

Aproveite o consórcio para realizar o sonho da casa própria

Opção permite a aquisição do bem com taxas inferiores às praticadas pelos bancos, mas é preciso ter cuidado

Agência Idearia

Sem dinheiro para dar entrada no financiamento da sonhada casa própria? Se você não tiver pressa, o consórcio pode ser uma boa opção para concretizar seu desejo.

Segundo a Abac (Associação Brasileira de Administradoras de Consórcio), nos últimos cinco anos, o número de pessoas entre 20 e 30 anos que adquiriram cotas cresceu 120%. Parte dessa alta é atribuída ao fato de o produto ser mais atraente do que o financiamento porque não há cobrança de juros. Por ano, o consorciado tem de pagar apenas a taxa de administração - que varia de 1% a 1,5% do valor do imóvel.

A Abac garante que o princípio do consórcio é simples: você define um valor de acordo com o tipo de imóvel que tem em vista e adere a um grupo. A administradora tem o prazo de 90 dias para reunir os consorciados. Como norma genérica, as empresas obtêm o número

de participantes por grupo multiplicando por dois o número de meses previstos. Assim, no caso de imóveis, se o prazo do grupo for de 180 meses (15 anos), o número mínimo de cotistas será de 360.

Só quando 70% das cotas estiverem vendidas o grupo poderá realizar a assembleia inaugural e passar a juntar dinheiro, por meio do pagamento de prestações, para comprar o imóvel de cada um.

GANHOS/ A vantagem dos consórcios sobre os financiamentos bancários é ter taxas de correção baixas, revela a Abac, mas, diferentemente do financiamento, o cotista terá de esperar a sua vez de ser contemplado com a carta de crédito. Isso pode acontecer até o último mês de vida do grupo, após 12 ou 15 anos.

As administradoras contemplam os cotistas com um crédito em dinheiro. Os valores das cartas vão, em média, de R\$ 20 mil a R\$ 180 mil. Os prazos de financiamento não são predefinidos, mas, como um

imóvel é um bem de valor elevado, o prazo costuma ser de 150 ou 180 meses. Se a situação financeira do grupo está em ordem, as administradoras entregam duas cartas de crédito por mês, uma por sorteio e outra por lance. O contemplado pode escolher um imóvel em qualquer cidade.

A exigência é que o imóvel, novo ou usado, esteja pronto e com documentação completa. O motivo é que o bem permanecerá hipotecado como garantia da administradora do pagamento da dívida.



A grande vantagem dos consórcios são as taxas, menores do que as de um financiamento, mas, por outro lado, o tempo de espera para ser sorteado com carta de crédito pode chegar a anos

Dicas para evitar armadilhas

Antes de aderir

Faça uma pesquisa sobre as administradoras para conhecer seu histórico e sua saúde financeira. Peça informações sobre os percentuais aplicados para obter as taxas cobradas mensalmente.



Escolha do grupo

Antes de entrar em um grupo já formado, verifique as contas. Se as parcelas não estiverem sendo pagas por alguns consorciados, a administradora não terá condições de contemplar os demais.

Lance ou sorte

Até o fim do prazo do consórcio, a pessoa física ou jurídica que vai adquirir um imóvel tem duas formas de conseguir o bem: por sorteio ou lance. A carta de crédito equivale a uma compra à vista.

Utilização do FGTS

Quem tem um consórcio pode usar os recursos do FGTS para liquidar ou complementar a carta de crédito e para composição de lance.

Cuidados

Veja se o consórcio está registrado no Banco Central. Leia todas as cláusulas contratuais e participe das assembleias.