

SIMULAÇÃO

COMO CONSEGUIR A MENOR
ENTRADA PARA AQUISIÇÃO DE
TERRENO E CONSTRUÇÃO

CAIXA

FAZENDO A MELHOR SIMULAÇÃO

Simular é uma arte e quem fizer bem uma simulação irá potencializar suas chances de fechamento de negócios e aprovação do financiamento do seu cliente.

Dentro da imersão terreno e construção usando os recursos da caixa você vai aprender a fazer todo tipo de simulação, inclusive para clientes que já tem terreno, clientes que já começaram a fazer suas construções e também de imóveis mais caros do SBPE.

Neste ebook vamos focar numa Aquisição de Terreno e Construção para um casal que se enquadra na faixa 3 do Minha Casa Minha Vida.

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA



Carlos e Andressa possuem renda de R\$ 7.000,00 e ainda não possuem casa própria onde moram ou trabalham.

Como a renda deles está entre **R\$ 4.400,01 e R\$ 8.000,00**, esses clientes se enquadram no programa **Minha Casa Minha Vida** faixa 3 que financia **Terreno + Construção até R\$ 350 mil** em qualquer cidade do país.

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

PASSO 01

Nesse passo 1 da simulação selecionamos que será para pessoa **FÍSICA**, imóvel **RESIDENCIAL**, opção **“Construção”** e colocamos o valor do teto do **MCMV faixa 3** que é **R\$ 350 mil**.

Em seguida selecionamos o Estado e a cidade, além de não assinalar que possui imóvel porque se possuir casa averbada na cidade não se enquadrará neste programa.

The screenshot shows the 'Dados iniciais' (Initial Data) step of a simulation. The page is titled '1 Dados iniciais' and includes a sub-header: 'Informe qual é a sua opção de financiamento ou do empréstimo Real Fácil CAIXA e o valor desejado.' Below this, there is a paragraph explaining the simulation's purpose: 'Está é uma simulação para aquisição de imóvel residencial (novo ou usado) ou para obtenção de empréstimo com garantia do seu imóvel (Real Fácil CAIXA) destinado a pessoas físicas.' The form contains several fields: 'Este financiamento ou empréstimo Real Fácil CAIXA é para uma pessoa:' with radio buttons for 'Física' (selected) and 'Jurídica'; 'Qual tipo de financiamento ou empréstimo Real Fácil CAIXA você deseja?' with a dropdown menu set to 'Residencial'; 'Selecione a opção de Financiamento/Empréstimo' with a dropdown menu set to 'Construção'; 'Valor aproximado do imóvel?' with a text input field containing '350.000,00'; 'Em qual cidade está localizado o imóvel?' with a dropdown menu set to 'GO' and a sub-dropdown set to 'ITUMBIARA'; and two checkboxes: 'Possuo imóvel nesta cidade' (unchecked) and 'Portabilidade de Crédito Imobiliário' (unchecked). At the bottom, there is a blue button labeled 'Próxima etapa'.

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

PASSO 02

Aqui não precisa colocar CPF nem número de celular.

Coloque o valor da renda bruta familiar mensal que se Carlos e Andressa forem casados obrigatoriamente tem que somar a renda dos dois. Essa renda pode ser comprovada por holerite, pró-labore, declaração de imposto de renda ou renda informal.

Renda informal geralmente não é aprovada e se for fica condicionada à uma renda de até R\$ 2.350,00 por mês.

Se for por holerite ou pró-labore pode ser qualquer um dentro dos últimos 60 dias, ou seja, o último ou penúltimo. Ah, e não pode ter férias nem 13 salário.

A idade você lança sempre a do proponente mais velho.

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

Assinalar que possui mais de 3 anos de trabalho sob regime de FGTS irá reduzir em 0,5% a taxa de juros do financiamento e basta que apenas 1 dos proponentes atinja esse requisito para ser beneficiado.

Como são duas pessoas que estão pleiteando assinalamos essa opção de mais de um comprador e se fosse uma renda menor um pouco e se encaixasse na faixa 2 do programa Minha Casa Minha Vida teria direito a um subsídio maior do que sendo apenas um comprador sem dependente.

2 Seus dados
Agora, informe seus dados pessoais.

Qual é o seu CPF?

Qual é o número do seu telefone celular?

Renda bruta familiar mensal?

Data de nascimento do proponente?

Marque as opções que se aplicam no seu caso:

- Autorizo a CAIXA a coletar e armazenar meus dados pessoais, a enviar notificações e concordo com a Política de Privacidade
- Possui 3 anos de trabalho sob regime do FGTS, somando-se todos os períodos trabalhados?
- Já fui beneficiado, ou o imóvel objeto do financiamento, com subsídio concedido pelo FGTS/União?
- Possui mais de um comprador e/ou dependente na proposta?
- Você tem ou gostaria de ter relacionamento com a Caixa?

Próxima etapa ou volte à etapa anterior

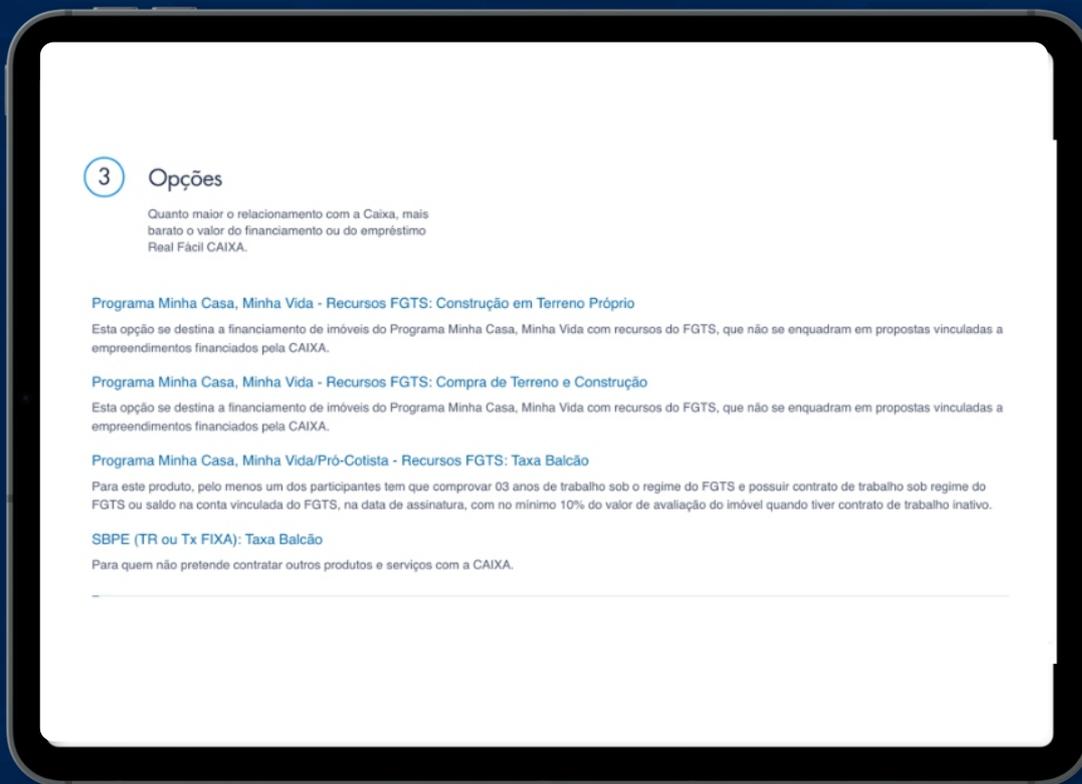
IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

PASSO 03

Como o casal ainda não possui terreno você vai selecionar o **Programa Minha Casa Minha Vida: Compra de Terreno e Construção**.



IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

PASSO 04

A simulação automática vai aparecer com uma entrada de mais de **R\$ 121 mil** o que corresponde a muito mais que **20%** que seria a entrada mínima.

O **prazo de 420 meses** também nesta modalidade é só para quem tem rating AA no banco, o que geralmente não é o caso da maioria dos nossos clientes.

Essa não é a melhor simulação, por isso vamos refiná-la.



4 Resultados

Confira o resultado da simulação. Se desejar, imprima a simulação e leve a uma agência.

Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS - Aquisição de Terreno e Construção

Valor do imóvel	R\$ 350.000,00
Prazo máximo	420 meses
Prazo escolhido	420 meses
Cota máxima do financiamento	80%
Valor da entrada	R\$ 121.451,09
Valor do financiamento	R\$ 228.548,91
Sistema de amortização / indexador: SAC / TR - Sistema de Amortização Constante	SAC/TR

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

Você precisa clicar em “**ALTERAR**”, apagar o Valor da Entrada, alterar o prazo escolhido de **420 para 360 meses** e mudar o sistema de amortização de **SAC para PRICE**.

A diferença básica da amortização SAC é que as prestações vem diminuindo um pouquinho a cada mês e a da PRICE se mantém no mesmo valor do começo até o final, proporcionando um valor financiado maior.

Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS - Aquisição de Terreno e Construção

Valor da entrada(R\$)

Prazo escolhido meses

Sistema de amortização/indexador

Prestação máxima escolhida(R\$)

[◀ Volte à etapa anterior](#) [Calcular](#)

Fazendo isso a simulação ficará com entrada de **R\$ 70 mil (20%) e financiando R\$ 280 mil (80%)** que é a melhor simulação para o cliente que tem a menor entrada possível.

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS - Aquisição de Terreno e Construção

Valor do imóvel ⓘ R\$ 350.000,00

Prazo máximo ⓘ 420 meses

Prazo escolhido ⓘ 360 meses

Cota máxima do financiamento ⓘ 80%

Valor da entrada ⓘ R\$ 70.000,00

Valor do financiamento ⓘ R\$ 280.000,00

Sistema de amortização ⓘ / indexador: SAC / TR - Sistema de Amortização Constante ⓘ PRICE/TR

As prestações no sistema de amortização PRICE são fixas e nesse valor de imóvel no MCMV começam em **R\$ 2.091,06** e finalizam em **R\$ 2.013,57** depois de 30 anos.

CONFIRA AS OPÇÕES:

Confira as Opções

CAIXA
Residencial
Habitacional
[Clique para detalhar](#)

CAIXA
Residencial
Habitacional Mais
[Clique para detalhar](#)

TOKIOMARINE
SEGURADORA
Habitacional
[Clique para detalhar](#)

,too
seguros
Habitacional
[Clique para detalhar](#)

Juros Nominais 7.66% a.a.

Juros Efetivos 7.93% a.a.

1ª Prestação R\$ 2.068,66 Demais prestações R\$ 2.091,06 ⓘ Demais prestações R\$ 2.078,45 Demais prestações R\$ 2.069,60 Demais prestações

Última Prestação R\$ 2.013,57 R\$ 2.013,57 R\$ 2.013,57 R\$ 2.013,57

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

Essa é apenas uma das simulações que você vai fazer ao longo da sua carreira como especialista em construções financiadas.

Temos que aprender ainda a fazer simulação para imóveis mais caros no SBPE, construções em terreno próprio, Minha Casa Minha Vida faixa 2 e para clientes que já começaram a construir e não concluíram.

Todas elas irei ensinar em detalhes na nossa

IMERSÃO



USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

E pra evitar mimimi...

Na última aula abriremos a próxima **Turma do Método Pastori** que é o maior e melhor treinamento de construções financiadas do Brasil.

Hoje já somos mais de **3.700 empreendedores** espalhados por todo país construindo casas usando os recursos da **CAIXA** seja para nossos clientes morarem ou para vender.

[Clique aqui para ativar lembrete das aulas](#)



[Clique para falar com
nosso time no WhatsApp](#)

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA