*Revisto a 11/06/2020*

**Este documento destina-se exclusivamente a fins informativos. A versão em inglês do presente documento é considerada o documento juridicamente vinculativo.**

# *AHR de Garantia de Hipoteca para*

# *Projetos de Alvará Abrangente*

# HIPOTECA

 **(**Restrição de Habitação a Preço Acessível relativa a

[*inserir endereço das Instalações:*] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, MA)

ESTA HIPOTECA (esta “Hipoteca”) é feita no dia \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_, de [*inserir o nome do(s) Comprador(es) de Casa:*]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, com endereço de notificação nas Instalações descritas abaixo (o “Hipotecante”), em benefício da Agência de Financiamento da Habitação do Massachusetts, uma entidade política e empresarial constituída e explorada nos termos do disposto no Capítulo 708 das Leis de 1966 do Estado do Massachusetts, conforme alteradas, na qualidade de Agência de Subvenção (a “Agência de Subvenção”) em nome do Departamento de Habitação e Desenvolvimento Comunitário (Department of Housing and Community Development, “DHCD”) do Estado do Massachusetts, tendo a referida Agência de Subvenção os seus escritórios e endereço de notificação em One Beacon Street, Boston, Massachusetts 02108 (o “Credor Hipotecário”).

CONSIDERANDO QUE, nos termos do \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, um programa que visa ajudar à construção de habitações destinadas a pessoas de rendimentos baixos ou moderados, o Credor Hipotecário possibilitou ao Hipotecante adquirir o imóvel com as respetivas melhorias, agora conhecido e numerado como \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Massachusetts, conforme descrito mais pormenorizadamente no Anexo A anexado ao presente documento (as “Instalações”), a um custo que é inferior ao valor justo de mercado; e

CONSIDERANDO QUE, o Hipotecante, a título oneroso, adquiriu as Instalações sujeito a uma Restrição de Habitação a Preço Acessível (a “Restrição”), registada como um aditamento à escritura de transmissão das Instalações para o Hipotecante, com data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 202\_, e registada junto do Cartório de Registo de Títulos \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [( Distrito de \_\_\_\_\_\_\_\_\_)] [e] [registada na Conservatória do Registo Predial de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [(Distrito de \_\_\_\_\_\_\_\_\_)]] em simultâneo ao presente documento. A Restrição impõe determinadas restrições e requisitos relativamente à utilização e ocupação, refinanciamento e revenda das Instalações pelo Hipotecante, sendo que essas restrições e requisitos estão afetas ao imóvel e são vinculativas para os sucessores e cessionários do Hipotecante, conforme descrito mais pormenorizadamente na Restrição.

ASSIM SENDO, para garantir o cumprimento dos compromissos, restrições e acordos do Hipotecante, conforme estabelecidos ou mencionados na Restrição, o Hipotecante CONCEDE E TRANSMITE ao Credor Hipotecário, COM COMPROMISSOS DE HIPOTECA, sujeito à CONDIÇÃO LEGAL e com o PODER LEGAL DE VENDA, as Instalações, juntamente com todas as melhorias agora ou futuramente efetuadas no imóvel do qual as Instalações fazem parte, bem como todas as servidões; direitos; dependências; rendas; *royalties*; direitos e lucros relativos a minerais, petróleo e gás; água, direitos relativos à água e reservas de água; e todas as instalações de qualquer tipo ou natureza, agora ou no futuro anexadas ao Imóvel do qual as Instalações fazem parte, sendo que todas elas, incluindo os respetivos substitutos e complementos, serão consideradas como fazendo e continuarão a fazer parte das Instalações. Todos os aspetos mencionados anteriormente, na medida do interesse do Hipotecante nos mesmos juntamente com as Instalações, são doravante designados como o “Imóvel”.

O Hipotecante declara que tem a posse legal do património aqui transmitido e tem o direito de hipotecar, conceder e transmitir o Imóvel; que o Imóvel está livre de ónus, à exceção da(s) hipoteca(s) listada(s) no Anexo B anexado ao presente documento (as “Hipoteca(s) Permitida(s)”); e que o Hipotecante irá declarar e defender, em geral, a titularidade do Imóvel contra todas as reivindicações e exigências, sujeito a quaisquer declarações, servidões ou restrições registadas. O Credor Hipotecário reconhece e aceita pelo presente que a(s) Hipoteca(s) Permitida(s) terão prioridade em termos de direito, título e interesse relativamente a esta Hipoteca.

1. Os Compromissos do Hipotecante. O Hipotecante, [em seu nome/nos seus nomes] e [do seu/dos seus] herdeiro(s), legatários, administradores, executores testamentários, representantes legais, sucessores e cessionários, compromete-se e concorda com o seguinte:
	1. Executar e respeitar todos os compromissos, restrições e condições contidos ou mencionados nesta Hipoteca e na Restrição, cujos termos são expressamente incorporados no presente documento;

* 1. Que caso a propriedade do Imóvel, ou qualquer parte do mesmo, for adquirida por uma pessoa que não for o Hipotecante, o Credor Hipotecário poderá, sem aviso prévio ao Hipotecante, tratar com esse sucessor ou sucessores beneficiários relativamente a esta Hipoteca e às obrigações garantidas pelo presente documento, da mesma forma que com o Hipotecante, sem de qualquer forma viciar ou exonerar a responsabilidade do Hipotecante ao abrigo do presente documento, nem relativamente às obrigações garantidas pelo mesmo.

Exceto conforme expressamente estipulado no presente documento, nenhuma venda ou outra transferência do Imóvel, nenhuma omissão por parte do credor Hipotecário, nem nenhuma prorrogação, quer seja feita oralmente ou por escrito, em relação ao prazo para o cumprimento das obrigações garantidas pelo presente documento e concedidas pelo Credor Hipotecário irá isentar, exonerar, modificar, alterar ou afetar a responsabilidade original do Hipotecante ao abrigo do presente documento, total ou parcialmente.

1. Eventos de Incumprimento. Por opção exclusiva do Credor Hipotecário, os seguintes constituirão um Evento de Incumprimento, dando ao Credor Hipotecário o DIREITO LEGAL DE VENDA mediante aviso com uma antecedência de quinze (15) dias ao Hipotecante e ao(s) titular(es) da(s) Hipoteca(s) Permitida(s), sem exigência ou outro aviso após tal evento:
	1. o Hipotecante esteja em incumprimento ou em violação de quaisquer compromissos e acordos contidos ou mencionados nesta Hipoteca ou na Restrição;
	2. a propriedade do Imóvel, ou qualquer parte do mesmo, for adquirida por qualquer outra pessoa ou entidade, em violação de quaisquer compromissos ou acordos contidos no presente documento e sem o consentimento prévio por escrito do Credor Hipotecário.
2. A omissão do Credor Hipotecário não é uma renúncia. Qualquer omissão por parte do Credor Hipotecário no exercício de qualquer direito ou recurso ao abrigo do presente documento, ou de outro modo conferido pela lei ou por equidade, não será interpretado como uma renúncia nem impedirá o exercício de tal direito ou recurso.
3. Recursos cumulativos. Todos os recursos previstos nesta Hipoteca são distintos e cumulativos face a qualquer outro direito ou recurso ao abrigo desta Hipoteca ou conferido pela lei ou por equidade, podendo ser exercidos em simultâneo, de forma independente ou sucessivamente.
4. Independência das cláusulas. Caso um ou mais dos termos e disposições desta Hipoteca ou a aplicação dos mesmos a qualquer pessoa ou circunstância sejam considerados, em qualquer medida, inválidos ou inaplicáveis por um tribunal de jurisdição competente, o resto desta Hipoteca ou a aplicação dos termos ou disposições em causa a pessoas ou circunstâncias diferentes daquelas que são consideradas inválidas ou inaplicáveis não serão afetados, sendo que todos os termos e disposições desta Hipoteca serão válidos e aplicados na máxima medida permitida por lei.
5. Renúncia; Alteração. Nenhum termo ou disposição desta Hipoteca pode ser objeto de renúncia ou alteração, exceto mediante um instrumento por escrito assinado pela parte contra a qual é solicitada a execução.
6. Cessão; Assunção. Esta Hipoteca e as obrigações do Hipotecante ao abrigo da mesma podem ser cedidas e assumidas por um proprietário sucessivo do Imóvel apenas mediante o consentimento prévio por escrito do Credor Hipotecário.
7. Exoneração. Após a venda do Imóvel pelo Hipotecante, em conformidade com os compromissos, as restrições e os acordos contidos ou mencionados na Restrição, o Credor Hipotecário irá assinar e entregar uma quitação desta Hipoteca. Essa quitação será fornecida sem custos para o Hipotecante; desde que, no entanto, o Hipotecante pague todos os custos associados ao registo da quitação, se houver.
8. Avisos. Sempre que um aviso ao abrigo desta Hipoteca possa ser devidamente transmitido ao Credor Hipotecário ou ao Hipotecante, o mesmo será feito por escrito e será considerado entregue se for enviado por Correio dos Estados Unidos certificado ou registado, com aviso de receção, endereçado ao Credor Hipotecário ou ao Hipotecante, conforme aplicável, no seu endereço indicado anteriormente, e ao Agente de Monitorização no endereço indicado na Restrição ou no Contrato de Serviços de Monitorização aí descrito. Considerar-se-á que um aviso foi feito, entregue e recebido na data da receção efetiva ou tentativa de entrega e recusa, conforme comprovado pelo aviso de receção.
9. Construção do Acordo. O presente instrumento e os documentos incorporados no mesmo devem ser interpretados como um contrato do Massachusetts; devem produzir efeitos como um instrumento selado; devem estabelecer o contrato integral entre as partes do presente documento; e são vinculativos e revertem em benefício das partes do presente documento, bem como dos seus respetivos herdeiros, legatários, executores testamentários, representantes legais, administradores, sucessores e cessionários. Caso o Hipotecante seja composto por mais do que uma parte, todos os compromissos e garantias do Hipotecante contidos no presente documento, bem como as obrigações daí decorrentes, serão assumidos solidariamente por cada parte. Sempre que forem usados, o número singular incluirá o plural e o plural incluirá o singular, e o uso de qualquer género incluirá todos os géneros.

RELATIVAMENTE AO TÍTULO DO HIPOTECANTE, CONSULTAR A ESCRITURA REGISTADA JUNTAMENTE COM ESTE DOCUMENTO.

*[RESTO DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]*

*Hipoteca (Restrição de Habitação a Preço Acessível) – Página de Assinaturas*

EM TESTEMUNHO DO QUE, o signatário assinou o presente instrumento, no dia e no ano indicados anteriormente.

HIPOTECANTE:

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

Nome (Em letra de imprensa)

[*se houver vários signatários, adicionar uma linha de assinatura para cada um deles:*

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

Nome (Em letra de imprensa)]

ESTADO DE MASSACHUSETTS

Distrito de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ss

Neste dia \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 202\_, perante mim, o notário público abaixo assinado, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [*caso haja vários signatários:* e \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] compareceu(eram) pessoalmente perante mim, tendo [cada um] provado, mediante comprovativos de identificação satisfatórios, nomeadamente [ ] uma carta de condução válida emitida por uma agência governamental estadual, [ ] um passaporte dos Estados Unidos válido, [ ] identificação do signatário com base no meu conhecimento pessoal da identidade do signatário, que é a pessoa cujo nome é assinado no documento anterior ou em anexo, e reconheceu perante mim que o assinou voluntariamente, para o fim indicado, como seu ato e escritura livre.

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

Notário Público:

A minha autorização expira a:

**Após efetuar o registo, devolver a:**

[*inserir o nome, o contacto e o endereço do Agente de Monitorização*:]

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

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

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

ANEXOS:

Anexo A - Descrição Jurídica

Anexo B - Hipoteca(s) Permitida(s)

ANEXO A

Descrição Jurídica

# ANEXO B

## Hipoteca(s) Permitida(s)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Mutuante** | **Data da Hipoteca** | **Capital** **Valor do Empréstimo**  | **Prioridade** |
|  |  | $ | Primeiro  |
| [*eliminar linha se for N/A*] |  | $ | Segundo |
| [*eliminar linha se for N/A*] |  | $ | Terceiro |