

CONSÓRCIOS

Bem cotado

Possibilidade de usar FGTS para pagar parcelas fortalece sistema

» Por Paulo Darcie e Fernando Nakagawa

Desde o dia 18 de março, os consumidores que possuem consórcios de imóveis podem usar o saldo no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para pagar parcelas. Até agora, os recursos só eram liberados para se dar o lance para adquirir a carta de crédito ou para, ao fim do pagamento, complementar o montante para comprar um imóvel de maior valor. A medida, decidida pelo Conselho Curador do FGTS no final do ano passado e regulamentada pela Caixa Econômica Federal neste ano, é uma boa notícia para donos de consórcio, mas diversas restrições ainda persistem.

O saque, integral ou parcial, só é possível ao consorciado já contemplado e com menos de três prestações em atraso. O titular da cota tem que ser o mesmo da conta do FGTS. O dinheiro pode ser usado apenas para compra de imóvel residencial urbano. Não vale para reforma, aquisição de imóveis comerciais e terrenos – o que o sistema de consórcios permite. Deve ser, ainda, a primeira aquisição do titular e de valor inferior a R\$ 500 mil.

O funcionamento será semelhante ao de amortização de parcelas de financiamento do Sistema Fi-

nanceiro de Habitação (SFH), e os saques deverão respeitar as regras de qualquer outra finalidade do FGTS: só poderão ser feitos por quem tem conta do Fundo há mais de três anos, e as retiradas só poderão ocorrer de três em três anos.

O presidente executivo da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcio (Abac), Paulo Roberto Rossi, acredita que a nova regra deve dobrar o número de cotistas que usam o FGTS. Em 2009, pouco mais de 10 mil clientes – dos 60 mil consorciados de imóveis contemplados no Brasil – usaram os recursos do fundo para dar lance ou reforçar o valor da carta de crédito. “Em torno de 15% a 20% dos nossos clientes já usam o fundo em algum momento. Agora, a participação pode dobrar no médio prazo”, disse.

Ele acredita que a decisão se refletirá também sobre o crescimento do setor. A previsão inicial era de uma expansão de 8% a 10% em 2010, agora já se fala em um número bem maior. Rossi acredita que a configuração do mercado imobiliário, no entanto, não deve mudar significativamente, porque o público é diferente. O consórcio serve para quem não tem urgência, diferentemente de quem recorre ao financiamento.

REAÇÃO

Nos primeiros dois meses do ano, as vendas de novas cotas de consórcios de imóveis registraram um aumento de 46,4%. O volume saiu de 25 mil cotas no primeiro bimestre de 2009 para 36,6 mil novas cotas. Na avaliação da Abac, o salto está relacionado à antecipação de consumidores, que já aguardavam a entrada em vigor da medida.

No ano passado, 65,1 mil cotistas de imóveis foram contemplados, número 8,9% maior do que os 59,8 mil de 2008. Em fevereiro, havia 539 mil pessoas pagando consórcio para compra de uma propriedade.

O sistema funciona como uma poupança programada, destinada a consumidores que não têm pressa para comprar, e oferece menos exigências aos interessados do que os financiamentos imobiliários. Em média, o prazo varia de 100 a 120 meses, mas, no mercado, há planos que chegam a 200 meses.

Em relação aos custos, o do consórcio continua sendo menor que o do financiamento, mas a diferença diminuiu de acordo com a redução da taxa de juros. Cobra-se uma taxa administrativa sobre todo o período do contrato. Atualmente, está em torno de 18%. Já no financiamento imobiliário os juros são de pelo menos 8% ao ano mais a TR.

Para tornar o produto mais atrativo, as administradoras facilitam a obtenção da carta de crédito. Além dos sorteios mensais, o cotista pode obter o documento por meio de um lance – os maiores valores são contemplados. ●

Quem pode usar?

- Consorciados que já tenham sido contemplados com a carta de crédito e adquirido o imóvel.
- O imóvel deve estar onde o trabalhador exerce ocupação principal ou reside há mais de um ano.
- Cotista não pode ser proprietário de imóvel no local onde exerce ocupação principal, nem ter financiamento ativo do SFH.
- O consórcio deve estar no nome do titular da conta do FGTS.
- O imóvel tem que ser residencial urbano e deve ter sido adquirido com a carta de crédito do consórcio.
- O valor avaliado do imóvel não pode superar 500 mil reais.