

PERGUNTAS FREQUENTES

AS PERGUNTAS FREQUENTES A SEGUIR REFEREM-SE SOMENTE A UNIDADES DE CASA PRÓPRIA FINANCIADAS PELO NEF.

Perguntas Frequentes do Proprietário

P: Quem define o preço de venda inicial máximo para uma Unidade Acessível?

R: A Agência Subsidiante, ou o Incorporador ou o Agente de Loteria, com revisão do Agente Monitorador e aprovação da Agência Subsidiante.

P: Quais são as diretrizes sobre taxas de Condomínio e avaliações especiais para Unidades Acessíveis em empreendimentos de renda mista?

R: As taxas de Condomínio são parte do cálculo de custos de moradia para determinar o Preço de Venda Máximo. A Agência Subsidiante revisa as estimativas de taxas de condomínio fornecidas pelo incorporador e estabelece uma Taxa de Condomínio Inicial Máxima que será usada para determinar o Preço de Venda Máximo.

As unidades devem estar em conformidade com as Taxas de Condomínio aprovadas, conforme disposto em Preço de Venda Máximo. Isso pode requerer uma participação percentual mais baixa do que a atribuída a unidades com valores de mercado.

A Agência Subsidiante revisará o Quadro de Interesses Benéficos na Escritura Mestre para garantir que as unidades acessíveis tenham participações percentuais atribuídas que correspondam às Taxas de Condomínio aprovadas.

Os Orçamentos de Condomínio (incluindo Reservas Orçamentárias) devem refletir os custos efetivos de operar e manter instalações extraordinárias (por exemplo, o custo de tratamento de águas residuais, elevadores, garagens, etc.) Consulte “Diretrizes 40B” VI 6a (1), 6b (1) (2) (a)(b)(c).

P: Quais são as diretrizes para melhorias nas unidades em vendas iniciais?

R: Para quaisquer Melhorias em qualquer ocasião depois que a Autorização Abrangente tiver sido concedida e o Preço de Venda Inicial tiver sido estabelecido, siga as diretrizes para Melhorias de Capital. Consulte a seção “Capital Improvements Policy and Guidance on Procedure [Política para Melhorias de Capital e Orientação sobre Procedimento]” no [Third-Party Affordability Monitoring Handbook \[Manual de Monitoramento para Acessibilidade de Terceiros\]](#) para obter mais informações sobre melhorias permitidas.

P: O que é considerado melhoria (e não manutenção) e pode ser adicionado ao preço de venda?

R: Somente Melhorias de Capital aprovadas e qualificadas podem ser adicionadas ao valor de revenda. O valor baseia-se em custo e depreciação. Consulte a seção “Capital Improvements Policy and Guidance on Procedure [Política para Melhorias de Capital e Orientação sobre Procedimento]” no Third-Party Affordability Monitoring Handbook [Manual de Monitoramento para Acessibilidade de Terceiros] para obter mais informações.

P: Eu gostaria de concluir o meu porão, porque minha família está crescendo e eu preciso do espaço adicional. Posso fazer isso embora não se qualifique como uma melhoria de capital aprovada, e eu entendo que não será fatorada em meu preço de revenda?

R: Você pode reformar espaços em sua moradia, desde que não aumente o espaço ocupado da moradia. No entanto, o custo das melhorias será absorvido completamente por você e não será fatorado no preço de revenda ou nas especificações da moradia. Por exemplo, se a sua moradia foi comprada como uma unidade com dois 2 quartos, será comercializada e vendida como uma unidade com 2 quartos em conformidade com o certificado de preço de revenda, mesmo se houver um novo espaço reformado que possa servir como um quarto adicional. Acréscimos à moradia que aumentem o espaço ocupado pela construção, como uma garagem ou um anexo, não são permitidos.

P: Posso obter um empréstimo para melhoria residencial para cobrir o custo de grandes reparos?

R: O refinanciamento só pode ocorrer se o empréstimo cumprir os requisitos do financiamento original e beneficiar o Proprietário. Nessas condições, é possível obter um empréstimo para melhoria residencial: dependerá do montante de seu saldo principal devido e dos termos do empréstimo para melhoria residencial que você deseja (por exemplo, taxa de juros, custos de fechamento, prazo). Você precisará trabalhar com o seu Agente Monitorador para determinar o que é permitido.

P: Posso tomar um empréstimo com o imóvel como garantia para pagar pela educação de um filho?

R: Um empréstimo com garantia imobiliária é um tipo de refinanciamento e qualquer refinanciamento só pode ocorrer se o empréstimo cumprir os requisitos do financiamento original e beneficiar o Proprietário. Nessas condições, é possível obter um empréstimo apresentando o imóvel como garantia: dependerá do montante de seu saldo principal devido e dos termos do empréstimo que você deseja (por exemplo, taxa de juros, custos de fechamento, prazo). Você precisará trabalhar com o seu Agente Monitorador para determinar o que é permitido.

P: Posso refinarciar com uma hipoteca com taxa ajustável? E quanto a uma linha de crédito rotativa (HELOC, Home Equity Line of Credit)?

R: Não. As hipotecas para vendas iniciais e refinanciamento devem ser empréstimos com taxas de juros fixas. HELOCs não têm taxas de juros fixas.

P: Eu me casei depois de comprar a casa própria. Posso acrescentar meu cônjuge à escritura?

R: Sim. Desde que o cônjuge more na unidade como residência principal, pode ser adicionado à escritura. No entanto, o Proprietário deve contatar o Agente Monitorador designado para confirmar o processo e os custos da transação, e preparar a documentação necessária.

P: Meu cônjuge está saindo de casa, embora ainda não estejamos nos divorciando. Posso excluir da escritura?

R: Sim. O firmador conjunto deve ser removido da escritura se a unidade não for mais a sua residência primária. O Agente Monitorador designado deve ser contatado para confirmar o processo e os custos da transação, e preparar a documentação necessária.

P: Posso iniciar um negócio na minha moradia?

R: Desde que você esteja em conformidade com as normas de zoneamento locais para negócios em casa, você tem permissão para iniciar um negócio em sua moradia.

P: Meu filho cresceu e saiu de casa. Posso alugar um quarto em casa (dividir a casa com outra pessoa)?

R: Sim, é possível alugar um quarto desde que você cumpra os requisitos de ocupação do HUD ou do DHCD para unidades do mesmo tamanho de sua moradia e continue a morar em sua unidade como sua residência primária.

P: Posso fazer um aluguel de curto prazo de um quarto em minha moradia se eu também moro lá em tempo integral?

R: Sim. A mesma fundamentação da resposta acima seria aplicável. No entanto, você também precisaria confirmar que locações de curto prazo não infringiriam as normas de seu condomínio ou associação de proprietários.

P: Posso adicionar alguém que não mora no imóvel à escritura (por exemplo, Propriedade com Usufruto Vitalício)?

R: Não. Pessoas não residentes não podem ser adicionadas à escritura e também não são permitidas como firmadoras conjuntas da hipoteca.

P: Posso vender essa moradia e comprar outra unidade 40B?

R: Você pode vender em qualquer ocasião. Você deverá cumprir requisitos de elegibilidade e passar pelo processo de Seleção de Residentes para comprar uma nova moradia.

P: Eu preciso de um corretor para revender minha unidade?

R: Não. O seu Agente Monitorador designado receberia a tarefa de vender a sua unidade para um Comprador Elegível. No entanto, você poderá decidir contratar um corretor imobiliário se sentir que isso aceleraria a venda da sua unidade e você quer sair o mais brevemente possível.

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

R: Uma transferência por testamento ou executor ou administrador do espólio para o cônjuge do proprietário é permitida e não acionaria uma revenda ou violaria as restrições de transferência do Aditamento à Escritura desde que (1) o executor ou administrador no prazo de 90 dias da nomeação tenha fornecido ao Agente Monitorador notificação da transferência e (2) o cônjuge do Proprietário pretende continuar a usar a unidade como residência principal.

Qualquer outra pessoa que seja herdeiro, legatário ou sucessor do proprietário da unidade deverá comprovar para o Agente Monitorador que é um Comprador Elegível, conforme definido no Aditamento à Escritura, e a unidade deverá ser transferida em conformidade com o Aditamento à Escritura.

P: Meus filhos podem herdar a moradia se forem de outra forma elegíveis?

R: Não. Em caso de morte do Proprietário da Unidade, qualquer herdeiro, legatário ou sucessor do proprietário da unidade deverá comprovar para o Agente Monitorador que é um Comprador Elegível, conforme definido no Aditamento à Escritura, e a unidade deverá ser transferida em conformidade com o Aditamento à Escritura.

P: Posso transferir a moradia para um fideicomisso?

R: Não. A transferência de uma moradia 40B para um fideicomisso não é permitida.

Perguntas Frequentes do Comprador

P: Um parente pode atuar como “o banco” e emprestar dinheiro para um comprador elegível?

R: Não. O empréstimo deve ser de um financiador institucional.

P: Existe algum processo de apelações para o procedimento de loteria?

R: O AFHMP do projeto pode incluir ou não um processo de apelações. Se nenhum processo estiver disponível, o Candidato à Loteria poderá contatar a MassHousing diretamente para projetos financiados pelo NEF. A MassHousing tem obrigação de abordar a reclamação de forma consistente com as diretrizes 40B e em conformidade com qualquer política de reclamações 40B do DHCD existente.

P: Existem limites de ativos para compradores com mais de 55 anos em um empreendimento sem restrição de idade?

R: Sim e não. De acordo com as Diretrizes 40B, os ativos da família não podem exceder o valor de US\$ 275.000, incluindo participação em uma moradia (a ser vendida) para projetos de casa própria com restrição de idade. No entanto, os ativos da família não podem exceder o valor de US\$ 75.000 para unidades de casa própria sem restrição de idade. Portanto, se você está comprando um imóvel em um empreendimento sem restrição de idade, seu limite de ativos seria igual ao de todas as outras famílias sem consideração de idade e o limite seria inferior ao vigente se você morasse em um projeto com restrição de idade.

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

R: O DHCD é a agência subsidiante para projetos LIP. A MassHousing é a agência subsidiante 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 de Agentes Monitoradores

P: Quem revisará o Plano de Comercialização de Moradias Justas Afirmativas e o Plano de Localização de Unidades?

R: O Agente Monitorador será responsável pela revisão inicial do Plano de Comercialização de Moradias Justas Afirmativas e do plano de localização de unidades acessíveis. O Agente Monitorador fará uma recomendação de aprovação para a MassHousing e a MassHousing emitirá a Aprovação Final.

P: Quem revisa/prepara os Documentos de Fechamento?

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

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

R: A MassHousing emite o Certificado de Revenda no período de Venda Inicial. Posteriormente, é emitido pelo Agente Monitorador.

P: O que o Relatório de Conformidade Anual requer?

R: De forma geral, um relatório anual, conforme requerido no Contrato de Serviços de Monitoramento de Acessibilidade. Consulte o registro para identificar descumprimentos e converse com todos os proprietários de unidades anualmente. Consulte a seção “Annual Monitoring and Reporting Policy [Política para Monitoramento e Relatório Anual]” no [Third-Party Affordability Monitoring Handbook](#) [Manual de Monitoramento para Acessibilidade de Terceiros] para obter mais informações.

P: Estamos implementando atualmente uma vistoria dos últimos 12 meses para a nossa verificação de renda padrão de compradores potenciais. Alguns Agente Monitoradores usam o método voltado para o futuro. Nós temos obrigação de usar algum dos métodos? Há casos em que poderemos usar os dois métodos, quando uma verificação retroativa não seria apropriada?

R: A verificação de renda deve estar em conformidade com as Diretrizes 40B. Se a informação não consta nas Diretrizes, a MassHousing usaria o método de verificação de renda do HUD.

P: Como podemos exigir o cumprimento dos requisitos 40B quando o incorporador ainda não concluiu sua certificação de custos?

R: O Agente Monitorador deve contatar a MassHousing para determinar as ações de fiscalização apropriadas antes que a MassHousing emita a aprovação final

P: Os Agentes Monitoradores devem incluir confirmação de que um Candidato cumpriu os critérios de preferência locais para a carta de certificação de renda para um candidato à loteria inicial?

R: O Agente Monitorador deve especificar se um Candidato cumpriu os critérios de preferência na carta de certificação de renda.

P: A Preferência Local aplica-se por ocasião da candidatura ou da venda?

R: A Preferência Local aplica-se na Candidatura.

P: Os limites de renda aplicam-se por ocasião da loteria ou da venda? Isso é aplicável mesmo quando os limites de renda têm projeção de redução?

R: O Agente Monitorador deve calcular os preços de venda com base na Renda Mediana da Área por ocasião da loteria.

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

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

P: O Multiplicador do Preço de Revenda foi calculado errado originalmente, quem é responsável por corrigir esse erro e como isso é feito?

R: Nós solicitamos que os Agentes Monitoradores elaborem e registrem um Aditamento à Escritura Alterada e Reformulada, com o Multiplicador do Preço de Revenda correto. A MassHousing reembolsará os Agentes Monitoradores pelas taxas de registro associadas.

Programa de 2020 -

Perguntas Frequentes sobre Mudanças

P: Como os Projetos serão adjudicados com o novo sistema de Monitoramento?

R: Os Projetos serão adjudicados aos Agentes Monitoradores com base em carga de trabalho e considerações geográficas. A MassHousing garantirá que as unidades sejam distribuídas o mais igualmente possível.

P: Como a nova estrutura de tarifas funcionará?

R: Para serviços de monitoramento iniciais, incluindo revisão de AFHMP e monitoramento de vendas inicial, o Agente Monitorador será pago pela MassHousing por Serviços a uma taxa inicial de US\$ 1.200 por unidade acessível. A MassHousing ajustará essa taxa inicial de acordo com a inflação anual, à taxa de 2% ao ano, a partir de 1º de julho de 2021.

Para serviços de monitoramento contínuos, incluindo relatório de conformidade anual, coleta de certificações anuais de proprietários de casa própria e serviços de monitoramento complementares, o Agente Monitorador será pago à taxa anual de US\$ 130 por unidade acessível. A MassHousing ajustará essa taxa inicial de acordo com a inflação anual, à taxa de 2% ao ano, a partir de 1º de julho de 2021.

Os Agentes Monitoradores também receberão taxas de revenda por serviços de monitoramento de revenda, conforme disposto na Restrição para Moradias Acessíveis. Os Agentes Monitoradores continuarão a receber taxas de transação de revenda diretamente.

Os Agentes Monitoradores poderão receber diretamente taxas nominais por serviços de monitoramento complementares, como solicitações de refinanciamento e melhorias de capital.

O Agente Monitorador será compensado por desembolsos razoáveis relacionadas a quaisquer serviços de assistência para fiscalização.

P: Como as taxas serão cobradas de Incorporadores?

R: As taxas serão pagas à MassHousing pelo Incorporador na Aprovação Final. A taxa para monitoramento de acessibilidade será integrada em taxa única, incluindo a taxa de processamento da candidatura, a taxa de certificação de custos e a taxa de monitoramento de dividendos limitados.

P: Haverá treinamento sobre o novo sistema?

R: Sim. Depois que os Agentes Monitoradores forem selecionados, a MassHousing realizará um treinamento inicial para discutir expectativas, procedimentos e novos documentos. Reuniões periódicas de grupos de trabalho serão realizadas bimestralmente.

P: Como a Fiscalização do Cumprimento do Acordo Regulatório ou da Restrição da Escritura ocorrerá?

R: O Agente Monitorador deve adotar todas as ações preliminares necessárias para corrigir descumprimentos da Restrição da Escritura ou do Acordo Regulatório, incluindo correspondência e notificação de descumprimento. Depois que todas as medidas preliminares tiverem sido adotadas, o Agente Monitorador deve consultar a MassHousing sobre os próximos passos. Consulte a seção “Non-Compliance and Monitoring Agent Role in Enforcement [Descumprimento e Papel do Agente Monitorador na Fiscalização]” do Third-Party Affordability Monitoring Handbook [Manual de Monitoramento para Acessibilidade de Terceiros] para obter mais informações.

P: Existe um procedimento que deveríamos seguir ao migrar um aditamento de escritura antiga para o UDR? Atualmente, as aprovações da cidade e do proprietário da moradia são necessárias, e o processo pode ser demorado.

R: As cidades menores não precisam aprovar a migração para o novo aditamento à escritura, mas devem estar notificadas. Um novo comprador precisa concordar com os termos da restrição, mas isso está coberto pelo processo e divulgação do comprador da casa própria.