões em créditos à disposição.

Como a carta de crédito funciona na prática?

Na prática, conforme a **Abac**, o consumidor que opta pelo consórcio imobiliário adere a um plano e paga parcelas no valor e no prazo estabelecidos em contrato. A partir daí, uma ou mais pessoas são sorteadas a cada mês e podem utilizar a carta de crédito para comprar o bem.

As pessoas que não quiserem depender somente do sorteio podem ofertar lances, que funcionam como uma espécie de leilão - ou seja, quem oferta o maior percentual ou valor é contemplado. Essa quantia é abatida do saldo devedor, o que faz com que o lance seja um adiantamento de parcelas.

É importante lembrar que, depois de adquirir o bem, o consorciado continua pagando as parcelas restantes até o final do período estipulado.

Consórcio ou financiamento?

Na hora de adquirir um bem móvel ou imóvel, pode surgir a dúvida sobre fazer a compra por meio de consórcio ou de financiamento.

Vale ressaltar que, diferente do consórcio, a negociação do financiamento é feita diretamente com o banco. Cria-se, assim, uma dívida, como em qualquer compra parcelada. Nessa transação, há a incidência de juros e, por isso, o consumidor acaba pagando mais para possuir o bem.

No consórcio, não há cobrança de juros, somente uma taxa de administração, que tem custo menor. Segundo a **Abac**, é por utilizar recursos dos próprios participantes que o consórcio não tem juros, sendo uma maneira de autofinanciamento. Assim, o comprador gasta menos, lida com menos burocracia e não precisa dar entrada. Por outro lado, é necessário esperar ser sorteado - o que faz com que o acesso ao bem seja mais demorado -, caso o consumidor não queira fazer lances.

Vantagens da carta de crédito imobiliário

A carta de crédito imobiliário oferece algumas vantagens para quem prefere a modalidade do consórcio. A segurança patrimonial é uma delas, mantendo controle total sobre a compra, já que a carta só pode ser utilizada pelo consorciado que a solicitar.

A flexibilidade também é um ponto importante desse tipo de negócio, como a variedade de imóvel que o consorciado pode escolher para comprar.

Negociação e prazos de parcelas são estabelecidos entre consorciados e instituições administradoras. A **Abac** ressalta que a carta de crédito também garante poder de negócio para o vendedor, porque ele recebe o pagamento à vista do banco.

(Luiz Affonso Mehl - Analista de Link Building - expertamedia.com.br)

Assuntos e Palavras-Chave: ABAC - ABAC