

Como Ler o Loan Estimate e o Closing Disclosure

Os dois documentos que todo comprador recebe, explicados página por página — quais números podem mudar, quais não podem, e o que é diferente no fechamento na Geórgia e na Flórida.

JULHO DE 2026 • PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

Todo financiamento nos Estados Unidos vem com dois documentos padronizados: o **Loan Estimate** quando você aplica e o **Closing Disclosure** antes de assinar. Se você nunca comprou nos EUA, esses formulários são desconhecidos — mas depois que aprende a lê-los, ninguém consegue te surpreender na mesa de fechamento.

■ O Loan Estimate: Sua Oferta por Escrito

Em até **3 dias úteis** da aplicação, o banco deve enviar este formulário de 3 páginas. O layout é o mesmo em todos os bancos do país — o que o torna perfeito para comparar ofertas.

Página 1 — O Negócio

- **Tabela Loan Terms:** valor financiado, taxa de juros e parcela de principal e juros — cada um com a coluna "Can this amount increase?" (isso pode aumentar?). Em taxa fixa, a resposta deve ser *NO* nas três linhas.
- **Projected Payments:** sua parcela completa, incluindo estimativa de impostos e seguro (escrow).
- **Costs at Closing:** os totais principais — custos de fechamento e dinheiro necessário para fechar.

Página 2 — Para Onde Vai Cada Dólar

- **Seção A:** as tarifas do próprio banco (originação, pontos)
- **Seção B:** serviços que você não pode cotar (avaliação, relatório de crédito)
- **Seção C:** serviços que você *pode* cotar (título — veja Geórgia e Flórida abaixo)
- **Seções E-G:** impostos do governo, juros e seguros pagos antecipadamente, e o depósito inicial do escrow

Página 3 — As Ferramentas de Comparação

Três números feitos para comparar bancos: **In 5 Years** (custo total em cinco anos), **APR** (taxa incluindo tarifas) e **TIP** (total de juros como percentual do financiamento). Quando duas ofertas parecem iguais, a página 3 desempata.

■ O Closing Disclosure: Os Números Finais

Você deve receber este formulário de 5 páginas pelo menos **3 dias úteis antes do fechamento** — esse prazo de espera é um direito seu por lei. Ele espelha o Loan Estimate linha por linha: coloque os dois lado a lado e compare.

O que pode mudar — e o que não pode

- **Tolerância zero:** as tarifas do próprio banco (Seção A) e os impostos de transferência não podem aumentar. Ponto final.
- **Tolerância de 10%:** taxas de registro e serviços que você escolheu da lista do banco podem subir no máximo 10% somados.
- **Pode mudar:** juros antecipados (depende da data do fechamento), seguro residencial e valores de escrow.

Se uma tarifa de tolerância zero subiu, o banco deve devolver a diferença. Envie seu Closing Disclosure para nós assim que chegar — revisamos linha por linha com cada cliente, em português, antes de qualquer assinatura.

■ O Que É Diferente na Geórgia e na Flórida

- **Na Geórgia o fechamento é com advogado:** um advogado de fechamento licenciado (não uma title company) conduz seu fechamento — a taxa dele aparece nas Seções B/C. Golpes de transferência miram fechamentos com advogado: *sempre confirme as instruções de wire por telefone com o escritório do advogado antes de enviar dinheiro.*
- **Na Flórida** o fechamento normalmente passa por uma title company, e a Seção E inclui o **documentary stamp tax sobre a nota (~\$0,35 por \$100 financiados)** e o **intangible tax (~0,2% do valor financiado).**
- **A versão da Geórgia:** um intangible recording tax de **~\$1,50 por \$500 financiados**, mais um imposto de transferência normalmente pago pelo vendedor.
- **O escrow da Flórida é maior:** seguro de furacão/vento e (em zonas de enchente) seguro de enchente entram no escrow — espere uma Seção G maior que a de uma casa equivalente na Geórgia.
- **O imposto do imóvel é rateado** nos dois estados — o vendedor credita a parte dele do ano, e isso aparece na página 3 do Closing Disclosure.

Sua Rotina de Revisão de 5 Minutos

1. Confira taxa, valor financiado e P&J na página 1 contra o que foi cotado.
2. Confirme que "Can this increase?" diz NO em taxa fixa.
3. Compare a Seção A com o seu Loan Estimate — tem que bater.
4. Olhe o dinheiro para fechar: se mudou mais que algumas centenas de dólares, pergunte por quê.
5. Ligue para nós sobre qualquer item que não reconhecer — antes de assinar, não depois.

Esses formulários existem para proteger você. Leia-os com a gente, e eles vão proteger.

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