

Sistema movimenta o mercado imobiliário

A modalidade é um aliado principalmente na venda de unidades em estoque que estão prontas, ou seja, que não foram negociadas no lançamento. A vantagem de aceitar as cartas é não correr risco com clientes negativedos

Para construtoras e imobiliárias, o consórcio de imóveis é um aliado, principalmente na venda de unidades em estoque que estão prontas, ou seja, que não foram negociadas no lançamento.

—Cientes dos consórcios contemplados, os corretores de imóveis e suas imobiliárias podem tentar vender seus estoques para esses futuros proprietários — comenta Paulo Roberto Rossi, presidente executivo da Abac.

Marcio Cardoso, presidente da Sawala Imobiliária,

complementa que todo recurso que proporciona ao cliente facilidades na possibilidade de adquirir um imóvel é muito bem-vindo.

—E o consórcio, sem dúvidas, ajuda a comercializar as unidades já prontas e com habite-se — destaca.

Para Sanderson Fernandes, diretor da Avanço Realizações Imobiliárias, o modelo de compra impulsiona as vendas porque se trata de um crédito certo para os clientes contemplados.

—E para a nossa empresa também é vantagem aceitar

carta de consórcio, pois não corremos o risco de o crédito do cliente ser negativedo.

A empresária Cris Fortuna é uma das adeptas do consórcio de imóveis. Ela já trocou uma dívida de financiamento imobiliário mais cara pela carta de consórcio. À época, a prestação caiu de R\$ 1.800 para R\$ 650. Isso porque ela e o marido já tinham cartas sorteadas, mas não utilizadas, e resolveram fazer a portabilidade.

Em 2017, ela e o marido compraram outro imóvel usando todas as cartas que

tinham e botaram R\$ 40 mil de recursos da poupança.

—Somos fãs do sistema. Agora, vamos utilizar 10 cartas para comprar outro imóvel. Conseguimos negociar com o proprietário, que reduziu o valor do apartamento, já que a aquisição é praticamente à vista. As prestações são mais em conta do que o financiamento e ainda há possibilidade de adquirir cartas pensando na aposentadoria, ou seja, comprar imóveis para alugar ou receber o dinheiro investido no final do contrato.

SIMULAÇÕES DE CONSÓRCIOS

Imóvel de R\$ 1 milhão

- > Prazo: 200 meses
- > Taxa média de administração: 0,0966% ao mês
- > Possível ajuste anual: 3%
- > Parcela inicial: R\$ 5.960
- > Parcela média: R\$ 7.600
- > Parcela final: R\$ 9.580
- > Total final: R\$ 1.519.660
- > Variação no período: 51,97%

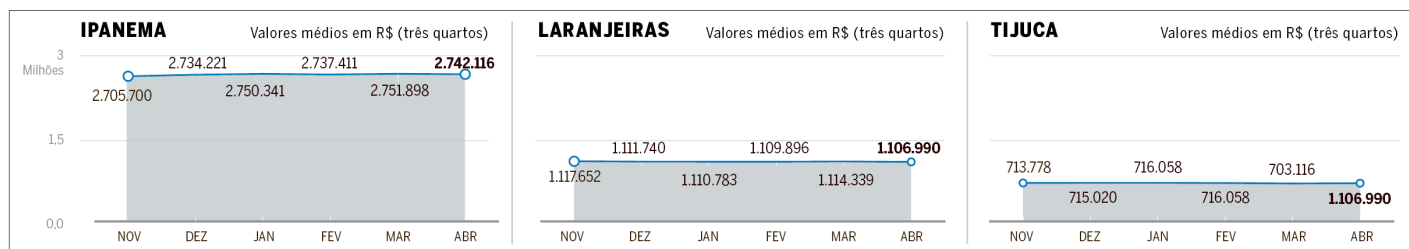
Imóvel de R\$ 300 mil

- > Prazo: 200 meses
- > Taxa média de administração: 0,0966% ao mês
- > Possível ajuste anual: 3%
- > Parcela inicial: R\$ 1.790
- > Parcela média: R\$ 2.280
- > Parcela final: R\$ 2.872
- > Total final: R\$ 455.900
- > Variação no período: 51,97%

Fonte: Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac)

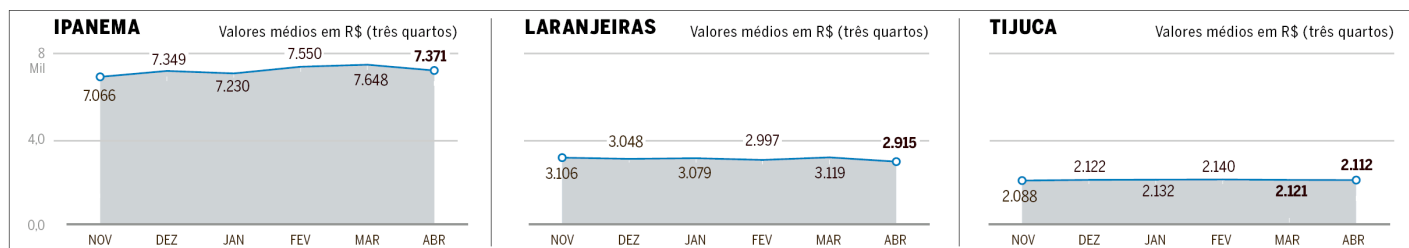
PREÇOS DOS IMÓVEIS NO RIO DE JANEIRO

COMPRA E VENDA



BAIROS	1 QUARTO			2 QUARTOS			3 QUARTOS			4 QUARTOS		
	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO
BARRA DA TIJUCA	930.000	677.421	404.900	1.055.000	698.577	454.000	1.730.000	1.146.396	746.000	3.667.000	2.416.398	1.573.000
BOTAFOGO	730.000	509.519	315.000	1.370.000	944.189	589.000	1.963.489	1.347.652	848.000	3.000.000	1.945.577	1.350.000
CENTRO	431.296	300.338	189.000	645.000	445.823	280.000	850.000	612.518	380.000	***	***	***
COPACABANA	770.000	526.022	335.000	1.420.001	910.148	610.000	2.325.000	1.515.315	1.010.000	4.250.000	2.741.950	1.839.900
FLAMENGO	675.000	471.686	295.000	1.160.000	786.203	500.000	1.990.000	1.250.751	859.000	4.000.000	2.624.740	1.730.300
GÁVEA	950.000	704.600	470.000	1.890.000	1.354.997	835.000	2.650.000	1.871.031	1.150.000	3.300.000	2.342.200	1.599.000
ILHA DO GOVERNADOR	375.000	268.549	165.000	552.000	380.944	240.000	892.500	633.702	385.000	1.680.000	1.187.980	740.000
IPANEMA	1.260.000	844.684	550.000	2.250.000	1.443.468	980.000	4.000.000	2.742.116	1.760.000	7.950.000	4.878.533	3.420.000
JACAREPAGUÁ	280.000	198.538	125.000	460.000	308.118	198.000	689.000	454.293	297.000	1.310.000	921.790	565.990
JARDIM BOTÂNICO	1.055.000	757.729	490.000	1.650.000	1.148.103	720.000	2.350.000	1.584.937	1.050.000	4.900.000	3.243.075	2.190.000
LAGOA	1.350.000	1.042.174	780.000	2.000.000	1.344.956	880.000	3.300.000	2.108.481	1.450.000	5.850.000	3.771.011	2.520.000
LARANJEIRAS	630.000	442.166	280.000	1.100.000	776.143	480.000	1.650.000	1.106.990	719.000	3.025.000	2.131.566	1.350.000
LEBLON	1.365.000	940.024	600.000	2.400.000	1.617.186	1.030.000	4.000.000	2.624.823	1.735.000	7.700.000	5.025.940	3.350.000
MADUREIRA	200.000	150.385	95.000	295.000	207.634	130.000	347.465	248.048	160.000	***	***	***
MÉIER	299.000	205.766	135.000	435.000	296.622	188.000	600.437	414.967	259.000	850.000	666.379	430.000
RECREIO DOS BANDEIRANTES	600.000	415.752	280.000	737.000	491.231	320.000	1.015.000	655.966	436.000	1.470.000	940.749	645.000
SÃO CRISTÓVÃO	275.000	198.538	150.000	450.000	293.120	195.000	635.000	484.461	280.000	***	***	***
TIJUCA	470.000	335.104	170.000	747.000	514.410	325.000	1.050.000	709.153	454.000	1.600.000	1.119.444	698.000

ALUGUEL



BAIROS	1 QUARTO			2 QUARTOS			3 QUARTOS			4 QUARTOS		
	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO
BARRA DA TIJUCA	2.900	1.986	1.300	3.800	2.486	1.690	6.740	4.250	2.900	12.000	8.291	5.400
BOTAFOGO	2.700	1.878	1.200	4.250	2.841	1.850	5.400	3.739	2.350	5.850	4.305	3.000
CENTRO	1.600	1.124	800	2.400	1.580	1.100	***	***	***	***	***	***
COPACABANA	2.700	1.804	1.199	4.300	2.777	1.900	6.600	4.201	2.850	10.600	6.935	4.700
FLAMENGO	2.200	1.514	1.000	3.800	2.512	1.700	6.000	3.822	2.600	10.000	6.855	4.800
GÁVEA	3.900	2.638	1.800	5.000	3.640	2.300	6.000	4.125	2.800	10.000	6.618	4.800
ILHA DO GOVERNADOR	1.450	1.017	650	2.000	1.430	950	2.900	2.018	1.350	***	***	***
IPANEMA	3.600	2.544	1.700	8.000	5.424	3.600	11.000	7.371	5.100	21.000	13.979	9.500
JACAREPAGUÁ	1.500	1.000	700	1.750	1.181	790	2.400	1.651	1.090	3.700	2.704	1.900

JARDIM BOTÂNICO	2.600	2.075	1.400	4.500	3.070	2.000	5.200	3.702	2.450	***	***	***
LAGOA	3.100	2.377	2.000	6.000	3.937	2.700	9.000	6.254	4.200	16.000	11.417	7.200
LARANJEIRAS	2.300	1.659	1.000	3.200	2.310	1.500	4.000	2.915	1.900	8.000	6.053	3.900
LEBLON	4.200	2.971	2.000	7.000	4.549	3.100	10.550	7.200	4.700	18.000	11.667	7.800
MADUREIRA	1.000	752	550	1.280	926	600	***	***	***	***	***	***
MÉIER	1.300	920	600	1.550	1.062	700	2.000	1.342	900	***	***	***
RECREIO DOS BANDEIRANTES	2.300	1.642	1.080	2.700	1.826	1.200	3.500	2.316	1.600	4.900	3.231	2.200
SÃO CRISTOVÃO	***	***	***	1.800	1.294	800	***	***	***	***	***	***
TIJUCA	1.750	1.244	700	2.400	1.682	1.050	3.000	2.112	1.400	4.500	3.449	2.250

Fonte: Secovi Rio Para esta análise, foram coletados apenas imóveis do tipo "apartamentos-padrão" usados. Não estão incluídos imóveis com preços fora do valor de mercado. (***) - Não atingiu um número mínimo de informações para o cálculo da média representativa.

INDICADORES

Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual	Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual	Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual	Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual
IPC/RJ	ANUAL	1.0551	5,51%	INCC	MENSAL	1.0031	0,31%	IGP-M	MENSAL	1.0126	1,26%	IGP-DI	MENSAL	1.0107	1,07%
IPC/BR	ANUAL	1.0488	4,88%		BIMESTRAL	1.0040	0,40%		BIMESTRAL	1.0215	2,15%		BIMESTRAL	1.0234	2,34%
ICC	ANUAL	1.0291	2,91%		TRIMESTRAL	1.0089	0,89%		TRIMESTRAL	1.0216	2,16%		TRIMESTRAL	1.0247	2,41%
IPC/FIPE	ANUAL	1.0466	4,66%		QUADRIMESTRAL	1.0103	1,03%		QUADRIMESTRAL	1.0105	1,05%		QUADRIMESTRAL	1.0195	1,95%
INPC	ANUAL	1.0467	4,67%		SEMESTRAL	1.0151	1,51%		SEMESTRAL	1.0145	1,45%		SEMESTRAL	1.0105	1,05%
IPCA	ANUAL	1.0458	4,58%		ANUAL	1.0406	4,06%		ANUAL	1.0827	8,27%		ANUAL	1.0827	8,27%

FONTE: ABADI/RJ