

## Planejando a compra do imóvel

1. As vantagens de dar uma entrada "mais suada", na **compra de um imóvel** através de financiamento: Em certos casos, *não é possível pensar em comprar um imóvel à vista*, quitando no ato da compra o valor total. Mas mesmo nesta hipótese, você não deve desistir da idéia de acumular previamente uma boa reserva financeira para poder dar uma entrada maior no financiamento. Assim, você conseguirá reduzir o número de parcelas, tornando o esforço final da compra do imóvel bem menor. Veja só: suponha que você esteja pensando em comprar um imóvel de R\$100.000 dando uma entrada de 30% ou R\$ 30.000 e financiando os 70% ou R\$ 70.000 restantes em 10 anos ou 120 meses a juros mensais de 1%. Você estaria pagando 120 parcelas de R\$ 1.004. Mas se, ao invés disto, você fizer um esforço maior e acumular o suficiente para dar uma entrada de 55% do valor do imóvel, ou R\$ 55.000, financiando os R\$ 45.000 restantes nas mesmas condições, você estaria pagando apenas 60 parcelas de R\$ 1.004, ao invés das 120. Você pode observar que foi necessário bem menos do que dobrar a entrada, para reduzir pela exata metade o número de parcelas. Portanto, o esforço de uma entrada maior compensa!
2. Planejamento financeiro para a compra de um imóvel - calculando a reserva financeira necessária: Já que a forma ideal para adquirir um imóvel é comprá-lo à vista e com desconto, ou pelo menos poder dar uma boa entrada, o passo seguinte é iniciar o planejamento financeiro que levará à acumulação da reserva financeira para materializar este sonho. Primeiramente, você deve identificar que tipo de imóvel deseja:  
1) Para uso próprio ou locação ( investimento )? 2) Residencial, de lazer ou comercial?  
3) Localizado em região nobre ou não? 4) Em construção, novo, ou usado? Faça então uma completa pesquisa de mercado para determinar o valor de compra do imóvel desejado. Não se esqueça de adicionar o custo de transferência do imóvel para o seu nome, que pode chegar a 5% do valor de compra. Compute também o valor de uma reforma, caso ela seja necessária. Então, ao apurar o valor total do desembolso na compra do imóvel, você terá concluído a primeira etapa do planejamento financeiro para adquiri-lo: a determinação da reserva financeira necessária. Em seguida, você deve planejar a acumulação desta reserva.
3. *Planejamento financeiro para a compra de um imóvel*: planejando o número de meses para a acumulação: Tendo calculado o valor da reserva financeira necessária para **comprar à vista o imóvel** que você deseja, ou pelo menos dar uma entrada substancial, você deve fazer uma primeira estimativa de quantos meses levará para acumular a tal reserva. Para começar, imagine um certo período de anos ao final dos quais você gostaria de ter 100% do valor da reserva necessária. Divida o valor total da reserva pelo número de meses contidos neste período de anos, e você terá uma primeira estimativa de quanto precisará economizar e investir todo mês para concretizar seu sonho. O investimento mensal lhe parece muito alto? Faça um ajuste em duas pontas: a) promova um "rebaixamento" do seu sonho, trazendo o imóvel desejado para mais perto da realidade; b) estique o prazo de acumulação. Desta forma, aos poucos você chegará num valor de investimento mensal que caiba no seu orçamento. Então, é só ter a disciplina de economizar e investir este valor todo mês, sem mexer nestes investimentos para qualquer outro propósito.
4. Planejamento financeiro para a compra de um imóvel: o papel dos seus investimentos na acumulação: Felizmente, você não estará sozinho na tarefa de acumular a reserva financeira necessária para comprar um imóvel. Enquanto você dá um duro danado para poder economizar e investir a quantia mensal planejada, de outro lado seu dinheiro também estará trabalhando duro para rentabilizar e "engrossar o caldo". Na verdade, a "força extra" dos seus investimentos no processo de *acumulação para a compra do seu imóvel* não é nada desprezível, mesmo quando a rentabilidade mensal líquida conseguida lhe parecer, em princípio, muito modesta. Ao longo dos meses e anos, computando os juros sobre juros dos rendimentos de suas aplicações, qualquer magnitude de rentabilidade mensal pode ajudar e muito na tarefa de formar a reserva financeira necessária para a compra do seu imóvel. Portanto, tendo planejado o valor do investimento mensal, selecione um bom fundo de investimento financeiro, ou mesmo outra opção de investimento pessoal mais adequada ao seu perfil e não se esqueça de fazer suas aplicações regularmente.