

E Se a Avaliação Vier Abaixo do Preço? Suas 5 Opções

A avaliação (appraisal) veio abaixo do preço do contrato — e agora? O appraisal gap explicado, e cinco caminhos: renegociar, recorrer, cobrir a diferença ou sair.

JULHO DE 2026 · PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

Você está em contrato por \$350.000. A avaliação volta em \$335.000. Vem a ligação de pânico. Respire — avaliação baixa é um *evento de negociação*, não um desastre, e tem um manual bem rodado. Em muitos casos, ela até joga a seu favor.

■ Por Que Importa: O Banco Usa o Número MENOR

O banco baseia o financiamento no **menor entre o preço e o valor avaliado**. Com 90% de financiamento no nosso exemplo: o empréstimo é 90% de \$335.000, não de \$350.000 — sobrando um **"appraisal gap" de \$15.000** que precisa sair de algum lugar. Suas cinco opções:

■ Opção 1: Renegociar o Preço (Tente Primeiro)

A avaliação é alavanca. O vendedor agora tem evidência escrita de que a casa vale \$335.000 — e futuras avaliações FHA daquela casa podem encarar o mesmo número (avaliações FHA ficam presas ao imóvel por 4–6 meses; VA funciona parecido). Muitos vendedores, encarando reanunciar e bater no mesmo muro, aceitam descer ao valor avaliado ou ficar no meio do caminho. **Você acabou de economizar \$15.000 por causa da avaliação.**

■ Opção 2: Dividir a Diferença

O desfecho mais comum na vida real: o vendedor desce um pouco, o comprador traz um dinheiro a mais. Um racha de \$7.500/\$7.500 fecha o gap e o negócio.

■ Opção 3: Contestar a Avaliação

A **reconsideração de valor** funciona quando há munição de verdade: vendas comparáveis que o avaliador não viu, erros de fato (metragem errada, reforma ignorada), ou um micro-mercado genuinamente aquecido. Seu corretor de imóveis fornece comps melhores; nós protocolamos a contestação. Expectativa

honestas: reconsiderações ganham só às vezes — mas quando o avaliador realmente deixou algo passar, funcionam.

■ Opção 4: Trazer a Diferença em Dinheiro

Se você ama a casa e acredita na região, pode cobrir o gap e seguir no preço original. Faça com consciência — você está pagando acima do valor avaliado, apostando que o mercado alcança. Às vezes é certo (casa única, região subindo), às vezes é a emoção fazendo a conta.

■ Opção 5: Sair do Negócio

Se o seu contrato tem **contingência de avaliação** (é por isso que insistimos nela), você pode sair com o seu earnest money de volta. Nenhuma casa vale pagar caro demais e se arrepender — e sempre chegam novos anúncios.

Antes de entrar em contrato: duas proteções que não custam nada. Mantenha a contingência de avaliação na oferta — abrir mão dela virou moda em disputa de ofertas e é perigoso. E deixe a gente conferir o preço contra vendas recentes *antes* da oferta; o melhor problema de avaliação é o que nunca acontece.

Uma compradora em Lawrenceville entrou em contrato por \$385.000; a avaliação disse \$370.000. O corretor dela achou dois comps melhores e protocolamos a reconsideração — o valor subiu para \$378.000. O vendedor desceu \$4.000 e ela trouxe \$3.000 a mais. Fechou nove dias depois — \$7.000 abaixo do preço original do contrato.

■ O Papel do Broker Nisso Tudo

Quando a avaliação vem baixa, o tempo importa: prazos de contingência, vencimento do lock e janela de contestação correm juntos. Nós comandamos o lado do banco — a reconsideração, a reestruturação do financiamento se o número ficar, e o conselho honesto sobre se a casa vale o esforço. 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