

## INVESTIMENTO

# Consórcios de imóveis crescem 35% no último ano

Depois da lei dos consórcios, publicada em 2009, o consórcio imobiliário cresceu vertiginosamente. De acordo com pesquisa da Associação Brasileira de Administradora de Consórcios (ABAC), o número de contemplações no segmento imóveis cresceu cerca de 35%, em comparação ao ano anterior. Em Sergipe, o crescimento da procura por consórcio tem acompanhado o desempenho nacional. Segundo especialistas, o motivo é um só: segurança.

O administrador José Emanuel está procurando uma forma de investimento. A opção é comprar um imóvel para ampliar o seu patrimônio. "Já tenho o meu imóvel, o que pretendo é utilizar o novo como uma possibilidade de renda extra", diz o administrador. José Emanuel está pesquisando qual o melhor maneira de comprar um imóvel. "Se entender que é um investimento seguro, vou comprar um imóvel por consórcio", afirma. Para o gerente administrativo da Cimavel Consórcios Imobiliários, Almir Barbosa, José Emanuel faz uma excelente escolha se optar pelo consórcio.

Segundo Barbosa, o consórcio funciona como uma poupança. Se o cliente já programa para o futuro a aquisição do bem, a modalidade de crédito é a ideal. "Ele está aliando o potencial de poupar. Vai poder, tão logo esses recursos sejam disponibilizados dentro daquilo que ele está procurando, ter acesso ao crédito barato, em relação ao mercado financeiro", explica gerente administrativo. Com o consórcio, no caso de Emanuel, o cliente vai ter o investimento que procurou - a compra do imóvel - e o aluguel desse residencial vai retornar recurso para que ele possa dar sequência no pagamento do contrato, finalizando-o de forma ainda mais tranquila.

Barbosa destaca ainda outra vantagem muito importante: não há juro em consórcio. "O que temos é uma atualização financeira dos recursos, o que buscamos com essa atualização financeira é manter o poder de compra daqueles que ainda não foram contemplados, para que consigam obter o imóvel nas mesmas condições dos demais que receberam a carta de crédito no princípio", explica. A parcela do consórcio é corrigi-



SEGUNDO ESPECIALISTAS, essa é uma maneira de manter o equilíbrio das compras

da pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), aplicado a cada aniversário do grupo.

Segundo especialistas, essa é uma maneira de manter o equilíbrio das compras. "Aquele que é contemplado hoje consegue retirar o imóvel de acordo com o valor vigente, mas daqui até o término do grupo, o último consorciado contemplado vai encontrar um imóvel com valor superior ao comercializado hoje", justifica Barbosa. Desse modo, a atualização se consiste em uma forma de garantir que cada cliente obtenha os mesmos benefícios ao término do grupo, no momento da compra dos seus bens.

Para o consumidor que pretende fazer uma reforma no imóvel, aquele que quer comprar um imóvel novo, ou ainda o cliente que está planejando dentro dos próximos anos fazer aquisição de um novo patrimônio, o consórcio é a linha de crédito indicada. A correção aplicada nas parcelas fica bem abaixo das taxas de juro cobradas pelas financeiras e, para o consórcio, há bem menos entraves burocráticos para liberação de crédito. O foco da administradora de consórcios imobiliários fica no interesse do grupo, sem a interferência do mercado de capitais.

Na contra mão da crise, o número sustenta o consórcio como modalidade segura que

desponta na preferência do consumidor. Ainda de acordo com a pesquisa, são mais de 115 meses de crescimento ininterrupto do consórcio imobiliário no Brasil.

Segundo Barbosa, que atua há quatro anos no mercado sergipano, consumidor local confia no produto consórcio, tanto da linha de imóveis como de outras linhas e tem contratado mais nessa modalidade, acompanhando o crescimento do segmento imóveis. "Há uma boa adesão por parte dos clientes. A maioria busca poupar, entende o sistema. Com o crescimento de imóveis no segmento, percebemos um aumento considerável de interessados", afirma.

### Consórcio ou financiamento

Na hora de decidir entre consórcio e financiamento para comprar um imóvel, um questionamento é fundamental: Existe pressa para a aquisição do imóvel? Isso porque no consórcio é preciso esperar até ser sorteado para que então o crédito seja liberado e a compra possa ser efetivada. Os consórcios de imóveis costumam ter prazos entre 60 e 120 meses, a depender do valor total do imóvel, ou seja, pode-se levar até 10 anos para ser contemplado. Ao contrário do que acontece no financiamento, onde o cliente recebe o dinheiro

imediatamente e pode comprar seu imóvel.

Para evitar frustrações, o consórcio é recomendado para aquele cliente que não tem pressa para comprar o imóvel. O pai que mora no interior e pretender comprar um imóvel para o filho estudar na capital no futuro, o jovem que pretende morar sozinho daqui a alguns anos: essas e outras hipóteses se encaixam bem na compra de um imóvel através de consórcio, já que essa modalidade de crédito se compara a uma poupança planejada.

A sorte também pode levar um empurrãozinho do lance no consórcio de imóveis. A forma de contemplação do segmento de imóveis não é diferente do segmento automóveis, já bem difundida no mercado. Para ser contemplado, o consorciado precisa estar em dia com as mensalidades e participando com frequência das assembleias. "Ele vai participar nas reuniões mensais, nas quais vai concorrer a um sorteio e vai poder também ofertar lance", diz Barbosa. No segmento imóveis há um diferencial importante: o lance pode ser em dinheiro, ou ainda pode ser utilizado pelo trabalhador o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). "Isso condicionado às regras da Caixa Econômica Federal", lembra o gerente administrativo.

## ALAGAMENTOS

# Chuvas assustam zona de expansão

Cristine Brito  
DAQUIPEL

As chuvas que tomaram conta da cidade de Aracaju deixaram os moradores da zona de expansão ainda mais assustados. Não bastasse as experiências vividas em anos anteriores, o volume pluviométrico registrado em um só dia deste mês de maio já anuncia a preocupação depois da chegada do aguaceiro característico entre o período que vai de junho a agosto. Com foco nesta questão, os moradores de investidores da chamada Zona de Expansão já se arrepiam só em pensar no que será daquela região nos próximos meses. O acupunturista Tarso Carvalho, morador da rua D, transversal à avenida Melício Machado, relata que toda vez, vê sua casa virar mangue. "Ficamos com um palmo de água dentro da sala. E olhe que já fizemos levantamento de piso em toda a casa". O problema de Tarso é comum a milhares de pessoas que moram ou tem casa na região. As ruas não tem drenagem e muitas delas ficam abaixo do nível da avenida. "Quando chove - um pouco que seja - a água toma conta de tudo. Temos que nos mudar para a casa de uma tia que mora no São José", desabafa ao descrever o transtorno de sair de casa junto com seus pais.

Os alagamentos na Zona de Expansão atingem casas e condomínios de todas as classes sociais. Em frente aos imóveis e em alguns casos ao redor deles, imensas lagoas se começam a se formar. O fenômeno normalmente tem início em maio, quando começam a desabar as primeiras chuvas, fechando acessos a ruas e colocando em risco construções. "Pensamos em vender nossa casa, toda vez, mas assim como nós, ninguém quer morar dentro da lagoa", debocha da própria situação.

Para entender melhor o ponto de vista geográfico, a Zona de Expansão compreende toda a região que vai da

Aruana, passa pelo Santa Maria e chega ao Mosqueiro. Ela corresponde a cerca de 1/3 da área de Aracaju com 30 mil habitantes. O problema dos alagamentos e formação de lagoas é maior na região que compreende da Aruana ao Mosqueiro. Com a construção de imóveis - que entrou em ritmo acelerado nos últimos 10 anos - o número de lagoas aumentou e passou a fazer parte do cenário de diversas casas.

Para a urbanista Milena Falcão, uma das causas também está no plano diretor inadequado que estabeleceu uma taxa de permeabilidade do solo que passou a vigorar ao índice de 5% para toda a cidade, inclusive para a zona de expansão (Aruana até o Mosqueiro). "Este índice favoreceu o alagamento das ruas e o aumento da temperatura com áreas verdes reduzidas a um espaço de apenas 5% no total da área construída. Hoje, com a revisão, esse índice passou para 10% na área central e periférica da cidade e 30% na zona de expansão", esclarece.

Com foco nesta problemática, o novo presidente da Emurb, Osvaldo Nascimento, já anunciou novas medidas que adotará já no início de sua gestão é a ampliação do número de travessias a fim de facilitar o escoamento das águas represadas na área.

"Pretendo manter os serviços que já vem sendo executados pela Emurb e ampliar o número de travessias. Também vamos buscar o diálogo com o Governo do Estado para propor uma parceria com o DER [Departamento Estadual de Infraestrutura Rodoviária de Sergipe], já que entendemos que o confinamento das águas pluviais é fruto, em parte, da construção das rodovias José Sarney e dos Naufragos", ressaltou o novo presidente.