

Homestead Exemption na Flórida: Registre até 1º de Março

A homestead exemption da Flórida, o teto Save Our Homes de 3%, a portabilidade e as isenções extras para idosos, viúvos e veteranos — e o prazo de 1º de março.

JULHO DE 2026 · PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

A Flórida não tem imposto de renda estadual — o imposto do imóvel é que paga tudo, o que faz da **homestead exemption** o registro mais valioso que um proprietário na Flórida faz na vida. Ela corta o valor tributável na hora e, mais importante, liga um teto de crescimento que se transforma em economia enorme quanto mais tempo você é dono. Perdeu o registro, paga a conta cheia.

■ A Isenção em Si

Para 2026, a homestead remove até **\$51.411** do valor avaliado da casa: os primeiros \$25.000 valem para todos os impostos, incluindo escola; a segunda parte (agora corrigida pela inflação todo ano graças à Emenda 5 de 2024 — \$26.411 em 2026) vale para impostos não-escolares sobre o valor entre \$50.000 e \$75.000. Economia típica: **uns \$750–\$1.000+ por ano**, conforme as alíquotas locais.

As regras: ser dono e morar na casa como **residência permanente em 1º de janeiro**, e registrar no **property appraiser do condado até 1º de março** (online na maioria dos condados — tenha a carteira de motorista da Flórida e, normalmente, registro de veículo ou título de eleitor no endereço). Registre uma vez; renova sozinho. Imóvel de aluguel e segunda casa nunca qualificam — e reivindicar homestead indevidamente gera multas pesadas com imposto retroativo.

■ Save Our Homes: O Prêmio de Verdade

Com a homestead ativa, o teto **Save Our Homes** limita o crescimento do valor avaliado a **3% ao ano ou a inflação, o que for menor** — não importa o que o mercado faça. Nos mercados da Flórida que sobem rápido, isso vira silenciosamente o maior abrigo fiscal que você possui: depois de uma década, vizinhos com homestead muitas vezes pagam uma fração do que paga quem acabou de comprar a casa idêntica ao lado.

■ Portabilidade: Leve Sua Economia Junto

Vai se mudar dentro da Flórida? Você pode transferir — "portar" — até **\$500.000** do benefício acumulado do Save Our Homes (a diferença entre valor de mercado e valor avaliado) para a nova homestead. Em geral é preciso estabelecer a nova homestead em até **três anos**. É um formulário separado (DR-501T) no condado novo — fácil de esquecer, caro de perder.

■ As Isenções Extras

Quem	O quê
Idosos 65+ (com limite de renda)	Condados/cidades podem conceder até \$50.000 adicionais fora dos impostos não-escolares; o limite de renda familiar ajusta anualmente (na casa dos trinta e poucos mil) — requerimento no property appraiser
Idosos moradores de longa data	Alguns condados isentam totalmente idosos 65+ com 25+ anos na mesma casa de valor modesto
Viúvos e viúvas	Isenção de \$5.000
Deficiência	\$5.000; isenção total para deficiência total e permanente em casos qualificados
Veteranos	\$5.000 para deficiência de serviço de 10%+; isenção total para veteranos 100% permanentemente incapacitados; descontos por combate aos 65+; cônjuges sobreviventes podem manter

■ Vale Acompanhar: Novembro de 2026

Uma emenda constitucional na eleição de novembro de 2026 da Flórida propõe aumentar dramaticamente a homestead (para \$150.000 em 2027 e \$250.000 em 2028, precisando de 60% dos votos). Seja qual for o resultado, a mecânica acima — e o prazo de 1º de março — continuam. Atualizaremos este guia depois da votação.

■ Notas para a Nossa Comunidade

- **Residência permanente importa:** a homestead exige que a Flórida seja sua residência legal permanente — quem tem green card qualifica; quem está em visto temporário em geral não (embora um dependente residente morando na casa possa qualificá-la em alguns casos). Estrangeiro comprando casa de veraneio ou investimento não tem homestead — orçe os impostos de acordo.
- **Comprador novo: o imposto reseta.** O teto Save Our Homes do vendedor morre na venda — sua conta será baseada no valor da *sua* compra, muitas vezes bem acima do que o vendedor pagava. Nunca orçe pela conta antiga do vendedor; veja nosso guia de escrow para entender o susto do segundo ano.

Uma família comprou em Kissimmee em outubro, registrou a homestead online em janeiro e conseguiu a isenção completa — uns \$900/ano economizados de imediato. Melhor: o Save Our Homes agora limita o crescimento do valor avaliado a 3% enquanto o bairro valoriza mais rápido — uma diferença que provavelmente valerá alguns milhares de dólares por ano dentro de uma década.

A Letra Miúda

Valores e limites de renda ajustam anualmente e cada condado administra os próprios extras — confirme com o property appraiser do seu condado (educação, não consultoria fiscal; atual em julho de 2026). Quando você fecha uma compra na Flórida conosco, o registro da homestead — e o formulário de portabilidade quando se aplica — está no checklist pós-fechamento que percorremos juntos, 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