



## CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO ATRAI INVESTIDORES. CONFIRA COMO MODALIDADE FUNCIONA

Mônica Moreira | dezembro 2, 2020 | Comentários

Procura por consórcio aumentou 14% durante a pandemia e volume de créditos disponibilizados cresceu 62,8%. Especialistas explicam as diferenças com relação ao financiamento tradicional.

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. E uma modalidade que tem atraído cada vez mais investidores é o consórcio. Dados da Associação Brasileira de Administradores de Consórcios (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 62,8%, 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 (Ademi-ES) Sandro Carlioso, esse aumento tem ocorrido porque pessoas que antes aplicavam dinheiro ou desistiram em poupança têm pensado que investir em imóveis é mais rentável, e o consórcio é uma opção atrativa.

O especialista em consórcio Vitorias 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 sorteio ou lance, e pode, inclusive, usar o saldo do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para isso.



Vitorias Santos, especialista em consórcio imobiliário, explica o passo a passo para quem deseja investir no mercado. Crédito: Azeite Pressur

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 passar para terceiros, como um bem que se coloca à venda, ou resgatar o dinheiro investido, respeitando os regras no contrato, que pode prever a retenção de um percentual pago.

Além disso, caso o consorciado desista de comprar um imóvel após a aquisição do consórcio, pode receber o montante 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 se programar para dar um lance ou aguardar ser sorteado. Por fim, contratar um consórcio que melhor se encaixe na sua necessidade, há modalidades para comprar imóveis novos, construir, reformar ou comprar um terreno e construir", orienta Vitorias Santos.

O empresário Renato Lyrio 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 do bem e, como eu já tenho financiamento, percebi que a diferença é bem grande, principalmente porque é mais simples, menos burocrático e adaptável ao nosso perfil", declara.



Empresário Renato Lyrio Ribeiro, morador de Vila Velha, decide investir em consórcio. Crédito: Azeite Pressur

Uma dica que Renato 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 as regras, como funcionam os grupos consorciados", orienta o empresário que, além de dois consórcios imobiliários, possui um do carro e outro de moto.

### PLANEJAMENTO É PRIMEIRO PASSO

Quem também cita o planejamento como ponto de partida, tanto para quem deseja comprar um imóvel para morar, como para investir, é o economista e conselheiro do Conselho Regional de Economia (Conec) da Região Suldo Espírito Santo, Ezequiel de Almeida. Ele afirma que o consórcio imobiliário é um modelo que vem crescendo, devido à baixa taxa em comparação aos juros do financiamento. Porém, fazer as contas e se organizar antes de 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 avaliar, quando do meu orçamento eu posso comprometer com as parcelas, sem prejudicar o meu dia a dia", aconselha o economista.

Outra orientação de Almeida é se 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 prestar nisso depois, o valor da carta de crédito pode não corresponder ao seu desejo de morar em determinado bairro ou até permitir que você não tenha usado o espaço, mas num imóvel com o tamanho inadequado às suas expectativas", orienta.

O presidente da Ademi-ES, Sandro Carlioso, também aconselha que os interessados em contratar um consórcio busquem antes referências sobre as empresas atuantes no mercado, por meio do Banco Central, em casos de atendimento disponibilizados por meio do site do instituto.



Mônica Moreira

Outras Notícias