

Consórcio imobiliário: casa própria com valor até 200% mais barato

Criado em 08/05/2011 - 07:00

Um tipo de poupança coletiva e sem cobrança de juros. É assim que os consórcios imobiliários são definidos por profissionais da área. A modalidade que passa por um momento crescente no País, pode fazer com que os compradores economizem até 200% do valor do imóvel, em juros, se este fosse financiado. A afirmação é de Zaldo Natzuka, representante do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-RJ). Mas é preciso ter paciência, pois na maioria das vezes, o comprador ao adquirir a cota, não sai do banco com as chaves da casa própria.

De acordo com os levantamentos da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), o sistema de consórcios fechou 2010 apresentando um crescimento significativo. Com a mudança de comportamento das classes sociais C e D e a consolidação das A e B, os consórcios de imóveis mostraram alta nas vendas de novas cotas.

“A estabilidade econômica, a maior presença das classes sociais C e D e a segurança no emprego, com aumento de renda para pessoas economicamente ativas, elevaram o valor do tiquete médio de vários setores, provocando um total negociado de R\$ 63,2 bilhões, 30,8% maior que o ano anterior, 1,8% do PIB (2010). Os fatos mostraram ainda que o brasileiro, começando a praticar cada vez mais seu planejamento financeiro, buscou uma alternativa mais econômica e inteligente para realização de suas compras, bem como para a formação ou mesmo a ampliação do patrimônio pessoal ou familiar”, destaca Paulo Roberto Rossi, presidente da Abac.

De acordo com o banco Santander, já existem, no mercado, mais de 580 mil participantes de consórcios e o número vem crescendo constantemente. No consórcio Itaú de imóveis, o banco informa que a carta de crédito oferecida para a cota é um valor de referência que será atualizado anualmente, conforme a variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC).

Quando o cotista contemplado, por sorteio ou lance vencedor, receber uma carta de crédito, esta pode ser utilizada para a aquisição de um imóvel de maior ou menor valor, comercial ou residencial, novo ou usado, já construído e com habite-se da prefeitura local, informa o banco.

De acordo com o Banco do Brasil, um dos benefícios oferecidos pelo consórcio é a inexistência de juros e o menor custo financeiro do produto. No BB Consórcio, por exemplo, o custo mensal para o cliente é de 0,11% ao mês, ou 1,38% ao ano, nos planos de 200 meses. Nesse custo estão considerados a taxa de administração e o fundo de reserva. Uma carta de crédito de R\$ 100 mil tem uma parcela mensal a partir de R\$ 528.

Ainda segundo o BB, outra vantagem oferecida pelo banco é que até ser contemplado o cliente pode alterar o valor da carta de crédito, para qualquer outro valor disponível no grupo. Isso permite que ele ajuste o valor da carta à sua real necessidade ou então que adeque a carta ao valor atual do bem que ele deseja adquirir, no caso do imóvel ter se valorizado, por exemplo.

Na opinião de Fernando Antonio Tenório, diretor da Bradesco Consórcios, o consórcio é a forma mais planejada e garantida de concretizar os objetivos.

“O produto não funciona como um empréstimo bancário, portanto não tem juros, o que torna o processo muito mais econômico para cada consorciado”, destaca Tenório.

Consórcio imobiliário: casa própria com valor até 200% mais barato

Para Nelma Souza Tavares, superintendente regional da Caixa Econômica Federal, o consórcio é um bom negócio para aqueles que querem investir em algo seguro.

“Se a pessoa tem a possibilidade de investir, o consórcio é um excelente negócio, pois não tem juros”, diz Nelma.

Cuidados – Em qualquer modalidade de consórcio é importante ficar atento aos custos, pois embora não exista taxa de juros são cobrados outros valores como: Taxa de Administração, Fundo de Reserva e Seguro Prestamista. Portanto, no momento da compra, o cliente deve ficar atento e comparar todos os valores entre as instituições. Outro ponto importante é verificar a idoneidade da instituição.

O produto não é indicado para pessoas que precisam do bem imediatamente, pois depende da contemplação que pode ocorrer por sorteio ou lance vencedor.

FGTS pode ser usado

Os trabalhadores titulares de conta do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e cotistas de Consórcio Imobiliário podem usar o saldo para amortizar, liquidar e pagar parte das prestações de consórcios imobiliários.

O trabalhador interessado em usar o saldo da conta vinculada deve procurar a administradora de seu consórcio, que tomará as providências necessárias. Para ter direito ao benefício, o trabalhador tem de observar algumas regras, dentre elas:

- O imóvel adquirido deve estar onde o trabalhador exerce ocupação principal ou reside há mais de um ano (incluindo os municípios vizinhos ou da mesma região metropolitana);
- O trabalhador não pode ser proprietário de imóvel no local onde exerce ocupação principal, nem ser detentor de financiamento ativo do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) em qualquer parte do território nacional, na data de aquisição do imóvel;
- O imóvel e a cota de consórcio devem estar em nome do trabalhador titular da conta vinculada;
- O imóvel tem que ser residencial urbano e deve ter sido adquirido com os recursos da carta de crédito do consórcio;
- O valor avaliado para o imóvel, na data da aquisição, deve respeitar o limite estabelecido pelo SFH, que é atualmente de R\$ 500 mil.

Objetivo definido

Pensando no futuro da filha, de 15 anos, o comerciante Roberto Nunes, de 53, resolveu entrar em um consórcio imobiliário como forma de investimento.

“Há dois anos eu e minha esposa resolvemos fazer um consórcio de uma casa para ela. Não temos pressa que ela saia de casa, mas achamos que o investimento (consórcio imobiliário) seria mais seguro para ela”, explica Nunes.

Quem também aderiu ao consórcio foi o estudante de Direito Leonardo Campos, de 25.

“Eu ainda moro com os meus pais e estou no terceiro período da faculdade. Encontrei no consórcio uma forma mais segura de conseguir adquirir o meu imóvel. Tenho o meu trabalho e com o dinheiro que eu gastaria pagando aluguel, se eu não morasse com os meus pais, eu invisto no consórcio”, comenta o estudante que há seis meses investiu no consórcio.

Antecipação – Para antecipar o recebimento do dinheiro investido, o administrador de empresa Anderson Silvano, de 33, resolveu dar um lance.

Consórcio imobiliário: casa própria com valor até 200% mais barato

“No começo do no passado resolvi fazer um consórcio para comprar uma casa de praia e em fevereiro, com um dinheiro extra que ganhei, fiz um lance e consegui ser contemplado”, conta Silvano.

Ricardo Rigel
O FLUMINENSE

Habitação