

PERGUNTAS FREQUENTES (FAQ)

AS PERGUNTAS FREQUENTES SEGUINTE DIZEM RESPEITO APENAS A UNIDADES DE CASA PRÓPRIA FINANCIADAS PELO NEF.

Perguntas frequentes do proprietário

P: Quem estabelece o preço de venda inicial máximo de uma Unidade a Preço Acessível?

R: A Agência de Subvenção, ou o Promotor ou o Agente do Sorteio, com revisão pelo Agente de Monitorização e Aprovação pela Agência de Subvenção.

P: Quais são as orientações em relação às taxas de Condomínio e avaliações especiais de Unidades a Preço Acessível em projetos de rendimento misto?

R: As taxas de Condomínio fazem parte do cálculo dos custos de habitação para determinar o Preço Máximo de Venda. A Agência de Subvenção analisa as estimativas de taxas de condomínio enviadas pelo candidato promotor e estabelece uma Taxa Máxima Inicial de Condomínio, que é utilizada para determinar o Preço Máximo de Venda.

As unidades devem respeitar as Taxas de Condomínio aprovadas, definidas no âmbito do Preço Máximo de Venda. Isto pode exigir uma percentagem de juros mais baixa do que a atribuída às unidades à taxa de mercado.

A Agência de Subvenção irá analisar o Anexo de Juros da Escritura Principal, para garantir que foram atribuídas percentagens de juros às unidades a preços acessíveis que correspondem às Taxas de Condomínio aprovadas.

Os Orçamentos do Condomínio (incluindo Reservas Orçamentais) têm de refletir os custos correntes de funcionamento e manutenção de instalações extraordinárias (tais como o custo de unidades de águas residuais, elevadores, estacionamento, etc.). Consulte as “Orientações 40B” VI 6a (1), 6b (1) (2) (a)(b)(c).

P: Quais são as orientações para atualizações a unidades na venda inicial?

R: Relativamente a quaisquer Atualizações após a emissão do Alvará Abrangente e o estabelecimento do Preço de Venda Inicial, siga as orientações relativas a Melhorias de Capital. Consulte a secção “Política de Melhorias de Capital e Orientações sobre o Procedimento” do Manual de Monitorização de Acessibilidade para Terceiros para obter mais informações sobre as melhorias permitidas.

P: O que é considerado uma melhoria (vs. manutenção) que pode ser acrescentada ao preço de revenda?

R: Apenas Melhorias de Capital aprovadas e qualificadas podem ser acrescentadas ao valor de revenda. O valor baseia-se no custo e na depreciação. Consulte a secção “Política de Melhorias

de Capital e Orientações sobre o Procedimento” do Manual de Monitorização de Acessibilidade para Terceiros para obter mais informações.

P: Gostaria de terminar a minha cave, porque a minha família está a crescer e preciso do espaço adicional. Posso fazê-lo, apesar de isto não se qualificar como uma melhoria de capital aprovada e sabendo que não será contabilizado no meu preço de revenda?

R: Pode alterar os acabamentos de espaços na sua casa, desde que não aumente a área da casa. No entanto, o custo das melhorias será totalmente absorvido por si e não será contabilizado no preço de revenda nem nas especificações da casa. Por exemplo, se tiver comprado a sua casa como uma unidade com 2 quartos, será comercializada e vendida como uma unidade com 2 quartos, de acordo com o certificado de preço de revenda, mesmo se tiver um novo espaço terminado que possa ser usado como um quarto extra. Não são permitidos acréscimos à casa que aumentem a área construída, como uma garagem ou um anexo.

P: Posso obter um empréstimo para melhoria da habitação, para cobrir o custo de grandes reparações?

R: O refinanciamento apenas pode ocorrer se o empréstimo cumprir os requisitos do financiamento original e beneficiar o Proprietário. Dito isso, é possível obter um empréstimo para melhoria da habitação; irá depender do saldo de capital por liquidar e dos termos do empréstimo para melhoria da habitação que solicitar (ou seja, taxa de juro, custos de fecho, prazo). Terá de trabalhar com o seu Agente de Monitorização para determinar o que é permitido.

P: Posso fazer um crédito usando a minha casa como garantia, para pagar a educação do meu filho?

R: Fazer um crédito usando a sua casa como garantia é um tipo de refinanciamento e qualquer refinanciamento apenas pode ocorrer se o empréstimo cumprir os requisitos do financiamento original e beneficiar o Proprietário. Dito isso, é possível obter um crédito usando a sua casa como garantia; irá depender do saldo de capital por liquidar e dos termos do empréstimo que solicitar (ou seja, taxa de juro, custos de fecho, prazo). Terá de trabalhar com o seu Agente de Monitorização para determinar o que é permitido.

P: Posso refinanciar com uma hipoteca com taxa variável? E com uma Linha de Crédito de Garantia Hipotecária (HELOC)?

R: Não. As hipotecas têm de ser empréstimos a taxas de juro fixas, tanto para vendas iniciais como para refinanciamentos. As HELOC não têm taxas de juro fixas.

P: Casei-me depois de comprar a casa. Posso acrescentar o meu marido ou mulher à escritura?

R: Sim. Desde que o cônjuge viva na unidade como sua residência principal, pode ser adicionado à escritura. No entanto, o Proprietário terá de contactar o Agente de Monitorização atribuído para confirmar o processo e o(s) custo(s) da transação, bem como preparar a documentação necessária.

P: O meu cônjuge vai mudar-se, apesar de não nos irmos divorciar. Posso retirá-lo(a) da escritura?

R: Sim. O/A cossignatário/a deve ser retirado da escritura se a unidade já não for a sua residência principal. O Agente de Monitorização atribuído terá de ser contactado para confirmar o processo e o(s) custo(s) da transação, bem como preparar a documentação necessária.

P: Posso iniciar um negócio em casa na minha habitação?

R: Desde que cumpra os regulamentos de ordenamento locais relativos a negócios em casa, é permitido começar um negócio em casa na sua habitação.

P: O meu filho adulto mudou-se para outra casa. Posso alugar um quarto na minha casa (situação de colega de casa)?

R: Sim, uma situação de colega de casa é permitida, desde que cumpra os requisitos de ocupação do HUD ou do DHCD para unidades com as mesmas dimensões da sua casa e que continue a viver na sua unidade como sua residência principal.

P: Posso alugar um quarto na minha casa a curto prazo se também lá viver a tempo inteiro?

R: Sim. Aplica-se aqui a mesma lógica da resposta anterior. No entanto, também seria necessário confirmar que os alugueres de curto prazo não violam as regras e regulamentos do seu condomínio/HOA.

P: Posso adicionar à escritura alguém que não vive no imóvel (por exemplo, Direito Vitalício)?

R: Não. As pessoas que não integrem o agregado familiar não podem ser adicionadas à escritura e também não podem ser cossignatárias da hipoteca.

P: Posso vender esta casa e comprar outra unidade 40B?

R: Pode vender em qualquer altura. Terá de cumprir os critérios de elegibilidade e submeter-se ao processo de Seleção de Residentes para comprar uma nova casa.

P: Preciso de um agente imobiliário para revender a minha unidade?

R: Não. O Agente de Monitorização que lhe foi atribuído seria encarregue de vender a sua unidade a um Comprador Elegível. No entanto, pode decidir contratar um agente imobiliário terceiro caso ache que isso aceleraria a venda da sua unidade e pretenda sair da mesma o mais depressa possível.

P: O que acontece quando o proprietário de uma unidade morre?

R: É permitida uma transferência através de testamento, ou executor testamentário ou administrador do património para o cônjuge do Proprietário e esta não levará a uma revenda nem violará as restrições à transferência previstas no Aditamento à Escritura, desde que (1) o executor testamentário ou o administrador, no prazo de 90 dias a contar da respetiva nomeação, tenha avisado o Agente de Monitorização sobre a transferência e (2) o cônjuge do Proprietário tencione continuar a usar a unidade como residência principal. Qualquer outra pessoa que seja herdeira, legatária ou sucessora do proprietário da unidade terá de demonstrar ao Agente de Monitorização que é um Comprador Elegível, conforme definido no Aditamento à Escritura, e a unidade terá de ser transferida de acordo com o Aditamento à Escritura.

P: Os meus filhos podem herdar a casa se forem de outro modo elegíveis?

R: Não. Após a morte do Proprietário da Unidade, qualquer herdeiro, legatário ou sucessor do proprietário da unidade terá de demonstrar ao Agente de Monitorização que é um Comprador Elegível, conforme definido no Aditamento à Escritura, e a unidade terá de ser transferida de acordo com o Aditamento à Escritura.

P: Posso transferir a casa para um fideicomisso?

R: Não. Não é permitido transferir uma casa 40B para um fideicomisso.

Perguntas frequentes dos compradores

P: Um familiar pode desempenhar o papel do “banco” e emprestar dinheiro a um comprador elegível?

R: Não. O empréstimo tem de ser proveniente de um mutuante institucional.

P: Há um processo de recurso para o processo de sorteio?

R: O AFHMP pode ou não incluir um processo de recurso. Se não estiver disponível nenhum processo, o Candidato ao Sorteio pode contactar diretamente a MassHousing relativamente a projetos financiados pelo NEF. A MassHousing é obrigada a tratar a queixa de forma consistente cm as orientações 40B e de acordo com qualquer política relativa a queixas 40B em vigor do DHCD.

P: Há limites de ativos para compradores com mais de 55 anos num projeto sem restrições de idade?

R: Sim e não. Segundo as Orientações 40B, os ativos do agregado familiar não podem ter valor superior a 275.000 \$, incluindo o valor patrimonial de uma habitação (a vender) para Projetos de aquisição de casa própria com restrições de idade. No entanto, os ativos do agregado familiar não podem ter valor superior a 75.000 \$ para unidades de aquisição de casa própria sem restrições de idade. Assim, se adquirir uma casa no âmbito de um projeto sem restrições de idade, o seu limite de ativos seria igual ao de todos os outros agregados familiares, independentemente da idade, e o limite seria menor do que se vivesse num projeto com restrições de idade.

P: Qual é a diferença entre um 40B “LIP” e um 40B da MassHousing (NEF)?

R: O DHCD é a agência de subvenção para projetos LIP. A MassHousing é a agência de subvenção para projetos financiados pelo NEF. Para obter informações sobre os programas:

NEF: <https://www.masshousing.com/en/programs-outreach/planning-programs>

LIP: <https://www.mass.gov/service-details/local-initiative-program>

Perguntas frequentes do Agente de Monitorização

P: Quem irá rever o Plano de Comercialização Afirmativo de Habitação Justa e o Plano de Localização da Unidade?

R: O Agente de Monitorização será responsável pela análise inicial do Plano de Comercialização Afirmativo de Habitação Justa e do plano de localização da unidade a preço acessível. O Agente de Monitorização fará uma recomendação de aprovação à MassHousing e a MassHousing emitirá a Aprovação Final.

P: Quem analisa/prepara os Documentos Finais?

R: O Agente de Monitorização será responsável pela coordenação da revisão final dos documentos de fecho (Aditamento à Escritura/Hipoteca).

P: Quem prepara o Certificado de Preço de Revenda na Venda Inicial? E na Revenda?

R: A MassHousing emite o Certificado de Revenda no período da Venda Inicial. Depois disso, é emitido pelo Agente de Monitorização.

P: O que envolvem os Relatórios de Conformidade Anuais?

R: Em termos gerais, a elaboração de um relatório com uma periodicidade anual, conforme exigido no Contrato de Serviços de Monitorização da Acessibilidade. Verificar o registo para identificar situações de incumprimento e contactar todos os proprietários de unidades anualmente. Consulte a secção “Política de Monitorização e Relatórios Anuais” do [Manual de Monitorização de Acessibilidade para Terceiros](#) para obter mais detalhes.

P: Atualmente, implementamos uma retrospectiva a 12 meses para a nossa verificação de rendimentos padrão de potenciais compradores. Alguns Agentes de Monitorização utilizam o método prospetivo. Temos de utilizar um método ou o outro? Há situações em que possamos utilizar ambos os métodos, quando uma retrospectiva não seria adequada?

R: A verificação de rendimentos deve cumprir o que está estipulado nas Orientações 40B. Se a informação não for facultada nas Orientações, a MassHousing dará preferência ao método de verificação de rendimentos do HUD.

P: Como é que aplicamos os requisitos 40B quando o promotor ainda não tiver concluído a sua certificação de custos?

R: O Agente de Monitorização deve contactar a MassHousing para determinar as medidas de execução adequadas antes de a MassHousing emitir a aprovação final.

P: Os Agentes de Monitorização devem incluir a confirmação de que um Candidato cumpriu os critérios de preferência local para a carta de certificação de rendimentos, para um candidato ao sorteio inicial?

R: O Agente de Monitorização deve especificar que um Candidato cumpriu os critérios de preferência local na carta de certificação de rendimentos.

P: A Preferência Local aplica-se no momento da candidatura ou na altura da venda?

R: A Preferência Local aplica-se no momento da Candidatura.

P: Os limites de rendimento aplicam-se no momento da candidatura ou da venda? Isto aplica-se mesmo caso esteja prevista a diminuição dos limites de rendimento?

R: O Agente de Monitorização deve calcular os preços de venda com base no AMI (rendimento mensal médio) no momento do sorteio.

P: Se o Multiplicador do Preço de Revenda resultar num preço inacessível, o preço deve ser reduzido?

R: Sim. Se o Multiplicador do Preço de Revenda resultar num preço inacessível, o preço deve ser reduzido para o Preço Máximo de Venda Acessível.

P: Originalmente, o Multiplicador do Preço de Revenda foi calculado incorretamente. Quem é responsável por corrigir o erro e como é que isto é feito?

R: Pedimos que os Agentes de Monitorização elaborem e registem um Aditamento à Hipoteca Alterado e Reformulado, registado com o Multiplicador do Preço de Revenda correto. A MassHousing reembolsará os Agentes de Monitorização pelas taxas de registo associadas.

Perguntas Frequentes

Relacionadas com Alterações ao Programa de 2020

P: Como é que é que os Projetos serão atribuídos no âmbito do novo sistema de Monitorização?

R: Os projetos serão atribuídos a Agentes de Monitorização com base na carga de trabalho e em considerações geográficas. A MassHousing irá garantir que as unidades são distribuídas da forma mais equitativa possível.

P: Como é que irá funcionar a nova estrutura de taxas?

R: Para serviços de monitorização iniciais, incluindo a análise AFHMP e a monitorização de vendas inicial, o Agente de Monitorização será pago pela MassHousing pelos Serviços prestados, a uma taxa inicial de 1.200 \$ por unidade acessível. A MassHousing ajustará esta taxa inicial tendo em conta a inflação anual, à taxa de 2% por ano, a partir de 1 de julho de 2021.

Para serviços de monitorização contínuos, incluindo a elaboração de relatórios de conformidade anuais, a recolha anual de certificações dos proprietários e serviços de monitorização

complementares, será paga ao Agente de Monitorização uma taxa anual de 130 \$ por unidade a preço acessível. A MassHousing ajustará esta taxa inicial tendo em conta a inflação anual, à taxa de 2% por ano, a partir de 1 de julho de 2021.

Os Agentes de Monitorização também cobrarão taxas de revenda pela prestação de serviços de monitorização de revenda, conforme previsto na Restrição de Habitação a Preço Acessível. Os Agentes de Monitorização continuarão a cobrar diretamente taxas de transações de revenda.

Os Agentes de Monitorização podem cobrar diretamente taxas nominais por serviços de monitorização complementares, tais como pedidos de refinanciamento e melhorias de capital.

O Agente de Monitorização será compensado pelas despesas correntes razoáveis relacionadas com a prestação de quaisquer serviços de assistência à aplicação.

P: Como é que as taxas serão cobradas aos Promotores?

R: O Promotor pagará as taxas à MassHousing aquando da Aprovação Final. A taxa relativa à monitorização da acessibilidade será incorporada numa taxa que inclui a taxa de processamento da candidatura, a taxa de certificação do custo e a taxa de monitorização de dividendos limitados.

P: Haverá uma formação sobre o novo sistema?

R: Sim. Após a seleção dos Agentes de Monitorização, a MassHousing realizará uma formação inicial para debater as expectativas, os procedimentos e os novos documentos de formulários. Serão realizadas reuniões regulares de grupos de trabalho, a cada dois meses.

P: Como será tratada a Aplicação do Contrato Regulamentar ou da Restrição à Escritura?

R: O Agente de Monitorização deve adotar todas as medidas preliminares para sanar o incumprimento da Restrição à Escritura ou do Contrato Regulamentar, incluindo a correspondência e a notificação de incumprimento. Após tomar todas as medidas regulamentares, o Agente de Monitorização deve consultar a MassHousing relativamente aos passos seguintes. Consulte a secção “Incumprimento e Papel do Agente de Monitorização na Aplicação” do Manual de Monitorização de Acessibilidade para Terceiros para obter mais informações.

P: Há um procedimento a seguir ao passar de um aditamento à escritura antigo para o UDR? Atualmente, é necessária a aprovação do Município e do proprietário e, por vezes, o processo pode ser demorado.

R: Os Municípios não precisam de aprovar a mudança para o novo aditamento à escritura, mas devem ser avisados. Um novo comprador tem de aceitar os termos da restrição, mas isto é abrangido pelo processo e pela divulgação ao comprador de casa.