Versão para Impressão

# Nova legislação impulsiona crescimento de 10% nos consórcios imobiliários no Brasil

Redação, com colaboradores [26-05-2009]

Os consórcios imobiliários estão em alta no Brasil. É o que indica estimativa da Associação Brasileira das Administradoras de Consórcios (Abac). Que prevê para este ano um crescimento de 8% a 10% nos consórcios de imóveis no país. Uma das vantagens para essa modalidade é a nova Lei dos Consórcios (Lei 11.795/2008), que entrou em vigor em fevereiro deste ano e regulamentou o setor, com o maior controle sobre as administradoras e trazendo maiores garantias aos grupos de investidores. Dessa forma, quem optar em comprar a casa própria através de um consórcio estará mais protegido, em especial porque essa transação passará a ser subordinada pelo Código de Defesa do Consumidor, tornando mais fáceis questões como, por exemplo, a devolução do dinheiro de parcelas já pagas caso haja a desistência do consumidor, que passa a ser sorteada em vez de ao final do grupo.

De acordo com o registrador de imóveis e presidente da Associação dos Notários e Registradores do Paraná (Anoreg-PR), José Augusto Alves Pinto, a legislação é um avanço no trabalho de regulamentação e fortalecimento da modalidade, já que antes da lei esse tipo de compra parcelada não possuía legislação específica. “A regulamentação da modalidade traz uma maior clareza nos contratos, com documentos que devem ser melhorados para ficar mais claros à população”, afirma.

Entre as medidas de segurança previstas na lei, um item exige a separação, pela administradora, do que é recurso próprio e o capital dos consorciados, resguardando o consorciado de possíveis prejuízos em caso de falência da administradora. Outra possibilidade prevista na lei é a de quitar o financiamento bancário com a carta de crédito do consórcio.

**Modalidade em pleno crescimento**

Segundo a Abac, o modelo de consórcios responde atualmente por um terço dos imóveis financiados pelo Sistema Brasileiro de Habitação. “Esse cenário que tende a aumentar, uma vez que as taxas de juros altas e as dificuldades de crédito bancário devem estimular as pessoas a procurar métodos alternativos para adquirir a casa própria e os consórcios são uma boa opção. Entre as vantagens ao consumidor estão o custo menor que o financiamento, somado ao fato que os bancos estão mais seletivos para a liberação de crédito devido ao momento de crise econômica mundial”, avalia Alves Pinto. Com isso, a tendência é de crescimento na participação dos consórcios na economia nacional. A modalidade, criada no início dos anos 60, representa hoje cerca de 1% do Produto Interno Bruto do país, com 3,5 milhões de participantes ativos.

De acordo com o presidente da Anoreg-PR, o pacote de habitação “Minha Casa, Minha Vida”, criado pelo governo federal para facilitar a compra da casa própria para a baixa renda, não influencia no segmento dos consórcios imobiliários, já que esse setor tem como público principal a classe B. “Segundo pesquisa da Associação Brasileira das Administradoras de Consórcios, a grande maioria dos clientes de consórcios é a classe B, ou seja, famílias que ganham de R$ 4 mil a R$ 8 mil mensais. Esse nicho representa 64% dos clientes de consórcios do Brasil atualmente”, explica Alves Pinto. A classe A responde por 21% dos clientes dessa modalidade e a classe C a 10%. Os demais são das classes D e E.

Para o ano de 2009, o segmento de consórcios projeta um crescimento total

de 20% na base de clientes comparado ao ano passado, passando de 600 mil para 720 mil. Os consórcios imobiliários devem crescer 10% neste período.

Em 2008, o setor movimentou cerca de R$ 3,5 bilhões e a estimativa para este ano é de movimentar um crescimento de 15% em novas vendas. Nesse cenário, os consórcios imobiliários estão entre os três com maior representatividade no país, junto com o consórcio de motocicletas e o de automóveis. Os planos de imóveis chegam a 12 anos, os de caminhões a 100 meses e os de automóveis a 72 meses. Segundo levantamento do Banco Central, a inadimplência nos consórcios de imóveis é de 2,8%.

**O que muda com a lei**

De acordo com a Lei 11.795/2008, consórcio é a reunião de pessoas físicas ou jurídicas em grupo, com prazo de duração e número de cotas previamente determinados promovida por uma administradora de consórcio. O principal objetivo é facilitar aos integrantes, em igualdade de condições, a aquisição de bens ou serviços por meio de autofinanciamento.

A administradora é a responsável em representar o grupo de consórcio, em caráter irrevogável e irretratável, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, na defesa dos diretos e interesses coletivamente considerados e para a execução do contrato de participação em um grupo de consórcio, por adesão.

O interesse do grupo de consórcio prevalece sobre o interesse individual do consorciado. O grupo de consórcio é autônomo em relação aos demais e possui patrimônio próprio, que não se confunde com o de outro grupo, nem com o da própria administradora.

A normatização, coordenação, supervisão, fiscalização e controle das atividades do sistema de consórcios serão realizados pelo Banco Central. Os consorciados devem escolher, em assembléia geral, três participantes que os representarão diante da administradora.

Outra mudança significativa que a lei trouxe foi a de estender os benefícios do sistema de consórcio para o segmento de serviços vinculados às áreas educacionais, turismo e saúde.