

Pré-Qualificação vs. Pré-Aprovação: Qual a Diferença?

Pré-qualificação e pré-aprovação não são a mesma coisa. O que cada uma significa, qual delas os vendedores levam a sério e como conseguir a sua em cerca de um dia.

JULHO DE 2026 · PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

Essas duas palavras são usadas como sinônimos — por compradores, por corretores de imóveis, às vezes até por bancos. Não são a mesma coisa, e numa disputa de ofertas a diferença pode decidir se o vendedor leva você a sério.

■ Pré-Qualificação: A Estimativa

A **pré-qualificação** é baseada no que você *informa* ao banco — renda, dívidas e poupança, normalmente numa conversa curta ou formulário online, muitas vezes com consulta leve de crédito ou nenhuma. O resultado é uma faixa útil: *"pelo que você contou, você provavelmente alcança uns \$X."*

É rápida, gratuita e um ótimo primeiro passo para planejar — principalmente se você está a 6–12 meses de comprar. Mas nada foi verificado, então pesa pouco com vendedores.

■ Pré-Aprovação: A Carta Verificada

A **pré-aprovação** significa que o banco de fato *verificou*: crédito puxado, renda e patrimônio documentados, seu arquivo analisado como um financiamento de verdade. O resultado é uma carta dizendo que você está aprovado para um valor específico, sujeito a encontrar o imóvel.

Essa é a carta que os corretores chamam de "sólida". Muitos vendedores nem consideram uma oferta sem ela, e em disputa de ofertas uma pré-aprovação forte pode ganhar de uma oferta um pouco maior com carta fraca.

Lado a Lado

	Pré-Qualificação	Pré-Aprovação
Baseada em	O que você declara	O que o banco verifica
Consulta de crédito	Leve ou nenhuma	Relatório completo
Documentos	Normalmente nenhum	Renda, patrimônio, documento
Tempo	Minutos	Cerca de um dia
Peso com vendedores	Baixo	Alto — muitas vezes exigida
Melhor para	Planejamento inicial	Busca ativa

Perguntas Comuns, Respostas Diretas

- **"Vai prejudicar meu crédito?"** A pré-aprovação é uma consulta, e várias consultas de financiamento dentro da janela de cotação contam como aproximadamente uma. O efeito é pequeno e temporário.
- **"Custa algo ou me compromete?"** Não e não. Você pode se pré-aprovar conosco e ainda comparar outros — aliás, deve.
- **"Quanto tempo a carta vale?"** Normalmente 60–90 dias, e renovar é rápido. Também emitimos a carta num valor específico para uma oferta específica — ferramenta útil de negociação que esconde seu teto do vendedor.

A ordem importa. Consiga a carta *antes* de se apaixonar por uma casa. Nos mercados aquecidos da Geórgia e da Flórida, casas entram em contrato em dias — quem chega com a carta na mão ganha o fim de semana.

O Que Precisamos de Você

Para a maioria: holerites e W-2s recentes (ou documentação do negócio, se autônomo), dois meses de extratos e documento com foto. Compradores com ITIN ou bank statement têm listas próprias — veja nossos guias. O processo todo leva cerca de um dia, 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