**DECLARAÇÃO INFORMATIVA DO COMPRADOR DE CASA**

***Para projetos nos quais as***

***restrições de acessibilidade permanecem em vigor após a execução hipotecária***

Manifestou (o Comprador de Casa) interesse, ou está prestes a comprar uma casa localizada em \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Massachusetts (o “Município”) por um preço inferior ao valor justo de mercado da casa, A casa foi construída ao abrigo de um programa de subsídio estatal, que exige que esta casa seja vendida a um comprador que cumpra determinadas limitações em termos de rendimentos, ativos e, em alguns casos, idade (um “Comprador Elegível”).

Em troca da oportunidade de comprar a casa a um valor correspondente ou inferior ao seu valor justo de mercado, tem de aceitar determinadas restrições em termos de utilização e transferência. Na qualidade de Proprietário de uma unidade a preço acessível, deve estar ciente de que há três (3) documentos jurídicos que foram, ou serão, registados relativamente ao seu imóvel, para garantir que a sua unidade permanece acessível perpetuamente. Estes são:

1. O ***Contrato Regulamentar***.

* O Contrato Regulamentar é um contrato entre o promotor que construiu a sua casa e a MassHousing. O Contrato Regulamentar estipula, entre outros aspetos, os Requisitos de Acessibilidade da sua casa.

1. A ***Restrição de Habitação a Preço Acessível*** (também conhecida como a “Restrição” ou “Aditamento à Escritura” ou “Aditamento à Escritura de Habitação a Preço Acessível”).

* A Restrição de Habitação a Preço Acessível é anexada à escritura da sua casa e estabelece as restrições e requisitos de acessibilidade que tem de seguir para garantir que a unidade permanece acessível perpetuamente.

1. A ***Hipoteca de Restrição de Habitação a Preço Acessível***, na qual a MassHousing é o Credor Hipotecário.

* Esta é uma hipoteca não financeira entre o Proprietário e a MassHousing. É importante reconhecer que a **Hipoteca da MassHousing não significa que contraiu um empréstimo junto da MassHousing ou que deve dinheiro à mesma.**  Pelo contrário, esta Hipoteca reforça os termos das Restrições de Acessibilidade e foi implementada como um mecanismo intencional para alertar as instituições financeiras, tais como bancos ou mutuantes, sobre o valor da unidade ao abrigo do programa de subsídio estatal.

Coletivamente, estes documentos autorizam o seu Agente de Monitorização e a MassHousing a aplicar os Requisitos de Acessibilidade e a garantir que os requisitos de conformidade anuais estipulados no Contrato Regulamentar são cumpridos.

Estas restrições são descritas em pormenor na Restrição de Habitação a Preço Acessível que será anexada à escritura da sua casa.

Esta Declaração Informativa do Comprador de Casa resume as restrições e os requisitos impostos pela Restrição de Habitação a Preço Acessível. **DEVE LER NA ÍNTEGRA A RESTRIÇÃO DE HABITAÇÃO A PREÇO ACESSÍVEL, PORQUE ESTA LHE IMPÕE REQUISITOS JURÍDICOS**.

Para além das restrições impostas pelo Aditamento à Escritura de Habitação a Preço Acessível, pode haver outras Orientações ou Regulamentos que estabeleçam requisitos ou restrições adicionais relativamente à sua casa a preço acessível. A MassHousing também disponibiliza informações para ajudar os proprietários a compreender as restrições do programa de subsídio estatal.

**I. Residência Principal – Ocupada pelo Proprietário**

Tem de ocupar e utilizar a casa exclusivamente como sua residência principal durante o prazo que a casa for sua propriedade, exceto conforme indicado adiante.

**II. Consentimentos exigidos do Agente de Monitorização**

Tem de obter o consentimento prévio por escrito de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (o “Agente de Monitorização”) antes de executar **qualquer uma** das seguintes ações:

1. Alugar ou arrendar a sua casa
   * O seu Agente de Monitorização pode conceder autorização para alugar a sua casa temporariamente, por um prazo máximo de um (1) ano, mas tem de contactar o seu Agente de Monitorização antes de alugar ou arrendar a sua casa.
2. Refinanciar a sua hipoteca ou obter um segundo empréstimo hipotecário.
   * Terá de contactar o seu Agente de Monitorização, que analisará o seu pedido **antes de poder contrair um novo empréstimo hipotecário.**

**Nota:** a sua nova primeira ou segunda hipoteca tem de ter as seguintes características:

* Hipoteca de taxa fixa, com amortização total
* Nenhuma penalização por pagamento antecipado ou pagamento concentrado
* Taxa de juro de mercado justa – no máximo, 2% acima da taxa de juro vigente
* Valor máximo do empréstimo até 97% do seu atual Preço Máximo de Revenda
* Segunda hipoteca: os valores combinados de todas as hipotecas não podem ultrapassar 97% do Preço Máximo de Revenda

AS LINHAS DE CRÉDITO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA (HELOCS) NÃO SÃO PERMITIDAS

1. Fazer Melhorias à sua casa a preço acessível
   * As Melhorias de Capital têm de ser “melhorias de manutenção necessárias, não abrangidas por um condomínio ou uma associação de proprietários e que, caso não fossem realizadas, comprometeriam a integridade estrutural do imóvel”. Ou seja, apenas melhorias de manutenção necessárias se qualificam para ser consideradas no preço de venda futuramente. As Melhorias de Capital podem ser adicionadas ao seu preço de revenda, se forem aprovadas previamente.
   * Se estiver a considerar a possibilidade de fazer melhorias de capital na sua casa, terá de contactar o seu Agente de Monitorização.
   * Abaixo, tem disponível uma tabela não exaustiva das melhorias que se **qualificam** e **não se qualificam** como melhorias de capital.

|  |  |
| --- | --- |
| QUALIFICAM-SE COMO MELHORIAS DE CAPITAL | NÃO SE QUALIFICAM COMO MELHORIAS DE CAPITAL |
|  |  |
| Telhado novo | Instalação de ar condicionado central |
| Substituição de janelas devido a desgaste | Decks exteriores |
| Substituição do revestimento devido a danos, desgaste | Anexos |
| Pintura exterior devido a deterioração | Acabamento de espaços inacabados |
| Substituição do aquecimento ou da canalização | Garagens |
| Deficiências estruturais, como danos causados por térmitas ou outras pragas, danos causados pela água, ou outra manutenção, conforme necessário. | Paisagismo |
| Substituição de fossa séptica | Melhoria dos pavimentos (por exemplo, passagem de alcatifas para pisos de madeira) |
| Substituição de eletrodomésticos (fogão, máquina de lavar, frigorífico) | Outros itens identificados pelo proprietário, que possam ser considerados atualizações ou melhorias de luxo |
| Outras melhorias identificadas pelo proprietário e aprovadas pelo Agente de Monitorização |  |

Se estiver a considerar alugar ou arrendar a sua casa, refinanciar a sua hipoteca ou obter uma segunda hipoteca, ou fazer melhorias na sua casa, **TEM DE CONTACTAR O SEU AGENTE DE MONITORIZAÇÃO** \_\_\_\_(inserir o nome, o endereço de e-mail e o número de telefone) \_\_\_\_\_

**Se não obtiver qualquer consentimento exigido junto do Agente de Monitorização para qualquer um dos itens mencionados acima, poderá ter de pagar** quaisquer rendas, lucros ou receitas que receber da transação, mediante solicitação, ao Município para o seu Fundo de Habitação a Preço Acessível. O Agente de Monitorização ou o Município podem intentar ações judiciais para recuperar tais rendas, lucros ou receitas, bem como custos de cobrança, incluindo honorários de advogados. Após a recuperação, depois do pagamento dos custos, o saldo será pago ao Município, para ser depositado no seu Fundo de Habitação a Preço Acessível.

Caso o Agente de Monitorização dê o consentimento a qualquer aluguer, refinanciamento ou hipoteca, será uma condição desse consentimento que todas as rendas, lucros ou receitas da transação, que ultrapassem os custos correntes efetivos do imóvel, conforme determinados pelo Agente de Monitorização, sejam pagos ao Município, para ser depositados no seu Fundo de Habitação a Preço Acessível.

A Restrição de Habitação a Preço Acessível pode exigir o pagamento de uma Taxa de Revenda ao Agente de Monitorização pelo seu trabalho no âmbito de qualquer revenda da casa, conforme descrito abaixo.

**III. Requisitos de Revenda**

**Quando vender a sua casa, também terá de avisar por escrito o Agente de Monitorização e a MassHousing (Departamento de Planeamento e Programas) sobre a sua intenção de vender, para que estes possam localizar um Comprador Elegível para a casa.**

O preço de venda permitido é definido como o “Preço Máximo de Revenda” no Aditamento à Escritura de Habitação a Preço Acessível. É calculado ao ajustar o preço de compra que pagou pela casa, para refletir qualquer alteração no rendimento médio da zona entre o momento que comprou a sua casa a preço acessível e a altura da revenda, acrescido de:

* Taxa de Revenda, conforme indicado no Aditamento à Escritura de Habitação a Preço Acessível
* Taxas de comercialização aprovadas, se houver; e
* Melhorias de Capital aprovadas, se houver.

O Preço Máximo de Revenda nunca será superior ao valor que um Comprador Elegível, que ganhe 70% do rendimento médio da zona, conforme definido por uma fórmula descrita no Aditamento à Escritura de Habitação a Preço Acessível, pode pagar. O preço de venda também nunca será inferior ao preço de compra que pagou, a menos que concorde em aceitar um preço mais baixo.

O Agente de Monitorização terá até 90 dias após avisar sobre a sua intenção de vender a casa para fechar uma venda a um Comprador Elegível, ou para fechar uma venda ao Agente de Monitorização ou ao Município ou seu representante. Este prazo pode ser prorrogado conforme disposto no Aditamento à Escritura de Habitação a Preço Acessível, para tratar dos detalhes do fecho, localizar outro comprador se o primeiro comprador selecionado não conseguir obter financiamento, ou devido a falta de cooperação da sua parte.

É sua obrigação cooperar plenamente com o Agente de Monitorização e a MassHousing durante o período da revenda. Se um Comprador Elegível não comprar a casa e se o Agente de Monitorização ou o Município ou o seu representante não comprarem a casa, poderá vender a casa a um comprador que não se qualifique como Comprador Elegível (este comprador é designado como um comprador inelegível), sujeito às seguintes condições:

* a venda não pode ser superior ao Preço Máximo de Revenda,
* o fecho deve ocorrer, pelo menos, 30 dias após o prazo para o fecho descrito anteriormente,
* a casa tem de ser vendida sujeita ao Aditamento à Escritura de Habitação a Preço Acessível, e
* se houver mais do que um comprador inelegível interessado, será dada preferência a qualquer comprador identificado pelo Agente de Monitorização como um agregado familiar de tamanho adequado, cujo rendimento seja superior a 80% mas inferior a 120% do rendimento médio da zona.

Qualquer venda que faça a um Comprador Elegível, ou a um comprador inelegível (conforme descrito no Aditamento à Escritura de Habitação a Preço Acessível), está sujeita aos termos normais e habituais para a venda do imóvel, que são estabelecidos no Aditamento à Escritura de Habitação a Preço Acessível e que serão incluídos no seu Contrato de Compra e Venda.

**Não há qualquer compromisso ou garantia de que um Comprador Elegível irá comprar a sua casa a preço acessível, ou de que receberá o Preço Máximo de Revenda (ou qualquer outro preço) pela venda da sua casa.**

Uma venda ou transferência da casa não será válida a menos que (1) o valor total de todas as retribuições e pagamentos, de todos os tipos, dados ou pagos pelo comprador selecionado não ultrapasse o Preço Máximo de Revenda e (2) o Certificado de Conformidade de Habitação a Preço Acessível que confirma que a venda ou transferência foi realizada de acordo com os requisitos do Aditamento à Escritura de Casa a Preço Acessível seja assinado pelo Agente de Monitorização e/ou pela MassHousing e registado no Cartório de Registo de Títulos.

**Se tentar vender ou transferir a casa sem cumprir os requisitos do Aditamento à Escritura de Habitação a Preço Acessível, o Agente de Monitorização e/ou a MassHousing podem, entre os seus outros direitos, anular qualquer contrato referente a essa venda ou a própria venda.**

**IV. Execução**

Se o titular de uma hipoteca avisar que tenciona dar início a um processo de execução, o Aditamento à Escritura de Casa a Preço Acessível dá ao Município a opção de comprar a casa (ou de designar outra parte para comprar a casa) durante um prazo de 120 dias após o aviso sobre a intenção do Mutuante de executar a hipoteca.

Se esta opção de compra em caso de execução for exercida, o preço de compra será o maior valor entre (i) o montante do saldo em dívida do empréstimo garantido pela hipoteca, acrescido do saldo em dívida dos empréstimos garantidos por quaisquer hipotecas com maior grau de prioridade, até ao Preço Máximo de Revenda à data em que a hipoteca foi concedida, acrescido de quaisquer adiantamentos futuros, juros acumulados e/ou custos e despesas razoáveis que o titular da hipoteca tenha direito a recuperar, ou (ii) o Preço Máximo de Revenda no momento da opção de compra em caso de execução, exceto que neste caso, o Preço Máximo de Revenda pode ser inferior ao preço de compra que pagou. **Ao assinar o Aditamento à Escritura a Preço Acessível, concorda que irá cooperar na assinatura da escritura e de outros documentos finais exigidos.**

Se a opção de compra em caso de execução não tiver sido exercida no prazo de 120 dias após a entrega do aviso de execução ao Agente de Monitorização e à MassHousing, o titular da hipoteca poderá realizar uma venda de execução. O titular da hipoteca ou um comprador inelegível poderá comprar a casa na venda de execução hipotecária, sujeito ao Aditamento à Escritura de Casa a Preço Acessível.

Se o preço de venda na venda de execução hipotecária for superior ao preço de compra que teria sido aplicável à opção de compra em execução hipotecária pelo Município, conforme descrito anteriormente, o valor excedentário será pago ao Município. **Ao assinar o Aditamento à Escritura de Habitação a Preço Acessível, concorda em ceder quaisquer direitos e participações que possa ter em relação ao saldo de quaisquer receitas provenientes da execução, que esteja disponível após a liquidação de todas as obrigações perante o credor hipotecário responsável pela execução, para entrega ao Município.**

**Não há qualquer compromisso ou garantia de que o Município irá exercer a opção de compra em caso de execução, ou de que o seu Mutuante receberá o Preço Máximo de Revenda (ou qualquer outro preço) em qualquer venda da casa no âmbito de uma execução. Além disso, o mutuante responsável pela execução mantém o direito de intentar uma ação contra si para reaver valores em falta.**

**V. Violação dos Requisitos de Restrição**

Se violar qualquer um dos termos da Restrição, estará em incumprimento e o Agente de Monitorização e/ou o Município poderão aplicar os recursos estipulados na Restrição. Se o Agente de Monitorização e/ou o Município intentarem uma ação executiva contra si e ganharem a mesma, **será responsável por todas as taxas e despesas (incluindo honorários de advogados)** relativas ao Agente de Monitorização e ao Município. O Agente de Monitorização e o Município podem executar um penhor sobre a casa para garantir o cumprimento da sua obrigação de pagar essas taxas e despesas.

**VI. Regras Especiais para Compradores Inelegíveis**

Se for autorizado a comprar a casa, mas não se qualificar como um Comprador Elegível no momento da compra, não precisa de ocupar a casa como sua residência principal. No entanto, terá de obter o consentimento do Agente de Monitorização para alugar a casa. As regras relativas ao aluguer por parte de um comprador inelegível regem-se pelas orientações do programa de subsídio relevante. Regra geral, apenas poderá alugar a um inquilino que se qualificaria como um Comprador Elegível, com um nível de renda considerado acessível, de acordo com as normas de arrendamento da MassHousing. **Deve contactar o Agente de Monitorização para obter mais detalhes antes de alugar a sua casa**.

**VII. Reconhecimentos**

Ao assinar abaixo, certifico que li esta Declaração Informativa do Comprador de Casa e compreendo as restrições e os benefícios descritos. Certifico ainda que li a Restrição de Habitação a Preço Acessível e compreendo as obrigações legais que assumo ao assinar esse documento.

Tem de contactar o seu Agente de Monitorização (Inserir o nome, o endereço e o número de telefone)\_\_\_\_ que lhe facultará informações detalhadas sobre as suas responsabilidades, conforme descritas no Aditamento à Escritura de Casa a Preço Acessível. Também poderá procurar aconselhamento jurídico.

Datado de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 20\_\_.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Testemunha Comprador de casa

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Testemunha Comprador de casa

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_