

Comprando Casa como Família de Status Misto

Um cônjuge tem SSN, o outro tem ITIN — dá para comprar? Dá. As três estruturas que famílias de status misto usam, e como a escritura funciona para os dois nomes.

JULHO DE 2026 • PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

É uma das situações mais comuns na nossa comunidade, e uma das menos conversadas: um cônjuge tem Social Security Number e permissão de trabalho ou green card; o outro declara imposto com ITIN. A família pode comprar casa? **Pode** — e há mais de um jeito de estruturar. A escolha certa depende de qual renda vocês precisam e do que os documentos de cada um permitem.

■ Estrutura 1: O Cônjuge com SSN Qualifica Sozinho

Se a renda e o crédito do cônjuge com SSN carregam o financiamento sozinhos, o caminho mais limpo costuma ser um financiamento padrão — FHA ou conventional — só no nome dele.

- **O cônjuge com ITIN ainda pode estar na escritura** — propriedade da casa e financiamento são coisas separadas. Estar fora do empréstimo não significa estar fora do deed.
- FHA em estados de bens comunitários pode contar as dívidas do cônjuge que não assina — um detalhe que verificamos no início (Geórgia e Flórida não são estados de bens comunitários, o que simplifica).
- O melhor preço entre as estruturas, porque usa programas padrão.

■ Estrutura 2: As Duas Rendas via Financiamento ITIN

Se vocês precisam das *duas* rendas, os bancos de ITIN fazem o financiamento com o cônjuge de ITIN como titular ou co-titular — essa é a finalidade do programa. Espere condições de programa ITIN: uns 15%+ de entrada e taxa maior que a dos programas de agência (veja nosso guia completo de ITIN). Às vezes a conta ainda ganha de esperar anos.

■ Estrutura 3: Compre Agora, Reestruture Depois

O jogo longo de muitas famílias: compre hoje com a estrutura que funciona, e **refinancie quando os documentos melhorarem**. O cônjuge que depois consegue permissão de trabalho e SSN pode entrar num refinanciamento conventional; um financiamento ITIN pode ser trocado por um de agência mais

barato. O patrimônio construído nesse meio-tempo vai junto — esperar na arquibancada não constrói nada.

O que o banco pode e não pode perguntar. A lei de crédito justo é clara: o que importa para o financiamento é identificação, comprovação de renda e crédito — via SSN ou ITIN. Ter casa nos EUA é legal independentemente do status migratório, e os bancos são empresas privadas, não autoridades de imigração.

■ Notas Práticas para Arquivos Mistos

- **Os dois cônjuges devem declarar imposto** — juntos ou separados. Dois anos de declarações consistentes são a base de qualquer estrutura.
- **Construam crédito nos dois nomes.** Mesmo quem não vai assinar este financiamento deve construir score (veja nosso guia de crédito) — isso abre a porta do refinanciamento depois.
- **A entrada pode vir de qualquer um dos dois** — documentada normalmente (e doação de família no Brasil também funciona; veja nosso guia de dinheiro do Brasil).
- **Decisões de escritura têm consequências legais** — a forma de titularidade afeta herança e proteção. Para situações fora do padrão, uma consulta rápida com advogado imobiliário vale a pena.

Ela tem green card e trabalha num hospital; ele tem uma empresa de pisos e declara com ITIN. A renda dela sozinha qualificou num FHA com as melhores taxas — então o financiamento ficou no nome dela, a escritura nos dois nomes, e a renda do negócio dele ficou disponível para o próximo passo da família: uma compra DSCR de investimento dois anos depois, na LLC.

■ Cada Família É um Arquivo Diferente

Qual estrutura ganha depende de rendas, scores, poupança e timing — não existe resposta única, e o palpite errado custa dinheiro de verdade. Conte a situação real da sua família e nós colocamos os caminhos lado a lado, sem julgamento, 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