**DECLARAÇÃO DE DIVULGAÇÃO**

**DE COMPRADOR DA CASA PRÓPRIA**

***Para projetos em que
as restrições para acessibilidade sobrevivem à execução hipotecária***

Você (o Comprador da Casa Própria) expressou um interesse ou vai comprar uma moradia localizada em \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Massachusetts (o “Município”) a um preço inferior ao valor de mercado justo da moradia. A moradia foi construída nos termos de um programa de subsídios estaduais que requer que seja vendida a um comprador que cumpra determinadas limitações de renda, ativos e, em alguns casos, idade (um “Comprador Elegível”).

Em retorno pela oportunidade de comprar a moradia por um valor igual ou inferior ao valor de mercado justo, você deve concordar com determinadas restrições de uso e transferência. Como Proprietário de uma unidade acessível, você deve estar ciente de que há três (3) documentos legais que foram, ou serão, registrados junto ao seu imóvel para garantir que a sua unidade permaneça acessível em perpetuidade. Eles são:

1. O ***Acordo Regulatório***.
* O Acordo Regulatório é um contrato entre o incorporador que construiu a sua moradia e a MassHousing. O Acordo Regulatório determina, entre outros fatores, os Requisitos de Acessibilidade Econômica para a sua moradia.
1. A ***Restrição para Moradias Acessíveis*** (também conhecida como “Restrição” ou “Aditamento à Escritura” ou “Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis”).

* A Restrição para Moradias Acessíveis é anexada à escritura de sua moradia e define as restrições e os requisitos de acessibilidade econômica que você deve cumprir para garantir que a unidade permaneça acessível em perpetuidade.
1. A ***Hipoteca com Restrição para Moradias Acessíveis***, em que a MassHousing é Credor Hipotecário.
* É uma hipoteca não financeira entre o Proprietário de Casa Própria e a MassHousing. É importante reconhecer que a **Hipoteca da MassHousing não significa que você tem um financiamento ou deve dinheiro à MassHousing.**  Em vez disso, essa Hipoteca reforça os termos das Restrições para Acessibilidade e foi implementada como um mecanismo deliberado para alertar instituições financeiras, como bancos ou financiadores, sobre o valor da unidade nos termos do programa de subsídios estaduais.

Esses documentos, coletivamente, autorizam o seu Agente Monitorador e a MassHousing a exigir o cumprimento dos Requisitos de Acessibilidade, e garantem que os requisitos de conformidade anuais dispostos no Acordo Regulatório sejam cumpridos.

Essas restrições estão descritas em detalhes em uma Restrição para Moradias Acessíveis que será anexada à escritura de sua moradia.

Esta Declaração de Divulgação de Comprador da Casa Própria resume as restrições e os requisitos impostos pela Restrição para Moradias Acessíveis. **VOCÊ DEVE LER A RESTRIÇÃO PARA MORADIAS ACESSÍVEIS INTEGRALMENTE, PORQUE ELA IMPÕE REQUISITOS LEGAIS A VOCÊ**.

Em acréscimo às restrições impostas pelo Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis, pode haver outras Diretrizes e Regulamentações que definem requisitos ou restrições adicionais relacionados à sua moradia acessível. A MassHousing também fornece informações para ajudar os proprietário de casa própria a entender as restrições do programa de subsídios estaduais.

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

Você deve ocupar e usar sua moradia exclusivamente como sua residência primária durante o período em que a moradia pertencer a você, com algumas exceções observadas abaixo.

**II. Consentimentos Necessários do Agente Monitorador**

Você deve obter o consentimento prévio por escrito de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (o “Agente Monitorador”) antes de fazer **qualquer** dos seguintes:

1. Arrendar ou alugar sua moradia
	* Seu Agente Monitorador poderá conceder permissão para alugar sua moradia em base temporária e sem exceder um (1) ano, mas você deve contatar o seu Agente Monitorador antes de arrendar ou alugar sua moradia.
2. Refinanciar sua hipoteca ou obter um segundo financiamento hipotecário
	* Você deve contatar o seu Agente Monitorador, que revisará a sua solicitação **antes que você possa formalizar um novo financiamento hipotecário.**

**Obs.:** sua nova primeira ou segunda hipoteca deve ter as seguintes características:

* Hipoteca com taxa fixa e totalmente amortizante
* Sem penalidade por pagamento antecipado ou *balloon payment* (pagamento global)
* Taxa de juros de mercado justa - não superior a 2% acima da taxa prevalente no momento
* O valor do empréstimo não pode ser superior a 97% de seu Preço de Revenda Máximo atual
* Segunda hipoteca: os valores combinados de todas as hipotecas não podem superar 97% do Preço de Revenda Máximo

LINHAS DE CRÉDITO ROTATIVAS (*HELOCS*) NÃO SÃO PERMITIDAS

1. Fazer Melhorias em sua moradia acessível
	* Melhorias de Capital devem ser “melhorias de manutenção necessárias, não cobertas por um condomínio ou associação de proprietários e que, se não forem realizadas, comprometeriam a integridade estrutural do imóvel". Em outras palavras, somente melhorias de manutenção necessárias qualificam-se para consideração de preço de venda futuro. As Melhorias de Capital podem ser adicionadas ao seu preço de revenda, se forem aprovadas previamente.
	* Se você está considerando fazer melhoria(s) em sua moradia, deve contatar o Agente Monitorador.
	* Abaixo consta uma tabela não exaustiva de 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 |
| Troca de janelas devido ao desgaste causado pelo uso | Decks externos |
| Troca de revestimentos devido a danos e desgaste causado pelo uso | Acréscimos |
| Pintura externa devido a deterioração | Acabamento de espaços não acabados |
| Troca de aquecimento ou tubulações | Garagens |
| Deficiências estruturais, como danos por cupins ou outras pragas, danos por água, ou outra manutenção, conforme a necessidade | Paisagismo |
| Troca de fossa séptica | Melhoria dos pisos (por exemplo, de carpete para madeira) |
| Troca de eletrodomésticos (fogão, lava-louças, geladeira) | Outros itens identificados pelo proprietário que possam ser considerados aprimoramentos ou melhorias de qualidade |
| Outras melhorias identificadas pelo proprietário e aprovadas pelo Agente Monitorador |  |

Se você está considerando arrendar ou alugar a sua moradia; refinanciar a sua hipoteca ou obter uma segunda hipoteca; ou fazer melhorias em sua moradia, **DEVE CONTATAR O SEU AGENTE MONITORADOR** (inserir nome, endereço de e-mail e telefone)

**Se você não obtiver qualquer consentimento necessário do Agente Monitorador para qualquer das opções acima, poderá precisar pagar** quaisquer aluguéis, lucros ou receitas que receber da transação mediante demanda ao Município para depósito no Fundo para Moradias Acessíveis. O Agente Monitorador ou o Município poderá instituir procedimentos para recuperação desses aluguéis, lucros ou receitas, e custos de cobrança, incluindo honorários advocatícios. Mediante recuperação, após o pagamento de custos, o saldo será pago ao Município para depósito no Fundo para Moradias Acessíveis.

Se o Agente Monitorador aprovar qualquer arrendamento, refinanciamento ou hipoteca, será uma condição para essa autorização que todos os aluguéis, lucros ou receitas da transação, que excedam as despesas recorrentes efetivas do imóvel conforme determinadas pelo Agente Monitorador, serão pagos ao Município para depósito no Fundo para Moradias Acessíveis.

A Restrição para Moradias Acessíveis poderá requerer que uma Taxa de Revenda seja paga ao Agente Monitorador por seu trabalho necessário em associação com qualquer revenda da moradia, conforme descrito aqui.

**III. Requisitos para Revenda**

**Ao vender a sua moradia, você também deverá apresentar notificação por escrito ao Agente Monitorador e à MassHousing (Departamento de Planejamento e Programas) sobre o seu desejo de vender, para que eles possam localizar um Comprador Elegível para a moradia.**

O preço de venda permitido é definido como “Preço de Revenda Máximo” no Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis. É calculado ajustando o preço de compra que você pagou pela moradia para refletir qualquer alteração na renda mediana da área desde a ocasião em que você comprou a sua moradia acessível até a ocasião da revenda, acrescido de:

* Taxa de Revenda, conforme definida no Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis
* Taxas de comercialização aprovadas, se houver; e
* Melhorias de Capital aprovadas, se houver.

O Preço de Revenda Máximo nunca será superior ao montante pelo qual um Comprador Elegível com renda de 70% da renda mediana da área, conforme definida por uma fórmula apresentada no Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis, poderia pagar. O preço de venda também nunca será inferior ao preço de compra que você pagou, a não ser que você concorde em aceitar um preço mais baixo.

O Agente Monitorador terá até 90 dias após a sua notificação sobre a intenção de vender a moradia para fechar uma venda para um Comprador Elegível ou para fechar uma venda para o Agente Monitorador ou o Município ou nomeado. Esse prazo pode ser prorrogado conforme disposto no Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis, para providenciar detalhes do fechamento, localizar um comprador subsequente se o primeiro comprador selecionado não tiver capacidade para obter financiamento ou por falta de cooperação de sua parte.

É sua obrigação cooperar integralmente com o Agente Monitorador e a MassHousing durante o período de revenda. Se um Comprador Elegível deixar de comprar a moradia e o Agente Monitorador ou o Município ou nomeado deixar de comprar a moradia, você poderá vender a moradia para um comprador que não se qualifica como Comprador Elegível (este comprador é denominado um comprador inelegível), em conformidade com as seguintes condições:

* o valor da venda não pode superar o Preço de Revenda Máximo,
* o fechamento deve ocorrer no mínimo 30 dias após o prazo de fechamento descrito acima,
* a moradia deve ser vendida sujeita ao Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis, e
* se houver mais de um comprador inelegível interessado, será dada preferência a qualquer comprador identificado pelo Agente Monitorador como uma família de tamanho apropriado cuja renda seja mais de 80% mas menos de 120% da renda mediana da área.

Qualquer venda por você para um Comprador Elegível, ou para um comprador inelegível (conforme descrito no Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis), está sujeita aos termos normais e usuais da venda do imóvel que estão definidos no Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis e que estarão incluídos em seu Contrato de Compra e Venda.

**Não há compromisso ou garantia de que um Comprador Elegível comprará a sua moradia acessível ou de que você receberá o Preço de Revenda Máximo (ou qualquer outro preço) pela venda de sua moradia.**

Uma venda ou transferência da moradia só será válida se (1) o valor total de todas as contraprestações e pagamentos de qualquer tipo entregues ou pagos pelo comprador selecionado não superar o Preço de Revenda Máximo e (2) o Certificado de Conformidade de Moradia Acessível que confirma que a venda ou transferência foi realizada em conformidade com os requisitos do Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis seja firmado pelo Agente Monitorador e/ou pela MassHousing, e registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

**Se você tentar vender ou transferir a moradia sem cumprir os requisitos do Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis, o Agente Monitorador e/ou a MassHousing poderá, entre outros direitos, anular qualquer contrato para a venda ou a própria venda.**

**IV. Execução Hipotecária.**

Se o detentor de uma hipoteca entregar notificação de que pretende iniciar procedimentos de execução hipotecária, o Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis concede ao Município uma opção de comprar a moradia (ou designar outra parte para comprar a moradia) por um período de 120 dias após notificação da intenção do Financiador de executar a hipoteca.

 Se essa opção de compra de execução hipotecária for exercida, o preço de compra será o maior entre (i) o valor do saldo pendente do financiamento garantido pela hipoteca, acrescido do saldo pendente dos financiamentos protegidos por quaisquer hipotecas seniores em prioridade, até o Preço de Revenda Máximo na data em que a hipoteca foi concedida, acrescido de quaisquer adiantamentos futuros, juros acumulados e/ou custos e despesas razoáveis que o detentor da hipoteca tenha o direito de recuperar, ou (ii) o Preço de Revenda Máximo por ocasião da opção de compra de execução hipotecária, exceto que neste caso o Preço de Revenda Máximo poderá ser inferior ao preço de compra que você pagou. **Ao assinar o Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis, você concorda que cooperará para formalização da escritura e outros documentos de fechamento necessários.**

Se a opção de compra de execução hipotecária não tiver sido exercida no prazo de 120 dias da entrega da notificação de execução hipotecária ao Agente Monitorador e à MassHousing, o detentor da hipoteca poderá realizar uma venda de execução hipotecária. O detentor da hipoteca ou um comprador inelegível poderá comprar a moradia na venda de execução hipotecária, sujeita ao Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis.

Se o preço de venda na venda de execução hipotecária for superior ao preço de compra que teria sido aplicado pela opção de compra de execução hipotecária do Município, conforme descrito acima, o excedente será pago ao Município. **Ao assinar o Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis, você concorda em atribuir quaisquer direitos e participações que de outra forma possa ter no saldo de qualquer receita de execução hipotecária disponíveis após satisfação de todas as obrigações do detentor do credor hipotecário executor, para entrega ao Município.**

**Não há compromisso ou garantia de que o Município exercerá a opção de compra de execução hipotecária ou de que o seu Financiador receberá o Preço de Revenda Máximo (ou qualquer outro preço) pela venda de execução hipotecária de sua moradia. Além disso, o financiador que executa a hipoteca retém o direito de solicitar uma insuficiência contra você.**

**V. Violação de Requisitos de Restrição**

Se você violar qualquer dos termos da Restrição, estará em inadimplemento e o Agente Monitorador e/ou o Município poderá exercer as reparações definidas na Restrição. Se o Agente Monitorador e/ou o Município iniciar uma ação de cumprimento contra você e ganhar, **você será responsável por todos os custos e despesas (incluindo honorários advocatícios)** perante o Agente Monitorador e o Município. O Agente Monitorador e o Município podem reivindicar um gravame sobre a moradia para garantir sua obrigação de pagar esses custos e despesas.

**VI. Regras Especiais para Compradores Inelegíveis**

Se você tem autorização para comprar a moradia mas não se qualifica como um Comprador Elegível por ocasião da compra, não precisa ocupar a moradia como sua residência principal. No entanto, deverá obter o consentimento do Agente Monitorador para alugar a moradia. As regras para aluguel por um comprador inelegível são regidas pelas diretrizes do programa de subsídios relevante. De forma geral, você só poderá alugar para um inquilino que se qualificaria como um Comprador Elegível a um nível de aluguel considerado acessível em conformidade com as normas para aluguéis da MassHousing. **Você deve contatar o Agente Monitorador para obter detalhes adicionais antes de alugar a sua moradia**.

**VII. Reconhecimentos**

Ao assinar abaixo, eu certifico que li esta Declaração de Divulgação de Comprador da Casa Própria e entendo os benefícios e as restrições descritos. Certifico adicionalmente que li a Restrição para Moradias Acessíveis e entendo as obrigações legais que assumo ao assinar aquele documento.

Você deve contatar o seu Agente Monitorador (Inserir nome, endereço e telefone), que lhe fornecerá informações detalhadas sobre as suas responsabilidades, conforme definidas no Aditamento à Escritura para Moradias Acessíveis. Você também pode solicitar a orientação de advogados.

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

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

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

Testemunha Comprador da Casa Própria

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

Testemunha Comprador da Casa Própria

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