

House Hacking: Compre um Imóvel de 2–4 Unidades com 3,5% de Entrada

More em uma unidade, alugue as outras e deixe os inquilinos pagarem a maior parte da sua parcela. Como funciona o financiamento FHA para multifamiliar.

JULHO DE 2026 • PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

Aqui está a jogada que a maioria dos compradores de primeira viagem nunca ouve: em vez de comprar uma casa, compre um **duplex, triplex ou fourplex** — more em uma unidade e alugue as outras. Seus inquilinos pagam a maior parte (às vezes toda) da sua parcela, e você constrói patrimônio num imóvel de investidor, com entrada de primeira casa.

Os investidores chamam isso de **house hacking**, e as regras de financiamento são surpreendentemente amigáveis.

■ O Segredo: Financiamento de Morador em 2–4 Unidades

As regras de financiamento tratam imóveis de 1–4 unidades como *residenciais*. Morando em uma unidade por pelo menos um ano, o prédio inteiro se qualifica para financiamento de residência principal:

Financiamento	Entrada em 2–4 unidades (morando no imóvel)
FHA	3,5% — num fourplex, o mesmo que numa casa
VA	0% para militares elegíveis
Conventional	A partir de 5% em 2–4 unidades

Compare com uma compra de investimento pura (20–25% de entrada) e você vê a jogada: **morar no imóvel destrava ativos de investidor com condições de primeira casa.**

■ O Aluguel Ajuda Você a Se Qualificar

A parte que surpreende: o banco pode **contar o aluguel futuro das outras unidades como renda sua** (normalmente 75% do aluguel de mercado estimado pelo avaliador). O prédio ajuda a se pagar — compradores que não alcançam uma casa de \$350.000 às vezes alcançam um duplex de \$500.000.

Teste de autossuficiência do FHA (só 3–4 unidades): em triplex e fourplex, o FHA exige que 75% do aluguel total de mercado cubra a parcela completa. Duplex está isento — por isso o duplex é o house hack mais popular.

■ Um Exemplo Realista

Um duplex na Geórgia sai por \$420.000. FHA, 3,5% de entrada = \$14.700. Parcela completa (PITI + MIP) ≈ \$3.150/mês. A segunda unidade aluga por \$1.650. Custo líquido de moradia: uns \$1.500/mês — menos que alugar um apartamento de um quarto na mesma região — enquanto o dono constrói patrimônio num ativo de \$420.000 e aprende a ser locador com um inquilino, na porta ao lado.

■ As Regras e as Realidades

- **Você precisa morar lá de verdade** — normalmente um ano no mínimo como residência principal. É compromisso legal, não faz de conta.
- **Você vira locador** — selecionar inquilino, consertar aquecedor, manter reservas. Recompensa de verdade, trabalho de verdade.
- **Depois do primeiro ano**, você pode se mudar, manter o prédio inteiro alugado e — a parte que compõe — repetir com outra compra de morador.
- **Achar imóveis de 2–4 unidades** exige paciência — são mais raros que casas. Bairros mais antigos da região metropolitana de Atlanta e da Flórida central têm o melhor estoque.

■ House Hacking numa Casa Comum

Sem duplex por perto? A mesma ideia funciona mais suave: compre uma casa com apartamento no porão, suíte de sogra ou quartos para alugar. O financiamento é compra normal de casa; aluguel de quarto normalmente não conta como renda qualificável, mas conta muito no seu orçamento.

■ O Primeiro Passo

House hacking é a ponte entre "primeira casa" e "investidor" — a versão com rodinhas de tudo que está no nosso guia *Como Ganhar 30% ou Mais*. Rodamos os números reais de anúncios reais com você: opções de financiamento, estimativa de aluguel e a conta de autossuficiência — 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