

Financiamento Foreign National, Explicado

Você não precisa de cidadania americana, SSN ou crédito nos EUA para ter um imóvel na América. Como funciona, quem se qualifica e o que preparar.

DEZEMBRO DE 2025 · PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

Todos os anos, milhares de brasileiros compram casas e imóveis de investimento nos Estados Unidos — muitos sem nunca terem morado aqui. A Flórida é um dos destinos favoritos de compradores internacionais, e a Geórgia cresce rápido.

Como eles financiam sem Social Security Number, sem green card e sem score americano? Com um **financiamento Foreign National** — feito exatamente para não cidadãos.

■ Quem É "Foreign National"?

Para o mercado de crédito, é quem não é cidadão nem residente permanente e, em geral, mora fora dos EUA. Se você vive e trabalha no Brasil e quer uma casa de férias em Orlando ou um imóvel de aluguel em Atlanta, este é o seu programa. (Se você vive e trabalha *nos* EUA com ITIN, veja os financiamentos ITIN — a entrada é menor.)

O Que Muda Nesse Financiamento

Requisito	Foreign National
Cidadania / green card	Não exigidos
Social Security Number	Não exigido
Crédito americano	Não exigido — referências internacionais aceitas
Identificação	Passaporte válido (e visto, como o B-1/B-2, quando aplicável)
Entrada	Normalmente 25% ou mais
Comprovação de renda	Carta do empregador ou do contador, documentos fiscais ou extratos — documentos brasileiros aceitos com tradução
Tipos de imóvel	Casa de veraneio e investimento — casa, condo, townhouse, 2–4 unidades

Dois Caminhos de Qualificação

1. Documentação completa

Você comprova sua renda no Brasil — carta do empregador, carta do contador ou documentos fiscais — mais extratos mostrando a entrada e as reservas. Geralmente garante as melhores condições.

2. DSCR (renda do aluguel)

Comprando para alugar? O **DSCR** qualifica pelo aluguel esperado do imóvel cobrindo a parcela — sem nenhuma documentação de renda pessoal. É a estrutura preferida de quem monta portfólio nos EUA morando no Brasil.

O Que Preparar

1. **Passaporte válido** (e visto americano, se for entrar no país)
2. **Entrada + reservas** — planeje 25% de entrada mais alguns meses de parcelas em reserva, documentados em extratos
3. **Comprovação de renda** do Brasil — dizemos exatamente o formato que o banco quer
4. **Referências de crédito** — relatório internacional ou cartas de bancos brasileiros
5. **Conta bancária americana** — útil para o fechamento e as parcelas (orientamos como abrir)

Vai mandar dinheiro do Brasil? Planeje a remessa cedo. O banco precisa documentar a origem dos fundos, e câmbio + transferência internacional levam tempo. Começar 30+ dias antes mantém seu fechamento no prazo.

■ Perguntas Frequentes

- **Posso fechar sem viajar aos EUA?** Muitas vezes sim — fechamento remoto via consulado americano ou procuração é comum. Coordenamos isso com frequência.
- **Comprar imóvel me dá status imigratório?** Não — propriedade e imigração são coisas separadas. Mas a compra é totalmente legal para estrangeiros.
- **E os impostos?** Renda de aluguel nos EUA é tributável aqui; fale com um contador especializado. Indicamos profissionais que atendem investidores brasileiros.
- **As taxas são maiores?** Um pouco — é o preço de não exigir crédito americano. Muitos refinanciam depois, conforme criam vínculos financeiros nos EUA.

■ Por Que Brasileiros Fazem Isso com a Alvorada

O crédito Foreign National vive no mercado atacado, e os requisitos variam muito entre bancos — entrada, reservas, quais documentos brasileiros aceitam. Nós comparamos mais de 50 bancos, falamos a sua língua e já guiamos famílias nesse caminho de São Paulo a Snellville.

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