



## O segmento de consórcio de imóveis no País e seu desempenho recente

Paulo Roberto Alves de Macena<sup>1</sup>, José Abel de Andrade Baptista<sup>2</sup>; Isabel de Assis Souza<sup>3</sup>

**Resumo:** Consórcio é a modalidade de compra baseada na união de pessoas - físicas ou jurídicas - em grupos, com a finalidade de formar poupança para a aquisição de bens móveis, imóveis ou serviços. A formação desses grupos é feita por uma Administradora de Consórcios, autorizada e fiscalizada pelo Banco Central do Brasil. A modalidade foi criada na década e 60 após a instalação da indústria automobilística no País, como mecanismo de concessão de crédito isento de juros, inicialmente, com a finalidade de adquirir automóveis. Atualmente, com o consórcio é possível realizar a aquisição de automóveis, caminhões, bens de capital, serviços, embarcações, imóveis, entre outros. O presente artigo abordará a categoria de consórcio de imóveis, considerando sua evolução e desempenho recente. Uma pesquisa realizada com dados recentes do segmento de consórcio de imóveis bem como uma análise que atesta seu crescimento vertiginoso mesmo em tempos de pandemia também serão abordados.

**Palavras-chave:** Consórcio; Consórcio de imóveis; desempenho.

**Abstract:** Consortium is the purchase modality based on the union of persons - natural or legal - in groups, with the purpose of forming savings for the acquisition of movable, real estate or services. The formation of these groups is carried out by a Consortium Administrator, authorized and supervised by the Central Bank of Brazil. The modality was created in the decade and 60 after the installation of the automobile industry in the country, as a mechanism for granting interest-free credit, initially, with the purpose of purchasing automobiles. Currently, with the consortium it is possible to acquire automobiles, trucks, capital goods, services, vessels, real estate, among others. This article will address the category of real estate consortium, considering its evolution and recent performance. A survey conducted with recent data from the real estate consortium segment as well as an analysis that attests to its vertiginous growth even in times of pandemic will also be addressed.

**Keywords:** Consortium; real estate consortium; performance.

<sup>1</sup> Faculdade de Tecnologia da Zona Leste, paulo.macena@fatec.sp.gov.br

<sup>2</sup> Faculdade de Tecnologia da Zona Leste, abel@fatec.sp.gov.br

<sup>3</sup> Faculdade de Tecnologia da Zona Leste, isabel.souza5@fatec.sp.gov.br

## 1. Introdução

A palavra consórcio é de etimologia latina, vem de *consortiu*, que significa a relação entre sócios. Trata-se de uma modalidade de compra baseada na união de pessoas - físicas ou jurídicas - em grupos, ou seja, uma sociedade. É um mecanismo de concessão de crédito sem a incidência de juros com a finalidade de formar poupança para a aquisição de bens móveis, imóveis ou serviços.

O consórcio é um produto genuinamente brasileiro, e de acordo com Fabiano Ferreira (1998), foi criado no Brasil em 1961 por funcionários do Banco do Brasil, à época associados da Associação Atlética do Banco do Brasil – AABB, para atender as necessidades de famílias recém-chegadas a Brasília e que visavam a compra de veículos já que precisavam se estabelecer na Capital Federal, recentemente criada.

Esta criação brasileira já foi levada para diversos países, embora existam relatos anteriores no mundo de que iniciativas semelhantes ao modelo atual de consórcio tenham ocorrido no Japão em 1900, Alemanha em 1936, e ainda aqui mesmo no Brasil em 1917.

Nos últimos anos o consórcio se sofisticou e expandiu suas opções. Atualmente, além de veículos, os consumidores podem através do consórcio adquirir motos, veículos pesados, serviços, imóveis dentre outros bens.

Dentre o vasto portfólio de produtos e serviços possíveis de adquirir através do consórcio, podemos destacar o consórcio imobiliário, modalidade criada no início da década de 90 e que tem crescido ano após ano desde então.

Visto como uma alternativa ao financiamento imobiliário, o consórcio de imóveis se tornou popular por ter características de uma compra programada, dispondo de parcelas menores e prazos mais curtos.

De acordo com informações obtidas na ABAC - Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios, em 2009, entrou em vigor a Lei do Consórcio (Lei nº 11.795/2008), que regulamenta essa modalidade no Brasil e que submeteu o consórcio às regras do Código de Defesa do Consumidor. A Lei trouxe mais garantias e maior transparência para que novos participantes viessem a contratar esse serviço com maior segurança, favorecendo a expansão do setor.

O consórcio imobiliário obteve grande visibilidade ao longo dos últimos anos, alcançando desde pessoas que planejam a compra de seu primeiro imóvel próprio até grandes empresas que visam a expansão de suas áreas.

De acordo com a ABAC, entidade de classe do setor, os indicadores de desempenho do segmento de consórcio imobiliário cresceram consideravelmente nos últimos anos e as projeções de mercado feitas ainda no início de 2020, eram de incrementos potenciais nos próximos exercícios. Esse otimismo, no entanto, foi contido pelo início da pandemia, que agravou o desemprego no País e a queda na renda da população, uma vez que esses fatores econômicos impactam diretamente a comercialização de novas cotas de consórcio de imóveis.

Com base nos recentes dados divulgados que demonstram o desempenho recente do setor, podemos acreditar que neste período de pandemia o segmento de consórcio imobiliário alcance um desempenho satisfatório o bastante para impulsionar a aquisição de imóveis novos ou usados no País?

O presente artigo demonstrará alguns dos principais indicadores de desempenho do setor, como a evolução de cotas de imóveis comercializadas e o número de participantes ativos.

## **2. Referencial Teórico**

Segundo Diniz (2015) os consórcios são formados por grupos de pessoas físicas ou pessoas jurídicas com um objetivo em comum: adquirir um bem específico. A formação desses grupos é feita por uma Administradora de Consórcios, autorizada e fiscalizada pelo Banco Central do Brasil.

Existe o compromisso de efetuar o pagamento de uma parcela mensal por cada consorciado do grupo, estipulada em contrato de acordo com valor do bem.

A soma desses valores recolhidos pelo banco ou administradora que criou o grupo, permite que mensalmente um determinado número de pessoas sejam contempladas, tanto por sorteios quanto por lance, e fiquem com o valor do bem disponível para utilizar.

Atualmente, existem opções de consórcio de diversos bens, que abrange imóveis, veículos leves e pesados, motos, bens de capital, serviços, eletrodomésticos e outros bens móveis, e até mesmo barcos e aeronaves.

Os consórcios, assim como a poupança e o financiamento, têm suas vantagens e desvantagens, e cada modalidade atende uma necessidade em específico.

No tocante ao consórcio, a maior desvantagem do consórcio não é financeira, e sim temporal, condicionada ao período de espera da contemplação e entrega do bem. Se o consorciado for contemplado por lance ou por sorteio nos primeiros meses, podemos comparar a um financiamento a juros muito baixos, porém se o consorciado for contemplado entre os últimos será algo como uma poupança programada a juros zero, nesse caso, um investimento pouco vantajoso.

Dentre as principais vantagens do consórcio, por sua vez, estão a possibilidade de efetuar uma compra programada com taxas menores que as praticadas pelo financiamento, parcelas menores e a possibilidade de contemplação sem a necessidade de utilizar recursos próprios, seja por sorteios ou por efetivar o pagamento do lance com um percentual da própria carta.

## **3. Metodologia**

Para o desenvolvimento do artigo foi utilizada a Pesquisa Bibliográfica que é desenvolvida a partir de material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos (GIL, 2010) e a Pesquisa Documental é composta de materiais que ainda podem ser reelaborados conforme os objetivos da pesquisa (GIL, 2010).

Ademais, de acordo com Vergara (2007), os tipos de pesquisa podem ser definidos por dois critérios básicos: quanto aos meios, também e quanto aos fins, modelo aqui utilizado.

Para a elaboração do presente artigo foram utilizados dados estatísticos disponibilizados pela ABAC, para a elaboração da pesquisa quantitativa, que segundo (MARCONI; LAKATOS, 2010) evidencia a observação e valorização dos fenômenos; estabelece ideias; demonstra o grau de fundamentação; revisa ideias resultantes da análise; propõe novas observações e valorização para esclarecer, modificar e/ou fundamentar respostas e ideias.

## **4. Análise dos Dados**

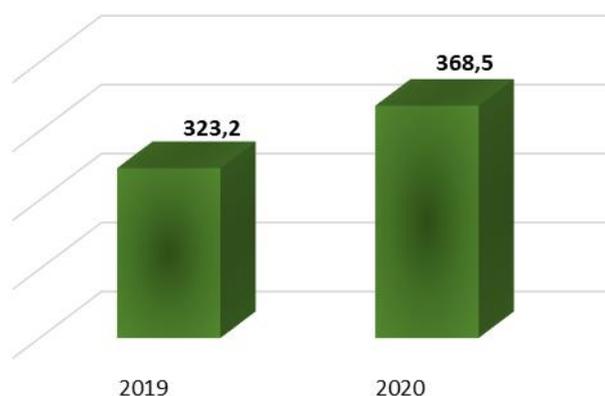
A análise deste artigo é baseada em uma pesquisa descritiva em dados disponibilizados pela ABAC - Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios e pelo Banco Central do Brasil.

Durante o ano de 2020, assim como outros setores da economia brasileira, o consórcio imobiliário vivenciou as turbulências provocadas pela Covid-19, no entanto, anotou expressivo incremento no número de adesões.

#### 4.1. Adesões

Segundo dados divulgados pela ABAC, as adesões ao consórcio imobiliário apresentaram em 2020 crescimento de 14% em relação ao ano anterior. No período, foram registradas 368,52 mil adesões, ante 323,2 mil em relação a 2019, o que comprova que o consumidor tem buscado investir cada vez mais nesta modalidade, conforme podemos verificar no quadro abaixo.

**Gráfico 1 – Número de adesões**

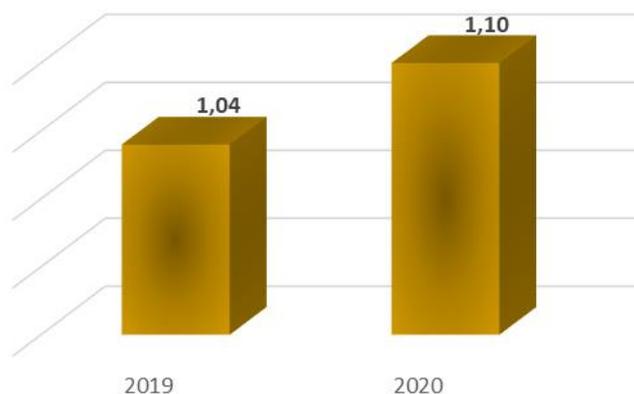


Fonte: ABAC (2021)

#### 4.2. Participantes Ativos

O ano de 2020 também encerrou com 1,04 milhão de participantes ativos em grupos do segmento imobiliário, o que representou um crescimento de 4,5% quando comparado ao encerramento no ano anterior.

**Gráfico 2 – Participantes ativos**



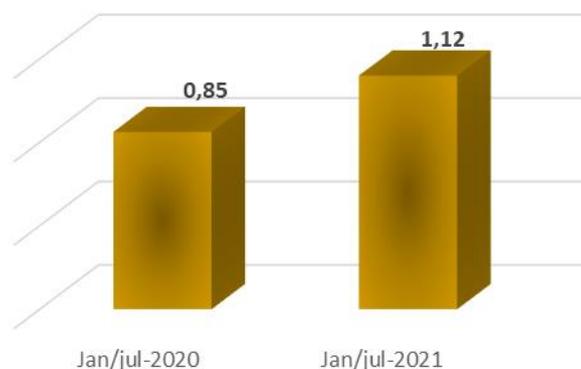
Fonte: Banco Central (2021)

### 4.3. Perspectivas para 2021

No decorrer deste ano de 2021, ainda marcado pela pandemia, o Sistema de Consórcios Imobiliário tem demonstrando sua importância econômica junto ao mercado consumidor, apontando crescimento nas adesões e no número total de participantes ativos.

No acumulado de janeiro a julho deste ano, o segmento de imóveis atingiu o número de 1,12 milhão de participantes ativos, o que representa um crescimento de 31,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

**Gráfico 3 – Participantes ativos**

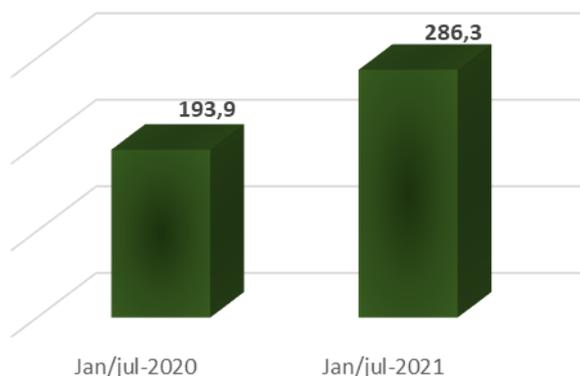


Fonte: Banco Central (2021)

Notamos ainda com base no acumulado nos primeiros sete meses de 2021, que o consórcio de imóveis segue registrando crescimento expressivo nas vendas de novas cotas, o que ratifica o interesse dos consumidores por esta modalidade.

Neste período, 286,3 mil novas cotas de consórcio de imóveis foram comercializadas, o que representou um crescimento de 47,8% sobre o volume comercializado em comparação a igual período de 2020, reforçando as expectativas de crescimento das empresas atuantes do setor.

**Gráfico 4 – Número de adesões**



Fonte: ABAC (2021)

## 5. Considerações Finais

Entende-se que há uma resistência por parte dos consumidores em adquirir um consórcio pelo fato do crédito não ser disponibilizado imediatamente para a compra do imóvel, uma vez que a liberação está atrelada a liberação por meio de sorteio ou outras formas de lance.

Existem ainda os fatores econômicos, cujos índices apresentaram variações muito negativas neste período de pandemia, que impactam diretamente o desempenho da maioria dos setores, incluindo o consórcio imobiliário.

Dentre esses fatores podemos citar a queda na renda do trabalhador e aumento nos índices de desemprego da população, uma vez que estas variáveis ocasionam em queda no poder de compra e protelação de projetos maiores como a compra de um imóvel.

Na contramão deste cenário que inicialmente se mostrava extremamente desfavorável, o número de pessoas que optam por esta modalidade tem crescido gradativamente.

Os dados mais recentes disponibilizados pelo Banco Central e pela ABAC, apontam crescimento vertiginoso no segmento de consórcio imobiliário.

Verificamos que nos últimos exercícios apurados houve crescimento tanto no volume de cotas de consórcio de imóveis comercializado quanto no número de participantes ativos.

As perspectivas das empresas atuantes também continuam otimistas, dessa forma, podemos afirmar que em um período de pandemia o segmento de consórcio imobiliário alcançará um desempenho satisfatório o bastante para seguir impulsionando a aquisição de imóveis no País.

## 6. Referência Bibliográfica

ABAC. **Downloads**. Disponível em: <<https://abac.org.br/downloads>> Acesso em: 15 set. 2021

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **O que é administradora de consórcios?**. Disponível em: <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/administradoraconsorcio>> Acesso em: 17 set. 2021

DINIZ, Flávia. Poupança e investimento: Consórcio entre amigos. **Ciências contábeis**, 2015. Disponível em: <<https://www.cienciascontabeis.com.br/poupanca-e-investimento-consorcio-entre-amigos/>> Acesso em: 30 Ago. 2021.

ESTADÃO. **Invenção brasileira, consórcio nasceu com Brasília**. 2018. Disponível em: <<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,invencao-brasileira-consorcio-nasceu-com-brasilia,70002497062>> Acesso em: 20 ago. 2021.

FERREIRA, Fabiano Lopes. **Consórcio e direito: teoria e prática**. Belo Horizonte: Del Rey, 1998.

GIL, A. C. **Como elaborar Projetos de Pesquisa**. 5. ed. São Paulo, atlas, 2010.

MARCONI, M. A, LAKATOS, E. M. **Fundamentos de metodologia científica**. 7°. Ed. São Paulo: Atlas, 2010.

VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração**. 9 ed. São Paulo: Atlas, 2007.