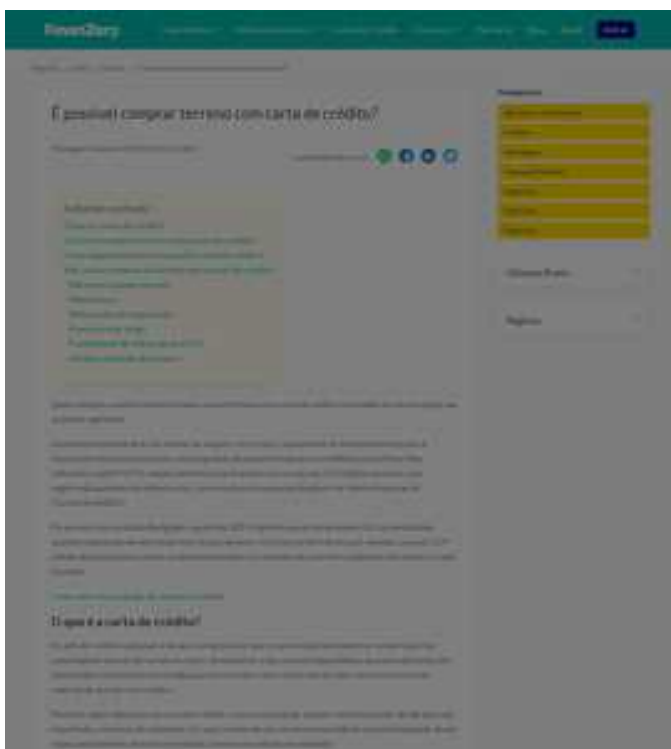


É possível comprar terreno com carta de crédito?



[Clique aqui para abrir a imagem](#)

Quem opta pelo consórcio de imóvel, pode comprar terreno com a carta de crédito e está sujeito às mesmas regras que os demais segmentos.

Atualmente existem diversas formas de adquirir um terreno, seja através de financiamentos junto à instituições financeiras privadas, em programas do governo federal, como Minha Casa Minha Vida, utilizando o saldo FGTS e, ainda, mediante a participação em consórcios. Este último, inclusive, tem registrado aumento nos últimos anos, como mostra a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (**ABAC**).

De acordo com os dados divulgados, agosto de 2023 registrou aumento de quase 11% na modalidade, quando comparado ao mesmo período do ano anterior. O consórcio de imóveis, por exemplo, possuía 1,59 milhão de participantes ativos na data mencionada, e é considerado o terceiro segmento de consórcio mais buscado.

O que é a carta de crédito?

A carta de crédito nada mais é do que o próprio valor que o consorciado tem direito a receber após ser contemplado através de sorteio ou lance. Sendo assim, o documento disponibiliza a quantia solicitada pelo consumidor no momento da formalização do contrato, com o acréscimo de valor caso tenha ocorrido reajuste de acordo com o índice.

Portanto, após a liberação da carta de crédito, o consorciado pode adquirir o bem desejado, desde que seja respeitada a natureza do segmento. Ou seja, se trata de um consórcio para imóvel, é possível adquirir desde casa a apartamento, mas não é permitido comprar um veículo, por exemplo.

É importante ressaltar que o valor da carta de crédito é oriundo das parcelas pagas pelos participantes, que constitui o fundo comum. A administradora, por sua vez, é a responsável por fazer a gestão dos recursos, bem como organizar as assembleias, sorteios e contemplações.

Após receber a carta de crédito, se o consorciado ainda possuir parcelas a serem pagas, é preciso que as quite em dia, pois em caso de inadimplência o bem adquirido poderá ser leiloado, já que o contrato de consórcio de bens ocorre mediante a alienação fiduciária.

É possível comprar terreno com a carta de crédito?

Sim, a carta de crédito contemplada no consórcio de imóvel permite a compra de diversos tipos de imóveis, como casas e apartamentos, além da aquisição de terrenos. Contudo, é sempre importante consultar a administradora escolhida antes de formalizar o contrato, para atestar que ao receber a carta, é de fato permitido utilizá-la para a compra de um terreno e se existem critérios a serem seguidos.

Como adquirir um terreno usando a carta de crédito?

Após a contemplação da carta de crédito, o consorciado terá acesso ao documento, então, basta negociar as

condições de compra e apresentar a carta como forma de pagamento à empresa vendedora. Em seguida, inicia-se o processo de transferência do dinheiro por parte da administradora ao vendedor.

Esse procedimento, de modo geral, tende a ser rápido, pois não envolve diversas etapas para ser concluído. Sendo assim, finalizada a transferência dos recursos, o consorciado passa a ser o proprietário do terreno e pode iniciar a construção do imóvel.

Vale a pena comprar um terreno com a carta de crédito?

Depende, cada consumidor deve sempre observar os pontos de vantagens e desvantagens que uma operação de crédito pode trazer, e com o consórcio não é diferente. A seguir, listamos as principais características de comprar terreno com carta de crédito.

Não precisa pagar entrada

Ao solicitar o financiamento de imóvel ou terreno, as instituições costumam exigir o pagamento da entrada, que corresponde entre 10% e 30% do valor total do bem. Ao optar pelo consórcio, não é preciso pagar nenhum valor inicial para adquirir uma cota. Além disso, se a carta de crédito corresponder ao valor exato do terreno, o consumidor não precisará pagar por nenhum valor adicional.

Não há juros

Diferente do financiamento, o consórcio não conta com a incidência de juros, isso acontece porque o dinheiro usado via carta de crédito não é emprestado por nenhuma instituição, mas custeado pelo próprio grupo de consorciados, através das parcelas mensais, que constituem o fundo comum.

As únicas cobranças que o consumidor encontrará, e que serão diluídas nas parcelas, são referentes ao fundo de reserva e à taxa de administração, que é um tipo de remuneração à administradora. Ainda assim, o valor é menor, se comparado à taxa de juros

comumente aplicada em operações para aquisição de imóveis e/ou terrenos.

Maior poder de negociação

Ao comprar terreno com carta de crédito, o vendedor recebe o valor à vista, portanto, o consorciado tem maior poder de negociação. Inclusive, se ao fechar o acordo de compra e venda, o valor do terreno for menor que o dinheiro disponível na carta de crédito, a quantia que restar pode ser usada para outras finalidades, desde que vinculada ao bem adquirido, como pagar a documentação de transferência de posse ou quitar as parcelas restantes do consórcio, por exemplo.

Processo mais longo

Depois de contemplado, o procedimento de compra tende a ser rápido, entretanto, é preciso considerar que, se o consorciado não tem dinheiro suficiente para ofertar lances e, com isso, tiver que esperar ser contemplado via sorteio, a liberação da carta de crédito pode demorar. Consequentemente, o processo de compra do terreno se torna mais longo e pouco viável para quem tem pressa ou deseja um bem concorrido.

Possibilidade de utilização do FGTS

Os trabalhadores que possuem recursos disponíveis na conta FGTS podem utilizar parte ou todo o saldo para comprar o terreno através do consórcio. De acordo com a Caixa Econômica Federal, instituição responsável pela gestão das contas FGTS, o recurso pode ser usado para:

ofertar lances;

liquidação ou amortização das parcelas restantes;

complementar a carta de crédito;

pagar até 80% das próximas 12 parcelas, inclusive atrasadas.

Garantia do poder de compra

É sabido que o consórcio para compra de terreno pode ser um contrato de médio ou longo prazo, em que o consumidor passa alguns anos pagando. Com isso, ao ser contemplado, pode ocorrer do bem desejado estar mais caro, logo, para garantir o poder de compra, é aplicado anualmente o Índice de Reajuste.

Neste segmento, que visa a aquisição de um terreno para moradia, as administradoras aplicam o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), que mensura a variação de preços de itens considerados básicos para estrutura, instalação e acabamento em construções habitacionais, além do valor dos materiais, equipamentos e mão de obra. Assim, considerando a mudança no custo, é feito o reajuste da carta de crédito, para que o participante consiga adquirir o mesmo bem ao ser contemplado.

Assuntos e Palavras-Chave: ABAC - ABAC