

Como funciona o programa, do começo ao fim

Você entra numa casa agora e se torna o dono(a) no futuro — mesmo sem conseguir um financiamento tradicional hoje.

O **DreamBuilder** é um programa de "aluguel com opção de compra" (rent-to-own) feito pra quem quer a casa própria mas ainda não se qualifica num financiamento tradicional — por crédito, tempo de renda, status migratório (**aceita ITIN e DACA**) ou documentação. Em vez de esperar anos, você entra na casa agora: uma **entidade habilitada compra o imóvel que você escolher**, e você passa a morar nele já na condição de futuro dono.

A partir daí, você paga uma mensalidade e vai construindo **equity** (patrimônio) — tanto pelo que paga quanto pela **valorização da casa, que é 100% sua desde o fechamento**. Quando junta equity suficiente, você **refinancia** para o seu próprio financiamento (ou quita à vista) e a escritura passa para o seu nome. É um caminho estruturado e flexível: **você decide** quando comprar de vez, vender ou seguir morando.

1. Quanto eu preciso ter no começo

3,5%

ENTRADA (DOWN PAYMENT)

Mínimo, sobre o valor da casa. Pode ser dinheiro de presente (gift).

~7%

CUSTOS DE FECHAMENTO

Em média ~7% do valor (taxas, título, 1º pagamento). Varia por caso.

580+

SCORE DE CRÉDITO

A partir de 580.

Dica de ouro — crédito do vendedor (seller credit): o vendedor pode dar um crédito que cobre os **custos de fechamento e as taxas do programa** — depois que a sua entrada de 3,5% estiver coberta. Bem negociado, o dinheiro que sai do seu bolso fica **bem menor**.

2. O que você precisa comprovar

Renda (flexível)

Assalariado (W-2), **autônomo por extrato bancário**, 1099, carta do empregador, e até renda por ITIN. Tem caminho pra vários perfis.

12 meses de aluguel em dia

Comprovar 12 meses pagando moradia **sem atraso** — via administradora, proprietário, cheques/extratos ou Zelle/Venmo/PayPal.

3. Por que meu nome não vai estar na escritura no começo?

Porque, no início, é a **entidade do programa que compra a casa** e fica como dona oficial no papel (o "legal title"). Mas você recebe o **"equitable title"** — o **direito garantido** de morar, de ficar com toda a valorização e de se tornar o dono. A casa já trabalha pra você desde o dia 1.

4. O que é "equity" e quando a casa vai pro meu nome

Equity é a parte da casa que é de verdade sua = quanto a casa **vale** menos quanto você **deve**. Ela cresce quando você paga e quando a casa valoriza. Quando você junta **equity suficiente**, faz um **refinanciamento** (pega seu próprio financiamento, quita o programa e a escritura passa pro seu nome) — em geral **entre o 3º e o 5º ano**. Também dá pra quitar à vista ou assumir o financiamento. **A escolha é sua.**

O QUE ESTÁ GARANTIDO PRA VOCÊ

- ✓ **Equitable title** — direito sobre a casa desde o primeiro dia.
- ✓ **A valorização é sua** — tudo que valorizar a partir do fechamento é seu (não há divisão).
- ✓ **Liberdade de saída** — comprar de vez, vender ou assumir o financiamento, quando você quiser.

Pra ter expectativa certa: nos primeiros anos o equity vem mais da valorização do que da amortização (o saldo cai devagar), e refinarcar depende de ter equity suficiente. Por isso vale a pena projetarmos os números do seu caso antes — sem compromisso.

Ficou com dúvida? Vamos conversar.



FINANCIAMENTO

Rodrigo De Oliveira

MLO • NMLS #1435896 • Ideal Lending, LLC

561-613-1935 • rodrigo@ideallending.net • ideallending.net/rodrigo



REALTOR®

Daniela Afonso, MBA

REALTOR® • Century 21 North East • Waltham, MA

617-201-9864

Ideal Lending, LLC. Material informativo; não é compromisso de empréstimo nem garantia de aprovação. Valores como custos de fechamento e seller credit são estimativas e variam por transação. Crédito e garantia sujeitos a aprovação; programa, taxas, termos e condições sujeitos a alteração sem aviso. Igualdade de oportunidade habitacional. DreamBuilder é um programa da Open Mortgage Wholesale, DBA da GenWay Home Mortgage, Inc. (NMLS #222730). Daniela Afonso, REALTOR®, Century 21 North East. Ideal Lending, LLC e Century 21 North East são empresas independentes e não afiliadas; cada uma é responsável apenas pelos próprios serviços.

Perguntas frequentes

1. Quanto preciso ter no total pra começar?

A entrada de **3,5%** mais os custos de fechar (~7%). Mas o **seller credit** pode cobrir esses custos depois da entrada, e a entrada pode vir de **gift**. Com isso, o caixa real necessário costuma ser bem menor — a gente calcula junto.

2. De quem é a casa? E se a entidade quebrar?

No papel, a entidade do programa é a dona até você quitar. Você tem o **equitable title**, um direito legal sobre o imóvel que protege sua posição de morar, ficar com a valorização e comprar a casa.

3. E se eu não conseguir refinanciar depois?

Você não fica sem saída: pode **continuar no contrato** (é de longo prazo, com pagamento estável), **vender** e ficar com o equity, ou **quitar à vista**. Refinanciar é o caminho ideal, não o único.

4. Posso ser despejado? E se eu atrasar?

Como em qualquer moradia, manter os pagamentos **em dia** é o que garante seu direito — atraso traz risco. Por isso o programa pede 12 meses de aluguel em dia logo na entrada.

5. Minha mensalidade pode subir?

A parte do principal e da taxa do programa é **estável** (baseada em 30 anos). O que pode variar com o tempo são **impostos e seguro**, como acontece em qualquer casa.

6. Quem paga manutenção e reparos?

Como você mora e é o futuro dono, a **manutenção do dia a dia é sua**, como um proprietário. Detalhes (e reformas maiores) ficam definidos no acordo.

7. Posso vender antes de refinanciar? Fico com a valorização?

Pode vender, e a **valorização desde o fechamento é sua**. A venda precisa do OK da Agência (consentimento), mas o ganho fica com você.

8. E se a casa desvalorizar?

Aí refinanciar fica mais difícil (menos equity). Você pode **esperar o mercado melhorar** — o contrato é longo e o pagamento é estável — ou reavaliar as opções. É outro motivo pra projetar os números antes.

9. Dá pra fazer sendo ITIN / sem green card?

Sim, o programa aceita **ITIN e DACA**. Só uma observação: quem é ITIN **não pode "assumir"** o financiamento; a saída é refinanciar (quando qualificar), pagar à vista ou vender.

10. Quanto tempo até a casa ser minha?

Depende de quanto a casa valoriza e de quanto você paga. Não há prazo obrigatório — costuma fazer sentido sair **entre o 3º e o 5º ano**, quando há equity e qualificação.

11. É a mesma coisa que aluguel comum?

Não. No aluguel você não constrói nada. Aqui você já tem **direito sobre a casa** (equitable title) e fica com a **valorização**, caminhando pra ser dono.

12. Que tipo de imóvel posso comprar?

Casa pra **morar** (residência principal): casa, townhome, condo aprovado FHA, 2 unidades, manufaturada multi-wide. Não entra mobile/single-wide nem 3-4 unidades.

Vamos ver se faz sentido pra você?



FINANCIAMENTO

Rodrigo De Oliveira

MLO • NMLS #1435896 • Ideal Lending, LLC

561-613-1935 • rodrigo@ideallending.net • ideallending.net/rodrigo



REALTOR®

Daniela Afonso, MBA

REALTOR® • Century 21 North East • Waltham, MA

617-201-9864

Ideal Lending, LLC. Material informativo; não é compromisso de empréstimo nem garantia de aprovação. Crédito e garantia sujeitos a aprovação; programa, taxas, termos e condições sujeitos a alteração sem aviso. Igualdade de oportunidade habitacional. DreamBuilder é um programa da Open Mortgage Wholesale, DBA da GenWay Home Mortgage, Inc. (NMLS #222730). Daniela Afonso, REALTOR®, Century 21 North East. Ideal Lending, LLC e Century 21 North East são empresas independentes e não afiliadas; cada uma é responsável apenas pelos próprios serviços.