

Alternativa

Consórcio imobiliário atrai investidores. Veja como funciona a modalidade

Procuração consorciada aumentou 14% durante a pandemia e volume de créditos disponibilizados cresceu 82,8%. Especialistas explicam as diferenças com relação ao financiamento tradicional

Mônica Moreira*

monica@mile4.com

Rede Gazeta

Publicado em 23/11/2020 às 15:20



Imagem: iStock.com/Andreas - Imagem que o financiamento. Crédito: Freepress

Com a queda dos juros e, consequentemente, na rentabilidade de aplicações como fundos de renda fixa e poupança, a busca pelo investimento em imóveis vem aumentando. É uma modalidade que tem atraído cada vez mais investidores e o consórcio imobiliário da Associação Brasileira de Administradores de Consórcio (Abac) apontam que, no primeiro semestre deste ano, o produto imobiliário cresceu 14%, com relação ao mesmo período do ano passado.

Já o volume de créditos disponibilizados, no acumulado de janeiro a junho deste ano, alcançou R\$ 6,89 bilhões, uma alta de 82,8%, em relação aos primeiros meses do ano passado. Ainda segundo a Abac, no fechamento do primeiro semestre deste ano, a participação do Sistema de Consórcios foi de 7,3% sobre o Produto Interno Bruto (PIB) deste mesmo período.

Para o [presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo \(Aemec\) Sérgio Carlos](#), o crescimento tem ocorrido porque pessoas que antes aplicavam dinheiro ou deixavam em poupança têm percebido que investir em imóveis é mais rentável, e o consórcio é uma opção atrativa.

O especialista em consórcio Vinícius Santos explica que as principais diferenças entre a modalidade e o financiamento tradicional são o custo final e o tempo de pagamento.

Enquanto o financiamento imobiliário tem cobrança de juros, que hoje estão em 7% ao ano, em média, no consórcio não há juros, mas sim uma taxa de administração sobre o valor da carta de crédito, de 1% ao ano, em média, que é diluída nas prestações. Quanto ao prazo, ele explica que, no consórcio, as parcelas são menores e pagas em menos tempo, em média 200 meses, contra até 420 meses dos financiamentos.

Outra característica é que o cliente poderá receber a carta de crédito por meio de cheque ou banco, e pode inclusive, usar o valor do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para isso.



Imagem: iStock.com/Andreas - Imagem que o financiamento. Crédito: Freepress

Outro ponto destacado pelo especialista é que, caso o investidor, por algum motivo, não consiga mais arcar com a parcela do consórcio, ele tem a opção de parar para um tempo, com um bem que se cobra à venda, ou mesmo o dinheiro investido, respeitando as regras no contrato, que pode prever a retenção de um percentual pago.

Além disso, caso o consorciado decida de comprar um imóvel após a aquisição do consórcio, pode receber o rendimento do valor da carta de crédito, como se fosse um dinheiro aplicado em títulos públicos, conforme as taxas vigentes no mercado econômico.

"O primeiro passo para fazer um consórcio é buscar um consultor para orientar sobre em qual tipo o cliente mais se enquadra. Depois, é preciso contratar e programar para dar um lance ou aguardar ser sorteado. Por fim, contratar um consórcio que tenha as melhores condições, já que a modalidade para comprar imóveis novos, construir, reformar ou comprar um terreno e construir", orienta Vinícius Santos.

O empresário Renan Lúrio Ribeiro, 35 anos, morador de Vila Velha, viu no consórcio a melhor opção de investimento, tanto que, num intervalo de três meses, ele contratou dois e considera essa uma modalidade menos burocrática. "A experiência de adquirir um imóvel por consórcio foi muito boa para mim. É uma forma de planejar a aquisição de bens, como qualquer tipo de financiamento, porém que a diferença é bem grande, principalmente porque é mais simples, menos burocrático e adaptável ao nosso perfil", destaca.



Imagem: iStock.com/Andreas - Imagem que o financiamento. Crédito: Freepress

Uma dica que Renan dá é buscar ajuda profissional, antes dessa empreitada. "É importante ficar atento e procurar quem tem experiência para orientar especialmente para adequar a parcela ao valor que você deseja adquirir e às regras, como funcionam os prazos consorciados", orienta o empresário que, além de dois consórcios imobiliários, possui um de carro e outro de renda.

PLANEJAMENTO É PRIMEIRO PASSO

Quando também o planejamento é o ponto de partida, tanto para quem deseja comprar um imóvel para morar, como para investir, é o economista e consultor do Conselho Regional de Economia do Espírito Santo Sebastião Demaree. De acordo com o consórcio imobiliário um modelo que vem crescendo, devido à baixa taxa em comparação aos juros do financiamento. Porém, tanto ao contratar e se organizar antes do contratar esse tipo de produto é fundamental para a saúde financeira familiar.

"A educação financeira precisa estar presente na vida das pessoas e o primeiro passo é planejar os gastos com relação aos seus rendimentos. Na hora de adquirir um bem como um imóvel, por exemplo, é preciso analisar qual o impacto do meu orçamento ou posso compreender com as parcelas, sem prejudicar o meu dia a dia", aconselha o economista.

Outra orientação de Demaree é ter bem determinado o imóvel que se deseja comprar. "O planejamento para aquisição de um consórcio deve levar em conta detalhes de onde se quer morar e qual o tamanho do imóvel, porque se deixar para pensar nisso depois, o valor da carta de crédito pode não corresponder ao seu desejo de morar em determinados bairros ou até permitir que você more onde deseja, mas num imóvel com o tamanho inadequado às suas expectativas", orienta.

O presidente da Ademi-ES, Sérgio Carlos, também aconselha que os interessados em contratar um consórcio busquem antes referências sobre as empresas atuantes no mercado, que são a Banco Central, um canal de atendimento disponibilizados por meio do site da instituição.

*Mônica Moreira é autora do 2ºº Curso de Residência em Jornalismo da Rede Gazeta e foi supervisionada pelo editora adjunta Flávia Martins.

Imagem: iStock.com/Andreas