

## Consórcio é opção para comprar a casa própria



Quem deseja comprar a casa própria tem encontrado uma nova opção para concretizar seu sonho: o consórcio. Os números da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (**Abac**) mostram que, de janeiro a maio deste ano, houve aumento de 17,3% no número de adesões a consórcios de imóveis na comparação com o mesmo período do ano passado. O ticket médio das cartas de crédito concedidas no período foi de R\$ 190 mil.

Modalidade genuinamente brasileira, o consórcio é operado por uma administradora que reúne grupos de pessoas que têm em comum o objetivo de comprar um bem. O formato de autofinanciamento é tradicional para a aquisição de automóveis e motocicletas, mas, desde a década de 1990, passou a ser usado também para a compra de imóveis, por meio de cartas de crédito.

A cada mês, o valor das parcelas pagas pelo grupo de participantes é destinado à carta de crédito que vai contemplar pelo menos um deles. A escolha se dá por meio de sorteio ou do pagamento de lances pelos participantes, como forma de adiantar o valor das parcelas do consórcio e acelerar a obtenção do crédito.

Entre as diferenças para um financiamento bancário estão a isenção da taxa de juros sobre as parcelas e o prazo de pagamento, geralmente de 200 meses (nos bancos, pode chegar a 420 meses). O integrante do consórcio paga apenas uma taxa de administração, e as parcelas são atualizadas anualmente por meio de um índice definido em contrato, normalmente, o INCC, ligado à construção civil.

Segundo o presidente executivo da **Abac**, **Paulo Roberto Rossi**, o consórcio de imóveis é o terceiro do setor em número de participantes, com 1,5 milhão de pessoas. Em primeiro lugar vem o de automóveis, com 4,2 milhões, seguido pelo de motocicletas, com 2,4 milhões. Ele acredita que a flexibilidade da operação tem levado muitos brasileiros a avaliar os benefícios de se tornar um consorciado. Ressalta ainda que, após a obtenção da carta, é possível utilizar o FGTS para abater o saldo devedor.

- Vale destacar que a taxa de inadimplência no consórcio imobiliário é de 2,3%, enquanto nos demais segmentos chega a 5,3% - afirma Rossi.

A Ademicon Consórcios atua em 20 estados do país, inclusive no Rio de Janeiro, que responde por 10% das seis mil cotas operadas pela empresa no segmento de imóveis. Os grupos são divididos por faixas de valor da carta de crédito e podem ter um número ilimitado de participantes. A faixa entre R\$ 100 mil e R\$ 200 mil é a preferida dos consorciados, segundo o gerente Comercial Nacional do Segmento Imóveis da empresa, Handerson Brito. O ticket médio do crédito imobiliário gira em torno de R\$ 197 mil.

- A taxa de administração em geral fica em torno de 0,1% do valor do crédito e já vem embutida na parcela a ser paga pelo cliente. O consórcio tem atraído mais pessoas por se tratar de um dinheiro mais barato, sem juros acrescidos - avalia.

A Avanço Realizações Imobiliárias passou a aceitar

carta de crédito de consórcios para liquidar os estoques de unidades nos empreendimentos já entregues, como o Now Irajá. O pagamento por meio de consórcio só é possível quando o imóvel está pronto; na planta, não é permitido utilizar essa modalidade.

- Nos últimos meses, houve aumento de 10% no número de cartas de consórcios aceitas pela construtora. Vamos abrir essa possibilidade para os próximos empreendimentos que serão entregues, como o Now Plus Méier, previsto para meados de 2024 - afirma Fabio Mello, gerente de Repasse da construtora.

#### Vantagens e desvantagens da modalidade

O processo é menos burocrático do que o de financiamentos bancários tradicionais

2 de 2 Opção é ideal para quem não tem urgência do imóvel - Foto: KUNAKORN RASSADORNYINDEE/GETTY IMAGES

Opção é ideal para quem não tem urgência do imóvel - Foto: KUNAKORN RASSADORNYINDEE/GETTY IMAGES

O advogado Leandro Sender, especializado em Direito Imobiliário, sugere alguns cuidados no momento de assinar um contrato de consórcio. O mais importante, segundo ele, é verificar se a administradora é autorizada a operar pelo Banco Central, órgão que regulamenta o setor. Também é recomendado pesquisar a reputação da empresa em sites especializados.

Ele explica que o consórcio, comparado ao financiamento imobiliário, tem vantagens e desvantagens. A burocracia para entrar em um consórcio, por exemplo, é menor do que o necessário para se conseguir um financiamento bancário. Mas, por outro lado, não é possível definir quando o consórcio será contemplado, fator que pode afastar os interessados que precisem de um imóvel com urgência.

- Nos consórcios, é cobrado um valor para o fundo de reserva, que serve para cobrir inadimplências eventuais. Mas, se a inadimplência for muito alta, há o risco de os recursos do fundo não serem suficientes para bancar o rombo - explica.

Para Sender, não há certo ou errado nessa história. É preciso, antes de tudo, avaliar o próprio interesse. O ponto principal, segundo o advogado, é analisar se há urgência na aquisição do imóvel ou se o interessado tem possibilidade de aguardar.

- Na hipótese de não pagamento das prestações, a administradora poderá recorrer às ações previstas em contrato. Caso o consorciado perceba que não poderá arcar com o pagamento, é de extrema relevância que procure a administradora para tentar uma renegociação ou um acordo.

**Assuntos e Palavras-Chave:** ABAC - ABAC, Paulo Roberto Rossi