

# Como usar o FGTS para acelerar a compra da casa própria pelo consórcio imobiliário



[Clique aqui para abrir a imagem](#)

Começar a guardar dinheiro para realizar o sonho da casa própria. Muito provavelmente, esta frase consta na lista de metas deste ano de milhares de brasileiros. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), quase 32% da população do país não têm casa própria quitada e a maioria vive em imóveis alugados.

Neste cenário, os consórcios têm sido uma boa alternativa para encurtar o caminho para o tão sonhado 'lar doce lar', pois, muitas vezes, acabam sendo mais vantajosos que os financiamentos. A questão é que o tempo de espera para ser contemplado - que depende da quantidade de parcelas pagas, além de uma

dose de sorte, no caso de ser sorteado logo nos primeiros meses de contribuição - pode ser um 'porém' para os participantes mais ansiosos.

Muita gente não sabe, mas no caso dos consórcios imobiliários, se esperar muito pelo sorteio não estiver nos seus planos, é possível deixar o processo de aquisição da casa própria ainda mais rápido com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), aquele valor equivalente a 8% do salário que os empregadores depositam todo mês na conta de cada empregado, em uma conta aberta na Caixa Econômica Federal (CEF). Desde 2009, é possível utilizar até 100% do FGTS como lance para que o valor do consórcio imobiliário seja antecipado, abreviando a espera.

Outra possibilidade é usar o FGTS para diminuir em até 80% o valor das parcelas ou liquidar a dívida do consórcio. Ainda assim, uma terceira opção pode ser mais vantajosa: muitos participantes de consórcios imobiliários usam uma parte do Fundo de Garantia como oferta de lance, acelerando a contemplação do consórcio, e a outra parte para redução das prestações seguintes.

No final de 2018, o Conselho Monetário Nacional, órgão que controla o sistema financeiro no Brasil, tomou uma medida que pode beneficiar ainda mais os participantes de consórcios para moradias novas ou usadas. O limite para utilização de recursos do FGTS para compra de imóveis por meio de consórcios passou a ser de até R\$ 1,5 milhão em qualquer unidade federativa - até então, o teto era de R\$ 950 mil em Minas Gerais, Rio de Janeiro, São

Paulo e Distrito Federal, e de R\$ 800 mil nos demais estados.

Embora ainda não seja do conhecimento de muitas pessoas, esses benefícios estão ajudando a movimentar o setor de consórcios imobiliários. A Administradora de Consórcios do Sicredi - ligada à instituição financeira cooperativa que possui mais de 4 milhões de associados e atua em 22 estados brasileiros e Distrito Federal -, além de ser a sexta maior administradora do Brasil, registrou crescimento de 85% na utilização do FGTS entre 2017 e 2018, sendo a maior parte para aquisição do imóvel via consórcio, seguida pela amortização das parcelas do próprio consórcio imobiliário.

O crescimento constado pelo Sicredi engrossa os dados da Associação Brasileira de Consórcios (**ABAC**). Segundo a entidade, entre 2010 e 2018, aproximadamente 30 mil participantes de consórcios sacaram cerca de R\$ 840 milhões do FGTS para complementar o valor do crédito, ofertar lance ou reduzir parcelas - o aumento tem relação com a alteração das regras para saque do Fundo de Garantia, em 2002, que passou a permitir que o dinheiro também seja utilizado para oferta de lance e não somente para complementar carta de crédito, como era anteriormente. Ainda de acordo com a **ABAC**, o segmento de consórcios imobiliários cresceu 5,8% em participantes ativos, considerando janeiro a novembro de 2018, em relação ao mesmo período de 2017. Além disso, nos três primeiros trimestres do ano passado, representou 27,5% dos imóveis financiados no país.

Os consórcios para compra de imóveis têm caído no gosto popular porque não possuem juros, como nos financiamentos, e também

porque são uma alternativa para fugir da burocracia da liberação de crédito. Mas, mesmo com essas vantagens, é preciso analisar muito bem a administradora que oferece o produto.

É importante considerar, por exemplo, a velocidade do fechamento dos grupos de participantes e, principalmente, a saúde financeira desses grupos, que influencia na disponibilização do crédito ao participante. Outro ponto decisivo são as taxas de administração, cobradas pela administradora como remuneração, a fim de garantir que todos os consorciados recebam o bem contemplado. A título de comparação, no Sicredi as taxas são, em média, 20% mais baixas que as praticadas pelo mercado, atualmente. Além disso, em 2018, a instituição financeira cooperativa disponibilizou 21% a mais em créditos que em 2017, contra 3,9% de crescimento do mercado no mesmo período.

Também vale ressaltar que os consórcios não são produtos para consumidores imediatistas, que precisam do bem ou serviço assim que adquirem uma cota. Caso o participante não possa dar um lance ou contar com recursos do FGTS, por exemplo, pode levar um tempo para que seja contemplado. E não podemos deixar de destacar que, além de ajudar a adquirir bens com custo reduzido, os consórcios são uma boa alternativa para desenvolver o hábito de poupar, pois exigem disciplina, programação e planejamento. Em 2019, ao tentar viabilizar o sonho da casa própria, não deixe de considerar esta opção.

\*Jocimar Martins é gerente da Administradora de Consórcios do Sicredi