

Da casa dos pais à casa própria

(OSWALDO EUSTÁQUIO)



Petrina Iagla, assessora de vendas da Porto Seguro Consórcios, orienta Carlos Eduardo Coas na assinatura do contrato imobiliário

Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac) mostra que o número de jovens que fecharam contrato de imóveis passou de 45 mil em 2006 para 85 mil até setembro deste ano

Cada vez mais cedo, os jovens buscam a independência financeira, e um dos passos mais importantes é a conquista da casa própria. Em 2009 praticamente dobrou o número de pessoas, entre 20 e 29 anos, que comparam cotas de consórcio imobiliário, segundo a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac). Em 2006, 45 mil contratos foram fechados por jovens e até setembro deste ano havia 85 mil. No total, há 531 mil contratos de consórcio imobiliário no Brasil. “Os números superaram as projeções feitas pela nossa assessoria econômica”, diz Paulo Roberto Rossi, presidente executivo da instituição. “O consórcio é o melhor mecanismo para o jovem que quer poupar com disciplina, tornando realidade a aquisição da casa própria, um patrimônio pessoal ou familiar.”

Para Marcelo Neri, chefe do centro de pesquisas sociais da Fundação Getúlio Vargas (FGV), esse crescimento não deve ser atribuído apenas a um fator econômico, mas a um conjunto. “Só este ano o número de pessoas da classe AB (renda familiar acima de R\$ 4.807) aumentou 7%, o que corresponde a 1,5 milhões de pessoas no grupo mais alto da renda”, afirma. Além disso, segundo Neri, nos últimos cinco anos o número de pessoas que entraram na classe média (renda familiar de R\$ 1.115 até R\$ 4.807) cresceu 31%, ou seja, quase 26 milhões de pessoas. Outro dado importante é que de 2006 para cá houve um aumento real de 13,25% na renda de jovens entre 20 e 24 anos e de 10,42% na renda dos jovens de 25 a 29 anos. Todos esses dados são do Centro de Pesquisas Sociais da FGV com base nos dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD).

“Os jovens estão cada vez mais conscientes da necessidade de se adquirir a casa própria”, é o que diz Sebastião Moraes, coordenador geral da Administradora de Consórcios Racon em Curitiba. Para ele, as facilidades oferecidas por esse sistema se tornaram muito mais atraentes depois que foi sancionada a Lei 11.795, em fevereiro deste ano. “Agora o consorciado pode usar a carta de crédito contemplada para comprar um imóvel na planta, quitar um financiamento (desde que seja integralmente) e caso desista de pagar o consórcio, pode recuperar o seu dinheiro quando a sua cota for sorteada, não apenas quando terminar o grupo, como antes”, explica.

Morar sozinho

Carlos Eduardo Pizi Coas, 25 anos, é um exemplo de jovem que quer sair da casa dos pais direto para a casa própria. O desejo de morar sozinho surgiu quando ele foi estudar na Espanha em 2007, onde ficou por cinco meses. “Durante a viagem, descobri que posso me virar. A casa dos meus pais é muito boa, mas quero o meu espaço”, diz. Para Cinira Pizi Coas, mãe do jovem, esse é um passo muito importante na vida filho. “Vai dar um aperto no coração quando ele sair de casa, mas a alegria de vê-lo amadurecer com responsabilidade supera tudo”, comenta.

A formação superior em Economia ajudou Carlos a escolher o que, segundo ele, é a melhor forma de conseguir a sua casa. Foram vários dias em cima da calculadora. Como não tem urgência em receber o imóvel, ele optou pelo consórcio, sistema de crédito aprovado pela família. “Hoje, temos quatro carros na garagem, todos comprados por consórcio”, diz o jovem.



Simulação

Para se ter uma ideia da diferença de valor na prestação entre consórcio e financiamento, vale fazer um comparativo. O preço médio para adquirir uma carta de crédito no valor de R\$ 100 mil é de R\$ 800, valores consultados pela reportagem nas administradoras Ademilar e Racon. Já um financiamento do mesmo valor pela Caixa Econômica Federal teria uma prestação de R\$ 1.440.

Segundo Claudir Antônio dos Santos, gerente comercial da Ademilar Consórcio de Imóveis no Paraná, muitos jovens moram ainda com a família e não pagam aluguel. Sendo assim, fica muito mais fácil assumir uma parcela mensal. “As contemplações são feitas mensalmente: por sorteio, por lance livre e por lance limitado (de acordo com as regras de cada grupo).”

Atualmente, as administradoras de consórcios estão cobrando, em média, 20% de taxa de administração para grupos de imóveis de 150 meses, é o que afirma Gilberto Marenha Pereira, presidente da Abac no Paraná. “Esse percentual é baixo, se comparado a juros de financiamento, que por menor que seja, é quase sete vezes maior.”

Quando não vale a pena

Marcos Kahtalian, professor de administração da UniFAE, diz que o financiamento custa mais caro que o consórcio, no entanto, o bem pode ser utilizado logo após a aprovação do crédito. Já no consórcio, não é possível afirmar o tempo exato da espera. “Esse sistema é recomendado para as pessoas que querem fazer uma compra planejada a médio ou a longo prazo, mas certamente não é um bom negócio para quem tem a necessidade imediata do imóvel”, avalia.

Esse foi o caso do jovem casal Andrew e Tatiana Del Colle. Em 2005, quando casaram, foram morar em uma casa cedida pela mãe da noiva. No início do ano seguinte, eles adquiriram uma cota de consórcio no valor de R\$ 100 mil. Valor suficiente para comprar a casa dos sonhos. Sonho, que virou pesadelo. Tatiana acompanhou as assembleias do consórcio durante dois anos e nada de serem sorteados. Nesse período, o casal havia pago mais de R\$ 10 mil em prestações e, devido a necessidades pessoais, tiveram de deixar a casa onde moravam.

Depois de visitar diversas feiras de imóveis, encontraram a casa que queriam. “A única opção para fugir do aluguel foi um financiamento pela Caixa Econômica Federal”, diz Tatiana, que é contadora. O maior problema foi ficar com dois carnês de pagamento: um do financiamento e outro do consórcio. Andrew lembra que naquele momento não poderiam continuar com as duas prestações. “Para não perder tudo, resolvemos baixar o crédito do consórcio para R\$ 20 mil e as parcelas para R\$ 80. Quando sair a gente usa o crédito para reforma.”