

# Habitação & Mercado

 CORREIO DO POVO

PORTO ALEGRE | SEXTA-FEIRA  
22 DE JANEIRO DE 2010 | NÚMERO 8 | ANO 1

FABIANO DO AMARAL



## Imóvel por sorteio

A compra da tão sonhada casa própria vem ganhando facilidades ao longo dos anos, seja através de programas do governo federal, seja por novas linhas de crédito ofertadas pelos bancos. No entanto, uma das opções que vem registrando expressivo crescimento é a do consórcio de imóveis. No período entre janeiro e outubro de 2009, conforme a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), o setor registrou 530 mil participantes ativos em todo o país, o que representava alta de 3,4% em relação ao mesmo período de 2008. Em novembro passado, esse total já havia saltado para 533,7 mil. Além disso, as contemplações – momento em que o consorciado é sorteado ou obtém carta de crédito por lance – subiram 12,2% no mesmo período – 56,1 mil entre janeiro e outubro de 2009 contra 50 mil entre janeiro e outubro 2008. Segundo o Banco Central do Brasil, em julho de 2009, existiam 1.992 grupos em andamento.

Além da boa oferta de empresas – cerca de 80 atuam no mercado nacional –, as possibilidades permitem atender a todos os tipos de renda. A Abac informa que a faixa de renda varia conforme o valor de crédito solicitado, e o valor médio comercializado está em R\$ 82,2 mil. O número de meses dos planos também oscila, entre 36 e 360 meses, mas o prazo médio é 127 meses. **Página Central**



Velas para todos os momentos

CONTRACAPA

## Massa Corrida

### PORTAS EM ALUMÍNIO

A Sasazaki amplia seus produtos de alumínio e lança as portas de abrir com lambri vertical e lambri horizontal. As versões estão disponíveis com 88 ou 98 cm de largura e possuem duas opções de pintura de acabamento: acetinado natural (anodizado) ou pintura eletrostática a pó na cor branca. As portas podem ser instaladas em ambientes de cozinha, banheiros, depósitos, corredores e áreas de serviço.

### SHOWROOM GIROFLEX

O Grupo Metro Office Corporate / Giroflex deverá receber este ano em mil metros quadrados na avenida Dom Pedro II, 575, as cadeiras desenhadas pelo designer Giorgetto Giugiaro, criador de clássicos como Ferrari, BMW e Lamborghini. Os produtos são produzidos pela Okamura Corporation, do Japão, com 95% de material reciclável. Outra novidade do grupo é o Organon, um arquivo deslizante modular.

VICENTE MEDEIROS / DIVULGAÇÃO / CP



EXPOSTOS: mesa de reuniões

### CARTILHA DO CHUVEIRO

A cartilha "Uso Eficiente do Chuveiro Elétrico" é mais uma ação do Inmetro e dos fabricantes de chuveiros elétricos no incentivo à economia de energia e água. A publicação tem dicas de como adquirir, instalar, manter e usar corretamente o chuveiro elétrico. O material será distribuído em lojas de construção e de material elétrico e estará disponível também no site [www.banhoeconomico.com.br](http://www.banhoeconomico.com.br). O site ainda traz um estudo comparativo entre os sistemas de aquecimento de água (chuveiro elétrico, solar e aquecimento a gás).



VANTAGENS: para Gonzaga, a forma de pagamento e a possibilidade de programar a compra são fatores positivos deste tipo de crédito

# Consórcio: a casa própria sem pressa

Por Elio Bandeira

A Associação Brasileira de Administradores de Consórcios (Abac) projeta um crescimento do setor de 15% em 2010. Um dos motivos é a recente mudança na legislação, que permitirá, a partir de março, a possibilidade de utilizar o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para a quitação de saldo devedor dos consórcios ou pagar parte das prestações após a contemplação.

O presidente regional da Abac, Elton Tedesco, destaca que essas medidas deram maior segurança aos interessados e mais vantagens aos consorciados. "O consórcio é uma excelente opção nesse momento de

reaquecimento da economia e grande oferta de imóveis. Além de ser uma forma mais barata de obter o imóvel, ele é menos burocrático e permite que os próprios associados se financiem", diz. Tedesco acrescenta que a inadimplência do setor é baixa (2,91%, conforme dados do Banco Central (BC) de julho de 2009) e os riscos são praticamente nulos, principalmente devido à fiscalização das administradoras, trabalho realizado pelo próprio BC. "O imóvel é uma garantia real e um bem que não vai se deteriorar em caso de falta de pagamento", afirma.

O superintendente de Consórcios do Sicredi, Romeo Balzan, destaca que o consórcio de imóveis, aos poucos, vai definindo

do seu público. "O associado não pode ter a ilusão de que vai ser contemplado logo. Pessoas que não têm pressa em comprar seu imóvel são as que mais procuram essa opção", enfatiza. Balzan acrescenta que entre os pontos favoráveis estão o crescimento do setor imobiliário no país, a inexistência de juros e a possibilidade de programar a compra. "Enquanto não é contemplado, o associado é um poupador e, quando é contemplado, torna-se um devedor", salienta. A projeção de vendas para 2010 pode colocar o Sicredi Consórcios entre as 20 maiores empresas do segmento já no primeiro ano de comercialização do produto. Em novembro de 2009, o total de créditos comercializa-

dos pela administradora superou R\$ 1,08 bilhão.

A Herval Administradora de Consórcios é outra das empresas que atua no mercado de consórcio de imóveis no Estado. A companhia opera no segmento desde janeiro de 2001 e, atualmente, possui 22.133 consorciados. Entre 2008 e 2009, o grupo teve um crescimento de 11,92% no setor. O representante comercial Victor Gonzaga, de 40 anos, procurou a empresa para obter informações sobre o crédito. Ao conversar com a vendedora Maria Elisa Fraga, ficou satisfeito com as "facilidades" que o plano oferece. "O consórcio tem os juros e a forma de pagamento que estão bem mais em conta", constatou Gonzaga.

FABIANO DO AMARAL

## Uma poupança forçada

A empresária Iara Maria da Silva Teixeira, 43 anos, é uma das mais recentes associadas de um grupo de consórcios oferecido pelo Sicredi. Moradora do bairro Glória, na Capital, onde possui uma estofaria há 13 anos, Iara conta que ingressou no grupo em novembro passado, em busca do tão sonhado imóvel próprio. Ela está participando de um grupo para obter um crédito de R\$ 70 mil.

As prestações, em torno de R\$ 700,00 estão dentro do orçamento e o número de parcelas - 120 - não a assusta. "É o segundo grupo de consórcios que integro. No primeiro, também no valor de R\$ 70 mil, fui con-

templada logo no décimo mês, mas tive que me desfazer da carta de crédito para honrar outros compromissos", revelou.

A empresária conta que vive de aluguel, na mesma casa onde funciona a estofaria e que, desta vez, o crédito será utilizado na compra da casa própria. "Quero adquirir um terreno ou mesmo uma casa aqui no bairro. Tenho objetivo de continuar com a empresa e manter meus clientes", explicou. Entre as facilidades em tornar-se cotista, Iara salienta que o consórcio é mais vantajoso. "No financiamento, os juros são mais altos. Além disso, é como se eu estivesse fazendo uma poupança", argumenta.



SONHO: Iara pagará 120 parcelas para ter a casa e a empresa

**SPERINDE**  
IMÓVEIS  
Você é nossa maior conquista

Compre **AQUI**  
o **LANÇAMENTO**  
que você viu por aí!

Creci 411

Amanhã na contracapa  
do **Classificados Imóveis**  
**51 3208.4040**  
[www.sperinde.com](http://www.sperinde.com)

## Algumas questões

### Qualquer um pode abrir e administrar grupo de consórcio?

Administradoras são as empresas prestadoras de serviços responsáveis pela formação e administração de grupos de consórcios. Há uma série de exigências que as empresas têm que cumprir para poder operar no mercado. Todos os grupos da administradora são independentes. Recursos de um grupo não podem ser transferidos para outro, nem se confundem com o patrimônio das administradoras.

### O Banco Central do Brasil fiscaliza a atuação das administradoras de consórcio?

Desde maio de 1991, em decorrência da lei 8.177, de março de 1991, o Banco Central é responsável pela autorização e fiscalização das administradoras de consórcio que operam no país, bem como pela normatização de suas operações. A Circular 2.766 do Banco Central, em vigor desde setembro de 1997, por meio de seu regulamento anexo, e suas alterações posteriores, estabelece as normas para os grupos constituídos após essa data.

### Como saber se a empresa é autorizada pelo Banco Central como administradora de consórcio?

A situação de cada empresa administradora de consórcio com grupos em andamento, a relação das empresas impedidas de constituir novos grupos e outras informações estão disponíveis na página do Banco Central na Internet ([www.bcb.gov.br](http://www.bcb.gov.br)). Além disso, é recomendável ligar também para os órgãos de defesa do consumidor de sua região para ver se há reclamações contra a empresa.

### Por que preciso ler todo o contrato de adesão?

O contrato de adesão é o instrumento que, assinado pelo consorciado e pela administradora de consórcio, cria obrigação entre as partes e formaliza o ingresso em grupo de consórcio. Nele estão expressas as condições da operação de consórcio, bem como

os direitos e deveres das partes contratantes. Não efetue pagamentos em dinheiro. Os pagamentos devem ser feitos em cheques não à ordem e nominativos à administradora de consórcios, ou de outra forma que lhe permita comprovar o pagamento realizado.

### Que garantias a administradora pode exigir dos consorciados?

Alienação fiduciária para bens móveis, hipoteca e ou alienação fiduciária para bens imóveis. No caso da alienação fiduciária, a real proprietária do bem é a administradora. O consorciado apenas tem a posse do bem. Só após a quitação de suas obrigações para com o grupo, ele tem a propriedade. Além dessas garantias, o contrato pode especificar outras garantias complementares proporcionais às prestações a vencer. São garantias que você terá que apresentar quando for contemplado e quiser usar o crédito.

### O vendedor do consórcio garantiu que a contemplação é imediata. Isso é verdade? Quais as regras para sorteios e lances?

O vendedor do consórcio não pode prometer a contemplação imediata. Isso é propaganda enganosa, vedada pelo artigo 4º da Circular 3.085, de 2002. Só há duas maneiras de você ser contemplado: o sorteio e o lance. Os critérios para participar dos sorteios e para oferecimento de lances devem estar previstos no seu contrato, que deve, inclusive, indicar se há possibilidade de oferecimento de lance ou realização de sorteios pela Internet. Os critérios de desempate também devem estar previamente definidos.

### Quando eu for contemplado, posso pegar meu crédito em dinheiro?

A finalidade do consórcio é a

aquisição de bens ou conjunto de bens, mas o regulamento permite que, nas situações descritas abaixo, você receba o seu crédito em espécie: 180 dias após a sua contemplação, desde que tenha quitado suas obrigações para com o grupo; 60 dias após a distribuição de todos os créditos do seu grupo; caso, após a contemplação, você tenha utilizado recursos próprios para garantir o preço do bem. Nesse caso, você tem que observar o disposto em seu contrato.

### As administradoras são obrigadas a ter serviço de ouvidoria?

Conforme disposto na Circular 3.359 e Circular 3.370, ambas de 2007, as administradoras de consórcio devem disponibilizar serviço de ouvidoria para atendimento ao cidadão, atuando, inclusive, na mediação de conflitos entre administradoras e consorciados. O serviço prestado pela ouvidoria deve ser gratuito e identificado por meio de número de protocolo. O número do telefone relativo ao serviço de discagem direta gratuita (DDG) 0800 das ouvidorias deve ser divulgado e mantido atualizado, em local e formato visível ao público em todas as suas dependências, bem como em suas páginas na Internet e em outros canais de comunicação utilizados. Esse número de DDG também deve constar nos contratos formalizados com os consorciados e no material de propaganda e de publicidade.

Fonte: Banco Central

ARTE PEDRO DREHER SOBRE FOTO CP MEMÓRIA



## Taxas de correção menores

O economista da Fundação de Economia e Estatística do RS (FEE-RS) e professor da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (Ufrgs) Alfredo Meneghetti Neto enfatiza que existem diversas vantagens para quem está interessado em ingressar em um grupo de consórcio de imóveis. "A grande vantagem dos consórcios sobre os financiamentos bancários é terem taxas de correção muito mais baixas. Outra vantagem é poder definir um valor que deseja receber de acordo com o tipo de imóvel que tem em vista", aponta.

O especialista destaca que as principais diferenças dessa opção de crédito e do SFH (Sistema Financeiro da Habitação) é que o consórcio possibilita a compra de um segundo imóvel financiado, o que não é permitido pelo sistema de financiamento. Ele ressalta, porém, que o consórcio tem um pequeno "inconveniente": o cotista fica esperando a vez de ser contemplado com a carta de crédito que lhe dará direito ao imóvel, o que pode acontecer até o último mês de vida do grupo, ou seja, após 12 ou 15 anos. "É bom saber que quanto maior o prazo, mais o cidadão vai pagar taxas de juros. O ideal seria optar por prazos menores, por exemplo, abaixo de dez anos", exemplifica.

Meneghetti Neto observa que o consórcio é opção segura de adquirir o imóvel, porém, diante do estágio atual da economia brasileira o financiamento também é uma boa opção. "Vale mais a pena buscar no mercado um imóvel que já tenha financiamento, pois a oferta é muito grande e tende a crescer em 2010", frisa.

## Palavra do construtor

### Na contramão do SFH

ADILSSON MACHADO\*

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foi criado há mais de 45 anos no intuito de proporcionar aos brasileiros a compra da casa própria. Logo após a implantação do sistema, foi criado o Fundo de Compensação pelas Variações Salariais (FCVS) para garantir a amortização total da dívida dentro do prazo contratual, ou seja, a obrigação de quitar o saldo residual passa a ser do FCVS, cujo valor não raras vezes é superior ao valor do imóvel, desde que o mutuário contribua para o Fundo.

Entretanto, milhares de mutuários financiaram mais de um imóvel através do SFH e os agentes financeiros, que os concederam sem qualquer restrição, negam agora cobrir o saldo devedor residual com a utilização do FCVS, alegando que este só autoriza a quitação do primeiro imóvel, como dispõe a lei 8.100 de 05/12/90.

Porém, até o final da década de 80, não havia nenhuma legislação que penalizasse o mutuário com a não utilização do FCVS para cobertura do saldo devedor do segundo imóvel. Contrário senso estar-se-ia cometendo um grande equívoco legislativo, vez que os efeitos da lei 8100/90 não retroage e atinge somente atos jurídicos praticados após de sua edição. Em 21/12/2000 foi editada a lei 10.150, que revoga o artigo da lei 8100/90, permitindo a quitação de tantos quantos contratos o mutuário tiver contraído até 5 de dezembro de 1990.

Muitos mutuários chegam ao final de seus contratos com dívidas que equivalem a duas, três vezes ou mais ao valor do imóvel financiado e mesmo que tenham contribuído para o FCVS, segundo os agentes financeiros, terão de quitá-los com recursos próprios ou não terão o termo de liberação da hipoteca, e ainda serão executados e seus imóveis expropriados pelo credor. A solução passa pela Justiça, onde seus direitos são garantidos, respeitando a legislação do SFH, ou seja, a quitação de todos os seus contratos habitacionais, com a cobertura do Fundo.

\* presidente da Associação dos Mutuários e Moradores das Regiões Sul e Sudeste do Brasil



## Na ponta do lápis

### HSBC reduz juros para a compra de imóveis

O HSBC reduziu às taxas de juros para o financiamento imobiliário. Os imóveis no valor de até R\$ 500 mil podem ser financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) em até 25 anos. Para os imóveis com valor de até R\$ 150 mil, a taxa de juros caiu de 10% para 8,9% ao ano, além da correção pela taxa referencial (TR). Entre os que valem de R\$ 150 mil a R\$ 500 mil, a taxa caiu de 11% para 10,5% ao ano, mais TR.

INCC-M

Mês	Número índice	Variação %	Mês	Ano
Jan/09	409,811	0,26	0,26	
Fev/09	411,249	0,35	0,61	
Mar/09	410,569	-0,17	0,44	
Abr/09	410,531	-0,01	0,43	
Mai/09	411,570	0,25	0,69	
Jun/09	417,860	1,53	2,22	
Jul/09	419,422	0,37	2,61	
Ago/09	419,468	0,01	2,62	
Set/09	419,758	0,07	2,69	
Out/09	420,298	0,13	2,82	
Nov/09	421,070	0,18	3,01	
Dez/09	421,908	0,20	3,22	

### PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS de dezembro/2009

PROJETOS	Padrão de acabamento	Projetos padrões RESIDENCIAIS	R\$/m <sup>2</sup>	Mensal	Varição No ano	12 meses
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	786,42	-0,13	1,64	1,64
	Normal	R 1-N	955,35	-0,17	1,33	1,33
	Alto	R 1-A	1.217,85	-0,18	1,20	1,20
PP- 4 (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	743,70	-0,31	0,02	0,02
	Normal	PP 4-N	925,07	-0,24	0,77	0,77
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	711,49	-0,32	-0,03	-0,03
	Normal	R 8-N	810,40	-0,27	0,54	0,54
	Alto	R 8-A	1.007,80	-0,25	0,34	0,34
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	786,96	-0,30	0,54	0,54
	Alto	R 16-A	1.040,50	-0,34	0,30	0,30
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	554,27	-0,33	1,30	1,30
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	786,32	-0,15	2,68	2,68
<b>COMERCIAIS</b>						
CCAL- 8 (Comercial Andares Livres)	Normal	CAL 8-N	957,93	-0,26	1,21	1,21
	Alto	CAL 8-A	1.052,95	-0,27	1,09	1,09
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	810,30	-0,25	0,93	0,93
	Alto	CSL 8-A	930,04	-0,27	1,02	1,02
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	1.084,57	-0,28	0,50	0,50
	Alto	CSL 16-A	1.241,02	-0,30	0,64	0,64
GI (Galpão Industrial)		GI	440,19	-0,02	0,85	0,85

Estes valores devem ser utilizados após 01/03/2007, inclusive para contratos a serem firmados após esta data. Fonte: DEE - Sinduscon/RS

### SALÁRIOS MÉDIOS dezembro/2009 (R\$/h)

MESTRE DE OBRAS	ELETRICISTAS	APONTADOR
Até 25 subordinados	Oficial	6,14
Acima de 25 subordinados	Meio Oficial	3,76
Média	Ajudante	2,82
PEDREIRO	ENGENHEIRO	2,36
SERVEENTE	FERREIRO (ARMADOR)	20,91
CARPINTEIRO	PINTOR	3,44
		3,40

\* Não estão incluídos os encargos sociais, bonificações e outras despesas.