

Consórcio imobiliário atrai investidores de olho na rentabilidade do aluguel



[Clique aqui para abrir a imagem](#)

Autor: admin

O mercado de consórcio imobiliário movimentou mais de R\$ 105 bilhões no Brasil entre janeiro e setembro deste ano. De acordo com dados da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (**ABAC**), o número simboliza um crescimento de 27,1% em relação ao mesmo período de 2022. Entre os consorciados, existem aqueles que enxergam a ferramenta como um investimento lucrativo. Mas este é realmente um bom negócio?

Para o empresário Marcus Tavolari, sim. O paulistano começou a participar de grupos de consórcios ainda na década de 1990, como estratégia para superar a dificuldade que tinha de guardar dinheiro. Desde então, ele diz que já fez parte de quase 200 grupos e se aprofundou no mercado. 'Pesquisei, estudei o edital e procurei as taxas mais atraentes', enumera.

Como funciona um consórcio imobiliário?

O consórcio funciona como uma 'poupança compartilhada'. É uma modalidade de crédito em que uma instituição financeira reúne um grupo de pessoas interessadas em adquirir determinado bem ou serviço, seja ele uma casa, um automóvel ou uma cirurgia plástica.

Esses contratantes pagam um valor fixo mensal e todos os meses acontece um sorteio para que um deles seja contemplado e receba uma carta de crédito equivalente ao valor acordado. O indivíduo sorteado usa esse dinheiro para adquirir o bem almejado e se compromete a continuar pagando as parcelas dali para frente, até o final do contrato.

O valor da mensalidade é compatível com o valor que será contemplado, adicionando as taxas de manutenção do grupo. Uma simulação feita pela Mycon, fintech especializada em consórcios, mostra que um grupo com contemplação de R\$ 300 mil possui uma mensalidade fixa de R\$ 1.499,87, pagos por 228 meses. 'É uma ferramenta de planejamento financeiro para chegar a um objetivo', resume Francis Silva, CFO da companhia.

Para os apressados que não querem esperar ser sorteados, existe a possibilidade de realizar lances para tentar antecipar a contemplação. Funciona assim: o consorciado paga uma porcentagem equivalente e várias prestações para 'passar na frente' dos outros integrantes do grupo.

Geralmente, a prática funciona como uma espécie de leilão, mas com normas específicas para cada consórcio. Existem grupos que definem lances fixos ou estabelecem a regra de que o lance não pode passar de 25% ou 30% do valor do consórcio, por exemplo.

Consórcio imobiliário como investimento

Depois de contemplado, o consorciado precisa apresentar uma garantia de que vai continuar pagando

as parcelas dentro do prazo. Tradicionalmente, essa garantia é o próprio bem que ele está comprando com a carta de crédito. Já Marcus Tavolari optou por seguir outro caminho. Ele utiliza um outro imóvel, já quitado, como salvaguarda do crédito, em formato de home equity.

'Observo o mercado imobiliário e consigo usar o dinheiro da contemplação para adquirir um novo bem à vista e de forma mais rápida, pois não preciso passar pelo trâmite de aprovar o novo bem como garantia', explica. Para pagar as parcelas restantes, ele usa o valor que recebe com o aluguel dos imóveis comprados.

Segundo um levantamento da **ABAC** publicado em maio, a taxa de administração média dos grupos de consórcios no Brasil é de 0,10% ao mês, o crédito médio concedido é R\$ 216 mil e o prazo médio de duração é de 185 meses. Para Claudia Emiko Yoshinaga, Coordenadora do Centro de Estudos em Finanças da Fundação Getúlio Vargas (FGV), a extensão do contrato é um ponto que deve ser observado com atenção.

Claudia Emiko Yoshinaga, Coordenadora do Centro de Estudos em Finanças da FGV, orienta consumidores a se atentarem a taxas de manutenção e prazo de contemplação/Crédito: Divulgação

'É importante lembrar que se trata de um sorteio. A probabilidade de ser o último da fila é a mesma que ser o primeiro. E o custo para 'furar essa fila' com os lances às vezes é mais alto do que a pessoa pode pagar', alerta. 'O primeiro passo é saber se você tem paciência para esperar ou a perspectiva de eventualmente dar um lance de antecipação', comenta.

Como o consórcio imobiliário não demanda o pagamento de uma entrada e não há cobrança de taxa de juros, a modalidade tem menos obstáculos visíveis do que o financiamento tradicional. 'Os consumidores, porém, não podem esquecer que toda essa estrutura tem um custo de manutenção. É importante pesquisar para entender quais são esses custos e se vale a pena

pagá-lo', orienta Claudia.

Um mercado paralelo

Francis esclarece que o principal objetivo do consórcio não é o investimento. 'É uma forma de conseguir crédito para alavancar o patrimônio por meio da aquisição de imóveis', justifica. Ele destaca, por outro lado, a existência de um mercado paralelo: a revenda de cotas contempladas de consórcio.

São indivíduos que participam de grupos de consórcios e, ao serem sorteados ou anteciparem a contemplação por meio de lances, optam por negociar essas cotas contempladas. 'É um negócio que não demanda tanto esforço dos usuários e pode significar uma lucratividade de até 30%', indica Francis. A própria Mycon criou uma plataforma oficial para a compra e venda de cotas de consórcios contemplados, o MyCotas.

Aposentadoria imobiliária

O contador Paulo Gavioli tem uma resposta prática para explicar porque adotou os consórcios imobiliários como forma de investimento. 'Não tenho muito estômago para bolsa de valores. Os imóveis sempre são um investimento seguro', justifica. Ele participa de sete grupos atualmente e já possui cinco imóveis no portfólio adquiridos via consórcio, incluindo o apartamento em que mora.

O primeiro bem adquirido por ele desta forma, há 20 anos, foi o escritório que hoje serve de base para sua própria empresa. A perspectiva de Gavioli é utilizar os imóveis adquiridos via consórcio como uma fonte de renda já visando a aposentadoria. 'Pensando na locação, costumo buscar apartamentos próximos a terminais de ônibus. Se fosse para moradia, talvez isso não fosse necessário', ilustra. Esta finalidade é, aliás, incentivada pela administradora de consórcios Ademicon.

'O consorciado adquire uma cota e paga uma parcela reduzida até a contemplação. Depois de contemplado,

ele usa a carta de crédito para comprar um imóvel e o valor do aluguel vai cobrir as parcelas restantes do consórcio', exemplifica Handerson Brito, gerente comercial da companhia.

Para Handerson Brito, gerente comercial da Ademicon, o setor está cada vez mais pronto para este tipo de iniciativa/ Crédito: Divulgação

Ele defende que o mercado imobiliário já está adaptado a este tipo de iniciativa, impulsionada por tecnologias que facilitam ao consorciado comprar, alugar e gerenciar estes imóveis. Claudia, entretanto, orienta que outros pontos devem ser observados neste momento. 'Aspectos como manutenção do imóvel, ociosidade e inadimplência precisam ser considerados no cálculo', pontua.

O Estado de SP

Assuntos e Palavras-Chave: ABAC - ABAC