

Guia do Primeiro Imóvel para a Comunidade Brasileira

Comprar casa nos EUA é diferente do Brasil. O passo a passo completo — pré-aprovação, custos, inspeção, fechamento e os programas que tornam tudo acessível.

DEZEMBRO DE 2025 • PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

Se você cresceu no Brasil, comprar casa provavelmente significa juntar dinheiro por anos e pagar quase tudo à vista — ou encarar juros pesados e prazos curtos. Os EUA funcionam diferente: aqui, um financiamento de 30 anos com taxa fixa e entrada pequena é o normal.

Essa é a oportunidade. Mas o processo tem regras próprias, vocabulário próprio e uma ordem específica. Aqui está o mapa completo.

■ Passo 1: Pré-Aprovação (Antes de Olhar Casas)

Nos EUA, a busca começa pelo financiamento. A **pré-aprovação** é uma carta do banco dizendo quanto você pode financiar — e, em mercado competitivo, vendedores não levam ofertas a sério sem ela. Leva cerca de um dia e responde às duas perguntas que importam: *em que faixa de preço posso procurar?* e *qual será minha parcela?*

Não custa nada e não obriga a nada. A pré-aprovação é informação — e é a coisa mais valiosa que um comprador de primeira viagem pode ter.

■ Passo 2: Entenda o Que Você Vai Pagar

Dinheiro para fechar

- **Entrada** — a partir de 3% (conventional) ou 3,5% (FHA). Em uma casa de \$300.000, isso é \$9.000–\$10.500 — não os 20% que muitos imaginam.
- **Custos de fechamento** — cerca de 2–4% do preço (avaliação, cartório/título, impostos, taxas). Muitas vezes dá para negociar o vendedor pagar parte.
- **Assistência para entrada** — Geórgia e Flórida têm programas que doam ou emprestam parte da entrada. Pergunte o que você alcança.

Parcela mensal

Ela tem quatro partes, o famoso **PITI**: Principal, Juros (Interest), Impostos (Taxes) e Seguro (Insurance). Com menos de 20% de entrada, soma-se o seguro hipotecário. Nossa calculadora no site mostra tudo junto.

■ Passo 3: A Questão do Crédito

FHA funciona a partir de score 580; conventional, 620; scores melhores pagam taxas melhores. Novo no crédito americano ou sem SSN? Você pode se encaixar em um **financiamento ITIN** com crédito alternativo (aluguel, luz, telefone). Não se desqualifique sozinho — deixe um profissional olhar primeiro.

■ Passo 4: Procurar, Ofertar e Entrar em Contrato

Com a carta de pré-aprovação, um corretor de imóveis (a comissão dele normalmente sai da transação, não do seu bolso) ajuda a visitar casas e fazer a oferta. Aceita a oferta, você está "under contract" e o relógio começa: normalmente 30–40 dias até o fechamento.

■ Passo 5: Proteções — Use Todas

- **Inspeção** (~\$400–\$500, paga por você): um profissional examina telhado, fundação, elétrica, hidráulica e ar-condicionado. Achou problema? Dá para renegociar ou desistir dentro do prazo.
- **Avaliação (appraisal)**: confirma que o imóvel vale o que você está pagando.
- **Pesquisa de título**: confirma que o vendedor é mesmo o dono e que não há dívidas no imóvel. O seguro de título protege você depois.

Repare: **o sistema tem camadas de proteção que não existem em compra informal**. Por isso dizemos: nunca compre casa "no fio do bigode", por melhor que pareça o negócio.

■ Passo 6: O Fechamento

No fechamento você revisa e assina os documentos finais, transfere a entrada e os custos, e recebe as chaves. Os números exatos chegam três dias antes no **Closing Disclosure** — e nós revisamos linha por linha com você, em português, para não haver surpresa na mesa.

■ Os 5 Erros Mais Comuns

1. **Esperar "juntar os 20%"** enquanto preços e aluguéis sobem — programas de 3–5% existem exatamente para isso
2. **Financiar um carro** pouco antes de aplicar — dívida nova reduz sua aprovação
3. **Movimentar dinheiro em espécie** — o banco precisa rastrear sua entrada; deixe na conta 60+ dias antes

- 4. **Trocar de emprego no meio do processo** — estabilidade importa até fechar
- 5. **Não perguntar sobre assistência** — dinheiro gratuito fica na mesa todos os dias

Você Não Precisa Descobrir Tudo Sozinho

Cada passo acima — pré-aprovação, programas, crédito, fechamento — nós explicamos em português, quantas vezes for preciso. Alvorada significa amanhecer: um novo começo. O seu pode começar com uma ligação.

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