Megacombo Consórcios
Fabrício S. Peruzzo
4 de junho de 2015

Como comprar seu imóvel com 30% de entrada e saldo em 55 prestações de 1,6% do valor total

Aprenda o segredo mais bem guardado dos investidores imobiliários sofisticados, que utilizam esta técnica para adquirir até três vezes mais imóveis do que poderiam com recursos próprios em épocas de escassez de crédito e quedas no preço dos imóveis.

Neste momento, se vocês deseja financiar um imóvel usado, pela Caixa Econômica Federal, precisa ter em mãos pelo menos metade do valor do mesmo se ele se enquadrar em determinados limites, ou ainda mais, se passar destes limites. Como sempre aconteceu no mercado imobiliário, logo os outros bancos comerciais brasileiros passam a seguir as práticas da CEF, observando diretrizes semelhantes às apontadas pelo mercado. Além disso, os prazos de financiamento, que até pouco tempo eram bastante longos, podendo chegar a até 30 anos, vem se tornando cada vez mais curtos, tornando as prestações destes financiamentos, devido aos altos juros atuais, muito altas para serem suportadas pela maioria das pessoas. Não bastassem estes problemas, há ainda a escassez de crédito no mercado, dificultando ainda mais a obtenção destes financiamentos mesmo por quem, em teoria, poderia arcar com os altos custos dos mesmos.

Neste relatório ensino uma maneira simples para adquirir um imóvel com 30% a 35% de entrada (dependendo do imediatismo com que você precisa do dinheiro) e saldo em pouco mais de 50 prestações de 1,6% do valor do imóvel adquirido. O que explico aqui é simples, mas ao mesmo tempo profundo. É um segredo bastante utilizado por investidores imobiliários sofisticados justamente quando o mercado se encaminha para situações de calamidade, falta

de recursos e principalmente, queda nos preços. É a maneira como estes investidores conseguem triplicar o capital que possuem de forma a adquirir muito mais imóveis enquanto os preços estão caindo, e lucrar ainda mais quando voltam a valorizar nos anos seguintes.

Se você é, ou deseja se tornar um investidor imobiliário, este relatório é para você. Se você deseja simplesmente comprar seu próprio imóvel para morar, ou deseja comprar uma sala comercial para montar seu escritório, consultório, ou sede da sua empresa, este texto também é para você. A operação é totalmente legal, avalizada pelo Banco Central, e pode ser realizada por qualquer pessoa maior de idade ou emancipada. Mostrarei não apenas como funciona este método, mas também como você pode utiliza-lo imediatamente na compra do imóvel que deseja.

Antes de tudo, saiba se este relatório serve para você:

1. Você possui mais de 30% do valor do imóvel que deseja?
2. Você pode arcar com prestações de 1,6% do valor do imóvel adquirido?
3. Você possui um prazo de ao menos três meses para efetivar a compra do imóvel que deseja?

Se você respondeu SIM para estas três perguntas, este relatório é para você. Deixa então eu explicar mais detalhes de cada uma das questões anteriores.

1. Você tem que possuir ao menos 30% do valor do imóvel que deseja comprar para implementar este plano. Este percentual é o que garante através de demonstrativos históricos a viabilidade do plano. Em alguns períodos de maior procura, este percentual pode subir para 35% a até 40% do valor do imóvel, mas logo retorna aos valores históricos, então se você possui um pouco mais para dar de entrada, você pode acelerar um pouco a aquisição de seu imóvel, naturalmente ficando com o saldo remanescente menor e portanto sendo quitado em período mais curto.
2. O saldo será pago em pouco mais de 50 meses, com prestações equivalentes a 1,6% do valor do imóvel. Apesar do curto prazo para o pagamento deste saldo, o valor das prestações é baixo (pouco mais que um aluguel) por não haver juros na operação.
3. São necessários ao menos três meses para operacionalizar tudo pois há não apenas o processo de contratação do crédito, mas também a contemplação deste e a busca dos documentos do imóvel (que fica alienado em garantia à operação) e das negativas do vendedor, de forma a garantir uma compra segura e definitiva do seu imóvel. Teoricamente tudo pode ser feito em apenas um mês, mas nem sempre isso pode ser

possível, principalmente nos períodos de maior procura, onde o valor de entrada pode encarecer um pouco e subir para os 35% a 40% do valor do imóvel.

Como escrevi antes, a operação é simples, totalmente legal, avalizada pelo Banco Central, e pode ser realizada por qualquer pessoa que possua as condições descritas acima. A seguir descreverei todos os procedimentos envolvidos na operação e as explicações de como exatamente isso funciona e quais são as garantias de que funcionará no seu caso específico. Seu custo é apenas o valor da entrada e das prestações restantes, não havendo nada a pagar para terceiros com excessão dos impostos e taxas de documentação da compra do imóvel (negativas, ITBI, escritura, registro de imóveis, etc).

Esta operação é realizada através da aquisição de um plano de consórcio. A diferença é que em vez de participar de um plano novo, entramos em um grupo já em andamento. Não entramos em um grupo qualquer em andamento, mas sim em um grupo que já tenha mais de seis anos em andamento. Nestes grupos, em planos originais de 150 meses, as assembléias costumam contemplar com lances livres de menos de 40 prestações, além de termos diversas contemplações extras a cada mês.

Quando entramos em um grupo em andamento, temos que assinar um termo chamado "carta-furo". O que esta carta-furo implica é que, ao sermos contemplados, por sorteio ou lance, nos comprometemos a quitar as prestações referentes às assembléias já realizadas. Então, se entrássemos por exemplo em um grupo onde já aconteceram 75 assembléias (pouco mais de seis anos), mesmo que este grupo estivesse contemplando com lances livres de apenas 40 prestações, devido à carta-furo, teríamos que pagar todas as 75 prestações referentes às assembléias já realizadas.

Então, usando como exemplo um plano de R$ 200 mil em 150 meses, com prestações de R$ 1.716,07, os lances que estariam contemplando depois de seis anos seriam de apenas R$ 68.642,80 ou 34% do valor do crédito, mas como temos a carta-furo de 75 assembléias, teríamos que pagar as 35 prestações que faltam para completar o furo, ficando com uma entrada total de 75 prestações ou R$ 128.705,25 que representam 64% de entrada.

A solução para o problema é adquirir este consórcio em andamento de outra maneira, optando não pela opção original de pagamento em 150 meses, mas sim, por um plano alternativo, não divulgado nas tabelas originais do plano, com pagamento em apenas 75 meses. Fazendo esta aquisição, o próprio prazo mais curto do plano já se encarrega de "cortar" a carta-furo. Além disso, com o prazo mais curto, temos o benefício extra de adquirir um plano com taxa de administração menor.

Neste mesmo exemplo de uma carta de R$ 200 mil, as prestações do plano em 75 meses seriam de R$ 3.212,98. O lance de 40 prestações no plano original de 150 meses se tornaria um lance de apenas 20 prestações quando optamos pelo pagamento em 75 meses, ou R$ 64.259,60 que representam apenas 32% do valor do crédito, sem a necessidade de pagamento extra referente às assembléias já realizadas. Com um lance de 20 prestações no plano de 75 meses, temos então apenas 55 prestações restantes para quitar o saldo devedor.

A maneira de garantir a contemplação nestes valores é simples. Não há uma garantia explicita, declarada por escrito ou garantida pela administradora. O que fazemos é uma profunda pesquisa nos grupos mais antigos, buscando pelo histórico das contemplações entregues nos últimos três ou quatro meses. Com isso, temos a comprovação prática de quantas prestações estão sendo oferecidas mês a mês. Assim, podemos calcular o lance necessário para contemplarmos baseados neste histórico. Pode acontecer de não sermos contemplados logo no primeiro mês? Pode, sempre pode haver alguém que oferte um lance muito maior que a média em determinado momento, por qualquer motivo alheio ao nosso conhecimento, mas se não for no primeiro mês, no segundo ou terceiro certamente temos a volta da normalidade do grupo e com isso, as contemplações na faixa de lance que projetamos.

O que expliquei acima não funciona com qualquer plano ou qualquer administradora. É uma característica exclusiva e limitada a alguns planos especiais de uma ou duas administradoras de consórcio. Nem sempre há vagas nestes planos, por isso a informação que divulgo aqui é mantida como segredo para os poucos que a conhecem e sabem como obter estas cartas especiais. Se este plano é o que você procurava e não encontrava, agora sabe com quem falar a respeito.

Entre em contato com a Megacombo (http://www.megacombo.com.br) e adquira seu imóvel muito antes do que você achava ser possível. Acesse nossa página de contato ou envie email para atendimento@megacombo.com.br.