

5 Coisas para Saber Antes de Refinanciar

Refinanciar pode economizar milhares — ou custar caro na hora errada. Verifique estas cinco coisas antes de aplicar, do cálculo de break-even ao timing do crédito.

NOVEMBRO DE 2025 • PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

"Devo refinanciar?" é uma das perguntas que mais recebemos — e a resposta honesta é sempre: *depende dos seus números*. Refinanciar pode economizar dezenas de milhares de dólares. Também pode custar dinheiro se o momento ou a estrutura estiverem errados. Verifique estas cinco coisas antes.

1. Conheça Seu Ponto de Equilíbrio (Break-Even)

Refinanciar tem custos de fechamento — normalmente 2-3% do valor. A conta que importa é simples:

Break-even = custos de fechamento ÷ economia mensal.

Exemplo: o refinanciamento custa \$6.000 e economiza \$250/mês. $\$6.000 \div \$250 = 24$ meses. Se você vai ficar na casa mais de 2 anos, ele se paga; se planeja vender ano que vem, não.

Qualquer cotação séria vem com esse número. Se ninguém mostrou seu break-even, você ainda não recebeu uma consultoria de verdade.

2. Sua Taxa Depende de Mais do que "o Mercado"

A taxa oferecida sai do seu cenário específico: faixa de score, quanto patrimônio você tem, tipo de imóvel e se há saque de dinheiro. Dois vizinhos refinanciando na mesma semana recebem taxas bem diferentes.

Isso corta para os dois lados: talvez as taxas caíram, mas seu score piorou — ou as taxas caíram pouco, mas seu crédito melhorou muito e o imóvel valorizou, deixando a *sua* taxa pessoal bem melhor. Só dá para saber cotando o seu cenário real. (Veja nosso relatório *O Que Realmente Compõe a Sua Taxa de Juros?*)

3. Rate & Term vs. Cash-Out: Preços Diferentes

- **Rate & term** — troca o financiamento por um melhor, mesmo saldo. Preço base.

- **Cash-out** — saca patrimônio em dinheiro. Os bancos adicionam um ajuste que cresce com o percentual do valor do imóvel que você financia.

Se precisa do dinheiro, compare o cash-out com manter seu financiamento atual e adicionar uma segunda linha (como um HELOC) — quando sua taxa atual é baixa, mantê-la e captar à parte costuma vencer. Se não precisa do dinheiro, não saque "porque estava disponível": qualquer saque move o financiamento inteiro para a precificação mais cara.

■ 4. Cuidado com o Reinício do Prazo

Você está no ano 7 de um financiamento de 30. Refinanciar para um novo de 30 anos derruba a parcela — em parte pela taxa melhor, em parte porque você esticou a dívida por 30 anos novos. Isso não é economia; é mais juros no total.

Peça para ver as opções de **25, 20 ou 15 anos** ao lado da de 30. Prazos menores também têm taxas menores, e casar o novo prazo com os anos que faltavam mantém a "economia" honesta.

■ 5. Prepare o Crédito Antes de Aplicar, Não Depois

- Baixe os saldos dos cartões **antes** da consulta de crédito — utilização move o score rápido.
- Não abra contas nem financie móveis/carro nas semanas anteriores.
- Se está a poucos pontos de uma faixa (699, 719, 739...), avise — cruzar a linha muda o preço, e um rapid rescore às vezes resolve em dias.

Bônus: não esqueça o PMI. Se comprou com menos de 20% de entrada e o imóvel valorizou, o refinanciamento (ou às vezes um simples pedido ao seu banco) pode remover o seguro hipotecário — economia em cima de qualquer melhora de taxa.

■ Conclusão

Uma boa decisão de refinanciamento precisa de quatro números: sua taxa atual, a nova taxa, os custos e o seu horizonte de tempo. Nós calculamos tudo com você — em mais de 50 bancos, em português — e se a conta disser "ainda não vale a pena", nós vamos te dizer isso também.

Vamos Conversar Sobre o Seu Financiamento

Nossa equipe atende em português, inglês e espanhol — sem custo e sem compromisso.



Jade Taylor

BROKER / PROPRIETÁRIA

NMLS # 1822210

(678) 753-5233 • jade@alvoradamortgage.com

English • Português • Español

ALVORADA MORTGAGE, LLC

ESCRITÓRIO

2326 Wisteria Drive
Suite 210
Snellville, GA 30078

CONTATO

Telefone: (770) 742-6000
Fax: (770) 285-5530
WhatsApp:
+1 (678) 753-5233

ONLINE

alvoradamortgage.com
info@alvoradamortgage.com
[Google Business Profile](#)

LICENÇAS

NMLS # 2137907
Georgia # 2137907
Florida # MBR5158

Pronto para começar?

Aplique online em cerca de 15 minutos: alvorada.my1003app.com/1822210/register

Este relatório tem finalidade exclusivamente educativa e não constitui compromisso de crédito nem oferta de condições específicas. Requisitos, taxas e condições variam por banco e estão sujeitos a alteração sem aviso prévio. Nem todos os solicitantes serão aprovados. A Alvorada Mortgage, LLC é uma correspondente de crédito imobiliário licenciada nos estados da Geórgia e da Flórida. NMLS # 2137907 | Geórgia - Licença # 2137907 | Flórida - Licença # MBR5158.

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY LENDER