

Como Comparar Taxas: As Tarifas que Importam e as que Não Importam

Comparando bancos do jeito certo — quais tarifas são o preço real do banco, como os lender credits abatem custos e quando uma taxa maior com menos tarifas ganha.

JULHO DE 2026 • PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

Dois bancos cotam no mesmo dia. Um diz 6,5%, o outro 6,875%. Escolha fácil? Ainda não — porque a cotação de 6,5% cobra \$6.000 a mais no fechamento e, dependendo de quanto tempo você mantém o financiamento, a taxa "maior" pode ser o financiamento mais barato. Comparar taxa sem comparar tarifas é como comparar carros só pela parcela mensal.

Aqui está como ler cotações do jeito que os bancos leem.

■ Taxa e Tarifas São Um Botão Só, Não Dois

Todo banco precifica na mesma troca: **pague mais no início, leve taxa menor; pague menos no início (ou receba dinheiro de volta), aceite taxa maior**. Os "discount points" giram o botão para um lado; os "lender credits" giram para o outro. Nenhum dos dois é desconto nem presente — são posições do mesmo botão. A pergunta real nunca é "qual taxa é menor?", e sim **"qual combinação custa menos pelos anos que eu realmente vou manter este financiamento?"**

■ Quais Tarifas São de Fato o Preço do Banco

Todo Loan Estimate detalha os custos do mesmo jeito (essa é a função do formulário). O que merece sua atenção:

Seção do Loan Estimate	O que é	Comparar?
Seção A: Origination charges	As tarifas do próprio banco — origination, points, underwriting, processing	SIM — este é o preço real do banco
Seção B: Serviços que você não cota	Avaliação, relatório de crédito, flood cert	Quase não — parecido em todo lugar
Seção C: Serviços que você pode cotar	Título, survey	Cote os fornecedores, não o banco
Seções E-G: Impostos, prepaids, escrow	SEUS impostos e seguro, pagos adiantado	NÃO — mesmo dinheiro em qualquer banco
Lender credits	Dinheiro que o banco contribui para os seus custos	SIM — subtraia da Seção A

A armadilha clássica: um banco parece "caro" porque o Loan Estimate dele mostra impostos e escrow adiantados maiores — mas essas são *as suas próprias contas*, estimadas diferente, e vão se acertar no fechamento seja quem for o banco. A comparação honesta é **taxa + Seção A – lender credits**. O resto é ruído.

■ Lender Credits: A Outra Direção

O **lender credit** é o inverso dos points: você aceita uma taxa um pouco maior, e o banco paga parte (ou todos) os seus custos de fechamento. No Loan Estimate ele aparece como número negativo abatendo as tarifas. É exatamente assim que funcionam os financiamentos "sem custo de fechamento" — os custos não sumiram, foram financiados pela taxa. Não é golpe; é estratégia legítima — *quando o horizonte é o certo*.

■ A Conta do Break-Even (Ela Decide Tudo)

Financiamento de \$350.000. Opção A: 6,5% com \$3.500 de points — parcela \$2.212. Opção B: 6,875% com lender credit de \$4.000 — parcela \$2.299. A Opção B custa \$87 a mais por mês, mas deixa \$7.500 a mais no seu bolso no fechamento (\$3.500 não gastos + \$4.000 de crédito). Break-even: $\$7.500 \div \$87 \approx 86$ meses. Vai manter o financiamento mais de ~7 anos? A Opção A ganha. Vai vender ou refinar antes — que é o que a maioria realmente faz? **A Opção B era o financiamento mais barato desde o início.**

Por isso "compre points" e "nunca pague points" são os dois conselhos ruins — a resposta é uma conta, não um slogan. Seu horizonte realista de tempo (e a chance de refinar se as taxas caírem) decide.

■ E o APR?

O APR embute as tarifas na taxa para criar um número único de comparação — útil como teste rápido, mas ele assume que você mantém o financiamento pelos **30 anos completos**. Quase ninguém mantém. Diluídas em 30 anos, tarifas grandes parecem pequenas — então, para quem provavelmente muda ou refinancia em 5–10 anos, o APR favorece os financiamentos de tarifa alta/taxa baixa e desvaloriza os de tarifa baixa/taxa maior. Use a conta do break-even no seu horizonte real; é uma divisão só.

■ Como Cotar de Forma Justa (5 Regras)

1. **No mesmo dia, ou a comparação não vale** — as taxas mudam diariamente, às vezes dentro do dia.
2. **Mesma estrutura:** valor, entrada, programa e período de lock (um lock de 45 dias custa mais que um de 15).
3. **Compare taxa + Seção A – credits.** Ignore diferenças de prepaids e escrow.
4. **Peça por escrito** — Loan Estimate ou planilha de tarifas detalhada, não taxa falada no telefone com "em torno de".
5. **Não tema as consultas** — consultas de financiamento dentro da janela de cotação contam como aproximadamente uma.

■ Onde o Broker Entra

Essa comparação é literalmente a descrição do nosso trabalho: rodamos a sua única aplicação em mais de 50 bancos do atacado e fazemos a conta taxa-versus-tarifa no *seu* horizonte — incluindo estruturas que um banco só não mostra, como credits que cobrem a maior parte do fechamento. Traga qualquer cotação que você recebeu e colocamos lado a lado com a nossa, linha por linha, em português. Se a outra ganhar, falamos também.

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