

## Como comprar a casa própria por consórcio?



[Clique aqui para abrir a imagem](#)

Autor: Ana Paula Branco

A alta dos juros dos últimos anos encareceu o crédito imobiliário e trouxe de volta uma forma muito popular da década de 1980 de comprar a casa própria: o **consórcio** imobiliário.

Em 2023, o segmento registrou alta de 25,6%, com R\$ 316,70 bilhões em créditos comercializados, e nos primeiros três meses deste ano, aumentou 12% em relação ao mesmo período do ano passado, atingindo marca de R\$ 77 bilhões em vendas.

Os dados são da **Abac** (Associação Brasileira de Administradoras de **Consórcios**) e mostram ainda que, das seis categorias do setor, a de imóveis está no topo, com crescimento de 22% no trimestre.

Tire dúvidas sobre o **consórcio** imobiliário

O que é um **consórcio**?

Por que ter uma administradora para o **consórcio**?

O que eu preciso pagar durante um **consórcio**?

Como ser contemplado no **consórcio**?

Quais as vantagens do **consórcio** em relação ao financiamento?

Quais as desvantagens do **consórcio** imobiliário?

O que acontece em caso de inadimplência no **consórcio**?

Posso vender minha cota de **consórcio**?

Como usar a carta de crédito para comprar a casa própria?

Segundo Tatiana Schuchovsky Reichmann, CEO da Ademicon, o aumento no número de **consórcios** é resultado da busca dos futuros compradores por alternativas mais acessíveis ao financiamento imobiliário.

Diferentemente do financiamento tradicional, o **consórcio** tem baixa incidência de juros e não cobra um valor de entrada. Já o tempo para se mudar para a casa própria pode ser o fator determinante na escolha.

O comprador pode levar duas décadas para ser contemplado e utilizar o valor para adquirir o bem. Para quem não está com pressa e precisa de disciplina para poupar o valor do imóvel, o **consórcio** surge como opção.

Folha Mercado

Receba no seu email o que de mais importante acontece na economia; aberta para não assinantes.

Carregando...

No **consórcio**, os participantes pagam uma taxa administrativa, que costuma ser significativamente

inferior aos juros cobrados em empréstimos e financiamentos. O principal público dos **consórcios** de imóveis tem entre 36 e 45 anos de idade e adquire uma carta de crédito, em média, de R\$ 250 mil.

A carta de crédito dá a possibilidade de comprar um imóvel ou um terreno, reformar a casa ou quitar um financiamento imobiliário. É possível comprar mais de uma carta para somar os valores.

Para garantir um bom negócio, o comprador deve começar escolhendo uma administradora devidamente autorizada pelo Banco Central, no site do órgão federal. Confira o histórico da companhia, o número de consorciados ativos e se há reclamações em órgãos de defesa do consumidor, como o Procon.

O **consórcio** funciona como uma reunião de pessoas que vão financiar juntas o bem. A administradora organiza o grupo, administra os recursos arrecadados e prepara assembleias periódicas para o sorteio das cartas de crédito e a prestação de contas.

Para evitar a inadimplência, as administradoras não permitem que a mensalidade (somando todas as cotas adquiridas pelo comprador) seja 30% maior do que a renda mensal.

O valor da cota para o imóvel é diluído em um prazo predeterminado, e todos os integrantes do grupo contribuem pagando as parcelas ao longo desse período.

Periodicamente, conforme estipulado em contrato, a administradora contempla os participantes com o crédito, por sorteio ou lance, até que todos sejam atendidos.

Todos os consorciados devem ser contemplados, porém isso pode acontecer tanto nos primeiros meses de pagamento da cota quanto nos últimos. Segundo a Embracon, nenhuma administradora pode prometer quando o consorciado será contemplado, é uma regra estipulada pelo Banco Central.

Tire dúvidas sobre o **consórcio** imobiliário

O que é um **consórcio**?

Por que ter uma administradora para o **consórcio**?

Por que ter uma administradora para o **consórcio**?

O que eu preciso pagar durante um **consórcio**?

Como ser contemplado no **consórcio**?

Quais as vantagens do **consórcio** em relação ao financiamento?

Quais as desvantagens do **consórcio** imobiliário?

O que acontece em caso de inadimplência no **consórcio**?

Posso vender minha cota de **consórcio**?

Como usar a carta de crédito para comprar a casa própria?

O que é um **consórcio**?

É um meio de autofinanciamento. No **consórcio** imobiliário, um grupo de pessoas se reúne para formar uma poupança com o objetivo comum de comprar um imóvel de forma individual e planejada, sem ter acesso imediato ao bem.

Por exemplo, cem pessoas querendo comprar uma casa da mesma faixa de preço. Todas pagam um valor parcelado pelo imóvel e, com o dinheiro combinado, a empresa sorteia um dos integrantes para ser premiado.

Quem for contemplado recebe uma carta de crédito para adquirir o imóvel à vista, mas deve continuar pagando até o fim do contrato, que pode levar 20 anos.

Como são formados os grupos de **consórcios**?

Um grupo de **consórcio** imobiliário é formado por dezenas ou até centenas de pessoas que têm o desejo de comprar uma casa ou apartamento. É possível aderir a um grupo em formação ou já em andamento.

Se a assembleia de criação do grupo ainda não tiver sido realizada, segundo a **Abac**, a administradora do **consórcio** tem 90 dias para criar o grupo a partir da assinatura do contrato pelo participante. Caso contrário, a empresa tem que devolver o dinheiro pago pelo interessado, com correção.

Caso o grupo esteja formado e já até tenha contemplado, é possível assumir uma cota vaga. Neste caso, o novo participante tem que pagar o valor das parcelas quitadas pelos demais. Mensalmente, são realizadas as assembleias entre os membros do grupo para determinar os contemplados. É preciso estar com o pagamento em dia para participar.

Por que ter uma administradora para o **consórcio**?

Há **consórcios** entre amigos ou familiares, sem a participação de uma administradora. Porém, são grupos informais e com o risco de não formar receita suficiente para atender a todos do grupo com a carta de crédito.

'O papel da administradora é garantir a saúde do grupo', diz a Embracon. Por exemplo: se uma pessoa deixa de pagar as parcelas, a administradora colocará outro consorciado no lugar.

Todo o processo de simulação, formação de grupos e entrega das cartas de crédito é realizado pela administradora de **consórcio**, que precisa seguir uma série de regras do Banco Central e é fiscalizada pela autoridade monetária.

A administradora também garante as atualizações e os rendimentos das cotas por meio de aplicações financeiras dentro de critérios fixados pelo BC.

É fundamental buscar o máximo de informações sobre a

credibilidade das empresas da área junto ao Banco Central, órgãos de defesa do consumidor e redes sociais para a escolher a que melhor se enquadra no seu perfil.

O que eu preciso pagar durante um **consórcio**?

Cota

O valor da carta de crédito é dividido pela duração do **consórcio**, e cada integrante paga uma fração dele, chamada de cota

Mensalmente, o consorciado irá pagar a cota com a taxa de administração

A soma das mensalidades forma o fundo comum de recursos dos grupos, responsável pelos valores das contemplações

Sempre que uma cota faz aniversário, é corrigida pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil) do ano anterior

Taxa de administração

É a remuneração paga para a administradora do **consórcio** pelos serviços prestados

O valor é calculado sobre total do imóvel e dividido pelo prazo do **consórcio**

Pode variar de 15% a 20% da cota

Fundo de reserva

É um valor acumulado para garantir que o fundo comum dos grupos se mantenha sempre com crédito suficiente para a entrega das cartas de crédito

Vai de 1% a 3% da cota

Como é um valor utilizado para emergência, por exemplo em caso da inadimplência, se não for

necessário, é devolvido ao consorciado ao final do **consórcio**

Seguro

Não é obrigatório

Pode ser adquirido na fase de fechamento de contrato com a administradora

O mais utilizado é o prestamista, que realiza o pagamento total ou parcial das mensalidades restantes da cota em caso de desemprego, morte ou invalidez

Como ser contemplado no **consórcio**?

Todos os participantes do grupo são contemplados durante o **consórcio**. Há duas formas de ser contemplado com a carta de crédito no **consórcio** imobiliário: sorteio ou lance.

Por sorteio

Todas as pessoas do grupo têm a mesma chance de serem contempladas, desde que não estejam devendo nenhuma cota

Os sorteios ocorrem todos os meses durante as assembleias e, geralmente, são feitos pela loteria federal

Por lance

Um participante que consegue antecipar a aquisição da sua casa pode fazer a oferta de um lance

É preciso registrar a proposta horas antes da realização da assembleia e informar qual é o valor que pretende pagar além da parcela mensal

Em geral, os lances funcionam como um leilão, vencendo quem oferecer o maior valor

É possível utilizar os recursos do FGTS (Fundo de

Garantia de Tempo de Serviço) para fazer a oferta de um lance de **consórcio** imobiliário

No caso de outro consorciado fazer uma oferta maior, a sua oferta não será debitada pela administradora

Atenção! Após a contemplação, todos os consorciados precisam passar pela análise de crédito antes de ter a carta liberada.

Quais as vantagens do **consórcio** em relação ao financiamento?

O **consórcio** imobiliário é uma alternativa para quem não tem condições de dar a entrada no imóvel para a compra por meio do financiamento. A entrada é em torno de 30% do valor do bem.

As mensalidades do **consórcio** não têm incidência de juros como no financiamento tradicional. Mas há cobrança de taxa de manutenção, seguros e fundo comum, e atualização pela inflação anualmente.

Enquanto o financiamento é pago por até 35 anos, o período de pagamento do **consórcio** é menor (até 20 anos) e, quando é contemplado, o comprador pode negociar descontos para pagar o imóvel à vista, já que a carta de crédito será no valor integral contratado.

O **consórcio** é também uma linha de crédito, sendo necessário o comprovar renda e apresentar alguns documentos no momento da contemplação. No entanto, a burocracia é menor do que a praticada em um financiamento tradicional, porque o consorciado já estará pagando as cotas em dia.

Quais as desvantagens do **consórcio** imobiliário?

Um dos maiores problemas de um **consórcio** imobiliário é depender da sorte nos sorteios. O outro é o tempo até conseguir ter a carta para comprar o imóvel. Até ser contemplado, os valores dos imóveis podem subir muito, reduzindo o poder de compra do consorciado.

O pagamento do **consórcio** exige disciplina. Se desejar deixar o grupo, precisará vender a cota, o que pode não ser rápido. É preciso ter muita atenção a todas as cláusulas do contrato do **consórcio** para garantir que o grupo não será desfeito e terá recursos para contemplar todos os participantes.

O que acontece em caso de inadimplência no **consórcio**?

Segundo a **Abac**, o consorciado inadimplente pode negociar com a administradora as cotas em atraso e até transferir a cota para outro participante para evitar ser excluído do grupo e pagar multa. Parcelas atrasadas têm que ser pagas com juros e multas, mas podem ser diluídas nas prestações a vencer.

Enquanto estiver inadimplente, o consorciado não pode participar de sorteios nem dar lances e, se já tiver sido contemplado, mas não tiver usado o crédito, terá a carta de crédito cancelada.

A administradora do **consórcio** tem direito de realizar a cobrança da dívida na Justiça, incluindo a negativação do nome do consorciado inadimplente nos órgãos de proteção ao crédito.

Posso vender minha cota de **consórcio**?

O consorciado pode vender sua cota, desde que seja autorizado pela administradora. Podem ser transferidas cotas contempladas e não contempladas. As regras devem estar previstas em contrato e pode haver cobrança de taxas.

Como usar a carta de crédito para comprar a casa própria?

Ao ser contemplado, o consorciado escolhe o imóvel que deseja comprar, pode ser novo ou usado. Depois, basta indicar o bem à administradora, para que a empresa siga com todos os trâmites burocráticos e transfira o valor da carta diretamente ao proprietário do imóvel. Caso a carta de crédito tenha valor menor do

que o imóvel, será preciso completar o pagamento.

**Assuntos e Palavras-Chave:** ABAC - ABAC, Consórcio, Consórcios