

## Cresce procura por imóveis em leilão e consórcio



[Clique aqui para abrir a imagem](#)

SÃO PAULO, SP (FOLHAPRESS) - A crise econômica aumenta o interesse de consumidores e investidores por consórcios e leilões na hora de comprar um imóvel.

De janeiro a setembro deste ano, o número de participantes ativos em consórcios disparou, ultrapassando o patamar recorde de 9 milhões de consorciados. Deste total, quase 1,5 milhão são consórcios de imóveis, com mais de 30% de crescimento nas vendas de novas cotas, segundo levantamento da **Abac** (Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios).

Para o mercado, a maior responsável por esse aumento é a elevação da Selic de 2% a 13,75% em menos de um ano, que encareceu os financiamentos imobiliários e exige maior planejamento do consumidor.

"O consórcio tem relação direta com a dificuldade de ter crédito. Muitos não conseguem comprovar renda para um financiamento", afirma Tatiana Schuchovsky Reichmann, CEO da Ademicon, que registrou crescimento de 40% desde que a Selic saiu dos 2%.

Indicado para quem não tem pressa em comprar um imóvel, o consórcio é visto como uma forma de poupar para adquirir o bem.

Por este sistema, o valor da cota para o imóvel é diluído em um prazo predeterminado, e todos os integrantes do grupo contribuem pagando as parcelas ao longo desse período.

Periodicamente, conforme estipulado em contrato, a administradora contempla os participantes com o crédito, por sorteio ou lance, até que todos sejam atendidos.

"É quase uma previdência privada, que pode ser antecipada a qualquer momento com o sorteio. Se consegue colocar a parcela dentro do orçamento familiar, não importa se será o primeiro ou o último a ser contemplado, porque o valor é atualizado e o lance pode ser descontado do crédito", diz Tatiana.

"Outro atrativo é a taxa de administração do consórcio ser menor do que a Selic. Tem quem use o consórcio para capital de giro, vendendo a carta de crédito para financiar um bem mais caro", afirma Ismael Dias, CEO da Cotafácil.

O principal público dos consórcios de imóveis tem entre 36 e 45 anos de idade e adquire uma carta de crédito, em média, de R\$ 250 mil.

Enquanto o consórcio é uma opção da classe média ao financiamento imobiliário, os leilões estão no foco de investidores.

"Quando os juros estavam baixos, havia muita especulação no setor. Agora, com juros e inflação elevados, vemos investidores apostando nos leilões para comprar à vista por até mais da metade do preço de mercado", afirma Patrícia Curvelo, da BidYou.

Os imóveis ofertados em leilões, em geral, são retomados pelos bancos por inadimplência no

financiamento. Há ainda os de empresários que perderam seus bens para pagar dívidas trabalhistas e os de leilões extrajudiciais, que ocorrem por escolha dos proprietários do imóvel. Por isso, o advogado Leandro Sender recomenda muita atenção ao edital do leilão.

"O melhor é que o imóvel esteja desocupado, para evitar precisar entrar com ação de posse, que tem um custo alto", afirma.

Embora usados, os imóveis oferecidos em leilão podem estar em boas condições, aumentando o interesse no setor.

Em outubro deste ano, o número de leilões realizados pela Superbid Exchange teve aumento de 25% na comparação com o mesmo mês de 2019. Em relação ao mesmo mês de 2020, o aumento foi de 21%. Para novembro deste ano, a empresa prevê aumento de 5% na comparação com o mês anterior.

"O número de novatos nos leilões aumentou significativamente. Muitos olham a compra do imóvel em leilão com valor mais atrativo para revender ou alugar a propriedade", afirma Andreia Tavares, diretora de Real Estate da Superbid Exchange.

O servidor público Reinaldo Fernandes Filho, 49 anos, arrematou um apartamento desocupado em São Gonçalo (RJ) em abril, por R\$ 93 mil. Com mais R\$ 10 mil, ele pagou a documentação, impostos e uma pequena reforma do imóvel, que colocou à venda há três meses, por R\$ 185 mil.

"Em 2019, arrematei um carro para uso pessoal, mas que acabou se tornando rentável na revenda. Depois, arrematei mais três carros e revendi com lucro. Neste ano, quis entrar no leilão de imóveis, com expectativa de retorno financeiro em pelo menos 50% de lucro", diz.

O plano, diz, é comprar outros imóveis por leilão para revender.

Entre os cuidados para se tomar em um leilão, Andreia

recomenda visitar o local, mesmo que do lado de fora, e manter o controle emocional. "O interessado não deve exceder o valor previsto, ainda mais porque em leilão não se cancela lance. Para desistir de um bem arrematado, terá que pagar multa", diz.

Como fazer um bom negócio

#### AO ADQUIRIR UM CONSÓRCIO

1. Procure uma administradora de consórcios autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil no site [www.bcb.gov.br](http://www.bcb.gov.br) ou em <https://abac.org.br/associados>

2. Leia atentamente as cláusulas do contrato para conhecer seus direitos e obrigações

3. Verifique o valor do crédito e o prazo de duração do grupo no contrato

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

5. Verifique qual será o critério de correção do crédito aplicado pela administradora e as garantias que você deverá fornecer para retirar o bem ao ser contemplado

6. Cheque 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

7. Confirme se o que foi prometido, em propaganda ou pelo vendedor, consta do contrato. Desconsidere promessas verbais: todos os direitos e obrigações do consorciado devem estar estabelecidos no contrato

8. Exija uma das vias do documento de adesão e/ou cópia do regulamento do grupo no ato da assinatura do contrato

#### EM LEILÕES DE IMÓVEL:

## LEIA O EDITAL

O documento deve trazer todas as informações sobre o imóvel. Se faltar informação, duvide Confira se a propriedade possui dívidas que deverão ser pagas, ou se já estão todas quitadas e se o antigo proprietário do imóvel não possui ação judicial discutindo situações jurídicas acerca da legalidade do leilão, por exemplo Preste atenção nas condições de venda, qual a forma de pagamento e o valor mínimo do lance Considere contratar um advogado para auxiliar na leitura

## ESTUDE O MERCADO E O LEILOEIRO

Antes de participar do leilão, confira se o leiloeiro está devidamente registrado na Junta Comercial do município e quanto valem imóveis semelhantes ao do leilão nas mesmas localização e características

## VISITE O IMÓVEL

Olhe os detalhes, conheça a vizinhança, veja se é mesmo o que procura. Se o imóvel estiver ocupado, tente conversar com o atual morador para avaliar possíveis problemas na desocupação

## VERIFIQUE PROCESSOS JUDICIAIS E DÊ PREFERÊNCIA PARA IMÓVEIS DESOCUPADOS

Muito imóveis de leilões continuam ocupados porque seus antigos proprietários estão brigando judicialmente contra a ordem de despejo. Muitas vezes, com liminares que os protegem da desocupação. É necessário verificar cada caso, para que o processo não acabe sendo mais demorado e oneroso do que o necessário

## CONSIDERE DESPESAS EXTRAS

Além do valor de arremate, será preciso pagar, impostos, certidões, registro do imóvel e a comissão do leiloeiro -que em geral é 5% sobre o valor da venda.

**Assuntos e Palavras-Chave: ABAC - ABAC**