

Opções de Financiamento para Imigrantes Brasileiros

De Conventional e FHA a ITIN e Foreign National — todos os caminhos para a casa própria nos EUA, com ou sem Social Security Number.

JANEIRO DE 2026 · PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

Uma das frases que mais ouvimos de famílias brasileiras na Geórgia e na Flórida é: *"eu achava que não podia comprar casa aqui."* Talvez você não tenha Social Security Number. Talvez sua renda seja em dinheiro ou pelo seu próprio negócio. Talvez tenha chegado há pouco e não tenha histórico de crédito americano.

A boa notícia: **quase sempre existe um caminho**. O mercado americano tem programas para praticamente todo status migratório e situação de renda — o desafio é que a maioria dos bancos só oferece um ou dois deles. Como broker com mais de 50 bancos parceiros, nós enxergamos o cardápio completo.

■ Se Você Tem SSN e Autorização de Trabalho

Residentes permanentes (green card) e portadores de visto com autorização de trabalho acessam os mesmos financiamentos que cidadãos americanos — mesmas taxas, mesmas entradas:

- **Conventional** — entrada a partir de 3% com score 620+
- **FHA** — 3,5% de entrada com score 580+, mais flexível no crédito; favorito de quem compra a primeira casa
- **VA** — sem entrada para quem serviu nas forças armadas americanas
- **USDA** — sem entrada em áreas elegíveis (mais regiões da Geórgia se qualificam do que você imagina)

Além do status, os bancos procuram **dois anos de renda documentada** e um score de crédito americano. Se falta um dos dois, continue lendo — ainda há opções.

■ Se Você Tem ITIN em Vez de SSN

O **ITIN** é o número que o IRS emite para você declarar imposto sem SSN. Se você trabalha e declara com ITIN, pode comprar com um **financiamento ITIN**:

- Entrada a partir de cerca de 15%
- Não exige score americano — crédito alternativo (aluguel, luz, telefone) conta
- Renda comprovada com declarações de imposto ou extratos bancários
- Para a sua residência principal

As taxas são maiores que as convencionais, mas constroem patrimônio e histórico — e muitas famílias refinanciam para o convencional depois, se o status mudar.

■ Se Você Mora no Brasil

Os financiamentos **Foreign National** permitem que não cidadãos comprem imóvel aqui sem SSN, sem ITIN e sem crédito americano:

- Passaporte válido (e visto, quando aplicável) como identificação
- Entrada normalmente a partir de 25%
- Referências de crédito internacionais e extratos de bancos brasileiros aceitos
- Para casa de veraneio ou investimento — muitos clientes no Brasil compram imóveis de aluguel na Flórida assim

■ Se Você É Autônomo ou Recebe em Dinheiro

Muitos empresários brasileiros — limpeza, construção, salão, transporte — deduzem despesas e mostram renda baixa na declaração. O banco tradicional vê o número baixo e nega. Dois programas resolvem:

- **Bank statement** — qualificação por 12-24 meses de depósitos bancários, sem declaração de imposto
- **DSCR** (para imóveis de investimento) — qualificação pela renda de aluguel do imóvel, sem documentação de renda pessoal

Qual caminho é o seu? Normalmente se resume a três perguntas: Você tem SSN ou ITIN? Como comprova renda? Vai morar no imóvel? Com essas respostas, geralmente identificamos seu programa — e sua entrada — em uma ligação.

■ E o Crédito?

Seu histórico do Brasil não vem junto — mas isso não é um beco sem saída. Os programas ITIN e Foreign National aceitam crédito alternativo, e um score americano utilizável pode ser construído em 6-12 meses. (Veja nosso relatório *Como Construir Crédito nos Estados Unidos*.)

Conclusão

O status imigratório muda *qual* programa você usa — não *se* você pode ter uma casa. As famílias que conseguem são as que perguntam. Nossa equipe explica cada opção em português e, como broker, nunca ficamos limitados às regras de um banco só.

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