

# O GLOBO | Domingo 14.4.2019

# MORAR BEM

oglobo.com.br/morarbem

ANA CAROLINA DINIZ  
caroldiniz@extra.inf.br

**M**uitos acreditam que o consórcio para a compra de imóveis anda em desuso, mas a modalidade está em pleno vapor. De acordo com a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), há mais de R\$ 96 bilhões prontos para serem usados na compra por cotistas que ainda não escolheram seus imóveis. E, atualmente, há 887.500 participantes ativos.

Segundo Marlon Rosalvos, gerente de Seguros da Cipa, o sistema é ideal para quem tem dificuldade para manter o foco e a disciplina financeira na realização do sonho da casa própria. E, ao mesmo tempo, dispõe de tempo para fazer uma compra planejada.

— Seguindo a tendência de mercado, acreditamos que a volta do consumo impulsiona os setores da indústria e do comércio, representando um crescimento de 15% no consórcio de imóveis em 2019 — afirma ele.

Para quem ainda não conhece este modelo de compra, o presidente da Abac, Paulo Roberto Rossi, explica que a modalidade é baseada na união de pessoas em grupos para fazer uma poupança para a aquisição de bens móveis, imóveis ou serviços. Não há juros, entrada ou parcelas intermediárias.

## SORTEIO OU LANCE

A formação desses grupos é feita por uma administradora de consórcios, autorizada e fiscalizada pelo Banco Central (BC). Nesse sistema, o valor do bem ou serviço é diluído em um prazo pré-determinado e todos os integrantes do grupo contribuem ao longo desse período.

Mensalmente (ou conforme estipulado em contrato), a administradora os contempla, por sorteio ou

## O CONSÓRCIO RESISTE IMÓVEL EM UM LANCE

**IDEAL PARA QUEM DESEJA** fazer uma compra bem planejada, o sistema deve ter crescimento de 15% este ano

## PROJETO

Dúplex é reformado para atender a todos os sonhos da família

CONTRACAPA



lance, com o crédito no valor do bem ou do serviço contratado, até que todos sejam atendidos.

Leonel Daher, diretor da Leonel Consórcios, lembra que o consórcio é uma compra programada e indicada para o cliente que não tem pressa de adquirir o bem.

— E para quem tem pressa, é possível comprar a carta já contemplada. É um sistema que está em alta, pois além de não cobrar juros, tem prazo de pagamento de até 200 meses, e o FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) também pode ser usado. Neste último caso, o recurso serve para dar lance, ou seja, para ter o bem mais rápido e para complementar o valor do bem, diminuindo então o valor da parcela.

Vale lembrar que o FGTS pode ser usado da mesma forma que em um financiamento imobiliário, desde que seguindo as exigências do Conselho Curador do FGTS para liberação do recurso.

Entre elas estão não ter imóvel próprio e ter pelo menos três anos, consecutivos ou não, de conta vinculada. Para se ter ideia, o dinheiro do fun-

do foi usado por 310 trabalhadores consorciados em janeiro, somando um pouco mais de R\$ 14 milhões, de acordo com a Abac.

Outras dúvidas muito comuns são quanto ao número de cotas e se é possível ter várias que, somadas, darão o valor do imóvel desejado. O presidente da Abac explica que não há limite.

— O que deve existir é o planejamento financeiro que permita cumprir os compromissos assumidos — ressalta Daher.

## CUIDADOS

Como em toda negociação, alguns cuidados são importantes. O advogado Leandro Sender recomenda verificar se o consórcio está autorizado pelo BC, e também investigar no site da Associação Brasileira de Consórcios.

— Além disso, é importante ler atentamente o contrato para verificar valores, penalidade e taxas que serão cobradas, e comparar os benefícios oferecidos pela administradora — completa Sender.

Esta avaliação, diz Ulysses Aguiar, sócio-diretor da Esta- sa Corretora de Seguros, significa, antes de contratar, comparar as taxas de administração entre as empresas.

— Essa análise deve levar em conta, por exemplo, ter uma das menores taxas e uma das menores inadimplências do mercado, o que favorece o grupo devido à saúde financeira, e também considerar onde há maior índice de contemplados mensalmente — explica.

Rosalvos, da Cipa, lembra que investir na modalidade não combina com alguns tipos de perfis:

— A aquisição de um bem por meio de consórcio poderia ser considerada “desvantagem” para pessoas extremamente disciplinadas financeiramente e com resultados satisfatórios na administração de seus recursos por meio de investimentos variados.

CONTINUA NA PÁGINA 2

ANDRÉ MELO

**ENTENDA COMO FUNCIONA O SISTEMA****Amodalidade**

O consórcio é uma modalidade de compra baseada na união de pessoas — físicas ou jurídicas — em grupos, com a finalidade de formar uma poupança para a aquisição de bens móveis, imóveis ou serviços. Todo mês (ou conforme for estipulado no contrato), a administradora os contempla, por sorteio ou por lance, com o crédito no valor do bem ou do serviço contratado.

**Despesas**

No sistema de consórcios não há cobrança de juros. Existe a cobrança de taxa de administração, que é a remuneração da administradora de consórcios pela organização dos grupos de consórcios de quaisquer modalidades, inclusive os imóveis. Em uma parcela há o valor relativo ao fundo comum, de onde saem os créditos desejados pelos consorciados, seja por sorteio seja por lance, formando o chamado saldo de caixa (valores disponíveis

para contemplações). Há administradoras que cobram o fundo de reserva, percentual relativo à cobertura de eventuais inadimplências. Outras preferem o seguro de quebra de garantia. Existe ainda o seguro prestamista, comum em financiamentos ou autofinanciamentos como os consórcios.

**Tipos de imóveis**

Podem ser comprados residenciais urbanos, residenciais de veraneio (montanha ou praia), rurais (sítios,

chácaras, fazendas etc), apartamentos e terrenos para a construção ou comerciais (galpões, escritórios, consultórios etc).

**Correção da carta de crédito**

Nos contratos de consórcio há inclusão de um índice de correção que possibilita a atualização do crédito, uma vez ao ano, no aniversário do grupo, permitindo a manutenção do poder de compra do consorciado. Geralmente é usado o INCC.

**Uso da carta na compra de imóveis leiloados**

É possível. Depende somente de o leiloeiro concordar e o consorciado oferecer as garantias solicitadas pela administradora.

**Limite de cartas**

Não há limite. O que deve existir é planejamento financeiro para adquirir imóvel ou imóveis de diversos valores.

**Uso do FGTS**

O FGTS pode ser usado em várias situações de compra e na quitação de parcelas, sempre seguindo as regras do Conselho Curador.

**Prazo de pagamento**

Há vários prazos de pagamento, de acordo com cada administradora. O que tem sido mais aplicado ultimamente é o de 200 meses (o que equivale a 16 anos e 8 meses).