

Financiamento DSCR: Compre Imóvel de Aluguel sem Declaração de Imposto

O que é o financiamento DSCR, como calcular o índice de cobertura da dívida e como investidores se qualificam pela renda de aluguel do imóvel — sem declaração de imposto.

JULHO DE 2026 • PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

Você achou um bom imóvel de aluguel. As contas fecham. Mas quando fala com o banco, pedem dois anos de declarações de imposto, calculam seu DTI pessoal e contam contra você cada imóvel que já possui. Para muitos investidores — principalmente autônomos — a resposta volta como *não*, mesmo quando o negócio é excelente.

O **financiamento DSCR** inverte a pergunta. Em vez de perguntar "*quanto VOCÊ ganha?*", ele pergunta "*quanto o IMÓVEL gera?*" Se o aluguel cobre a parcela, o negócio pode se qualificar sozinho.

■ O Que É o Financiamento DSCR?

DSCR significa **Debt Service Coverage Ratio** — o índice de cobertura da dívida: a relação entre a renda de aluguel do imóvel e a parcela mensal total. É um financiamento de 30 anos para imóvel de investimento aprovado por esse índice: sem declaração de imposto, sem holerite, sem cálculo de renda pessoal e sem limite de DTI pessoal. Ele existe exatamente para o investidor cuja declaração de imposto mostra menos do que o caixa real.

■ A Fórmula do DSCR

A conta cabe em um guardanapo:

$$\text{DSCR} = \text{Aluguel Mensal} \div \text{PITIA Mensal}$$

PITIA = Principal + Juros (Interest) + Impostos (Taxes) + Seguro (Insurance) + Condomínio (Association/HOA).

Índice de **1.0** significa que o aluguel cobre exatamente a parcela. Acima de 1.0, o imóvel gera caixa; abaixo de 1.0, não se paga sozinho — e o financiamento fica mais difícil (mas nem sempre impossível).

■ Calculando Seu DSCR, Passo a Passo

1. **Encontre o aluguel mensal.** Imóvel já alugado: vale o contrato; compra: o laudo de aluguel de mercado do avaliador (Form 1007) define o número. Renda de aluguel de temporada (Airbnb) é aceita por alguns bancos com histórico de 12 meses ou dados de mercado.
2. **Some a parcela completa (PITIA):** principal e juros do novo financiamento, mais impostos do imóvel, seguro e condomínio — tudo mensal.
3. **Divida o aluguel pelo PITIA.** Esse é o seu DSCR.

Um duplex na Flórida aluga por \$2.400/mês no total. A parcela proposta é \$1.550, os impostos são \$290, o seguro é \$140 e não há condomínio. PITIA = \$1.980. $DSCR = \$2.400 \div \$1.980 = 1,21$ — folgado acima do mínimo da maioria dos bancos, então o negócio se qualifica só pela renda do imóvel.

■ O Que os Bancos Normalmente Exigem

Item	Condições típicas do DSCR
DSCR mínimo	1.0–1.25 para o melhor preço; abaixo de 1.0 possível com entrada maior
Entrada	Normalmente 20–25%
Crédito	Cerca de 660–680+; scores melhores pagam menos
Imóvel	1–4 unidades, condos, alguns aluguéis de temporada — só investimento, nunca sua residência
Titularidade	Fechar em nome de LLC normalmente é permitido — recurso favorito dos investidores
Letra miúda	Muitos têm multa de quitação antecipada por 3–5 anos — conheça a sua antes de assinar

■ Por Que Investidores Adoram

- **Liberdade da declaração de imposto** — as deduções do seu Schedule E não atrapalham aqui
- **Seus outros imóveis não contam contra você** — cada negócio se sustenta nos próprios números, e o portfólio pode continuar crescendo
- **Titularidade em LLC** — mantenha o imóvel como seu contador e advogado preferem
- **Velocidade** — menos documentação, processo mais rápido

A contrapartida: as taxas são maiores que as do financiamento convencional de residência própria, refletindo o mercado de investidores. Para um imóvel que gera caixa, essa diferença é simplesmente custo do negócio — e refinarciar depois está sempre na mesa.

Por Que Fazer com um Broker

O DSCR é um produto do mercado atacado, e as diferenças entre bancos são grandes: índice mínimo, como conta a renda de temporada, estrutura das multas de quitação e regras de LLC variam muito. Nós cotamos seu negócio em nossa rede de bancos, fazemos a conta do DSCR com você antes de você fazer a oferta — e conduzimos tudo em português. Muitos clientes no Brasil compram imóveis de aluguel na Flórida combinando DSCR com o programa Foreign National.

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