

Como funciona o consórcio de imóveis? Entenda de forma fácil!



[Clique aqui para abrir a imagem](#)

Quer sair do aluguel, adquirir um cantinho para chamar de seu e aprender como funciona o consórcio de imóveis para saber se é para você? Então está no texto certo! Vamos abordar tudo sobre essa modalidade de compra diferenciada, que oferece diversos benefícios. Para ter noção das vantagens geradas por essa modalidade de autofinanciamento, no meio de 2023, de acordo com a **ABAC**, o consórcio de imóveis ultrapassou 1,5 milhão de participantes no Brasil. Um marco histórico muito importante para o setor! O consórcio imobiliário é o terceiro maior do Sistema de Consórcios em participantes ativos. Portanto, dá para perceber que é possível conquistar o sonho da casa própria ao contratar um, certo? Para ajudar nessa jornada, preparamos um guia simples e prático para você aprender o que é um consórcio, como funciona, seus benefícios e como receber o valor do imóvel que deseja comprar. Boa leitura! O que é um consórcio? O consórcio é uma modalidade de crédito de autofinanciamento coletivo. Ele é composto por pessoas físicas e/ou jurídicas que, por meio do pagamento de parcelas mensais, formam um fundo comum, que serve para arcar com as despesas de cada imóvel ou outros bens, como carros, motos, entre outros. Logo, o

consórcio, em outras palavras, é uma modalidade de poupança coletiva, 100% parcelada. O pagamento do valor total do bem é feito por meio de uma carta de crédito, que é recebida pelos contemplados em cada assembleia (reunião dos consorciados com a administradora). A contemplação, como explicaremos melhor ao longo do texto, é feita por meio de sorteios ou oferta de lances. Como funciona o consórcio de imóveis? Para entender de modo simples como funciona o consórcio de imóveis, veja um passo a passo abaixo: O interessado define o valor que deseja autofinanciar e simula as parcelas mensais que cabem no seu bolso. O consorciado se une a um grupo, que estipula um prazo de duração do contrato (e do pagamento) e suas características. O crédito total é parcelado e, mensalmente, cada participante deve pagar as parcelas. O objetivo é formar um saldo comum para contemplar todos ao longo da vigência do contrato. Durante as assembleias periódicas, há sorteios ou oferta de lances que definem um ou mais contemplados, que receberão a carta de crédito para, de fato, comprarem seu imóvel à vista. O consorciado, mesmo se já contemplado, deve pagar todas as parcelas até o fim do grupo. Viu como comprar um imóvel com o consórcio é simples? Ele é uma excelente maneira de se planejar financeiramente para adquirir a tão sonhada casa própria a médio e longo prazo. O que dispensa o pagamento de entrada. De acordo com um infográfico feito pela **ABAC**, os consórcios de imóveis têm duração média de cerca de 185 meses, o que dá em torno de 15 anos. O que proporciona uma flexibilidade imensa para todos! Ah! Outro fato bem importante. Essa modalidade funciona para comprar apartamentos e casas novos, usados ou na planta e ainda terrenos. Se quiser investir o valor em construção e reformas, também pode. Quais as vantagens do consórcio para compra de imóveis? O consórcio imobiliário é muito vantajoso para quem deseja planejar a compra e obter sua casa, seu apartamento ou terreno a médio e longo prazo. Entenda o porquê! Sem cobrança de taxa de juros O consórcio não cobra taxas de juros, mesmo sendo uma modalidade de compra parcelada. Na verdade, possui taxas como a administrativa, que serve para remunerar

a administradora pela prestação de seus serviços de gestão, e a do fundo de reserva, necessário caso algum participante fique inadimplente por qualquer motivo. Porém, de todo modo, como os valores das taxas são diluídos ao longo da vigência do contrato, o custo efetivo total (CET) da aquisição é menor. Por isso é possível definir uma parcela mensal que caiba no seu bolso. Pode usar o FGTS Outra vantagem do consórcio para compra de imóveis é a permissão de usar o FGTS para realizar várias atividades: ofertar lances para acelerar a sua contemplação; quitar parcelas; complementar o valor da carta de crédito para comprar um imóvel maior e melhor. De acordo com o infográfico da **ABAC** citado acima, os consorciados da modalidade imobiliária entrevistados usaram o FGTS: 54,58% para comprar imóvel pronto; 30,42% para amortizar o saldo devedor; 7,98% para liquidar o saldo devedor; 7,02% para adquirir imóvel em construção Lembremos que é preciso atender diversos requisitos pelo Conselho Curador do FGTS para utilizar o dinheiro para moradia. Mais flexibilidade O terceiro benefício, na verdade, pode ser dividido em dois. Pois além da flexibilidade oferecida ao consorciado por escolher o valor de sua parcela mensal e a duração do pagamento, ele opta por vários tipos de compra, como imóvel pronto novo, usado ou na planta. Isso sem falar na possibilidade de comprar um terreno ou reformar seu imóvel para construir uma casa do jeito que sempre sonhou. 100% de segurança O consórcio é uma modalidade 100% segura. Isso porque as administradoras precisam ser regulamentadas pelo Banco Central, logo, é uma garantia de que todos serão contemplados até o prazo final. Ao escolher uma administradora experiente e renomada no mercado, a segurança também aparece em forma de todas as burocracias feitas adequadamente, com registros e documentações seguindo as leis. O que evita problemas na hora de comprar sua casa ou seu apartamento. Melhor planejamento financeiro O consórcio imobiliário também permite se planejar financeiramente para arcar com as parcelas até o fim do grupo. Além de possibilitar a compra à vista, que eleva o poder de negociação e barganha! Como ser contemplado no consórcio? A contemplação no consórcio segue algumas regras. Durante as assembleias, que são reuniões periódicas

feitas entre o grupo de consorciados e a administradora, ocorre sorteio entre os números das cotas. Um ou mais participantes podem ser sorteados. Só que ainda dá para ofertar lances e acelerar o processo de contemplação. O lance nada mais é do que um adiantamento do pagamento das parcelas e sua validade muda de acordo com o combinado em contrato. O lance pode ser: fixo: o valor é determinado pela administradora, sendo equivalente a um percentual do total da carta de crédito. Quem adiantar o pagamento desse valor, tem mais chances de ser contemplado. Se houver empate, é preciso seguir as normas para desempate, como um sorteio; livre: o consorciado oferta o valor que deseja e, quem antecipar a quantia mais alta, é contemplado. Em caso de empate, a administradora seguirá regras para o desempate; embutido: quando o consorciado oferta um montante - determinado pela administradora - que é subtraído da carta de crédito a fim de antecipar a contemplação. Se você deu R\$15 mil e tem uma carta de crédito de R\$100 mil, receberá R\$85 mil para comprar o imóvel. Ah! E se você oferta um lance e não for contemplado, pode optar por não pagá-lo. Viu como não é difícil entender como funciona o consórcio de imóveis? O ideal é escolher uma boa administradora e, claro, estudar muito bem cada detalhe do contrato para não ter dúvidas sobre nenhuma regra do grupo. Assim, terá uma ótima experiência com essa modalidade de crédito e conseguirá ter uma casa própria sem dor de cabeça! Este texto foi escrito pela Racon Consórcios, no mercado desde 1991. É uma marca do grupo Randon Administradora de Consórcios, que atua ainda em diversos segmentos, como veículos, imóveis, transporte pesado, máquinas agrícolas, entre outros.

Assuntos e Palavras-Chave: ABAC - ABAC