

Consórcio ou financiamento imobiliário: qual vale mais a pena com a Selic em alta?

[Link original](#)



[Clique aqui para abrir a imagem](#)

Autor: Camila Lutfi

A Selic, taxa básica de juros do País, entrou em um novo ciclo de alta - agora cotada em 10,75% ao ano. Esse aumento pode ajudar alguns setores, como os investimentos em renda fixa, mas também desperta dúvidas em outros, como o segmento imobiliário. O financiamento de imóveis, por exemplo, costuma encarecer com a alta dos juros. Por outro lado, o consórcio de imóveis aparece como opção justamente porque suas taxas não são afetadas pela Selic.

No entanto, especialistas entrevistados para esta matéria do Bora Investir revelaram que a compra de um imóvel por esses meios deve ser avaliada com cuidado, analisando pontos importantes como o perfil, o orçamento de cada cliente e a urgência na necessidade de comprar o bem.

Dados da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (**ABAC**) revelam que, em 2023, o setor de consórcio contava com 9,94 milhões de participantes.

Esse número passou para 10,93 milhões até agosto deste ano, sendo os imóveis considerados como a segunda maior alta no volume de vendas nesse período. A entidade ainda espera alcançar um recorde de 11 milhões de consorciados no total.

Publicidade

O otimismo no cenário, contudo, não representa a perspectiva completa dos consumidores. Isso porque o Índice de Confiança do Setor de Consórcios (ICSC) recuou seis pontos em setembro, uma ligeira redução sobre as expectativas de curto prazo, e fechou em 62,2 pontos. Em julho, o índice estava em 68,2 pontos. Quanto mais perto de 100, mais otimista é o cenário para o setor, de acordo com a **ABAC**. Por outro lado, apesar do indicador de confiança ter recuado em setembro, o patamar de expectativas continua acima de 50 pontos, um ponto positivo para o setor.

O vice-presidente de negócios da Embracon, Luís Toscano, afirmou ao Bora Investir que esta oscilação reflete o momento atual da economia, com juros elevados, risco inflacionário e incerteza fiscal, além do endividamento das famílias, que têm priorizado o pagamento de dívidas em vez de realizar novos investimentos, incluindo a adesão a consórcios.

Ele ainda ressaltou que o sistema apresentou alta significativa em créditos comercializados, de janeiro a agosto. "Portanto, o setor de consórcios tem amplo espaço para crescimento, principalmente com a população prezando por um planejamento financeiro mais adequado às suas necessidades individuais e aos fatores macroeconômicos".

Qual a diferença entre financiamento e consórcio?

A principal diferença entre financiamento e consórcio imobiliário está nos valores a serem pagos e na forma

como são geridos os recursos até o final do contrato. Francis Silva, CFO do Mycon, explicou ao Bora Investir que, no financiamento, o banco precisa captar recursos e remunerar as pessoas com base na taxa básica de juros, e esse recurso fica mais caro, e, na hora de emprestar para o cliente final, será um custo mais alto.

No consórcio, por sua vez, isso não existe. São pessoas que se reúnem num grupo e colocam dinheiro, funcionando como um sistema de autofinanciamento. O papel da administradora, nesses casos, é organizar esses grupos. Assim, o que a administradora cobra é uma taxa pelo serviço prestado, o que está relacionado com a Selic e, portanto, não o preço não é diretamente afetado pela taxa.

Toscano, da Embrakon, também comentou que os consórcios não cobram juros, mas sim uma taxa de administração pelo serviço de organização dos grupos consorciados, o que diminui o custo total da compra. “Isso permite que os consumidores adquiram imóveis de forma mais planejada e com parcelas menores”, revelou.

Escolhendo entre consórcio ou financiamento

Para te ajudar a escolher entre fazer um consórcio ou financiamento para conquistar o imóvel desejado, o planejador financeiro Rogério Brandão elencou algumas dicas, também em entrevista ao Bora Investir.

Publicidade

Para ele, um financiamento pode ser escolhido quando você não tem tempo para esperar e pode pagar um preço mais caro. Já o consórcio requer mais planejamento e exige tempo e paciência até ser contemplado. Ele ainda listou seis dicas comparativas entre os dois modelos. Confira:

1. Forma de aquisição

Consórcio de imóvel: Você entra em um grupo e paga parcelas mensais. O grupo vai sorteando ou permitindo

lances para entregar as cartas de crédito aos participantes. Você pode ser contemplado logo no início ou demorar anos.

Financiamento imobiliário: O dinheiro é emprestado pelo banco imediatamente para comprar o imóvel e você paga parcelas com juros ao longo do tempo.

2. Juros e custos

Consórcio: Não possui juros, mas há taxas de administração cobradas pela instituição que gerencia o consórcio. No longo prazo, pode sair mais barato que o financiamento, mas depende do tempo que levará para ser contemplado.

Financiamento: Tem juros, que variam de acordo com o banco, o tipo de crédito e o momento econômico, além de outros custos como seguros e taxas bancárias, aumentando o custo total.

3. Prazos e disponibilidade

Consórcio: A carta de crédito só é disponibilizada quando for contemplado por sorteio ou se der um lance alto. Isso pode demorar, então não é ideal se você precisa do imóvel imediatamente.

Financiamento: O dinheiro é disponibilizado rapidamente após a aprovação do crédito, o que permite adquirir o imóvel de forma imediata.

4. Flexibilidade

Consórcio: Maior flexibilidade no uso da carta de crédito, que pode ser utilizada para comprar o imóvel, reformar, construir ou quitar um financiamento.

Financiamento: Específico para a compra do imóvel e com regras mais rígidas quanto ao destino do dinheiro.

5. Planejamento financeiro

Consórcio: Ideal para o longo prazo, pois você pode

planejar a compra, sem pagar juros, mas está sujeito à incerteza de quando será contemplado.

Financiamento: É para quem quer adquirir o imóvel logo, mas isso envolve pagar juros altos e o custo total pode ser mais elevado.

6. Valor total pago

Consórcio: Por não ter juros, o valor final tende a ser mais baixo, mas as taxas de administração e o tempo de espera podem influenciar no custo final.

Financiamento: O valor total pago costuma ser significativamente maior, devido aos juros compostos ao longo dos anos.

Como entrar em um consórcio?

Existem algumas formas para entrar em um consórcio imobiliário. Silva, do Mycon, destaca três delas: o grupo novo, o em andamento - que costuma ser o mais buscado -, ou a venda de cotas. “Quanto mais gente no grupo, mais contemplados existirão nele. Quando há um grupo em formação, ele tem até 90 dias para arrecadar recursos para começar as contemplações”, explicou.

Antes de entrar em um consórcio, é essencial realizar um bom planejamento financeiro e simular os valores das parcelas, verificando se o contrato não irá sobrecarregar o seu orçamento pessoal e familiar. A confiança na administradora é outro fator crucial a ser observado. Para esse último, é possível verificar se ela está autorizada pelo Banco Central por meio do site da autarquia.

Outra dica valiosa dos especialistas nesta matéria do Bora Investir é, antes de tomar a decisão sobre contratar ou não um consórcio na busca por imóveis, observe o ranking de reclamações do BC e analise em qual posição aparece a administradora, se as demandas foram atendidas e qual o tempo de resposta ao cliente.

Assuntos e Palavras-Chave: ABAC - ABAC