

## Com taxas de juros altas, consórcios podem ser opção na compra da casa própria: busca por modalidade cresceu 30% em 2022



[Clique aqui para abrir a imagem](#)

Por Leticia Lopes

Diferente do financiamento, com pagamento de um valor de entrada, carta de crédito liberada pelo banco e parcelas pagas durante longos anos, os consórcios imobiliários aparecem como uma alternativa na tentativa das famílias de alcançar a tão sonhada casa própria. A modalidade, não tão tradicional na compra de imóveis, tem sido mais procurada nos últimos meses e pode ser um caminho no cenário de alta da taxa de juros, mas exige avaliação do perfil e objetivo da família.

Dados da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (**Abac**) apontam que 645 mil negócios do tipo foram fechados no país no ano passado. O volume é 30% maior que o número de cotas comercializadas em 2021, e representa 16,4% de todos os tipos de consórcios fechados no período. O tíquete médio, ou seja, o valor médio das cotas imobiliárias foi de R\$ 164.979 no último ano.

Para o setor, diferentes fatores impactam no aumento

na venda das cotas. Um dos destaques é a alta na taxa de juros. A permanência da Selic, taxa básica de juros, em 13,75%, afeta diretamente o financiamento, que fica mais caro, e afasta os consumidores da compra do imóvel. Segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), R\$ 179.165 bilhões foram concedidos em crédito imobiliário em 2022, um recuo de 12% na comparação com o ano anterior.

Para Leandro Vasconcelos, head de Alocação da consultoria Nomos, taxas de juros mais altas no último ano 'certamente influenciaram' o aumento da busca pelos consórcios imobiliários, já que a modalidade cobra, em geral, apenas taxas de administração.

- A procura maior pode ser explicada por fatores como a busca por alternativas mais acessíveis e flexíveis, a dificuldade de obtenção de crédito em função da crise econômica e da pandemia, e a possibilidade de planejamento a longo prazo - avalia: - Enquanto um financiamento tradicional chega a custar mais de 10% ao ano o consórcio custa em torno de 3% ao ano.

Mas os juros não são a única razão. Para Vitor Bonvino, presidente regional da **Abac** para a Região Sudeste, o aumento na consciência financeira impulsiona as famílias a se planejarem mais na compra dos imóveis.

- A educação financeira desincentiva os gastos por impulso. O consórcio é para quem planeja, quem quer ampliar o patrimônio de médio a longo prazo com planejamento - pontua.

Procura cresceu 71% no Rio, diz banco

No Santander, o crescimento na venda das cotas imobiliárias foi de 64% no ano passado. Os destaques ficaram para os estados das regiões Norte e Nordeste: no Rio Grande do Norte o aumento foi de 158%, enquanto em Alagoas as buscas subiram 159% e em

Rondônia dispararam 262%. No Rio, a procura avançou 71%.

- Temos novos públicos descobrindo esse produto, especialmente pequenas empresas, que encontram no consórcio uma forma de viabilizar um investimento, como um ponto comercial. Mas o maior continua sendo pessoas de menor renda que não conseguem ter acesso ao crédito imobiliário tradicional, não apenas por conta dos juros, mas também porque têm dificuldade do valor de entrada, por exemplo - analisa Cláudia Sampaio, superintendente executiva de consórcios do banco.

Na Credihome by Loft / Turn2C, a procura também aumentou. A plataforma de crédito imobiliário conecta clientes interessados a administradoras de consórcio parceiras. É o que explica o CEO Alexandre Ferraz:

- O público que mais tem buscado o consórcio imobiliário é composto por pessoas da faixa de idade entre 30 e 45 anos. As pessoas estão analisando alternativas para construir renda. Aquelas que querem fazer um planejamento de médio e longo prazo para comprar a casa própria veem o consórcio como opção para alcançar esse objetivo.

Vasconcelos, da Nomos, explica que a modalidade pode ser uma boa opção para famílias que têm intenção de adquirir um imóvel não imediatamente, mas no futuro, e que não têm condições financeiras de pagar à vista ou de obter um financiamento com juros altos:

- Essa modalidade é indicada para pessoas que têm disciplina financeira, já que é preciso pagar as parcelas em dia e aguardar a contemplação para a aquisição do bem.

Prós e contras

Ele também pontua que, além do prazo que a família planeja adquirir o imóvel, o valor do crédito e o prazo do consórcio também devem ser avaliados. Em alguns bancos, o pagamento dura até dois anos, com os

cotistas sendo contemplados - via sorteio ou lance - ao longo do período.

Outro ponto a ser observado é a valorização (ou não) do imóvel nesse período:

- A maioria das pessoas acham que imóvel só se valoriza, mas isso não é verdade nem mesmo quando seu preço sobe, já que uma valorização abaixo da inflação é o mesmo que desvalorização.

Vasconcelos cita como vantagens da modalidade, além da possibilidade de parcelamento do valor do imóvel sem juros, a flexibilidade para escolher o valor da carta de crédito e o prazo de pagamento, além da ausência de exigência de entrada ou garantias.

- As desvantagens incluem a possibilidade de não ser contemplado no sorteio durante todo o prazo, a necessidade de pagar a taxa de administração e de arcar com os custos de transferência do imóvel e da escritura, e a impossibilidade de usar o crédito para outros fins- analisa.

Dar lance ou esperar sorteio?

Na hora de escolher se esperar o sorteio ou arrisca dar o lance, o ideal é que o cotista avalie as regras e condições do consórcio e analise os custos e benefícios de cada opção.

- O lance pode ser uma opção mais vantajosa para pessoas que têm recursos disponíveis ou que têm pressa para adquirir o imóvel, mas que não querem esperar pelo sorteio. Já o sorteio é uma opção mais indicada para pessoas que têm uma estratégia de longo prazo e que não têm pressa para adquirir o imóvel, já que o tempo de espera pode ser maior - finaliza Vasconcelos.

(Matéria publicada em 19/02/2022)

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