Cliente: ABAC
Veículo: DIÁRIO DE S.PAULO
Data: 17/12/09 17/12/09
Cidade: SÃO PAULO SP
Coluna: ECONOMIA **Pág:** 13
Marca: ABAC



Um recall de mais de 50 milhões de persianas foi anunciado nos Estados Unidos nesta semana por causa do risco de estrangulamento de crianças pelas cordas.

Quando fazer o consórcio da casa

Opção só é vantajosa para quem retirar a carta de crédito até o 35º mês e não precisar morar no imóvel

LARISSA MORAIS
larissa.morais@diariosp.com.br

▸▸ A aprovação do uso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para abater parcelas ou quitar o consórcio de imóvel é uma boa notícia para os mais de 530 mil consorciados nessa modalidade. Porém, quem se interessou pelo sistema por causa da mudança deve avaliar se vale a pena.

Segundo o presidente da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), Paulo Roberto Rossi, a opção é indicada para quem não precisa do imóvel imediatamente. "Não pode ter pressa porque depende da sorte ou de ter dinheiro extra para um lance logo", afirma.

Para ele, o consórcio é um "excelente negócio" porque funciona como uma poupança programada, sem juros. A média de prazo de planos para imóveis é de 120 a 144 meses. Outra vantagem é a facilidade para entrar em um grupo. Não é preciso comprovar renda, como ocorre no financiamento bancário.

No entanto, as administradoras cobram outras taxas, como fundo de reserva, seguro de vida e taxa de administração. Por isso, segundo o economista José Dutra Vieira Sobrinho, o consórcio só é bom negócio para quem é contemplado logo, o que depende de sorte. "Nestes casos, é como se fosse um financiamento com juros baixíssimos", afirma.

De acordo com um estudo de Dutra, um consórcio com prazo de 120 meses seria vantajoso para quem fosse sorteado até a 35ª assembleia mensal. A partir do mês seguinte, o participante faria melhor negócio se optasse pela aplicação das 35 prestações pagas no consórcio na poupança, financiando o saldo para completar o valor do crédito desejado. "Neste caso, a probabilidade de o consorciado ser sorteado até a 35ª prestação é próxima de 11%", diz.

Para o especialista, o último a receber a carta de crédito terá feito "um péssimo negócio, o pior de todos". Isso porque terá pago todas as prestações antecipadamente, sem ter o imóvel, já acrescidas da taxa de administração, fundo de reserva e seguro. "O consórcio só vale a pena para quem não tem disciplina para economizar e dar uma boa entrada em um financiamento comum, mas é preciso ter consciência de como funciona", opina Dutra.

O economista também condena a possibilidade de fazer um consórcio pensando em dar um lance alto para ser contemplado antes. "Se a pessoa tem dinheiro, é melhor usar como entrada e financiar o que falta", diz.

No sistema de consórcio, um grupo de participantes parcela o valor do bem sob o controle de uma empresa ou banco. As pessoas vão sendo contempladas dentro do prazo de pagamento, aos poucos, por sorteio ou lance. Na primeira modalidade, um participante é sorteado e ganha a carta de crédito, com a qual compra o bem. Depois, continua pagando as parcelas até o período acabar. No lance, quem quiser receber mais cedo oferece uma quantia, que deve ser a maior entre os consorciados.

OPÇÃO PARA CONSEGUIR A CASA PRÓPRIA

Consórcio
Não tem juros, mas é cobrada a taxa de administração e um fundo de reserva

Financiamento
Tem juros, mas o bem é entregue imediatamente após a aprovação do crédito

Vantagens do consórcio
::: Não precisa de avaliação de renda, por isso, é mais fácil conseguir o crédito
::: Não paga juros, mas há custos de quem está administrando o grupo

Principal desvantagem
Quem não tem a sorte de ser contemplado no sorteio, nem condições de dar um lance nas reuniões mensais pode esperar anos até conseguir o objeto de desejo

FGTS
::: Quem tem consórcio de imóveis poderá usar o saldo do FGTS para abater prestações ou quitar saldo devedor, como ocorre no financiamento
::: A medida deve começar a valer em fevereiro
::: Antes, o fundo só poderia ser utilizado para dar lances ou complementar a carta de crédito

SIMULAÇÕES

Bradesco	
Valor da carta de crédito:	R$ 100 mil
Parcela 1ª a 4ª:	R$ 1.128,67
Demais parcelas:	R$ 878,67
Prazo:	144 meses

Caixa Econômica Federal	
Valor da carta de crédito:	R$ 150 mil
1ª parcela:	R$ 1.605
Parcela 2ª a 4ª:	R$ 1.675,69
Demais parcelas:	R$ 1.300,69
Prazo:	150 meses

Quitação com uso do FGTS

▸▸ No próximo ano, o trabalhador poderá utilizar o FGTS para quitar ou abater parte da dívida com consórcio de imóvel. A expectativa é que esse benefício esteja valendo a partir de fevereiro. Até agora, só era permitido usar o Fundo de Garantia para dar lances ou complementar o valor da carta de crédito.

O Fundo poderá ser usado na quitação de até 80% do valor das parcelas. Outra regra é a de que o benefício não deverá ser aplicado se for o segundo imóvel na mesma cidade ou região metropolitana. Além disso, o pagamento só ocorrerá a cada 12 parcelas do consórcio. No caso de quitação, o trabalhador poderá usar todo o FGTS.