Quanto imóvel consigo pagar? Descubra com este app calculadora

Use a calculadora do HypoNavi para descobrir quanto imóvel você consegue pagar de verdade com base em renda, dívidas e entrada — offline e privada.

Autor: Lubor Šimůnek · Publicado: June 27, 2026 · Finanças
Versão online: https://appstoryo.com/pt/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app



Quanto imóvel consigo pagar? Um guia prático

A pergunta que todo futuro proprietário acaba fazendo é: **quanto imóvel consigo pagar?** Parece simples, mas a resposta honesta exige olhar vários fatores em conjunto — sua renda, suas obrigações mensais de dívida já existentes, o valor da entrada e o cenário atual de taxas de juros. Uma boa calculadora de capacidade de compra reúne todos esses fatores instantaneamente e entrega um número realista, baseado em critérios reais de concessão de crédito.

O HypoNavi: Mortgage Calculator inclui uma calculadora de capacidade de compra completa que funciona totalmente offline. Sem conexão com a internet, sem conta e sem compartilhar dados com ninguém.

A relação dívida-renda: o número-chave usado pelos credores

Quando um credor avalia quanto vai emprestar a você, ele foca principalmente na sua relação dívida-renda (DTI). É a porcentagem da sua renda bruta mensal destinada ao pagamento de dívidas — incluindo a própria prestação do financiamento pretendido.

Na prática, existem duas versões do DTI que a maioria dos credores convencionais analisa:

DTI inicial (relação de moradia)

É a porcentagem da sua renda bruta mensal que iria para os custos de moradia. A maioria dos credores convencionais prefere que fique em 28% ou menos. Os custos de moradia nesse cálculo geralmente incluem principal, juros, impostos sobre o imóvel e seguro (PITI).

Fórmula: (Custos mensais de moradia) / (Renda bruta mensal) x 100

Exemplo: se sua renda bruta mensal é de US$ 6.000 e seus custos totais de moradia seriam de US$ 1.500, seu DTI inicial é de 25% — confortavelmente dentro da diretriz de 28%.

DTI final (relação de dívida total)

É a porcentagem da sua renda bruta mensal destinada a todos os pagamentos de dívida somados — incluindo moradia, financiamento de veículo, crédito estudantil, pagamentos mínimos de cartão de crédito e qualquer outra dívida recorrente. A maioria dos credores convencionais prefere que fique abaixo de 36-43%, dependendo do credor e do tipo de empréstimo.

Fórmula: (Todos os pagamentos mensais de dívida) / (Renda bruta mensal) x 100

Como o HypoNavi calcula a capacidade de compra

A calculadora de capacidade de compra do HypoNavi usa quatro dados principais:

1. **Renda bruta anual** — seus ganhos anuais antes dos impostos. Se houver um coproponente, inclua a renda somada.
2. **Pagamentos mensais de dívida** — o total de todas as suas obrigações recorrentes atuais: prestação do carro, crédito estudantil, pagamentos mínimos do cartão etc. Não inclua o financiamento que você está tentando calcular — o app já o acrescenta.
3. **Valor da entrada** — quanto dinheiro você vai colocar na compra.
4. **Taxa de juros** — a taxa atual que você espera conseguir. Se não tiver certeza, use uma estimativa realista com base nas taxas de mercado atuais.

Com base nesses dados, o HypoNavi calcula o preço máximo de imóvel que você consegue pagar mantendo-se dentro das diretrizes padrão de relação dívida-renda.

Entendendo os resultados: confortável x máximo

A calculadora dá um valor máximo, mas é importante entender que máximo e confortável não são a mesma coisa. Ser aprovado para um financiamento de US$ 450.000 não significa que um financiamento de US$ 450.000 seja financeiramente sensato para a sua situação.

Considere estes fatores além do cálculo do DTI:

- **Reserva de emergência:** depois da entrada e dos custos de fechamento, você ainda tem de 3 a 6 meses de despesas guardados? Esgotar as reservas para dar entrada cria vulnerabilidade.
- **Custos contínuos de manutenção:** imóveis costumam custar de 1% a 2% do seu valor por ano em manutenção. Uma casa de US$ 400.000 pode exigir de US$ 4.000 a US$ 8.000 por ano em reparos, substituições e conservação.

- **Impostos e seguro do imóvel:** podem acrescentar centenas de dólares por mês ao seu custo efetivo de moradia e variam muito conforme a região.
- **Estabilidade profissional:** se sua renda oscila ou você atua num setor com risco de demissões, considere mirar um imóvel em 80-85% da sua capacidade máxima.

O impacto da entrada

A entrada afeta diretamente sua capacidade de compra de duas formas. Primeiro, uma entrada maior significa um empréstimo menor e uma prestação mensal menor, o que aumenta quanto imóvel você consegue pagar com a mesma renda. Segundo, dar menos de 20% em um financiamento convencional normalmente aciona o seguro hipotecário privado (PMI), que aumenta seu custo mensal de moradia e reduz seu poder de compra.

Use o HypoNavi para testar diferentes cenários de entrada. Experimente 5%, 10%, 15% e 20% e compare os valores de empréstimo e as prestações resultantes. A visualização ajuda a entender exatamente qual é o impacto de poupar por uma entrada maior no seu orçamento mensal.

Regras práticas de capacidade de compra

Consultores financeiros costumam citar algumas regras gerais que vale conhecer:

- **A regra 28/36:** os custos de moradia não devem passar de 28% da renda bruta mensal, e o total de pagamentos de dívida não deve passar de 36%.
- **A regra de 2,5x a renda:** um preço de imóvel em torno de 2,5 vezes a renda anual da família costuma ser considerado conservador e sustentável.
- **A regra de 3x a renda:** muitos compradores conseguem aprovação e sustentam um imóvel de 3 vezes a renda anual da família, sobretudo em mercados mais baratos.

Esses são pontos de partida, não limites rígidos. Sua situação específica — estabilidade no emprego, crescimento futuro da renda, alíquotas locais e hábitos pessoais de consumo — influencia o que realmente faz sentido para você.

Baixe o HypoNavi e descubra o seu número

A calculadora de capacidade de compra do HypoNavi é gratuita, funciona offline e não exige conta. Informe sua renda, dívidas e entrada para ter na hora uma resposta realista à pergunta **quanto imóvel consigo pagar**.

Baixe o HypoNavi no iOS

Baixe o HypoNavi no Android

Rode quantos cenários quiser sem se preocupar com a captura ou venda dos seus dados. Baixe o HypoNavi grátis e conheça o seu número real antes de falar com qualquer banco.

Como citar: Lubor Šimůnek (2026). *Quanto imóvel consigo pagar? Descubra com este app calculadora*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/pt/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app

© 2026 lapnito.cz s.r.o.