



SARON
INSURANCE

Crédito estruturado: Gestão Patrimonial

Consórcio de imóvel | Saron

Dados importantes:

- 45% das cotas contempladas em menos de 3 meses;
- 62 cotas vendidas;
- + de 6 milhões em créditos;
- Clientes satisfeitos com as contratações.

Lei do Consórcio:

[LEI Nº 11.795, DE 8 DE OUTUBRO DE 2008..](#)

Art. 1º O Sistema de Consórcios, instrumento de progresso social que se destina a propiciar o acesso ao consumo de bens e serviços, constituído por administradoras de consórcio e grupos de consórcio, será regulado por esta Lei.

Principais utilizações:

Compra



Construção



Reforma



Crédito Estruturado:



Informações Iniciais:

- Taxa de administração é diluída pelo prazo do consórcio, fazendo com que quanto maior o prazo, menor será a taxa anual ou mensal;
- **Fundo de reserva:** O mesmo é um investimento do consorciado no grupo, onde em casos de falta de fundo para contemplação, poderá ser usado, e no final o fundo que sobrou, será corrigido e distribuído para os consorciados;
- **FGTS:** Pode ser usado como lance no consórcio, de forma que também poderá ser usado para amortizar a dívida, seguindo as regras da Caixa Econômica Federal;
- Taxas, fundos de reserva, prazos e lances, variam de acordo com cada Administradora.

Como funciona um grupo?

Histórico de lances

Santander Consórcios

Selecione o Grupo -> **3131**

Modalidade	% Médio Lance (últimos 6 meses)	Prazo	Capacidade do grupo
IMÓVEL	52,90%	235	2.000

CONTEMPLAÇÕES	MAIO-23	JUNHO-23	JULHO-23	AGOSTO-23	SETEMBRO-23	OUTUBRO-23	MÉDIA (últimos 6 meses)
Qtde. Sorteio	-	1	1	1	1	1	1
Qtde. Lance	-	6	10	4	10	5	7
% Maior Lance	-	52,15%	51,01%	52,00%	61,10%	58,37%	54,93%
% Médio Lance	-	50,71%	48,34%	50,50%	56,96%	57,97%	52,90%
% Menor Lance	-	46,21%	46,54%	49,00%	52,27%	57,15%	50,23%

Correções e rendimentos de imóveis:

- Antes de contemplar: Parcelas e Credito corrigidos pelo IPCA ou INCC;
- Pós contemplação: Parcelas pelo IPCA ou INCC e crédito pela SELIC;
- Pós usado o crédito: Parcelas pelo IPCA ou INCC e crédito não tem mais correção por já ter sido usado.

Proposta prática:

MODALIDADE Imóvel
DATA 09/11/2023
VALIDADE Condições válidas por 10 dias e disponibilidade de vagas

Santander Consórcios
operações estruturadas

GRUPOS SUGERIDOS (A)	TAXA DE ADM. (B)	FUNDO RESERVA (C)	PRAZO (D)	QTDE COTAS (E)	CARTA DE CRÉDITO		PARCELA INICIAL UNITÁRIA (H)	PARCELA INICIAL TOTAL (I)	LANÇE RECURSOS PRÓPRIOS			LANÇE EMBUTIDO		LANÇE TOTAL (N)	CRÉDITO DISPONÍVEL TOTAL (O)	PARCELA TOTAL APOS CONTEMPLAÇÃO (P)	
					UNITÁRIA (F)	TOTAL (G)			% (J)	VALOR DO LANÇE LIVRE¹ (R\$)	VALOR (K)	% (L)	VALOR DO LANÇE LIVRE¹ (R\$)				VALOR (M)
3145	25,0%	3,0%	240	2	R\$ 120.000	R\$ 240.000	R\$ 640	R\$ 1.280	23,0%	34.634	R\$ 69.268	30,0%	45.175	R\$ 90.349	53,0%	R\$ 149.651	R\$ 612
3143	25,0%	3,0%	240	2	R\$ 120.000	R\$ 240.000	R\$ 640	R\$ 1.280	23,0%	34.634	R\$ 69.268	30,0%	45.175	R\$ 90.349	53,0%	R\$ 149.651	R\$ 612
3138	25,0%	3,0%	240	1	R\$ 80.000	R\$ 80.000	R\$ 427	R\$ 427	23,0%	23.089	R\$ 23.089	30,0%	30.116	R\$ 30.116	53,0%	R\$ 49.884	R\$ 204
3137	25,0%	3,0%	240	1	R\$ 80.000	R\$ 80.000	R\$ 427	R\$ 427	25,0%	25.097	R\$ 25.097	30,0%	30.116	R\$ 30.116	55,0%	R\$ 49.884	R\$ 196
3133	25,0%	3,0%	237	2	R\$ 120.000	R\$ 240.000	R\$ 648	R\$ 1.296	26,0%	39.151	R\$ 78.303	30,0%	45.175	R\$ 90.349	56,0%	R\$ 149.651	R\$ 582
3130	25,0%	3,0%	236	2	R\$ 120.000	R\$ 240.000	R\$ 651	R\$ 1.302	24,0%	36.140	R\$ 72.280	30,0%	45.175	R\$ 90.349	54,0%	R\$ 149.651	R\$ 610
3129	25,0%	3,0%	232	2	R\$ 120.000	R\$ 240.000	R\$ 662	R\$ 1.324	25,0%	37.646	R\$ 75.291	30,0%	45.175	R\$ 90.349	55,0%	R\$ 149.651	R\$ 607
3126	25,0%	3,0%	232	1	R\$ 80.000	R\$ 80.000	R\$ 441	R\$ 441	29,0%	29.113	R\$ 29.113	30,0%	30.116	R\$ 30.116	59,0%	R\$ 49.884	R\$ 185
3122	25,0%	3,0%	232	2	R\$ 85.000	R\$ 170.000	R\$ 469	R\$ 938	26,0%	27.732	R\$ 55.465	30,0%	31.999	R\$ 63.998	56,0%	R\$ 106.002	R\$ 421
TAXA MÉDIA	25,00%	3,00%	TOTAL	15	R\$ 925.000	R\$ 1.610.000	R\$ 5.005	R\$ 8.715	24,7%	287.236	R\$ 497.173	30,0%	348.222	R\$ 606.094	54,7%	R\$ 1.003.906	R\$ 4.028

RESUMO

Carta de Crédito Total	R\$ 1.610.000
Parcela Inicial	R\$ 8.715
Lance Total	R\$ 1.103.267
Recursos próprios	R\$ 497.173
Embutido	R\$ 606.094
Crédito Disponível	R\$ 1.003.906
Parcela após contemplação:	R\$ 4.028

Informações para cálculos:

- Valor do crédito novo: R\$ 506.733,00
- Valor da Parcela: R\$ 4.028,00
- Correção: IPCA (limitado a 7%)

Taxa anual real: 3,97

Considerações:

- Parcela de 4.028 para um crédito de 506k;
- Taxa 3,97 + IPCA;
- Crédito estruturado para 3 a 6 meses (sendo menos com lance maior);
- Parcela financiamento começa maior, e consórcio menor.

Comparativo x Financiamento:

Escolha abaixo o plano ou os planos de financiamento desejado(s)					
Sel.	Linha de financiamento Agente Financeiro - Sistema de amortização		Taxa anual	CET anual	Primeira Parcela
<input type="checkbox"/>	Banco do Brasil 750,01 mil a 10 milhões - SAC - Carteira Hipotecária - clientes em dia - conta salario Banco do Brasil - SP/ MG/ RJ / DF - Sist. de amortização: SAC)	+	9,40%	12,65%	7.164,35
<input type="checkbox"/>	Banco do Brasil 750,01 mil a 10 milhões - SAC - Carteira Hipotecária - clientes em dia Banco do Brasil - SP/ MG/ RJ / DF - Sist. de amortização: SAC)	+	9,50%	12,75%	7.203,63
<input type="checkbox"/>	Banco do Brasil 750,01 mil a 10 milhões - SAC - Carteira Hipotecária Banco do Brasil - SP/ MG/ RJ / DF - Sist. de amortização: SAC)	+	9,60%	12,85%	7.242,87
<input type="checkbox"/>	Carta de Crédito SBPE - Aquisição de Imóvel Novo ou Usado Acima de R\$750 mil - Com Relacionamento e Conta Salário - SP E MG Caixa Economica Federal - SP/ MG - Sist. de amortização: SAC)	+	10,50%	13,86%	7.619,60
<input type="checkbox"/>	Carta de Crédito SBPE - Aquisição de Imóvel Novo ou Usado Acima de R\$ 750 mil - Com Relacionamento - SP/ MG Caixa Economica Federal - SP/ MG - Sist. de amortização: SAC)	+	10,70%	14,06%	7.697,40
<input type="checkbox"/>	Carta de Crédito SBPE - Aquisição de Imóvel Novo ou Usado Acima de R\$ 750 mil - Balcão - Sem Relacionamento - SP/ MG Caixa Economica Federal - SP/ MG - Sist. de amortização: SAC)	+	11,00%	14,37%	7.813,87

Consórcio x Financiamento:



- Valor do crédito novo: R\$ 506.733,00
- Valor da Parcela: R\$ 4.028,00
- Taxa de 3,97 + orreção IPCA (limitado a 7%)
- Valor do crédito novo: R\$ 506.733,00
- Valor da Parcela: R\$ 7.164,00
- Taxa a partir de 12%

Financiamento x Consórcio:



- **Parcelas:** Financiamento parcela alta no início e menor no final, enquanto o consórcio é o contrário, por este ponto de vista, sempre melhor manter o capital investido e pagar parcela maior no final, visando a inflação;
- Modelo de custo diferente uma vez que consórcio é taxa + correção em modo progressivo, e financiamento juros de modo regressivo;
- Em caso de amortização rápida, financiamento sai na frente devido a trazer para valor presente, enquanto o consórcio mantem a taxa de ADM e será amortizado apenas as correções futuras;
- Ambos podem usar FGTS;
- Ambos o bem fica como garantia.

Risco do Consórcio:



- **Contemplação:** A contemplação é feita através de um estudo elaborado por nós, onde analisamos histórico, características do grupos e Administradora, podendo alterar a qualquer momento, não sendo 100% assertivo, informação que é deixada clara na reunião.
- **Cancelamento antes do uso da carta:** Caso o mesmo cancele antes da contemplação e uso da carta, o mesmo será descontado das taxas e também recebe uma multa que é de acordo com cada administradora.
- **Inadimplência por mais de 3 meses depois do uso da carta:** Funciona como financiamento, a administradora pode executar o bem que está como garantia ou fazer acordos.

Usos:

- Compra de imóvel;
- Construção;
- Reforma;
- Capital (estruturado);
- Venda de cartas no mercado mediante.

SARON
INSURANCE

Agradeço pela atenção!

Wesley Freitas

Contato: (11) 94034 - 4617