

Bank Statement: Financiamento para Autônomos e Empresários

Como funciona o financiamento bank statement — qualifique-se com 12–24 meses de extratos bancários em vez de declaração de imposto. Requisitos e para quem serve.

JULHO DE 2026 · PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

Você tem uma empresa de limpeza, uma equipe de construção, um salão, uma rota de transporte. O negócio vai bem — os depósitos provam. Mas seu contador faz bem o trabalho dele, sua declaração de imposto mostra uma renda líquida modesta, e o banco diz que você "não ganha o suficiente" para comprar a casa que claramente pode pagar.

Esse é o muro mais comum para o comprador autônomo — e o **financiamento bank statement** foi criado para contorná-lo.

■ Como Funciona

Em vez de declarações de imposto, o banco analisa **12 ou 24 meses dos seus extratos bancários** e qualifica você pelos próprios depósitos. Sem holerite, sem transcript do IRS, sem discutir deduções do Schedule C. O ritmo de dinheiro real entrando na conta vira sua comprovação de renda.

Extratos pessoais ou da empresa funcionam. Extratos pessoais contam normalmente ~100% dos depósitos; extratos da empresa aplicam um fator de despesa (veja abaixo). Transferências entre suas próprias contas são excluídas.

■ O Fator de Despesa

Com extratos da empresa, o banco assume que parte de cada depósito cobre custos do negócio. O **fator típico é 50%**, mas varia por setor e por banco — um negócio de serviços com custo baixo pode conseguir 20–30%, aumentando muito a renda utilizável. Alguns bancos aceitam uma carta do seu contador definindo o percentual real.

Uma empresa de limpeza deposita \$18.000/mês ao longo de 12 meses de extratos. Com fator de despesa de 30%, a renda qualificável é \$12.600/mês — provavelmente suficiente para uma compra de \$500.000+. A declaração do mesmo comprador mostrava \$4.100/mês líquidos depois das deduções, o que a maioria dos bancos limitaria a uma compra de uns \$250.000.

■ Requisitos Típicos

Item	Diretriz típica
Tempo de negócio próprio	2 anos (alguns bancos aceitam 1)
Extratos	12 ou 24 meses, todas as páginas, mesma(s) conta(s)
Entrada	10–20% conforme crédito e força do arquivo
Score de crédito	Cerca de 620–660+; scores melhores pagam menos
Imóvel	Residência principal, veraneio ou investimento
Taxas	Maiores que o convencional — o custo de pular a declaração

■ Bank Statement vs. as Alternativas

- **Conventional/FHA** — se a sua declaração SUSTENTA a compra, os programas de agência são mais baratos. Verificamos isso primeiro, sempre.
- **DSCR** — para imóvel de investimento, o aluguel do imóvel pode qualificar no lugar da sua renda (veja nosso guia de DSCR).
- **ITIN + bank statement** — os dois se combinam: muitos programas ITIN aceitam extratos, e é assim que o autônomo com ITIN compra.

■ Como se Preparar (Começando Agora)

1. **Passe a renda do negócio por uma conta só.** Depósitos limpos e consistentes são sua renda qualificável — dinheiro que fica fora do banco não conta.
2. **Separe empresa e pessoal.** Uma conta dedicada do negócio deixa a análise limpa e o fator de despesa negociável.
3. **Evite depósitos grandes e fora do padrão** perto da aplicação, ou guarde a documentação que os explica.
4. **Não mude sua estratégia fiscal.** Esse é o ponto — continue deduzindo legalmente; o financiamento não se importa.

Por Que Fazer com um Broker

Fatores de despesa, meses exigidos e regras de depósito variam enormemente entre bancos — os mesmos extratos podem gerar rendas qualificáveis com milhares de dólares de diferença. Nós rodamos seus depósitos na conta de vários bancos antes de você aplicar — e conduzimos tudo em português.

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