

GUIA APRENDA A INVESTIR

SEU DINHEIRO

ESPECIAL

UM GUIA COMPLETO PARA SAIR DO VERMELHO, PLANEJAR OS GASTOS E ACERTAR NOS INVESTIMENTOS

FUJA DO ABISMO!

SAIBA POR QUE EVITAR CHEQUE ESPECIAL E CARTÃO DE CRÉDITO

DE OLHO NO FUTURO

- PLANEJE A APOSENTADORIA
- COMO ESCOLHER A PREVIDÊNCIA PRIVADA
- PGBL X VGBL

VAI VIAJAR PARA O EXTERIOR?

- COMO E ONDE COMPRAR E VENDER DÓLAR E EURO
- DIFERENÇAS DE PREÇOS
- CARTÕES X DINHEIRO VIVO: VANTAGENS E DESVANTAGENS

TUDO O QUE VOCÊ PRECISA SABER PARA ORGANIZAR, INVESTIR E FICAR RICO

- COMPARE BANCOS E CORRETORAS • CDB, RDB E LC • FUNDOS DE INVESTIMENTOS
- DEBÊNTURES • IMÓVEIS • TESOIRO DIRETO • FUNDOS IMOBILIÁRIOS • AÇÕES

GUARDAR AGORA, PARA USAR DEPOIS



DESFRITE DE MODALIDADES DE AUTOFINANCIAMENTO BEM CONHECIDAS E APRENDA A GERAR RECURSOS EXCEDENTES PARA UM FUTURO INVESTIMENTO

Já percebeu que toda vez que não consumimos estamos poupando? Ao poupar, criamos excedentes à nossa capacidade de consumo. Isso é a base do autofinanciamento, que nada mais é do que uma fonte de financiamento gerada a partir de suas próprias economias.

Se você não tem agora recursos suficientes para realizar seus sonhos, seja a curto, médio ou longo prazo, você pode recorrer ao autofinan-

ciamento. O recurso é muito útil em tempos de juros elevadíssimos, como os que vemos hoje no Brasil. Não é difícil imaginar que, com altas taxas, se endividar é um grande risco. Então, em vez de pagar juros para o banco e correr riscos, por que não se beneficiar desses juros altos aplicando dinheiro no banco? Claro que essa fórmula implica em adiar projetos, planos e investimentos.

Guardar agora para gastar depois é difícil? Sim, afinal, quando cai nossa capacidade de

consumir, cai também nosso ânimo. Isso é fato. O ideal é conseguir se organizar para ter um consumo constante, mês a mês, sem gerar dívidas ou dependências. E se organizar para gerar excedente.

Uma forma de consumir sem restrições e sem necessidade de pegar dinheiro emprestado é fazer o autofinanciamento, ou, em outras palavras, guardar.

Bem, mas você pode estar se perguntando como vai conseguir juntar mais dinheiro. Sem renda extra, fica difícil. Mas não impossível.

O segredo reside exatamente nesta palavrinha: “extra”. Uma forma é obter renda extra. Se for impossível, então você terá que se limitar a não consumir além do que precisa e não consumir “extras”. Assim é que nascem os excedentes do orçamento: sabendo diferenciar o que é necessário e o que é “extra” no seu consumo. A poupança vem dessa conscientização. Poupar é não consumir. Mas para poupar realmente, temos que criar excedentes à nossa capacidade de consumo.

Se o seu objetivo for bem definido – como comprar uma casa ou automóvel – e você achar difícil administrar sozinho seu “autofinanciamento”, pode pagar uma pequena taxa e deixar isso nas mãos de profissionais. Como? Comprando cotas de um consórcio. Se você já tiver uma parte do dinheiro pode ser interessante usá-lo como lance, o que pode adiantar seu direito a comprar o bem. Hoje em dia, e possível entrar em consórcios para guardar dinheiro para comprar viagens, cirurgias estéticas e reformas. A vantagem do consórcio sobre a ges-

tão por conta própria é que, aplicado em conjunto, o dinheiro recebe taxas de retorno mais elevadas. E você tem ainda como antecipar o consumo com um lance. Além disso, vê o pagamento mensal das cotas como uma obrigação. Por outro lado, as administradoras dos consórcios cobram uma taxa. Também é preciso pesquisar bem a idoneidade do grupo por trás do consórcio para evitar riscos.

Mais recentemente, o crescimento vertiginoso das redes sociais permitiu uma nova modalidade conhecida como *crowdfunding*. Normalmente, porém, esses financiamentos coletivos funcionam para a realização de projetos com algum apelo artístico, cultural, ambiental ou social. Se o seu plano é conseguir dinheiro para financiar um empreendimento sustentável ou uma exposição, talvez essa seja uma opção a considerar.

Existe ainda outra maneira de encarar o autofinanciamento: como refinanciamento. É quando você usa um bem que já é seu como garantia para levantar dinheiro extra. Bancos costumam cobrar taxas bem mais baixas quando o cliente dá seu carro ou imóvel como garantia. A desvantagem é se enrolar, não conseguir pagar e acabar perdendo o bem para o banco.

E este caso, logicamente, só vale a pena se for para trocar uma dívida mais cara, como a de cheque especial, cartão de crédito ou crédito pessoal, por uma mais barata. Muito cuidado ao assinar um contrato desses, principalmente se a operação envolver um imóvel. O ideal é pedir o aval de um advogado.

UMA FORMA DE CONSUMIR SEM RESTRIÇÕES E SEM NECESSIDADE DE PEGAR DINHEIRO EMPRESTADO É FAZER O AUTOFINANCIAMENTO, OU, EM OUTRAS PALAVRAS, GUARDAR

DIRETO COM A CONSTRUTORA



Shutterstock

Entre as várias possibilidades existentes no mercado para comprar imóveis, a que contempla negociação direto com a construtora também é conhecida como "autofinanciamento". Mas essa só vale para imóveis novos.

A construtora ou incorporadora não cobra juros sobre o valor financiado durante a construção do imóvel, mas corrige o contrato pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) a partir da data de assinatura do contrato.

Com o imóvel pronto e as chaves entregues, são aplicados juros, geralmente de 12% ao ano (ou 1% ao mês), mais uma atualização pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) até o fim do financiamento. O sistema de amortização do financiamento, que define como a dívida será quitada, é a Tabela Price.

Esse reajuste pelo IGP-M é cobrado a cada 12 meses, mas o comprador também pode pagá-lo mensalmente.

Caso não pague o reajuste de todos os meses, pagará o chamado "resíduo mensal" (reajuste referente aos meses que escolheu não pagar) sempre que o contrato de financiamento fizer aniversário anual.

O financiamento direto com a construtora apresenta maior flexibilidade de negociação do que um empréstimo num banco. É uma saída para quem pode pagar, mas tem problemas para comprovar renda.

Mas é principalmente entre compradores de alto poder aquisitivo que o plano direto se consolida, pois as tabelas diretas exigem maior esforço de pagamento, pois os prazos são menores que em um banco: em média até 60 meses, podendo chegar a 96 meses. Hoje, há bancos que concedem linhas de crédito para serem quitadas em até 360 meses.

Outra desvantagem é o uso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Quem financia pela construtora só pode usar o saldo do fundo para quitar a dívida restante, e não para começar a pagar o imóvel.

Antes de decidir sobre o imóvel que irá adquirir, é importante conferir se ele está em condições de legalidade. E saber se o empreendimento tem sua incorporação registrada no cartório de registro de imóveis.

A documentação exigida para o construtor incorporar o empreendimento inclui alvará de construção, registro do terreno, certidões negativas da empresa, além do memorial descritivo do imóvel relacionando áreas comuns e privativas, vagas de garagem e acabamento a ser usado.

A idoneidade da construtora também deve ser pesquisada. Saber se ela costuma entregar os imóveis no prazo, se tem capacidade técnica e sobre a qualidade de acabamento da obras. Neste caso, a dica é visitar outros prédios construídos pela empresa para averiguar mais detalhes sobre sua operação.

CONSÓRCIOS DE IMÓVEIS ESTÃO BOMBANDO

A entrada de novos consorciados nos consórcios de imóveis nos nove primeiros meses deste ano aumentou 47% em relação ao mesmo período de 2014. Nos veículos leves, como automóveis, utilitários e camionetas, a alta de 14,5% no número de adesões comprova que, com planejamento é possível seguir investindo e realizando objetivos, ainda que no curso da crise econômica que estamos vivenciando.



Shutterstock

Por se tratar de modalidade com baixo custo, prazos mais longos, parcelas acessíveis ao bolso do consumidor, o mecanismo tem tido grande procura. Os dados acumulados de janeiro a setembro deste ano apresentaram crescimento de 4,8% nas vendas de novas cotas em relação a 2014. O total saltou de 1,67 milhão para 1,75 milhão, movimentando R\$ 65,14 bilhões contra R\$ 55,03 bilhões anteriores. A média de vendas de novas cotas foi 9,4 mil por dia útil.

Os dados são da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac). Segundo a entidade, 7,15 milhões de pessoas optaram pelo consórcio.

O avanço observado no setor, em meio à crise econômica do país, decorre do planejamento que passou a ser adotado pelo consumidor, que vem deixando de lado as compras por impulso. Mesmo em meio a um momento econômico difícil, o consumidor tem redobrado sua atenção nos comprometimentos financeiros de médio e longo prazos: muitos optaram por autofinanciamento, custos mais baixos e planejamento financeiro.

5 COISAS QUE VOCÊ PRECISA SABER SOBRE AUTOFINANCIAMENTO

1. **O que é:** é aplicar dinheiro por um prazo determinado, mediante um rendimento, até atingir um montante, e adquirir um bem ou serviço.
2. **Como fazer:** pode ser feito de forma autônoma ou por meio de consórcios.
3. **Como viabilizar:** em ambos os casos, é preciso adiar o consumo.
4. **Outro exemplo:** *crowdfunding* (financiamento coletivo) é uma maneira de conseguir dinheiro sem se endividar nos bancos.



Shutterstock

5. **Trocando dívidas:** refinanciar um bem também é uma alternativa. Aqui, você vai pagar juros, e corre o risco de perder o bem se não pagar as prestações, mas os custos são bem mais baixos do que em outras modalidades.