

Dúvidas frequentes – Leilões de Cotas de Consórcio

O que é Consórcio?

O Sistema de Consórcio é uma modalidade de compra baseada na união de pessoas físicas ou jurídicas, que têm como objetivo comum adquirir bens móveis ou imóveis de forma parcelada. O consórcio é uma forma muito vantajosa e prática de investimento, pois permite a aquisição do bem desejado de forma planejada e com valores mais acessíveis.

Como funciona?

Os consorciados recebem um número de identificação (cota) e formam um grupo. Através de contribuições mensais, arrecadam o valor necessário para as contemplações, ou seja, a entrega dos bens escolhidos. O grupo é formado por um número determinado de participantes e com um prazo pré-estipulado pela administradora, podendo ser composto por créditos de valores diferenciados de acordo com o seu segmento: se móvel ou imóvel.

Quais são os tipos de Grupos?

O Grupo em formação é aquele no qual ainda não houve a assembleia de constituição, ele está em processo de captação de novos consorciados, até que se complete o número de participantes necessários. O Grupo em andamento é aquele no qual já ocorreu a assembleia de constituição e o grupo já está operando, sendo possível a inclusão de novos consorciados, se houver vagas.

Quem fiscaliza o Consórcio?

O Banco Central do Brasil, de acordo com a Lei nº 11.795/2008, é a autoridade competente para normatizar e fiscalizar o Sistema de Consórcios no Brasil.

O que é a Cota de Consórcio?

É um número de identificação que representa o consorciado individualmente dentro do grupo e é fornecido pela administradora de forma normalmente aleatória. Todo o histórico de pagamento e participação, bem como as características do plano escolhido pelo consorciado, ficam registrados e vinculados a esse número de cota.

Como posso participar?

Ao adquirir um Consórcio você poderá escolher o valor do seu crédito e em quanto tempo deseja pagá-lo. Estas informações ficarão registradas em seu contrato de adesão. Realizando os pagamentos mensalmente na data do vencimento, você participa das assembleias todos os meses e pode ser contemplado por sorteio ou lance. Após ser contemplado, poderá usufruir da sua carta de crédito e adquirir o bem escolhido.

O que posso adquirir com o meu Consórcio?

Com a cota contemplada, você poderá utilizar a carta de crédito para adquirir o bem de acordo com a modalidade contratada:

Bens Móveis: veículo automotor (automóveis, camionetas, utilitários, motocicletas, ciclomotores, ônibus, microônibus, caminhões, tratores, entre outros), além de aeronave, embarcações, máquinas e equipamentos.

Bens Imóveis: residenciais, comerciais, rurais, construídos ou na planta e terrenos, incluindo também, construção e reforma de imóvel vinculado a algum empreendimento imobiliário.

Como posso utilizar o meu Crédito Contemplado?

Para utilizar o crédito, o consorciado ativo contemplado deverá apresentar garantias ao grupo, que estarão indicadas no contrato firmado. O consorciado contemplado deverá comunicar a sua opção de compra à administradora formalmente. No caso de aquisição de imóvel residencial, o consorciado poderá utilizar o saldo da sua conta vinculada ao FGTS para ofertar lance, amortizar, liquidar ou pagar parte das prestações do consórcio ou complementar o crédito, conforme as atuais regras constantes do manual da Caixa Econômica Federal, órgão gestor do FGTS. O contemplado poderá destinar o crédito para a quitação total de financiamento de sua titularidade, sujeita à prévia anuência da administradora e ao atendimento de condições estabelecidas no contrato de consórcio.

As cotas de imóvel contempladas também podem ser utilizadas para a construção ou reforma. Nestes casos, as administradoras exigem um cronograma de obra devidamente assinado por engenheiro e, dependendo da obra, o laudo de aprovação da prefeitura. Uma vez aprovado, a liberação dos recursos de crédito é realizada de acordo com a conclusão das fases do cronograma da obra.

No caso de bem móveis, o consorciado pode comprar qualquer modelo de carro novo ou seminovo, ou seja, não se restringe ao modelo indexado a sua cota de consórcio. É muito importante atentar que as administradoras estabelecem uma idade mínima para seminovos, usualmente variando entre 3 a 5 anos.

O consorciado contemplado poderá, ainda, solicitar a conversão do crédito em dinheiro, após 180 dias da contemplação. Para tanto, deverá pagar integralmente o débito junto ao grupo e à administradora, cujo valor poderá ser deduzido do crédito a que tem direito.

O que é Contemplação?

É a atribuição do crédito ao consorciado, seja por lance ou sorteio. Todos os meses o consorciado tem chances de ser contemplado, desde que esteja com as parcelas em dia.

Quais são as modalidades de contemplação?

As modalidades de contemplação são:

Sorteio: A maioria das administradoras utilizam a loteria federal. Algumas administradoras ainda utilizam o Sorteio através de globo esférico.

Lance Live: Um percentual ofertado pelo próprio consorciado. O contemplado será definido de acordo com a maior oferta em percentual, condicionado ao saldo do grupo.

Lance Fixo: Um % fixo previamente estabelecido pela Administradora (exemplo: 20%, 30%, 40%). O contemplado será definido de acordo com a maior aproximação do número de sua cota ao número do sorteio.

Como funcionam os lances embutidos?

Algumas administradoras oferecem a possibilidade de o consorciado usar uma parte do valor da carta de crédito como pagamento do lance ofertado. Exemplo: digamos que a carta de crédito seja de 100 mil reais e o consorciado decide fazer um lance embutido de 25 mil. Neste caso, quando receber a carta de crédito, o valor do lance é descontado do total e o consorciado terá 75 mil reais para adquirir o bem.

Algumas regras específicas são estabelecidas pelas administradoras. Exemplos:

- Os lances embutidos são limitados a um % do valor da carta de crédito, variando de 25% a 50% do valor do crédito, sendo mais comum de 25% a 30%
- O consorciado pode combinar ambas as modalidades de pagamento: lance embutido e recursos próprios. Exemplo: o consorciado foi contemplado com um lance de 35% e, neste caso, a administradora limita o lance embutido a 25%, ou

seja, o consorciado pode pagar os 25% com parte da carta de crédito (lance embutido) e os 10% restantes com recursos próprios.

Como funciona a junção de cotas?

Algumas administradoras permitem a junção de cotas para a compra de um único bem, estabelecendo regras específicas:

- A junção é permitida apenas com cotas pertencentes a mesma administradora e mesmo Consorciado
- Não é permitido juntar cotas de modalidades distintas, por exemplo, junção de uma cota de um bem móvel (ex: automóvel) com imóvel;
- Algumas administradoras permitem a junção apenas de cotas pertencentes ao mesmo grupo
 - Via de regra, não há limitação de número de cotas a serem unificadas
 - A junção é realizada apenas com cotas contempladas

Para mais detalhes a respeito das regras acima apresentadas e suas particularidades de acordo com cada Administradora, observe as condições apresentadas no edital das cotas, assim como no regulamento das Administradoras.

Outros pontos de atenção:

- A análise de crédito do consorciado é realizada de acordo com a sua capacidade de pagamento da soma total das parcelas das cotas unificadas
- Uma vez faturado o bem, o consorciado continua pagando individualmente os boletos das cotas unificadas
- O prazo de pagamento de cada cota utilizada na junção é mantido conforme o contrato de adesão, de tal forma que a desalienação do bem decorre apenas após a quitação individual de todas as cotas unificadas

Como funciona a correção da cota de consórcio?

Para cotas de consórcio de imóveis, as administradoras reajustam 1 vez por ano em mês definido em contrato, aplicando no caso de Imóveis o % acumulado dos últimos 12 meses do INCC (índice nacional da construção civil) sobre o valor do crédito, saldo devedor, parcela e o valor já pago. Algumas administradoras aplicam outros índices, como o IPCA, IGPM ou INPC.

Exemplo: vamos supor que a sua cota está em mês de reajuste e o INCC acumulado dos últimos 12 meses foi de 5%. Então o valor do crédito a que você tem direito é corrigido nestes 5%, efetivamente corrigindo todos os valores que você pagou nos meses anteriores, assim como o saldo devedor também é corrigido em 5% e, consequentemente, o valor das parcelas a serem pagas.

Já no caso de bens móveis, a sua cota de consórcio tem um modelo referencial (Ex: Fiat Palio 1.0) e a correção de sua cota de consórcio (crédito, saldo devedor, parcela e valores pagos) decorre com a frequência e % de reajuste da montadora. Algumas administradoras não utilizam um modelo referencial, reajustando a cota uma vez por ano de acordo com o acumulado dos últimos 12 meses do IPCA, IGPM ou INPC.

Há prazo para a aquisição do bem depois da contemplação? Como funciona a correção do crédito e saldo devedor após contemplação?

Não há prazo para a aquisição do bem após a contemplação e, uma vez contemplado, o valor correspondente ao crédito será apartado dos recursos do fundo comum do grupo e receberá rendimentos diários de aplicação financeira até o momento da sua utilização.

O saldo devedor e, consequentemente, o valor da parcela, continua sendo corrigido de acordo com os índices definidos em contrato.

**Meu grupo já acabou e acho que tenho valores a receber. Como ocorre a devolução
de valores após o encerramento do grupo?**

A administradora deve, até sessenta dias contados da data da realização da última assembleia de contemplação do grupo de consórcio, comunicar aos consorciados que não tenham utilizado os respectivos créditos que tais valores estão à disposição para recebimento em espécie.

Ademais, deve também comunicar aos consorciados ativos que estão à sua disposição, para devolução em espécie, os saldos remanescentes no fundo comum e, se for o caso, no fundo de reserva, rateados proporcionalmente ao valor das respectivas prestações pagas.

Visando a agilizar a devolução dos recursos, a administradora de consórcio pode realizar depósito dos citados valores remanescentes nas respectivas contas de depósito (à vista ou de poupança) informadas nos contratos de adesão, desde que previamente autorizado pelos consorciados ou participantes excluídos.

A existência de recursos à disposição dos consorciados e participantes excluídos deve ser divulgada no sítio eletrônico da administradora, em sua página inicial, na internet.

Após o encerramento do grupo, recursos não procurados por consorciados ativos e excluídos estarão sujeitos a cobrança de tarifa de permanência conforme percentual previsto em contrato (art. 35 da Lei 11.795, de 2008).

O que ocorre quando há o atraso ou a falta de pagamento das parcelas?

Como o consórcio é um compromisso assumido com um grupo, é muito importante efetuar os pagamentos em dia, pois o grupo depende da contribuição de todos os participantes para cumprir seu objetivo que é atribuir crédito aos consorciados. Além disso, parcelas pagas em atraso ou o não pagamento da parcela vigente do mês exclui automaticamente o consorciado de participação da assembleia de contemplação do mês por lance ou sorteio. Caso tenha dificuldade em manter o pagamento em dia, procure a administradora e tente fazer um acordo. Além disso, conforme regras pré-estabelecidas na formação do grupo, você pode optar por um crédito de menor valor, assim sua parcela diminuirá na mesma proporção do valor do bem escolhido. Você pode ainda, transferir sua cota para outra pessoa. Via de regra, a cota não contemplada está sujeita a cancelamento quando três parcelas ficam em aberto. Até o encerramento do grupo, caso haja cota disponível você pode solicitar a reativação.

Após adquirir, posso desistir de participar do Consórcio?

Em caso de desistência o valor pago será devolvido com as devidas deduções, conforme previsto em contrato. Porém, será necessário aguardar a liberação dos valores, que poderá ocorrer se a cota for contemplada por sorteio na contemplação dos cancelados ou no encerramento do grupo. Isso é necessário, pois a falta dos pagamentos afeta tanto o grupo como a administradora e o valor pago até o momento foi utilizado para as contemplações mensais.

Posso transferir ou vender a minha Cota de Consórcio à outra pessoa?

Cada Consórcio possui suas próprias regras para a realização da transferência, cabendo ao interessado avaliá-las antes de efetuar a compra, através das informações disponíveis no site de cada Administradora de Consórcio. Normalmente, os consórcios somente autorizam a transferência com anuência da Administradora, sendo necessário (podendo haver mais solicitações):

- Cotas não contempladas - Cedente e Cessionário devem comparecer à administradora portando documentos originais*** para a Administradora avaliar a mudança de titularidade da cota;
- Cotas contempladas - Cedente deve encaminhar autorização prévia análise, além de documentos necessários para efetuarmos a análise de crédito. Após a aprovação da análise de crédito, se houver, Cedente e Cessionário devem comparecer na sede da administradora para efetivar a transferência da cota.

Em muitos casos, existe a necessidade de pagamento de percentual (ou valor fixo) para a transferência. Quando isto acontecer por meio de leilão, a responsabilidade do pagamento deste percentual será do ARREMATANTE (CESSIONÁRIO em caso de arrematação). Os prazos para a concretização da transferência dependem de cada Administradora.

Quais documentos devo apresentar para realizar a transferência?

***Os documentos mais frequentemente solicitados aos ARREMATANTES (CESSIONÁRIOS) para a realização da transferência, são (não se limitando a):

Pessoa Física:

- Comprovante de renda formal, que varia em função da atividade exercida (holerite, Declaração de Imposto de Renda com comprovante de entrega, RPA etc);
- Comprovante de residência formal (conta de água, luz ou telefone fixo, gás, carnê de IPTU, boleto de condomínio);
 - CPF, RG e CNH.

Pessoa Jurídica:

- Cartão do CNPJ;
- Contrato Social da empresa e as últimas alterações onde se evidencia quem tem poderes para assinar em nome dela;
 - Demonstração do Faturamento da empresa;
 - Declaração do imposto de renda atual, com protocolo de entrega autenticado.
- Comprovante de Endereço (conta de água, luz ou telefone fixo, gás, carnê de IPTU, boleto de condomínio);
- O sócio gerente deverá enviar seus documentos de pessoa física para análise (os mesmos que para os consorciados pessoa física), e deverá ser o avalista da cota.

Em qualquer um dos casos, poderão ser solicitados, a critério da administradora, documentos adicionais para a análise do cadastro.

A análise e liberação de crédito correrá por conta exclusiva do vendedor da Cota e da Administradora de Consórcio.