

Consórcio e financiamento de imóveis: entenda as diferenças



[Clique aqui para abrir a imagem](#)

Consórcio e financiamento de imóveis: entenda as diferenças

MINHA CONTA

Aquisição de imóveis

Consórcio e financiamento de imóveis: entenda as diferenças

Confira as principais diferenças das modalidades para quem sonha com a casa própria e como não se enrolar nas parcelas mensais

Consórcio oferece parcelas menores, mas exige paciência. Já o financiamento é um endividamento ano longo prazo, porém garante a entrega imediata. .
(Freepik)

Publicado em 3 de janeiro de 2023 às 10:00

3min de leitura

Adquirir um imóvel é um grande investimento. Em razão

do alto valor desse bem, muitas pessoas se assustam e deixam o sonho da casa própria adormecido. Para quem deseja ter o próprio lar, é possível encontrar facilmente duas principais opções para realizar esse projeto: o consórcio e o financiamento imobiliário.

Dados da última pesquisa sobre consórcio realizada pela Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (**Abac**) revelam que o segmento de imóveis registrou expansão em cinco dos seis principais indicadores do Sistema de Consórcios. A pesquisa referente ao mês de outubro foi divulgada no final de novembro.

O último levantamento feito pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), também com números de outubro, mostra que os financiamentos para compra e construção de imóveis alcançaram R\$ 14,7 bilhões no mês, o segundo maior da série histórica.

Mas, afinal, qual a diferença entre os dois e como escolher entre o consórcio e o financiamento imobiliário?

Como funcionam?

O financiamento é uma opção muito conhecida e utilizada em diversos tipos de aquisição de bens. Quem não tem o dinheiro suficiente para adquirir o imóvel recorre a um banco ou corretora a fim de conseguir esse crédito e, em seguida, paga o valor através de parcelas acrescidas de correção monetária e juros.

Esse tipo de transação conta com um prazo bem longo para quitação, que chega a até 35 anos. O prazo para liberação do crédito leva em média 30 dias. No financiamento, o contratante retira o bem imediatamente, porém a cobrança de juros acaba elevando o valor.

Para Carlos Artur Hauschild, diretor de Negócios e Recuperação de Ativos do Banestes, o financiamento

imobiliário vale a pena para as pessoas que não dispõem de todo o recurso financeiro para adquirir o imóvel.

Já o consórcio imobiliário funciona com a mesma metodologia dos demais nichos de consórcio. Formam-se grupos de pessoas com o objetivo comum em adquirir um bem. O pagamento é mensal e pelo período definido previamente na criação do grupo.

Especificamente para o consórcio imobiliário, os objetivos podem ser distintos: o sonho da casa própria, imóvel comercial, terreno ou lote (incluindo rural), construção ou até mesmo reforma.

Diferentemente do financiamento, o consórcio é isento de juros, mas em contrapartida possui taxas de administração.

O consórcio possui uma taxa de administração, que é utilizada para a remuneração da administradora e a manutenção do grupo formado, inclusive, com um fundo de reserva. Se o grupo conseguir se manter adimplente, esse fundo retorna, em sua totalidade, para os integrantes. Essa taxa não é anual, e sim dividida pelo tempo de duração do grupo.

Arianny Magnago Tosi

?Superintendente administrativa da Banestes Corretora

Por meio dos sorteios e lances mensais, o consorciado pode ser contemplado e receber o valor total da carta de crédito à vista para então adquirir o bem, o que dá a ele a possibilidade de negociar descontos. Já usufruindo do imóvel, continua a pagar as mensalidades do consórcio até o término do grupo. Pode haver demora na contemplação, o que eleva o tempo de acesso ao imóvel na comparação com um financiamento. Por isso, é indicado para quem não tem tanta pressa.

Utilização do FGTS

Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) pode ser utilizado de diferentes formas. (Marcelo

Camargo/Agência Brasil)

Em ambas as modalidades, é possível utilizar o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). No consórcio, o FGTS pode ser utilizado para oferta de lance na tentativa de contemplação da carta de crédito. Já na utilização do fundo para financiamento, Carlos Artur Hauschild conta que alguns critérios devem ser seguidos.

"A utilização do FGTS é exclusiva para imóveis residenciais de até R\$ 1,5 milhão. Além disso, é necessário que sejam cumpridas as regras estabelecidas no Manual do FGTS para Utilização na Moradia Própria (MMP)."

Decisões envolvem riscos

A decisão de iniciar um financiamento ou consórcio imobiliário deve ser muito bem pensada. O economista e membro do Conselho Regional de Economia do ES (Corecon-ES), Sebastião Demuner, alerta sobre as duas modalidades. Qualquer um dos dois depende muito de planejamento, portanto, antes de tudo é preciso analisar a posição na vida financeira.

Depois de observar a situação financeira, é preciso analisar os ônus e bônus das opções. O economista explica que o consórcio oferece parcelas menores, mas exige paciência. Já o financiamento é um endividamento a longo prazo, porém garante a entrega imediata.

A dica de Demuner é planejar-se e ter a certeza de que esse financiamento ou consórcio não vão comprometer mais do que 30% da renda.

Esta é a primeira análise a se fazer. Se comprometer mais de 30% da renda mensal, torna-se algo muito perigoso. Caso a pessoa desista no meio do processo, ela perde muito dinheiro, porque a parcela geralmente é alta.

Sebastião Demuner

Assuntos e Palavras-Chave: ABAC - ABAC