

Financiamento com ITIN: O Caminho para a Casa Própria

Sem Social Security Number? Com um financiamento ITIN você ainda pode ser dono da sua casa. Veja como funciona, os documentos e os requisitos.

JANEIRO DE 2026 · PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

Você trabalha duro. Paga seus impostos. Aluga há anos vendo os preços subirem. Mas toda vez que pensa em comprar, aparece o mesmo muro: *"eu não tenho Social Security Number."*

O que a maioria não sabe: **você não precisa de um**. Se você declara imposto com ITIN, existe um financiamento feito exatamente para você.

■ O Que É o ITIN?

O **Individual Taxpayer Identification Number** é o número de nove dígitos emitido pelo IRS para quem precisa declarar imposto nos EUA sem ter direito a um SSN. Milhões de trabalhadores pagam impostos com ITIN todos os anos — e os bancos do mercado atacado reconhecem que quem declara imposto com consistência é um cliente real e documentável.

■ Como Funciona

É um financiamento completo de 30 anos — não é rent-to-own, não é contrato de gaveta, não é empréstimo pessoal. As principais diferenças para o convencional:

Item	Financiamento ITIN
Identificação	ITIN + passaporte ou documento oficial (sem SSN)
Entrada	A partir de aproximadamente 15%
Crédito	Score americano se tiver; senão, crédito alternativo (aluguel, luz, telefone, seguro)
Renda	Declarações de imposto — ou extratos bancários para autônomos
Imóvel	Residência principal (onde você mora)
Taxa	Maior que a convencional, refletindo o mercado especializado

■ O Que Preparar

1. **Sua carta do ITIN** emitida pelo IRS (ou o aviso CP565)
2. **Documento válido** — passaporte, matrícula consular ou carteira de motorista
3. **Dois anos de declarações de imposto** com o ITIN — ou 12–24 meses de extratos bancários se for autônomo
4. **Comprovante de residência** e 12 meses de histórico de aluguel em dia
5. **Referências de crédito alternativo** se não tiver score — contas de luz, telefone, seguro do carro, remessas
6. **Fundos da entrada** documentados em conta bancária (doação de familiares costuma ser aceita)

Continue declarando imposto. O hábito mais importante do futuro comprador com ITIN é declarar todo ano. Dois anos consistentes são a base da aprovação.

■ Mitos, Corrigidos

- **"Comprar casa vai me trazer problema."** Ter imóvel nos EUA é legal independentemente do status migratório, e esses bancos são empresas privadas — não órgãos do governo.
- **"Preciso de crédito perfeito."** Muitos compradores ITIN nem têm score americano. Crédito alternativo funciona.
- **"A entrada tem que ser 50%."** Os programas começam em torno de 15%.
- **"Vou ficar preso nessa taxa."** Se seu status mudar e você obtiver um SSN, pode refinanciar para o convencional depois. Seu patrimônio vai junto.

■ Um Exemplo Real

Uma faxineira em Snellville declara imposto com ITIN há quatro anos, com a renda passando pela conta do negócio. Sem score americano, mas com três anos de aluguel em dia, contas no nome dela e depósitos consistentes. Com 15% de entrada em uma casa de \$280.000, foi aprovada com extratos bancários e crédito alternativo — e fechou em cerca de 35 dias, com parcela próxima do aluguel que já pagava.

■ Por Que Fazer com um Broker

A maioria dos bancos nem oferece financiamento ITIN — na agência, a resposta é simplesmente "não". Esses programas vivem no mercado atacado, onde entrada, condições e taxas variam bastante entre bancos. Nós comparamos lado a lado e conduzimos todo o processo 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