



FHA, VA, Conventional, Jumbo ou USDA? Comparativo Completo 2026

Comparação lado a lado dos cinco financiamentos mais comuns nos EUA — score de crédito, entrada, limites 2026, seguro hipotecário e prazos de espera após problemas de crédito.

JULHO DE 2026 • PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

Entre em cinco bancos diferentes e você pode ouvir sobre cinco financiamentos diferentes — cada um apresentado como "o ideal". A verdade é mais simples: os cinco tipos mais comuns de financiamento existem para um *perfil específico de comprador*, e quando você os vê lado a lado, normalmente fica óbvio qual é a sua faixa.

Aqui está o comparativo completo, atualizado com os **limites e regras de 2026**, seguido de um perfil direto de cada financiamento.

 A Tabela Comparativa

	FHA	VA	Conventional	Jumbo	USDA
Ideal para	Score mais baixo ou pouca poupança	Famílias militares — o melhor negócio do mercado	Crédito sólido — o padrão flexível	Casas acima do limite conforming	0% de entrada fora da cidade
Score mínimo	580 (500–579 com 10% de entrada)	Sem mínimo oficial; bancos costumam pedir 580–620	620; preço melhora conforme o score sobe	Normalmente 700–720+	Normalmente 640; crédito alternativo possível
Entrada	3,5%	0%	3–5% (programas de 3% para primeira casa); 20% evita o PMI	Normalmente 10–20%+	0%
Limite 2026	\$541.287 na maioria dos condados da Geórgia e Flórida; maior em áreas caras	Sem limite com entitlement completo	\$832.750 base; até \$1.249.125 em áreas de alto custo	Sem limite — jumbo É o financiamento acima do conforming	Sem limite fixo — limitado pela renda
DTI (dívida/renda)	Flexível — pode aprovar até ~50%+ com arquivo forte	Flexível — usa teste de renda residual	Até 45–50% com aprovação automatizada	Rígido — normalmente 43% no máximo, análise profunda	Parecido com FHA, mais teto de renda familiar de 115% da mediana da área
Seguro hipotecário	1,75% no início (financiável) + 0,55%/ano pago mensalmente	Nenhum mensal — taxa única de funding de 1,25–3,3% (financiável; isenta com deficiência ligada ao serviço)	PMI mensal até 20% de patrimônio — cancelável a 80%, automático a 78%; nenhum com 20% de entrada	Normalmente nenhum (entradas maiores)	1% no início + 0,35%/ano

Espera pós-falência (Ch. 7)	2 anos	2 anos	4 anos	4-7 anos (varia por banco)	3 anos
Espera pós-execução (foreclosure)	3 anos	2 anos	7 anos	7 anos	3 anos
Espera pós-short sale	3 anos	2 anos	4 anos	4-7 anos	3 anos
Ocupação	Só residência principal (1-4 unidades, morando em uma)	Só residência principal	Principal, casa de veraneio ou investimento	Todos os tipos	Só residência principal
Outros requisitos	Condos precisam de aprovação FHA (aprovação por unidade possível)	Certificate of Eligibility: militares ativos, veteranos, cônjuges sobreviventes	Nenhum especial	Reservas de 6-12 meses frequentemente exigidas	Imóvel em área elegível USDA; muitos arredores de Atlanta e Orlando qualificam

■ FHA: A Segunda Chance que Funciona

O FHA existe para tornar a casa própria possível com crédito imperfeito ou entrada pequena: score 580, 3,5% de entrada e os menores prazos de espera depois de problemas de crédito, junto com o VA. O custo é o seguro hipotecário dos dois lados — no início e mensal — e com menos de 10% de entrada, a parte mensal dura a vida do financiamento. A jogada clássica: compre com FHA agora, refinance para conventional quando crédito e patrimônio crescerem.

■ VA: O Melhor Negócio do Mercado

Zero de entrada, sem seguro mensal, crédito flexível e — desde 2020 — **sem limite de valor** para quem tem entitlement completo. Se você ou seu cônjuge serviu nas forças armadas americanas, este é quase sempre o primeiro a verificar. A taxa única de funding é totalmente isenta para veteranos com deficiência ligada ao serviço.

■ Conventional: O Padrão Flexível

O financiamento contra o qual quem tem score 620+ compara todos os outros. Programas de primeira casa chegam a 3% de entrada, o PMI é temporário e cancelável, e é o único dos cinco que financia **casa de veraneio e imóvel de investimento**. Quanto mais forte seu crédito, mais difícil bater o conventional.

■ Jumbo: Para a Compra Grande

Qualquer financiamento acima do limite conforming (\$832.750 em 2026) é um jumbo. Como o banco não pode vender esses empréstimos para a Fannie Mae ou Freddie Mac, o arquivo recebe mais escrutínio: scores maiores, entradas maiores, reservas em caixa. O preço costuma surpreender positivamente — mas a análise não é casual.

■ USDA: Zero de Entrada, Fora da Cidade

O segredo mais bem guardado para quem aceita morar além dos subúrbios: 0% de entrada, taxas modestas e crédito flexível — em troca de duas condições: o imóvel precisa estar em área elegível do USDA (mais da Geórgia e da Flórida qualifica do que as pessoas imaginam — verifique antes de descartar), e a renda familiar precisa ficar abaixo de 115% da mediana da área.

■ Além dos Cinco Grandes

Esses cinco são a linha oficial de governo e agências — mas todos assumem SSN, declaração de imposto e crédito americano. Se essa não é a sua situação, o mercado atacado tem faixas que a tabela não mostra: **financiamento ITIN** para quem declara sem SSN, **bank statement** para autônomos, **DSCR** para investidores e **foreign national** para quem mora no Brasil. Temos um guia completo de cada um — veja as seções Programas de Crédito e Investimento da nossa biblioteca de guias.

■ Como Escolher em 3 Perguntas

1. **Você ou seu cônjuge serviu nas forças armadas americanas?** Verifique o VA primeiro — ele normalmente ganha.
2. **Qual seu score de crédito?** 620+ aponta para conventional; 580–620 aponta para FHA; abaixo disso, FHA com 10% de entrada ou um plano de crédito primeiro.
3. **Onde e o que você está comprando?** Área rural elegível → verifique USDA. Acima de \$832.750 → jumbo. Imóvel de investimento → conventional ou DSCR.

Atualizado em julho de 2026. Os limites mudam todo janeiro e as regras dos programas mudam sem aviso — a precisão não é garantida, e isto é educação, não uma oferta de crédito. A tabela mostra diretrizes típicas; cada banco adiciona seus próprios requisitos. Como broker, comparamos o seu cenário exato em mais de 50 bancos — 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