

2 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, QUARTA-FEIRA, 30 DE SETEMBRO DE 2020

Imóveis

Vantagens e desvantagens de comprar em consórcio

Cliente pode concluir a aquisição mais rápido pelos sorteios ou lances, mas é bom pesquisar antes qual será a administradora

Ludmila Azevedo

Forma de pagamento familiar para quem deseja comprar um carro, o consórcio também é uma boa opção para aquisição planejada de bens mais valiosos, como os imóveis. Neste caso, o consórcio é indicado especialmente para quem não tem data definida para a compra do bem.

Funciona assim: o comprador entra em contato com a administradora de consórcios para pesquisar as opções de créditos e prazos de pagamento. O interessado se junta a um grupo e começa a pagar as parcelas. Em intervalos acertados no contrato, acontecem sorteios de crédito, e, um a um, os membros são contemplados.

O comprador também tem a oportunidade de dar lances para conseguir o imóvel mais rapidamente. Assim, já realizada a compra, ele paga as parcelas restantes.

Especialista em consórcios, Vinicius Santos defende que o sistema permite maior flexibilidade para quem ainda não tem certeza de qual tipo de imóvel vai comprar. "No financiamento, quem compra fica engessado no propósito inicial. No consórcio, você pode mudar de ideia. Sorteio e lances dão

“Somando todas as taxas, o valor final do consórcio pode compensar menos que o financiamento de habitação”



VANER CORRÊA defende o financiamento para os compradores que preferem segurança na hora da compra

acesso ao crédito, que tem uma série de possibilidades de uso, como casa, apartamento ou terreno”.

A principal dica é escolher bem a administradora. “Antes de contratar a empresa, é importante checar no site do Banco Central para ver se ela é credenciada”, aconselhou. “As taxas variam, mas podem ser até 80% menores que no financiamento. E o consórcio

normalmente tem prazos correspondentes à metade dos prazos do financiamento”, diz Vinicius.

Para quem valoriza mais a tradição e segurança, o economista Vaner Corrêa, conselheiro do Conselho Regional de Economia do Espírito Santo (Corecon-ES) indica o financiamento. “O consórcio tem as taxas de administração, taxas de reajuste do valor do bem, do fundo

comum e taxa de reserva. Somando tudo, o valor final pode compensar menos que o financiamento de habitação”.

Corrêa destacou a oportunidade de ressarcimento caso algo aconteça com o comprador. “O seguro devolve o dinheiro, se necessário. Por isso, sempre defendo o financiamento, e porque o comprador não fica preso a tantas taxas”.

Opção pelo tipo de crédito varia de acordo com perfil do cliente

O presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Sandro Carlesso, afirma que o ideal é comparar as formas de crédito de acordo com as necessidades do comprador.

“As taxas de juros estão baixas, então o consórcio já não tem aquela grande vantagem em relação ao financiamento”, ponderou. “O interessado também deve observar sua renda. O financiamento tem prazo mais longo e parcelas menores, mais adequadas a quem tem a renda mensal menor”.

O diretor de Indústria Imobiliária do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo (Sinduscon-ES), Leonardo Lorenzon, entende que o financiamento é ideal para quem planeja a compra do primeiro imóvel.

“No consórcio, não dá para prever quando o crédito ficará disponível. É uma boa para quem já tem casa própria e deseja ampliar o patrimônio, ou tem filhos crescendo e planeja comprar um imóvel para eles, sem data certa para isso”.



LORENZON: planejamento e escolha

SAIBA MAIS

O que é consórcio

- > É UMA MODALIDADE para compra de bens móveis, imóveis ou serviços
- > A COMPRA É REALIZADA pela união de pessoas físicas ou jurídicas
- > TODOS OS PARTICIPANTES DO GRUPO contribuem com parcelas até o prazo determinado no contrato

Como funciona

- > O COMPRADOR CONTRATA UMA ADMINISTRADORA e se junta a um grupo
- > TODO MÊS, UM OU MAIS PARTICIPANTES são sorteados para terem acesso à carta de crédito



AQUISIÇÃO do imóvel

- > DEPOIS DE CONTEMPLADO, o comprador deve continuar pagando as parcelas até o final do consórcio
- > ALÉM DE AGUARDAR O SORTEIO, o comprador tem a possibilidade de dar um lance para adquirir o imóvel mais rápido

Qual a diferença para o financiamento com o banco

- > O CONSÓRCIO NÃO COBRA JUROS, e sim uma taxa de administração
- > AS PARCELAS DO CONSÓRCIO costumam ser mais caras que no financiamento
- > O PRAZO PARA QUITAÇÃO das parcelas é menor que no financiamento
- > COM O FINANCIAMENTO, O COMPRADOR consegue o imóvel imediatamente. No consórcio, ele deve esperar ser sorteado ou dar um lance
- > O FINANCIAMENTO cobra uma taxa de juros ao mês. Porém, atualmente, essa taxa está tão baixa quanto a de administração de um consórcio
- > NO FINANCIAMENTO, O COMPRADOR CRIA uma linha de crédito junto ao banco, que exige que o compra-

- dor tenha uma renda mínima
- > NA MAIORIA dos financiamentos, é necessário ter 20% do valor do imóvel para dar de entrada

Vantagens e desvantagens

- > SE O COMPRADOR PEDIR O CANCELAMENTO, ele só vai receber o dinheiro gasto com o fim do consórcio
- > NO CONSÓRCIO, caso o comprador seja contemplado com o crédito e pare de pagar as parcelas, o bem será leilado para o pagamento da dívida.
- > É NECESSÁRIA UMA RENDA mensal mais alta para o consórcio, que tem parcelas mais caras
- > NO FINANCIAMENTO, A RENDA mensal do comprador não precisa ser alta, porque o valor das parcelas é menor
- > NORMALMENTE, O VALOR FINAL pago no consórcio é menor que no financiamento
- > NO CONSÓRCIO SEMPRE EXISTE O RISCO de o imóvel desejado entrar no mercado, mas o comprador ainda não ter sido contemplado com o crédito

- > PORÉM, O CONSÓRCIO garante mais flexibilidade para o uso do crédito, não é necessário ter o tipo de imóvel desejado definido no início do consórcio

Dicas

- 1 ANTES DE COMEÇAR UM CONSÓRCIO,** o comprador deve checar se a administradora está credenciada no site do Banco Central
- 2 CASO O COMPRADOR PAGUE ALUGUEL,** pode ser difícil manter o consórcio se ele demorar a ser sorteado, ou se não tiver como juntar dinheiro para dar um lance
- 3 O FINANCIAMENTO** é a opção ideal para quem tem pressa de sair do aluguel, porque o imóvel é liberado imediatamente
- 4 O CONSÓRCIO PODE SER IDEAL** para quem já tem casa própria e deseja aumentar o patrimônio
- 5 É POSSÍVEL USAR O FGTS** como entrada na casa ou apartamento
- 6 TAMBÉM É POSSÍVEL USAR O FGTS** para dar lances no consórcio

- 7 CADA CONTRATO** tem condições específicas. Por isso, é necessário analisar bem os termos antes de optar por um consórcio ou financiamento

- 8 PROCURE SABER** se o consórcio ou financiamento tem um seguro que garante o ressarcimento do valor gasto caso aconteça alguma coisa com o comprador

- 9 O PREÇO DO IMÓVEL** desejado pode aumentar ou diminuir enquanto o crédito não é liberado ao comprador pelo consórcio

- 10 É IMPORTANTE SE CERTIFICAR** de que tudo o que foi prometido pela administradora de consórcio consta no contrato. Desconsidere acertos verbais, tudo o que for combinado, como prazos e valores, deve estar esclarecido no contrato.

- 11 AO ASSINAR UM CONTRATO DE CONSÓRCIO,** exija uma das vias do termo de adesão e uma cópia do termo de regulamento do grupo.

Fonte: Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (ABAC); Vinicius Santos; Vaner Corrêa (Corecon-ES); Sandro Carlesso (Ademi-ES); Leonardo Lorenzon (Sinduscon-ES).