

Financiando um Airbnb: Empréstimos para Aluguel de Temporada

Como financiar um imóvel de temporada — DSCR que conta renda de Airbnb, regras de segunda casa e o que o investidor precisa saber antes de comprar na Flórida.

JULHO DE 2026 • PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

A Flórida é a capital americana do aluguel de temporada — só Orlando recebe dezenas de milhões de visitantes por ano, e uma casa de temporada bem administrada perto dos parques ou da praia pode faturar duas ou três vezes o que renderia um contrato anual. A pegadinha sempre foi o financiamento: banco tradicional não sabe o que fazer com renda de Airbnb. O mercado atacado sabe.

■ As Três Faixas de Financiamento

Faixa	Como funciona	Melhor para
DSCR para temporada	Qualifica pela renda do imóvel — incluindo receita de temporada — não pela sua. ~20–25% de entrada.	Compra de investimento pura, LLC, quem constrói portfólio
Financiamento de segunda casa	10% de entrada, taxa perto da de residência — se a casa for genuinamente para seu uso, alugando quando você não está.	Casa de férias que você realmente usa e que também rende
Foreign national + DSCR	Sem SSN nem crédito americano; a renda do imóvel qualifica o negócio.	Quem mora no Brasil e quer renda de temporada nos EUA

A regra da segunda casa, com honestidade. Financiamento de segunda casa exige uso pessoal genuíno e proíbe controle por administradora — declarar ocupação falsa para pegar o financiamento mais barato é fraude. Se é investimento de verdade, o DSCR é a faixa honesta, precificada exatamente para isso. Nós dizemos com clareza de que lado da linha o seu plano está.

■ Como os Bancos Contam Renda de Airbnb

No DSCR, o imóvel precisa cobrir a própria parcela. Para temporada, os bancos estabelecem a renda por:

- **Imóvel já operando:** 12 meses de receita real (extratos do Airbnb/VRBO) — normalmente na média, às vezes com desconto
- **Compra nova:** o aluguel de mercado do avaliador, ou projeções de terceiros (ex.: AirDNA) nos bancos que aceitam — muitas vezes o aluguel anual de mercado define o piso

Como as regras variam muito — uns tiram média de 12 meses, outros limitam ao aluguel anual, outros aceitam AirDNA direto — o mesmo imóvel qualifica num banco e falha noutro. Território de broker.

■ A Lição de Casa Além do Financiamento (Faça Antes)

1. **Regras locais.** Cidades da Flórida e HOAs podem restringir ou licenciar aluguel de temporada; na região de Atlanta as regras mudam de quadra em quadra. Confirme que o endereço permite temporada *antes* do contrato — zoneamento mata mais negócio que financiamento.
2. **A conta real de despesas.** Temporada fatura mais e gasta mais: administração (20–30% se terceirizada), limpeza, contas, mobília, taxas de plataforma, seguro específico. Modele o líquido, não o print do Airbnb.
3. **Sazonalidade.** Orlando e praia oscilam forte por temporada — reservas importam mais do que com inquilino de 12 meses.
4. **Impostos.** Renda de temporada tem personalidade fiscal própria (impostos de hospedagem e tratamento diferente no IRS para estadias curtas). Um contador que entende de temporada faz parte do time.

Um casal de Atlanta comprou uma casa com piscina de \$380.000 perto de Kissimmee como investimento puro: DSCR, 20% de entrada (\$76.000), no nome da LLC. O banco qualificou pelo aluguel do avaliador; a receita real de Airbnb no primeiro ano rodou bem acima. O imóvel cobre a parcela com folga — e a declaração de imposto deles nunca entrou na conversa.

■ Comece Pelo Endereço

Mande o anúncio antes de ofertar. Nós verificamos quais bancos têm regras de temporada que servem, como fica a conta do DSCR em cada um, e se estruturas de segunda casa ou foreign national se aplicam ao seu caso — 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