

Criando Riqueza

Aposente-se em dez anos usando os sete princípios de
riqueza de Allen!

Robert G. Allen

Tradução: Gabriel Torres

Tradução de Creating Wealth, edição revisada e ampliada, 1986,
Simon & Schuster, Inc, ISBN 0-671-62100-9

Apresentação à Edição em Português

Robert Allen é um especialista norte-americano em imóveis. Ficou famoso ao lançar *Nothing Down*, um livro que ensinava aos leitores a comprarem imóveis sem gastar nenhum dinheiro (isto mesmo, zero de entrada – daí o título do livro, *Nada de Entrada*) e lançar o desafio "Tirem minha carteira. Levem-me para qualquer cidade dos EUA que em 72 horas eu terei comprado um imóvel sem gastar nada". O fato é que jornalistas céticos resolveram provar essa teoria e fizeram o desafio. E Robert Allen venceu, como ele descreve em detalhes em *Nothing Down*.

Criando Riqueza é uma tradução não-autorizada do segundo best-seller do autor, *Creating Wealth*.

O livro trata basicamente sobre como tornar-se rico através do mercado imobiliário. O problema é que o mercado imobiliário norte-americano é muito diferente do nosso: a legislação é diferente e a oferta de produtos hipotecários é enorme e em um grau de sofisticação inexistentes em nosso país. Portanto, a tradução completa desse livro não faria o menor sentido para o nosso mercado. E é por esse motivo que esse livro não foi traduzido para o português por uma editora estabelecida e provavelmente nunca o será.

No entanto, o autor enfatiza muito as questões que impedem que as pessoas ganhem dinheiro. E essas questões são universais, válidas para qualquer época, em qualquer lugar do mundo.

Entramos em contato com a editora original, Simon & Schuster, para conseguirmos oficialmente os direitos para verter este livro para o português, para não irmos contra a Lei dos Direitos Autorais, porém não recebemos qualquer resposta da editora original.

Traduzimos somente esses capítulos universais (mesmo que tecnicamente, até o presente momento, de forma não-autorizada), com o intuito de ajudar a todos aqueles que estão procurando o caminho para a sua independência financeira.

Esperamos que o material seja útil! Boa sorte!

Rio de Janeiro, abril de 2002
Gabriel Torres

Capítulo 1

Nós Somos Programados a Falhar no Momento em Que Nascemos

Homens práticos, que acreditam estarem livres de qualquer influência intelectual, são quase sempre os escravos de algum economista falido. – J. M. Keynes

Por que algumas pessoas parecem atrair dinheiro como se fossem um ímã enquanto outras parecem repelir o dinheiro? Essa questão sempre me intrigou. E eu estava determinado a descobrir a resposta.

Eu comecei a examinar as minhas próprias experiências em criar riqueza pessoal. Eu falei com dezenas de pessoas: pobres, bem sucedidas e ricas. Cada pessoa me ensinou alguma coisa. Eu comecei a notar tendências comuns... padrões. O que eu descobri foi chocante!

Deixe-me dividir com você uma maneira de pensar totalmente nova a respeito de dinheiro e um método comprovado para adquirir riqueza. Nesse processo, eu farei com que você coloque de lado (espero que para sempre!) uma incrível quantidade de mitos e equívocos sobre como criar – e manter – uma grande riqueza.

Como eu mostrarei a você, a maior parte das coisas que sabemos sobre dinheiro é baseada em falsas crenças. Como Josh Billings¹ sabiamente colocou, "O problema com as pessoas não é que elas não têm conhecimento; elas têm conhecimento demais que não presta".

Como é que as pessoas aprendem tantas informações erradas sobre dinheiro? Elas são programadas. É claro que na verdade não há nada de sinistro em sermos programados. Não há nenhuma conspiração para executar uma lavagem cerebral em toda a população para pensarmos de uma maneira "pobre". Na verdade, essa programação nada mais é do que as informações passadas de geração em geração levadas a extremos. Noções consideradas "sagradas" sobre economias, gastos, empréstimos e investimentos são ensinadas pelos bem intencionados professores de nossas melhores universidades, por nossos jornais, pela televisão e em nossas casas. Nós simplesmente aceitamos essas informações, da mesma forma que um dia as pessoas acreditavam que o mundo era plano ou que o sol girava em torno da Terra.

Como consequência, somente uma pequena porcentagem dos milhões de pessoas que tentam consegue ficar rica. Como eles conseguem?

Eu nunca me esquecerei de uma entrevista que dei em uma rádio em Pittsburgh. O apresentador e eu passamos algum tempo discutindo sobre o caminho para a fortuna. A assistente do apresentador, uma mulher jovem, prestava bastante atenção. Depois da entrevista, ela me perguntou: "Sr. Allen, tudo o que o senhor diz é muito interessante, inclusive parece que dá para fazer. Porém vai contra tudo o que os meus pais me ensinaram!"

Eu perguntei: "Como é a vida financeira dos seus pais?". Ela respondeu: "Péssima. Eles realmente são muito ruins em relação a dinheiro". Então ela riu com o que ela tinha acabado de dizer. Ela entendeu.

Não é fácil sair de nossa programação. Há lições que parece que aprendemos com a Grande Depressão dos anos 30, com a Grande Recessão dos anos 70 e com a Grande Estagnação dos anos 80. Mas nós não precisamos ser como os macacos de uma história que eu ouvi recentemente. Parece que na África os nativos usam um método genial para capturar macacos. Eles esvaziam um coco fazendo um pequeno furo, que é justo do tamanho que dê para a mão de um macaco passar por ele. Dentro do coco, eles colocam alguns grãos de amendoim. Em

¹ Pseudônimo de Henry Wheeler Shaw (1818-85), humorista norte-americano. (N.T.)

seguida, eles amarram uma corda fina, porém resistente, e se escondem, esperando até que um macaco apareça. Quando um macaco descobre os amendoins dentro do coco, ele enfia a mão no buraco do coco e segura o máximo de grãos que consegue. O buraco, porém, não permite que o macaco consiga tirar sua mão de dentro do coco com ela cheia de amendoins. Nesse exato momento, os nativos puxam a corda, e o macaco, que não abre a mão para salvar sua própria vida, é capturado.

Muitas vezes nós nos seguramos tão fortemente às nossas próprias idéias pequenas, com medo, que as perdemos... Quando na verdade são justamente essas idéias que nos prendem e impedem que tenhamos a liberdade que desejamos.

Bem, mas quais são esses equívocos? Como podemos aprender a nos livrar deles? Vamos examinar os nove equívocos mais comuns a respeito de riqueza. Enquanto você os estuda, perceba como cada um deles possui um fundo de verdade.

Equívoco 1: Ter um bom emprego é bom e leva à riqueza

Eu perguntei a uma telefonista para ela me dizer qual era, na opinião dela, o fator mais importante para se adquirir riqueza. Sua resposta foi "Ter um bom emprego, um excelente emprego, um emprego fantástico". Eu fico surpreso como essa é uma resposta comum entre aqueles que têm uma renda baixa ou média. Milionários raramente respondem dessa maneira.

É uma idéia comum em nossa sociedade que encontrar um bom emprego, dar duro no trabalho e subir no emprego para ganhar mais responsabilidade irá nos levar a anos dourados de aposentadoria com dinheiro e felicidade. É verdade que um emprego sustenta nossos hábitos, tais como comer, mas raramente um emprego nos levará à riqueza. Como um observador atento colocou, "Riqueza é quando esforços pequenos produzem grandes resultados. Pobreza é quando grandes esforços produzem resultados pequenos".

Por mais que você goste do seu emprego, esperar que ele te faça rico é como procurar ouro em uma salina. Se os seus grandes esforços só estão produzindo pequenos resultados, então é melhor dar uma verificada em seu mapa. Você pode estar na estrada da pobreza.

A resposta não é dar duro no trabalho, mas sim trabalhar de uma maneira mais inteligente. Um emprego deve ser visto como um inconveniente temporário. Ele é um método de gerar fluxo de caixa para as suas despesas do dia-a-dia enquanto você está preparando o seu piloto automático (veremos mais sobre esse assunto no Capítulo 5). Dessa forma, ter um emprego é necessário por um tempo. Mas não se esqueça da outra parte da equação. Sua meta principal é ser proprietário de uma generosa fonte de renda que não depende de seu emprego. Atingir essa meta é justamente o assunto deste livro.

Equívoco 2: Economizar dinheiro é um bom investimento

Quantos milionários que você conhece que ficaram ricos investindo na poupança?

Não me leve a mal. Economizar é bom e inclusive é importante no processo de criação de riqueza. Não é o dinheiro economizado que é importante, mas a disciplina necessária para economizá-lo. Mas você não deve esperar que sua poupança leve você à riqueza. E é esse o equívoco mais comum. Mesmo os fundos de investimento que pagam altas taxas de juros não são suficiente para levá-lo à riqueza. Levando em consideração uma inflação mínima e impostos, não é preciso ser um Ph.D. em finanças para perceber que em qualquer investimento que renda menos do que 15% por ano você irá perder. Na melhor das hipóteses ele irá atrasar a corrosão do seu dinheiro.

"Mas" – você diz – "poupança e CDBs são seguros e o dinheiro vem fácil". E eu respondo "Você se sente mais seguro sabendo que a cada dia que passa você fica mais pobre?"

Um dos ditados preferidos do meu avô era: "Dormir Cedo/Levantar Cedo/Trabalhar Muito/Economizar!"

Não há nada de errado com economizar. Tem um lugar para isso no nosso plano para a riqueza. Se sua meta é ficar rico, você deve aprender a economizar de uma maneira inteligente. O dinheiro que você poupa está parado somente temporariamente em um investimento financeiro com liquidez e que te pague juros, apenas esperando para ser investido em um lugar melhor. Esse dinheiro é então aplicado em investimentos de longo prazo e de baixa liquidez (falaremos mais sobre isso depois) que gerará taxas de retorno que o deixarão rico – taxas acima de 50% ao ano. Qualquer coisa menor do que isso é chover no molhado.

Equívoco 3: Dívida é ruim – evite-a de qualquer maneira

Você já escutou isso antes? Há um fundo de verdade nessa frase, mas depende do tipo de dívida de que você está falando. Se você está falando em fazer dívidas para comprar bens de consumo, sim, evite-as de qualquer maneira. Evite pegar dinheiro emprestado para comprar "aparências de riqueza", que perdem valor ou muitas vezes não valem nada após a dívida ser quitada.

Mas dívida de investimentos é outra história. Na verdade, riqueza gerada do nada nunca vem sem você ter de ter algum tipo de dívida. Eu repito: *você nunca ficará rico se não tiver algum tipo de dívida relacionada aos seus investimentos*. E provavelmente muita dívida.

É verdade que a palavra "dívida" é aterrorizante para a maioria de nós. Ela significa ter amarras. E, ironicamente, a única maneira de fazer um ninho grande para colocarmos nossos ovos de ouro sem nos amarrarmos a financiamentos de longo prazo é termos dívidas de curto prazo. Você na verdade pode pedir emprestado o seu caminho para a riqueza. No Capítulo 9, sobre alavancagem, veremos que a chave para a riqueza é o uso inteligente de dívidas relacionadas ao seu investimento. Eu ajudarei a você entender a importância de ter dívidas. E até mesmo a amar ter dívidas.

Não há nenhum atalho para a riqueza a não ser roubo e herança. E isso nos leva ao próximo equívoco, que é o motivo pelo qual a maioria de nós tem medo de dívidas.

Equívoco 4: Segurança é bom

Nossa sociedade inteira é obcecada com segurança. Nós demandamos segurança social, segurança no emprego, benefícios por tempo de trabalho e depósitos em contas-corrente garantidos pelo governo federal. Mas segurança é apenas uma ilusão. Deixe-me ilustrar. Há alguns meses um bombeiro amigo meu foi chamado para combater um grande incêndio. Ele e seus colegas correram para o hidrante mais próximo, conectaram as mangueiras e correram para as chamas. Mas quando eles abriram o hidrante, nada aconteceu! A tubulação de água não havia sido conectada corretamente pelo construtor do prédio. Tudo o que eles podiam fazer era sentar e olhar as chamas.

Aqueles que colocam muita fé em segurança muitas vezes acabam tentando apagar um incêndio com mangueiras sem água. Você se sente financeiramente seguro em contar com a aposentadoria do nosso quebrado INSS?

Como é perigoso achar que segurança é bom! Quanto mais você gostar de segurança, possivelmente mais você evitará riscos. E se você evita riscos, você evita oportunidades, porque risco é o preço que você paga pela oportunidade. Você não pode odiar risco e esperar ter independência.

Risco é uma parte essencial do progresso. Aprenda a vê-lo de uma maneira positiva, como parte essencial no caminho para a riqueza.

Eu estava dirigindo em uma auto-estrada californiana recentemente e escutei o anúncio de um banco, cujo slogan era: "Venha para fora do risco!".

Se eu pudesse reescrever esse comercial, eu diria: "Que venha o risco! É onde você encontrará oportunidades. Essa história de segurança não existe. O que existe são riscos de diferentes níveis."

Equívoco 5: Errar é ruim

Eu costumava ficar envergonhado de meus erros. E eu tinha um monte deles! Eu tinha um pesadelo terrível: uma equipe do 60 Minutos² esperava para me entrevistar em meu escritório sobre o meu incrível sucesso nos negócios. Mike Wallace³, porém, descobriu alguns dos piores erros que eu cometi na vida e estava pronto para mostrá-lo a todas as pessoas do mundo! Que horror!

Mas à medida que fui amadurecendo, percebi que o erro é parte do sucesso. Uma parte muito importante. Se você desenvolver uma atitude mental positiva a respeito de cometer erros, você aprenderá muito com eles. Você desenvolverá engenhosidade, flexibilidade e a habilidade de criar novos caminhos para você obter suas metas. Quando você falha em obter algo que você realmente quer, você entra para o clube de pessoas muito importantes, como Abraham Lincoln e Thomas Edison. Você conhece alguma pessoa que tenha chegado ao topo de sua área de atuação e que nunca tenha cometido alguns erros?

Herb True uma vez disse: "O que as pessoas não percebem é que as pessoas de sucesso têm mais erros do que os perdedores. A diferença é que eles continuam indo em frente". Você não se afoga por ter caído na água. Você se afoga se continuar nela.

Errar não é ruim. Na verdade, um bom erro pode te ensinar muito mais sobre sucesso do que quatro anos na melhor universidade. Errar pode ser a melhor coisa que já tenha ocorrido contigo.

Equívoco 6: Riqueza é medida através de bens materiais

Riqueza não é dinheiro. Dinheiro é apenas a aparência da riqueza. A forma, mas não a substância. Riqueza são pensamentos, não coisas. Você pode ser rico sem ter toneladas de dinheiro. E você pode ter toneladas de dinheiro e não ser rico.

Pode parecer um pouco confuso, mas é verdade. Riqueza é uma forma de pensar – uma atitude. Hollis Norton⁴ diz isso bem: "Falido é uma condição temporária. Pobre é um estado de espírito".

Vamos testar essa nossa hipótese. Uma vez perguntaram a Henry Ford o que ele faria se perdesse tudo que tinha. Ele respondeu: "Eu teria tudo de novo em cinco anos". Em outras palavras, ele poderia estar temporariamente falido, mas nunca seria pobre. Ele tinha experiência e conhecimento para ajudá-lo. E, acima de tudo, ele tinha uma atitude positiva em relação à sua habilidade de criar riqueza e sabia que, se ele já havia feito uma vez, poderia fazer uma segunda vez, e mais facilmente.

Eu fiquei famoso por dizer: "Mandem-me para qualquer cidade dos Estados Unidos. Tirem a minha carteira. Dêem-me US\$ 100 para despesas com comida e transporte. Em 72 horas eu

² Programa de jornalismo investigativo norte-americano. (N.T.)

³ Apresentador do 60 Minutos. (N.T.)

⁴ Autor de livros de negócios voltados à independência financeira. (N.T.)

tereí comprado um imóvel sem ter gastado um tostão do meu próprio dinheiro". Como eu posso fazer isso? Fica fácil quando você aprende os princípios da riqueza e aprende a usá-los.

No próximo capítulo nós falaremos sobre como desenvolver uma atitude mental de rico, que permite que isso seja possível.

Equívoco 7: O governo, meu empregador ou outra pessoa qualquer é responsável pelo meu bem-estar financeiro

Quando nossos antepassados chegaram aos Estados Unidos⁵, não havia um sistema de seguridade social (INSS). Cada pessoa era responsável pelo seu próprio bem-estar financeiro. Quando os pioneiros norte-americanos cruzaram as planícies, não havia seguro-desemprego. Eles tinham de se virar para se manter. Quando milhares de imigrantes chegaram aos EUA no início do século XX, eles chegaram procurando somente oportunidades de trabalho e ser livres. Em algum lugar entre aquela época e hoje, houve uma mudança quase que imperceptível – e destrutiva, na minha opinião – no pensamento da população. As pessoas pararam de assumir a responsabilidade pelo seu próprio bem-estar financeiro e passaram a pensar que o governo é quem é o responsável. Hoje em dia a gente espera que o governo resolva todos os problemas, incluindo ressuscitar empresas falidas, por exemplo.

O governo, porém, não é a solução. A solução está dentro de nós. Nós mesmos é que somos responsáveis pelo nosso bem-estar financeiro. Quanto mais rápido nós percebemos isso, mais rápido podemos começar nosso caminho em direção à riqueza.

Equívoco 8: O processo de adquirir riqueza é um jogo do tipo “eu ganho/você perde”

Desde os tempos mais remotos adquirir riqueza é visto como um jogo do tipo “eu ganho/você perde”, um negócio sujo onde uma pessoa leva vantagem sobre a outra, geralmente de uma maneira ilegal ou imoral. Muitas pessoas pensam que é necessário ser um filho da puta para ser rico.

Mas eu acredito que você não precise ser um puto para ser puta rico. Eu não roubei seu dinheiro para criar o meu. Ao contrário do pensamento popular, existe, sim, uma maneira de criar riqueza através do jogo “eu ganho/você ganha”.

Na verdade, existe uma fonte infinita de riqueza no mundo. Nós somente temos que aprender a alcançá-la.

Equívoco 9: É preciso dinheiro para gerar dinheiro

Meu livro anterior, *Nothing Down*⁶, destrói esse perigoso mito. É preciso ter dinheiro para fazer dinheiro – mas não precisa ser o seu dinheiro! Neste livro, eu explorarei, em maior profundidade, os princípios de empréstimo e alavancagem para criar riqueza pessoal.

E você pode ficar rico começando agora onde você está. O processo para você ficar milionário demorará no máximo 10 anos.

Estes são os nove maiores obstáculos no processo de criação de riqueza. Agora que você já os conhece, irei mostrar como tirar essas idéias da sua vida.

⁵ Lembrando que o autor é norte-americano. (N.T.)

⁶ Livro best-seller do autor, que ensina como comprar imóveis sem dar nenhum dinheiro de entrada. Não faz sentido para o mercado brasileiro já que as regras do mercado imobiliário norte-americano, especialmente as financeiras, são completamente diferentes. (N.T.)