

Por Que Minha Parcela Aumentou? Escrow, Explicado

Sua taxa é fixa mas a parcela mudou — entenda por quê. Como funciona a conta escrow, o que é a análise anual e o que fazer quando impostos e seguro sobem.

JULHO DE 2026 • PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

Você tem um financiamento de 30 anos com taxa *fixa*. Aí chega uma carta: sua parcela vai subir \$180 por mês. O banco quebrou o acordo? Não — e entender o porquê começa com uma palavra: **escrow**.

■ Sua Parcela Tem Duas Partes

O que você paga por mês é o **PITI**: Principal + Juros (o financiamento em si — essa parte é fixa para sempre) e Impostos + Seguro (recolhidos mensalmente numa **conta escrow**, de onde o banco paga o imposto do imóvel e o seguro quando vencem). O financiamento nunca muda. **Impostos e seguro mudam** — e são eles que mexem na sua parcela.

■ A Análise Anual do Escrow

Uma vez por ano, o servicer compara o que recolheu com o que de fato pagou, e projeta o próximo ano. Duas coisas podem empurrar a parcela para cima:

- **Um shortage (déficit)** — os impostos ou o seguro do ano passado custaram mais do que foi recolhido. Você deve a diferença (dividida em 12 meses, ou pagável à vista).
- **Projeções maiores** — as contas do próximo ano serão maiores, então o depósito mensal sobe também.

Muitas vezes os dois chegam juntos — por isso um aumento de \$40/mês no imposto pode aparecer como um salto de \$120/mês na parcela por um ano, e depois assentar.

Primeiro ano completo na casa nova? Espere por isso. Quem compra casa nova em construção muitas vezes paga imposto só sobre o terreno no primeiro ano; a primeira reavaliação com a casa pronta sobe o imposto com força. Quem compra casa usada pode perder as isenções e os limites do dono anterior — a conta reseta para o SEU status. Orçando o ajuste do segundo ano, ele não machuca.

■ Por Que Isso Tem Acontecido Tanto

- **Valorização dos imóveis** — valores avaliados maiores significam impostos maiores (Geórgia e Flórida subiram muito).
- **Prêmios de seguro** — principalmente na Flórida, onde o seguro residencial encareceu dramaticamente.

■ O Que Você Pode Fazer de Verdade

1. **Registre sua homestead exemption.** A maior vitória gratuita — ela reduz o valor tributável e, na Geórgia e na Flórida, destrava limites nos aumentos futuros. Veja nossos guias específicos de cada estado. Se nunca registrou, esse é o passo um.
2. **Cote o seguro.** Você pode trocar de seguro residencial a qualquer momento — não só na renovação. Na Flórida especialmente, recotar a cada ano ou dois vale dinheiro de verdade. O prêmio novo entra no escrow e a parcela cai na próxima análise.
3. **Confira a avaliação.** Se o valor que o condado atribuiu à sua casa parece alto demais, dá para recorrer — há uma janela por ano (45 dias do aviso na Geórgia; prazos por condado na Flórida).
4. **Leia o extrato da análise de escrow.** Ele mostra exatamente qual linha mudou. Algo estranho — conta duplicada, seguro que você já cancelou — ligue para o servicer.
5. **Pague o shortage à vista** se o caixa permitir — mantém a mensalidade mais baixa do que parcelar.

A parcela de um proprietário em Snellville saltou \$210/mês na primeira análise de escrow. As causas: o imposto resetou depois da compra (a isenção de idoso do dono anterior sumiu) e o seguro renovou \$400 mais caro. As soluções: registrou a homestead antes de 1º de abril e recotou o seguro, economizando \$500/ano. Na análise seguinte, a parcela caiu \$95 — e o valor tributável agora está limitado daqui pra frente.

■ Quando a Mudança de Parcela É Pergunta de Refinanciamento

O escrow explica a maioria dos saltos de parcela — mas se sua taxa é ajustável, seu seguro hipotecário pode cair, ou as taxas baixaram desde a compra, a solução pode estar do lado do financiamento. Mande seu extrato e dizemos em bom português qual alavanca puxar.

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