GUIA PRÁTICO E COMPLETO

INVESTIR OU AMORTIZAR?

Como usar o simulador para comparar financiamento, amortização e investimento

Uma leitura simples para transformar números em decisões financeiras mais conscientes.

O que você vai aprender

- Como funciona o financiamento
- Como interpretar SAC e PRICE
- O efeito de amortizar mensalmente
- Como comparar amortização e investimento
- Como inflação e IR alteram o resultado
- Como interpretar cada card do simulador

Base deste material

Versão V8 do simulador “Investir ou Amortizar o Financiamento?”, incluindo as abas Comparar, Amortização mensal adicional e A cada 2 anos.

Importante: os números apresentados pelo simulador são projeções baseadas nas premissas informadas. Eles não constituem garantia de rentabilidade futura nem substituem a análise do contrato de financiamento.

Antes de começar

Quando uma pessoa tem dinheiro disponível e ainda possui um financiamento, surge uma dúvida recorrente: **é melhor usar o dinheiro para reduzir a dívida ou manter o dinheiro investido?** Não existe uma resposta universal. A resposta depende das taxas, do prazo, dos custos, da inflação, do sistema de amortização e das características do investimento.

Foi para organizar essa comparação que o simulador foi desenvolvido. Ele não tenta decidir pelo usuário. Ele mostra cenários para que a pessoa consiga entender o efeito financeiro de cada estratégia.

A regra de ouro deste e-book é simples: primeiro entenda o número; depois tome a decisão.

Como navegar pelo simulador

Comparar: visão completa entre amortizar e investir.
Amortização mensal adicional: testa um valor extra todos os meses.
A cada 2 anos: testa amortizações periódicas combinadas com investimento mensal.

1. A pergunta central: investir ou amortizar?

Amortizar significa utilizar dinheiro para reduzir o saldo devedor. Investir significa manter esse dinheiro aplicado com a expectativa de obter uma rentabilidade.

Financeiramente, as duas alternativas têm uma característica em comum: ambas afetam o patrimônio futuro. A amortização reduz uma obrigação financeira e pode diminuir juros e prazo. O investimento aumenta um ativo financeiro, mas está sujeito à rentabilidade, impostos, inflação e riscos.

O simulador transforma essas duas alternativas em cenários mensuráveis. Por isso, é importante não olhar apenas para um número isolado.

Três perguntas ajudam a interpretar o resultado: quanto custa a dívida? Quanto o investimento pode acumular? Quanto tempo leva para cada estratégia produzir seu resultado?

O papel do simulador

A ferramenta calcula de acordo com as premissas informadas. Ela não sabe antecipadamente o comportamento futuro do mercado, da inflação, da TR ou da rentabilidade do investimento. Portanto, o resultado deve ser entendido como uma **simulação**, e não como previsão.

2. Entendendo o financiamento

2.1 Saldo devedor

É o valor que ainda falta pagar do principal da dívida. Quanto menor o saldo, menor tende a ser a base sobre a qual os juros futuros são calculados.

2.2 Amortização

É a parte do pagamento que efetivamente reduz o principal. Uma amortização extraordinária antecipa a redução do saldo e pode encurtar o prazo ou alterar a prestação, conforme a estratégia adotada.

2.3 Juros

No modelo atual, os juros mensais são calculados sobre o saldo depois da atualização pela TR. Em forma simplificada: **juros = saldo atualizado × taxa mensal**.

2.4 Seguro e administração

O simulador permite informar seguro mensal e taxa de administração. Esses valores entram no custo mensal do financiamento e, portanto, influenciam a comparação.

2.5 TR

A TR informada é aplicada como atualização mensal do saldo antes do cálculo dos juros. Por isso, uma alteração nessa premissa pode mudar significativamente o resultado de uma simulação longa.

3. SAC × PRICE

O sistema de amortização influencia diretamente a trajetória da dívida.

SAC

No SAC, a amortização-base é estruturada de forma linear no modelo. Isso tende a produzir redução mais rápida do saldo ao longo do tempo, fazendo com que os juros acompanhem essa queda.

PRICE

No PRICE, a prestação financeira é calculada pela fórmula de uma série uniforme. Dentro da lógica do simulador, a parcela é obtida a partir da taxa mensal e do número de períodos restantes.

Por que isso importa?

Duas pessoas com o mesmo saldo devedor, mesma taxa e mesmo prazo podem obter resultados diferentes ao escolher SAC ou PRICE. Por isso, o sistema do contrato deve ser informado corretamente.

4. Aba Comparar: a visão completa

A aba Comparar reúne os dados do financiamento e do investimento e apresenta uma visão geral do cenário.

Principais campos

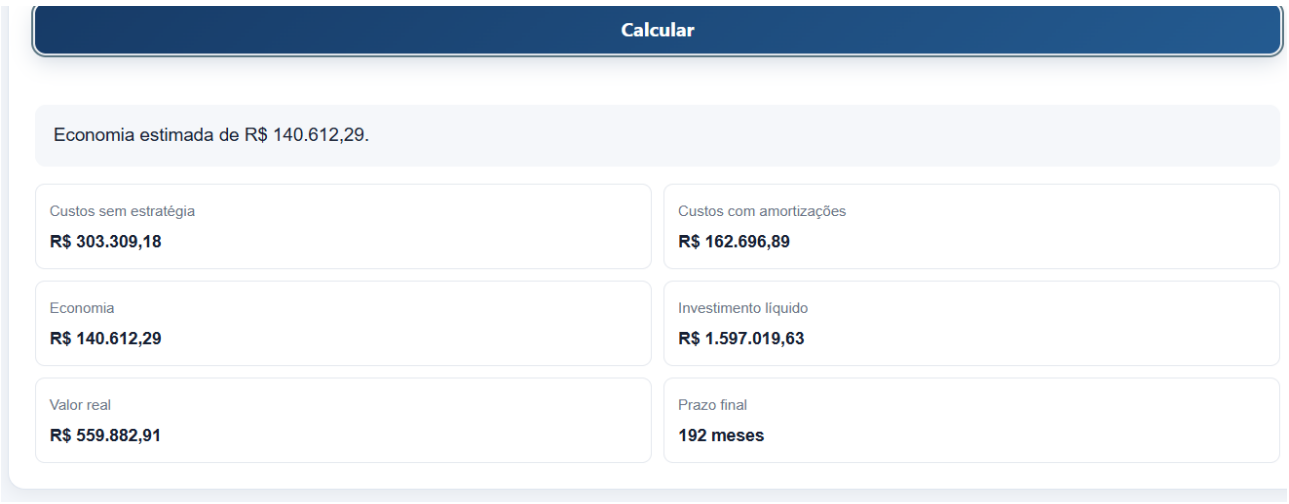
Campo	Para que serve
Saldo devedor	Informa o saldo atual da dívida.
Juros (% ao mês)	Define a taxa mensal usada no financiamento.
Prazo restante	Define o horizonte da dívida.
Sistema	Seleciona SAC ou PRICE.
Objetivo	Indica redução de prazo ou de prestação.
TR, seguro e administração	Representam custos/atualizações adicionais do financiamento.
Valor para amortizar ou investir	Capital que será comparado entre as duas estratégias.
Taxa do investimento	Rentabilidade mensal utilizada na projeção.
Inflação	Permite estimar o poder de compra futuro.
IR	Percentual usado na projeção tributária do investimento.

4.1 Como ler os cards de resultado

Os cards devem ser lidos em conjunto. “Custos sem estratégia” representa o cenário de referência; “Custos com amortizações” representa o cenário em que o capital é usado para reduzir a dívida; “Economia” é a diferença entre esses custos.

Já “Investimento líquido” representa o patrimônio nominal projetado no cenário de investimento, enquanto “Valor real” procura representar esse patrimônio depois do efeito da inflação. São grandezas diferentes e não devem ser somadas.

Exemplo visual do simulador



A tela acima ilustra como os resultados aparecem de forma resumida após o cálculo. Os valores variam conforme as premissas preenchidas.

4.2 O prazo final

O prazo final mostra quantos meses o financiamento levaria no cenário calculado com amortizações. A diferença para o prazo original mostra quanto tempo pode ser antecipado dentro das premissas.

4.3 A tabela mensal

A tabela detalha mês a mês a parcela, a amortização, os juros, os custos de seguro/administração e o saldo. Ela é útil para quem quer sair da visão resumida e acompanhar a evolução da dívida.

5. Aba Amortização mensal adicional

Essa aba responde a uma pergunta prática: **“Se eu colocar R$ 1.000, R$ 2.000 ou outro valor a mais todos os meses, o que acontece?”**

O campo “Valor extra mensal” representa dinheiro adicional destinado à amortização. Ele não substitui a prestação normal.

Resultado	Como interpretar
Prazo original	Prazo sem o extra mensal.
Novo prazo	Prazo após aplicar o extra mensal.
Custos originais	Custos acumulados sem a estratégia.
Custos com extras	Custos acumulados com a amortização adicional.
Economia	Diferença entre os dois custos.

Atenção: se o usuário informa R$ 1.000, isso significa R$ 1.000 adicionais destinados à amortização. A economia apresentada é o custo financeiro estimado que deixa de ser pago; não é o mesmo que o valor dos aportes.

Exemplo visual



Nesta ilustração, o usuário informou R$ 1.000 por mês e o simulador apresentou redução do prazo e dos custos conforme as premissas do cenário.

6. Aba A cada 2 anos

Essa aba combina duas estratégias: uma amortização extraordinária a cada 24 meses e um investimento mensal.

Campos principais

Campo	Função
Amortização a cada 24 meses	Valor extra aplicado nos meses múltiplos de 24.
Investimento mensal	Aporte mensal do cenário de investimento.
Taxa mensal	Rentabilidade usada para capitalização.

Essa estratégia é interessante para representar situações em que a pessoa recebe recursos extraordinários periodicamente, como bônus, participação nos resultados, restituição ou outros recebimentos. O simulador permite testar o impacto de direcionar esse dinheiro à dívida enquanto mantém uma rotina de investimento.

7. Como os cálculos funcionam

A metodologia da versão V8 pode ser resumida em etapas.

1. Atualização do saldo

O saldo é atualizado pela TR informada: **saldo atualizado = saldo × (1 + TR)**.

2. Cálculo dos juros

Os juros são calculados sobre o saldo atualizado: **juros = saldo atualizado × taxa de financiamento**.

3. Amortização-base

O simulador calcula a amortização conforme o sistema selecionado e o objetivo escolhido.

4. Custos adicionais

Seguro e taxa de administração são adicionados ao custo do mês.

5. Amortização extraordinária

Quando existe valor extra, ele reduz o saldo além da amortização-base, respeitando o saldo ainda existente.

6. Investimento

O capital é capitalizado mensalmente conforme a taxa informada. Na aba Comparar, o IR é aplicado ao lucro projetado e o valor real considera a inflação.

7. Comparação patrimonial

Os cenários são colocados lado a lado para mostrar a diferença entre patrimônio projetado e custos do financiamento.

8. Como interpretar sem cair em armadilhas

1. Não compare apenas a rentabilidade com os juros. Observe também impostos, inflação, custos e prazo.

2. Não confunda “economia” com “dinheiro recebido”. Economia é um custo que deixa de existir.

3. Não compare diretamente “valor real” com “economia” como se fossem a mesma unidade de análise. Um é patrimônio projetado; o outro é custo evitado.

4. Faça cenários. Se a rentabilidade esperada mudar de 0,8% para 1,0% ao mês, por exemplo, o resultado pode mudar bastante em horizontes longos.

5. Verifique o contrato. Regras de amortização, seguros, taxas e impostos efetivos podem ser diferentes das hipóteses simplificadas do simulador.

6. Use o simulador para compreender a sensibilidade da decisão, não para criar uma falsa precisão.

9. Exemplo completo de leitura

Imagine um financiamento com saldo de R$ 200.000 e prazo de 300 meses. O usuário possui R$ 50.000 e quer saber se deve amortizar ou investir.

Primeiro, ele informa a taxa do financiamento, o sistema SAC ou PRICE, TR, seguro e administração. Depois, informa a taxa de investimento, inflação e IR.

O simulador calcula o cenário de amortização e o cenário de investimento. Em seguida, apresenta economia de custos, prazo, investimento líquido e valor real.

Depois, o usuário pode ir para “Amortização mensal adicional” e testar R$ 1.000 por mês. Isso responde a uma pergunta diferente: qual é o efeito de criar um hábito de amortização recorrente?

Por fim, pode testar a estratégia “A cada 2 anos”, simulando recursos extraordinários periódicos combinados com investimentos mensais.

A vantagem está em testar vários cenários antes de tomar uma decisão financeira real.

10. Glossário rápido

Termo	Definição
Amortização	Redução do principal da dívida.
Saldo devedor	Valor ainda devido.
SAC	Sistema de amortização usado na simulação.
PRICE	Sistema com prestação financeira uniforme.
TR	Taxa utilizada para atualizar o saldo no modelo.
Juros	Custo calculado sobre o saldo atualizado.
Investimento líquido	Montante projetado após a regra de IR utilizada.
Valor real	Montante ajustado pelo efeito da inflação.
Economia	Diferença entre custos de dois cenários.
Prazo final	Número de meses projetado para encerramento da dívida.

11. Conclusão

O simulador foi criado para tornar uma decisão financeira complexa mais visual e compreensível. Ele permite observar o financiamento, o impacto das amortizações e a evolução de um investimento dentro de um mesmo ambiente.

A principal lição é que não existe um único número que responda sozinho à pergunta “investir ou amortizar?”. É necessário olhar para custo, prazo, rentabilidade, inflação, impostos e comportamento do patrimônio ao longo do tempo.

Use as três abas como instrumentos complementares: **Comparar** para a visão geral, **Amortização mensal** para testar disciplina recorrente e **A cada 2 anos** para testar recursos extraordinários.

Quanto melhor forem as premissas, mais útil será a simulação. E quanto mais cenários forem testados, melhor será a compreensão dos riscos e possibilidades.

Mensagem final

O objetivo do simulador não é escolher por você. É colocar os números na mesa para que você possa tomar sua própria decisão com mais informação.

E-book profissional — baseado na versão V8 do simulador.