

> Tabela. Confira lista com indicadores da construção e valores imobiliários

# IMÓVEIS & CONSTRUÇÃO

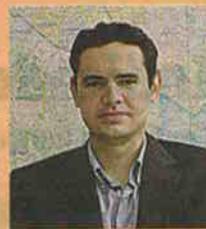
www.otempo.com.br

O TEMPO BELO HORIZONTE QUINTA-FEIRA, 21 DE ABRIL DE 2011

## FIM DE PAPO

Rodrigo Resende

Fala sobre os negócios e projetos da MRV Engenharia



# Aumenta procura por consórcio de imóveis

## Carta de crédito é alternativa para quem tem interesse em comprar casa própria

■ LETÍCIA MURTA

■ A casa própria é o sonho de grande parte dos brasileiros e uma das alternativas para consolidar o desejo são as cartas de créditos conseguidas por meio de consórcios. A procura pela opção tem aumentado e, em janeiro deste ano, segundo a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), o sistema de consórcios cresceu 7,1% em relação ao mesmo período do ano passado.

Segundo dados divulgados pela Abac, o número de participantes subiu de 3,80 milhões para 4,07 milhões no período.

Uma das vantagens para quem escolhe o consórcio de imóveis são taxas menores e menos burocracia que o financiamento. "Para participar, não é necessário dar entrada e nem ter avalista. Além disso, existem várias opções de créditos, planos e parcelas que se adaptam ao orçamento", garante o repre-

sentante comercial de consórcios Leonardo Lourenço. Ainda segundo ele, as prestações são menores que o financiamento tradicional e pessoas que não precisam do imóvel com muita urgência optam pelo consórcio.

Os valores da carta de crédito do consórcio variam entre R\$ 50 mil e R\$ 400 mil. Para quem quer valores maiores, a opção é abrir duas linhas de crédito. Os prazos para pagamento também variam e podem chegar a 200

meses. "O valor do pagamento mensal varia de acordo com a carta de crédito escolhida e com o tempo de pagamento. Cada cliente molda o plano pensando nas suas possibilidades", explica Lourenço.

Com casamento marcado para daqui a um ano, a estudante de enfermagem Laila Solimões e o técnico em contabilidade Luiz Pedro Gonçalves fizeram um consórcio planejando comprar o apartamento. O casal optou por

uma carta de crédito de R\$ 70 mil, pagando cerca de R\$ 450 durante 150 meses.

"Não temos dinheiro para dar entrada no apartamento e a solução que achamos mais confortável foi o consórcio. As prestações são leves e cabem perfeitamente no nosso orçamento. Quando formos contemplados, pretendemos pegar o dinheiro para comprar o imóvel", Laila planeja.

Continua na página 3

ALISSON GONTIJO



Interesse. O aumento das possibilidades do brasileiro para comprar casa própria está atraindo consumidores para planos de consórcio, que possibilitam a compra do bem com contemplações mensais

# Indicadores

Confira os índices da construção civil e do mercado imobiliário

## ALUGUÉIS RESIDENCIAIS POR CLASSE DE RENDA

Valores Médios em Reais

Barracões				
1 quarto	338,57(14)	392,00(15)	(2)	(1)
2 quarto	408,00 (10)	560,00(5)	(2)	(-)
Casas				
1 quarto	(2)	458,33(6)	(3)	(-)
2 quartos	539,09(11)	710,00(13)	(3)	(3)
3 quartos e 1 banheiro	744,62(13)	1.080,00(10)	(3)	(2)
3 quartos e 2 ou mais banheiro	1.196,88(16)	1.303,75(8)	2.200,00(9)	4.350,00(4)
4 quartos e até 2 banhos	1.550,00(6)	(1)	(3)	(1)
Acima de 4 quartos e 2 banhos	(2)	(-)	3.950,00 (8)	7.928,2(39)
Apartamentos				
1 quarto	(-)(2)	(1)	625,09(57)	1.507,6(53)
2 quartos	534,41(34)	787,6(77)	902,8 (93)	1.735,2(99)
3 quartos e 1 banheiro	605,0 (12)	735,0(8)	959,2(14)	1.337,5 (4)
3 quartos e 2 ou mais banheiro	945,00(24)	1.103,23 (65)	1.276,12 (121)	2.060,50(200)
4 quartos e até 2 banhos	(-)	(1)	.570,0 (5)	(3)
Acima de 4 quartos e 2 banhos	2.175,00(4)	(2)	2.383,13(16)	3.812,44(131)

Entre parênteses está indicado o número de observações usadas para cálculo das médias. Só publicamos valores médios acima de 3 observações. Quando o número de observações for zero indicaremos por Z. O valor de apartamento de 1 e 2 quartos do grupo luxo é influenciado pela oferta de Flats.

## ALUGUÉIS COMERCIAIS POR CLASSE DE RENDA

Valores Médios em Reais por m2

Bairros	Andares Corridos	Casa Comercial	Galpões	Lojas de frente	Lojas internas	Salas
<b>POPULAR</b>	(-)	2,95(4)	(1)	2,26(7)	(-)	2,95(4)
<b>MÉDIO</b>	4,87(7)	1,67(5)	(2)	14,17(42)	4,87(7)	1,67(5)
<b>ALTO</b>	3,70(7)	2,68(16)	3,51(10)	5,67(68)	3,70(17)	2,68(16)
<b>LUXO</b>	5,58(46)	3,08(27)	3,74 (10)	7,54(52)	5,58(46)	3,08(27)

Os números em parênteses abaixo dos valores indicam o número de observações usadas para cálculo das médias. Só publicamos valores médios acima de 3 observações. Quando o número de observações for zero indicaremos por Z.

## RENTABILIDADE MÉDIA (1) EM % POR CLASSE DE RENDA

IMÓVEL	BAIRROS POR CLASSE DE RENDA			
	Popular	Médio	Alto	Luxo
<b>Apartamentos</b>				
1 quarto	(-)	(-)	(-)	(-)
2 quartos	0,34	0,16	0,37	0,36
3 quartos	0,31	0,32	0,36	0,32
4 quartos	(-)	0,41	0,47	0,32
<b>Salas</b>	(-)	(-)	(-)	(-)
<b>Lojas</b>	(-)	(-)	0,49	(-)

Relação de Valores médios: Aluguel / Valor de Venda no mês anterior de "imóvel novo" nas construtoras.

## ALUGUÉIS RESIDENCIAIS POR REGIÃO ADMINISTRATIVA

Valores Médios em Reais

Região	Apartamentos	Barracão	Casas
Barreiro	933,75(24)	377,00(10)	956,19(21)
Centro-sul	2.096,32(587)	(2)	6.872,09(43)
Leste	887,63(59)	411,43(7)	792,31(13)
Nordeste	976,20(71)	421,43(7)	894,17(12)
Noroeste	803,61(36)	412,86(14)	1.047,67(30)
Norte	692,31(13)	(-)	1.450,00(4)
Oeste	1.315,04(137)	388,00 (5)	1.991,67(15)
Pampulha	1.158,35(85)	(2)	3.586,00(25)
Venda Nova	(-)	(1)	(3)

Os números em parênteses abaixo dos valores médios indicam o número de observações usadas para cálculo das médias. Só publicamos valores médios acima de 3 observações. Quando o número de observações for zero indicaremos por Z.

## CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS POR CLASSE DE RENDA

Valores Médios em Reais

Imóveis	Popular	Médio	Alto	Luxo
<b>Apartamentos</b>				
1 quarto	(1)	(2)	172,42(49)	321,01(35)
2 quartos	109,63(35)	175,60(70)	201,84(77)	352,41(94)
3 quartos e 1 banheiro	140,62(14)	142,14(6)	200,7(19)	380,25-(4)
3 quartos e 2 ou mais banhos	252,1(23)	196,5(62)	247,7(117)	429,7(215)
4 quartos e até 2 banhos	(-)	(1)	265,43(7)	610,00(4)
Acima de 4 quartos e 2 banhos	329,5-(4)	355,0 (4)	372,8 (17)	761,7(130)

Os números em parênteses abaixo dos valores médios indicam o número de observações usadas para cálculo das médias. Só publicamos valores médios acima de 3 observações. Quando o número de observações for zero indicaremos por Z.

## INDEXADORES

INCC- DI (FGV)	0,43%
INPC (IBGE)	0,66%
IGP/M (FGV)	0,62%
IGP-DI (FGV)	0,61%
IPCA (IBGE)	0,79%
TR	variação diária
POUPANÇA	variação diária

\* dados referentes do mês de abril 2011

## CUB

Custos unitários básicos de construção

Abril / 2011	Variação: 0,20%
--------------	-----------------

## Projetos - Padrão residencial

Valores em R\$/m2

PADRÃO BAIXO	
R-1	921,75
PP-4	846,58
R-8	803,30
PIS	604,09

## PADRÃO NORMAL

R-1	1.119,95
PP-4	1.053,39
R-8	908,41
R-16	880,37

## PADRÃO ALTO

R-1	1.382,03
R-8	1.115,31
R-16	1.138,55

## Projetos - Padrões comerciais CAL e CSL\*

Valores em R\$/m2

PADRÃO NORMAL	
CAL- 8	1.033,24
CSL - 8	887,42
CSL - 16	1.182,81

## PADRÃO ALTO

CAL- 8	1.126,31
CSL - 8	982,77
CSL - 16	1.308,83

\* (CAL - Comercial Andares Livres); (CSL - Comercial Salas e Lojas)

FONTE E ELABORAÇÃO: ASSESSORIA ECONÔMICA - SINDUSCON-MG

## COMPRA E VENDA - APARTAMENTOS

Preço médio de venda por classe de bairros (Valores em reais)

### APARTAMENTOS BAIRROS POR CLASSE DE RENDA

<b>1 quarto</b>				
Popular	Médio	Alto	Luxo	
(-)	(1)	(-)	(-)	
<b>2 quartos</b>				
Popular	Médio	Alto	Luxo	
154.290	239.298		342.197	
(5)	(9)	(1)	(3)	
<b>3 quartos</b>				
Popular	Médio	Alto	Luxo	
239.298	315.833	333.432	585.912	
(9)	(4)	(33)	(15)	

<b>4 quartos</b>				
Popular	Médio	Alto	Luxo	
(1)	(1)	446.834	1.316.177	
		(19)	(33)	

Cobertura				
Popular	Médio	Alto	Luxo	
342.197	499.734	499.918	1.245.234	
(3)	(3)	(25)	(26)	

Estão indicados entre parênteses, ao lado do preço médio, o número de empreendimentos que compõem a média. Apenas publicamos médias com informações de mais de 2 empreendimentos.

## Casa própria

Sistema de carta de crédito para imóveis movimenta R\$ 58,9 milhões do fundo de trabalhador

# Uso de FGTS na aquisição de consórcio aumenta interesse

■ LETÍCIA MURTA

O mercado de consórcios movimentou R\$ 58,9 milhões em recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) no ano passado. A possibilidade de utilização do FGTS na aquisição de consórcios entrou em vigor em março de 2010 e, com isso, aumentou o interesse pelo sistema.

O valor médio das cartas de crédito de consórcio para imóveis subiu 5,7% em janeiro, passando de R\$ 91,3 mil, ante R\$ 86,3 mil no ano anterior. Os dados são da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac).

Segundo o consultor imobiliário Fabiano Silva, o consórcio é uma boa alternativa para quem não tem pressa para adquirir o imóvel. De acordo com ele, o uso do FGTS para liquidar e pagar parte das prestações de consórcios imobiliários aumentou o interesse. "O consórcio é uma excelente opção para quem pode esperar um pouco para adquirir o imóvel e com o uso do FGTS essa vantagem se amplia", disse.

Para poder usar o FGTS é preciso observar algumas regras. É necessário que o imóvel seja localizado onde o

trabalhador resida há pelo menos um ano e seja o primeiro imóvel adquirido.

Mesmo sem poder usar o FGTS, pois já possui um imóvel, o vendedor Fernando Fonseca, 52, fez um plano de consórcio de R\$ 100 mil para investir em um segundo imóvel e garantir uma renda extra. Fonseca foi contemplado e está em negociação para compra de um apartamento. "Já achei o imóvel que quero comprar e estou finalizando a compra. Vou alugar o apartamento e com parte do aluguel vou pagar as parcelas do consórcio. É um bom negócio", garante.

O revendedor de consórcios Leonardo Lourenço explica que os sorteios mensais dos consórcios variam de acordo com o número de participantes. "Se houver um grupo com 600 pessoas que pagam o consórcio em 150 meses, são realizadas contemplações, que podem ser sorteios e lances. Os lances são a chance de ter a contemplação de acordo com a maior oferta", explica.

Os lances livres são realizados quando o consorciado pode antecipar o pagamento de algumas parcelas e quem oferece o maior valor é contemplado.

## DÚVIDAS SOBRE CONSÓRCIOS

**O QUE É CONSÓRCIO?**  
É um sistema de compra programada mais indicado para quem não precisa imediatamente do produto

**CONSÓRCIO É MELHOR QUE FINANCIAMENTO?**  
As parcelas do consórcio não sofrem incidência de altas taxas de juros. No consórcio é cobrada apenas uma taxa administrativa

**COMO FUNCIONA?**  
As administradoras reúnem um grupo que paga mensalidades para terem direito à carta de crédito

**QUEM FISCALIZA OS CONSÓRCIOS?**  
O Banco Central do Brasil é o órgão responsável pela fiscalização das administradoras de consórcio e pela normatização e autorização para funcionamento

**COMO PAGAR AS PARCELAS REFERENTES ÀS ASSEMBLEIAS JÁ REALIZADAS, QUANDO O CONSORCIADO ADERE A UM GRUPO EM ANDAMENTO?**

- As prestações a vencer deverão ser pagas normalmente na forma prevista para os demais participantes.
- As prestações vencidas deverão ser liquidadas até o encerramento do grupo, parceladamente ou em pagamento único, de acordo com o valor vigente no dia da assembleia do mês de pagamento

**QUE CUIDADOS O CONSORCIADO DEVE TER ANTES DE ADERIR A UM GRUPO DE CONSÓRCIO?**

- Consultar os órgãos de defesa do consumidor sobre eventuais reclamações registradas contra a administradora
- Optar por administradora com sede em sua cidade ou próxima
- Ler com atenção todo o contrato de adesão
- Se aderir a grupos em andamento, solicitar os extratos da posição financeira do grupo e informar-se sobre a forma e o prazo de pagamento de débitos remanescentes
- Não acreditar em ofertas enganosas, de cotas com contemplação garantida, pois o resultado do sorteio e do lance são de natureza aleatória
- Verificar se a taxa de adesão será compensada na taxa de administração
- Verificar os valores percentuais da taxa de adesão, taxa de administração, franquia e seguro

## Consórcio de imóveis deve ser declarado no Imposto de Renda

O prazo para a entrega da declaração de rendimentos obtidos no ano base de 2010 termina no dia 29 de abril. O contribuinte tem que declarar no Imposto de Renda de Pessoa Física (IRPF) os imóveis adquiridos por meio de consórcio. A declaração do bem deve ser feita inclusive se o consorciado ainda não tiver sido contemplado com a carta de crédito.

Segundo o advogado tributarista Márcio Dantas, a declaração do consórcio no imposto de renda tem que ser feita de maneiras diferentes para quem já foi contemplado e para quem ainda está aguardando a carta de crédito.

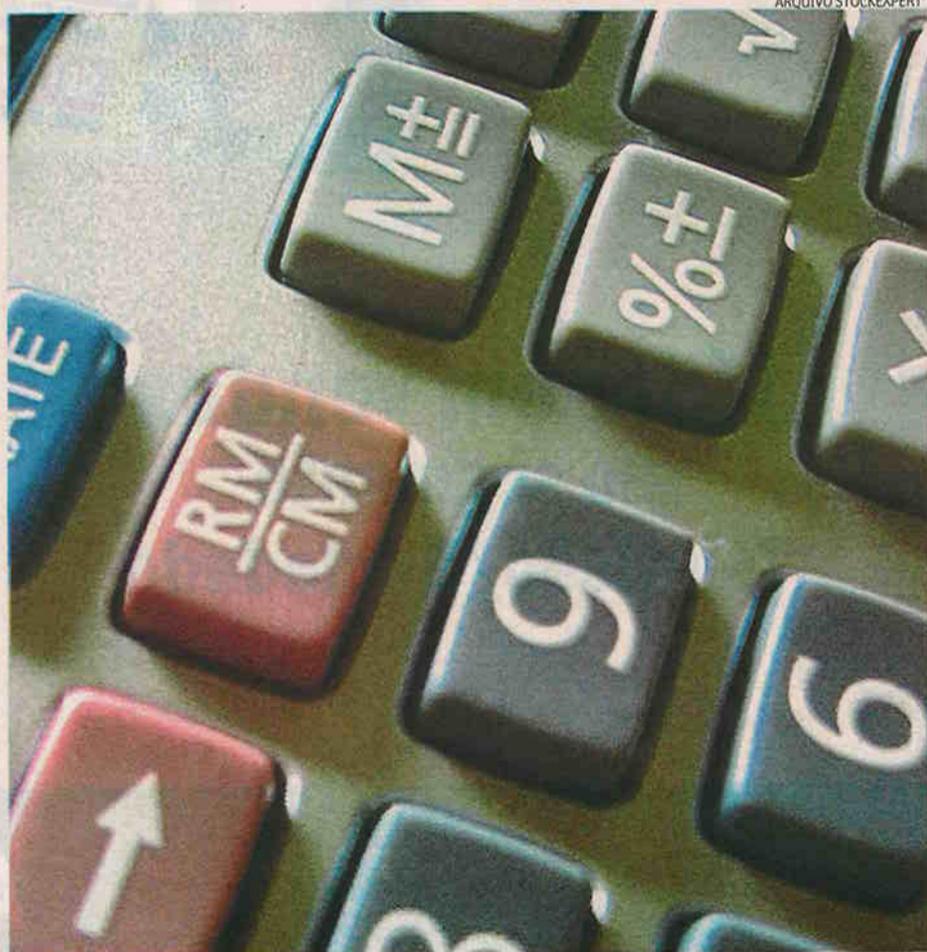
Para quem ainda não foi contemplado, é necessário fazer a declaração das parcelas pagas e das parcelas a pagar. Ele explica qual a maneira correta de declaração:

"Neste caso, devemos lançar na declaração de ajuste do imposto de renda, na ficha onde são declarados os bens, e sob a rubrica do código 95. Na coluna discriminação, informe o nome e o número do CNPJ da administradora, o tipo de bem que é o objeto do contrato de consórcio, o número de parcelas pagas em 2010 e o restante a pagar", ensina.

cio deve ser informado na declaração mesmo que tenha sido adquirido no ano retratado. "Nesse caso em que já foi incluído na declaração do exercício de 2010, deve-se informar o valor consignado, no campo situação do bem em 2009. Para completar a informação, repita criando outro item sob o código citado, 95, repita os dados informados e consigne no campo situação em 31/12/2010 os valores pagos no período do ano", disse.

Para o consorciado que já foi contemplado com a carta de crédito, a declaração do imposto de renda é diferente. O advogado tributarista ensina como fazer a declaração do imposto de renda nesse caso.

"Devemos informar os dados da empresa administradora e no campo situação do bem em 31/12/2009. Repita o valor informado na declaração entregue em 2010, e, por último, informe no campo situação em 31/12/2010 os valores até então pagos à administradora. Ou seja, o valor pago até 31/12/2009 mais os valores pagos em 2010, que somados deve o total ser informado no campo situação em 31/12/2010", explicou o advogado (JM).



Imposto. A declaração deve ser feita mesmo se o consorciado ainda não tiver sido contemplado