



## **ONE Mortgage Declaração**

Esta Declaração sobre o ONE Mortgage descreve os termos, condições, e restrições que se aplicam a potenciais compradores de imóvel que desejam participar do Programa ONE Mortgage (“Programa”). Qualquer pessoa interessada em comprar uma casa ou apartamento com o Programa deve confirmar quando da pré-qualificação para o empréstimo que leu esta Declaração e entende as restrições impostas sobre ele/ela durante o período que for proprietário(a) de sua residência e caso decida vender sua casa.

### **I. Informações Gerais sobre o Programa**

O Programa é uma iniciativa público-privada criada para aumentar as oportunidades de acesso a moradias economicamente acessíveis para compradores de casa pela primeira vez com renda baixa e média. O Programa foi desenvolvido por instituições de crédito privadas, pelo Estado de Massachusetts, agindo por meio de seu Departamento de Habitação e Desenvolvimento Comunitário (Department of Housing and Community Development – DHCD), pela Massachusetts Housing Partnership (MHP) e por organizações comunitárias.

O Programa torna possível a compra da casa própria para lares com bom crédito que se qualificam a participar. Os compradores devem dar uma entrada de no mínimo 3% do valor de compra do imóvel quando compram um apartamento, uma casa, ou uma casa de duas famílias. Uma entrada de 5% é obrigatória para a compra de uma casa de três famílias. A hipoteca ONE Mortgage é um empréstimo de 30 anos com juros fixos. Alguns compradores poderão receber um empréstimo para subsidiar os juros, aplicado para reduzir parcialmente os pagamentos de juros do empréstimo hipotecário ONE Mortgage que o comprador tem que fazer durante os primeiros sete anos, e que não tem que ser ressarcido até que a moradia seja vendida.

### **II. Participação no Programa ONE Mortgage**

A participação no Programa é limitada a compradores pela primeira vez cuja renda se qualifica e cujos bens familiares não excedam \$75,000 durante o processo de solicitação do empréstimo. Bens incluem: contas correntes e de poupança, dinheiro doado (inclusive doação parcial do imóvel), bens imóveis (propriedade total ou parcial), contas de aposentadoria ROTH IRA, ações, títulos de dívida, e outras formas de investimentos de capitais (excluindo contas de aposentadoria do tipo 401(k), 403(b), 457, contas que não sejam ROTH IRA, ou qualquer plano de poupança para ensino superior aprovado pelo governo).

Um comprador de casa pela primeira vez é alguém que não é proprietário de casa há no mínimo três anos (salvo limitadas exceções). Credores participantes do Programa ONE Mortgage fazem a pré-qualificação dos compradores. O credor participante do ONE Mortgage pode exigir que você cubra os custos associados à obtenção de um relatório de crédito. Se você, com base em seu histórico de crédito, sua renda, e nos recursos que você poupou, decidir participar do Programa, o credor participante do ONE Mortgage entrará em contato com a MHP e fará a reserva do ONE Mortgage para você. Se a MHP determinar que você se qualifica, e se houver fundos disponíveis para o ONE Mortgage, a MHP fornecerá a reserva do ONE Mortgage.

### **III. A Reserva do ONE Mortgage**

Solicitações para o programa são aceitas por credores participantes do ONE Mortgage. A reserva não é um compromisso de empréstimo ONE Mortgage ou de um empréstimo de ajuda de custos com os juros. Uma vez que você tenha recebido sua reserva do ONE Mortgage, você tem sessenta (60) dias para localizar um imóvel, ter sua oferta aceita, e completar a solicitação de empréstimo imobiliário para seu empréstimo ONE Mortgage junto ao credor participante do Programa ONE Mortgage. O credor participante irá, neste momento, verificar sua renda, seus bens, e seu histórico de crédito. Se você se qualificar para um empréstimo ONE Mortgage, o credor participante terá trinta (30) dias para fornecer um compromisso de crédito para você. Caso você não obtenha ou aceite um compromisso de crédito em noventa (90) dias contados a partir da data da reserva do ONE Mortgage, sua reserva do ONE Mortgage irá expirar.

### **IV. Utilização pelo Proprietário**

O Programa requer que você ocupe o imóvel comprado por você como sua residência principal.

### **V. Educação Pré- e Pós-Compra**

O Programa requer que você complete cursos aprovados de educação para compradores de casa antes e depois de comprar sua casa. Você terá que completar o curso pré-compra antes de finalizar a compra de sua casa. Você terá que completar o curso pós-compra no máximo um ano após finalizar a compra de sua casa.

### **VI. Estrutura dos Pagamentos Mensais do Comprador**

Os participantes do Programa devem fazer os pagamentos de suas prestações em dia e de forma completa, de acordo com os termos do seu empréstimo ONE Mortgage. Durante os primeiros sete anos, compradores qualificados de acordo com sua renda poderão receber um empréstimo custeado por recursos públicos para subsidiar parte dos pagamentos de juros sobre o empréstimo ONE Mortgage, de acordo com a explicação abaixo.

O Programa requer que os compradores dediquem no mínimo 28% de sua renda bruta aos custos com moradia (ao menos 25% para casas de duas famílias) antes que recebam o subsídio dos juros. Compradores de casas de três famílias não se qualificam para o subsídio dos juros. Os pagamentos do comprador e o subsídio dos juros são calculados da seguinte maneira: O credor participante do ONE Mortgage determina os pagamentos do montante principal e dos juros para o empréstimo ONE Mortgage, os impostos sobre imóvel, seguro contra incêndio e outros riscos, e, quando necessário, taxa de condomínio. Esses valores são subtraídos da renda bruta do comprador dedicada ao pagamento de custos com moradia. No caso de casas de duas ou três famílias, 65% da renda de aluguel será adicionada à renda bruta do comprador. O montante que restar da renda bruta do comprador dedicada ao pagamento de custos com moradia (incluindo a renda de aluguel, quando for o caso) é aplicado ao pagamento do montante principal e dos juros. Se houver diferença entre o pagamento necessário para o ONE Mortgage e a contribuição do comprador, será fornecido um subsídio de juros.

O subsídio de juros diminuirá ao longo do tempo e não excederá as seguintes porcentagens:

Anos 1–4	A contribuição inicial de subsídio de juros é equivalente a uma redução da taxa de juros de no máximo 2%
Ano 5	75% da quantia do ano anterior
Ano 6	50% da quantia do ano anterior
Ano 7	25% da quantia do ano anterior
Anos 8 – 30	0

À medida que o subsídio diminui, os pagamentos do comprador aumentam para cobrir a quantia total devida.

Não há seguro privado de hipoteca (*private mortgage insurance* - PMI) em empréstimos ONE Mortgage. Para substituir o PMI, fundos públicos são utilizados para fornecer uma reserva para perdas em empréstimos ao credor participante do ONE Mortgage. O subsídio de juros total para o empréstimo ONE Mortgage não poderá, somado à reserva para perdas em empréstimos, ultrapassar \$12,000. Em alguns casos, o comprador não precisará de assistência via subsídio de juros porque seus custos com o montante principal e juros do empréstimo ONE Mortgage serão menos de 28% de sua renda. Compradores também não se qualificarão para receber subsídio de juros se sua renda estiver acima de 80% da renda mediana da área, se a entrada for maior que 20% do preço de compra, ou se estiverem comprando um imóvel de três famílias. Nesse caso, o comprador ainda poderá receber assistência pública para a reserva para perdas em empréstimos, que possibilita o empréstimo ONE Mortgage e elimina a necessidade de PMI.

### **VII. Pagamento do Subsídio**

Se você receber um subsídio de juros, a obrigação do pagamento será assegurada por uma segunda hipoteca sobre seu imóvel. O subsídio terá que ser pago quando você vender sua casa. Se você vender sua casa antes de completar cinco anos da compra, você deverá pagar a menor quantia entre a quantia total utilizada pelo credor participante do ONE Mortgage em pagamentos do subsídio de juros para reduzir seus pagamentos do ONE Mortgage (“Pagamentos de Subsídio”) ou a apreciação líquida recebida pela venda. Se você vender depois de cinco anos, você deverá pagar a quantia menor entre os Pagamentos de Subsídio ou 20% da valorização líquida recebida com a venda. A valorização líquida é a diferença positiva entre o preço de revenda e o preço de compra que você pagou pelo imóvel (menos a quantia gasta com a avaliação do imóvel e taxas pagas ao corretor de imóveis). Os dois preços devem representar transações sem interesse pessoal e de boa fé. Se a valorização líquida, no caso de uma venda antes que sua compra complete cinco anos, ou 20% da valorização líquida, no caso de uma venda após cinco anos, não ultrapassar os Pagamentos de Subsídio, você poderá ter que fornecer uma avaliação profissional do valor do imóvel, paga por você, confirmando o preço de venda. O valor maior (avaliação profissional ou preço de revenda) será usado para calcular a valorização líquida para fins de pagamento do subsídio de juros. Em todos os casos, a obrigação de pagamento do subsídio de juros será completamente subordinada ao pagamento do saldo devido ao empréstimo ONE Mortgage. Se você viver no imóvel pelo termo completo de 30 anos do empréstimo ONE Mortgage, não haverá obrigação de ressarcimento do subsídio de juros.

### **VIII. Exigências para a Transferência de Escritura**

Se você obtiver um empréstimo ONE Mortgage, você deverá completar todos os documentos relativos ao empréstimo exigidos pelo credor participante do ONE Mortgage, como a nota promissória e hipoteca do ONE Mortgage, no momento da assinatura da escritura de compra e venda. Além disso, se você receber o subsídio de juros, você deverá assinar a Nota Promissória do Subsídio ONE Mortgage, a Hipoteca do Subsídio ONE Mortgage, e o Acordo do Subsídio ONE Mortgage quando da assinatura da transferência da escritura. Todos estes documentos descreverão com detalhes os termos e condições de seus empréstimos e os pagamentos e outras obrigações que você assumiu. Sua obrigação junto ao credor participante do ONE Mortgage é a soma total do empréstimo ONE Mortgage, mesmo se você se qualificar para receber subsídio de juros. O Acordo de Subsídio ONE Mortgage obriga a MHP a pagar o subsídio de juros ao credor participante do ONE Mortgage para você.

### **IX. Refinanciamento; Empréstimo Home Equity**

Se você quiser refinanciar, você poderá pagar o valor da ajuda de custo aplicado pela MHP ao seu empréstimo ONE Mortgage até a presente data. Você pode também requisitar a subordinação do empréstimo do subsídio de juros e adiar o pagamento até que você venda o imóvel. Se você quiser obter um empréstimo de *home equity*, você também poderá requisitar a subordinação do empréstimo de subsídio de juros pela MHP. Se você requisitar a subordinação de seu empréstimo de subsídio de juros, a MHP fará uma revisão da proposta de refinanciamento ou empréstimo *home equity* e poderá requerer que você fale com um conselheiro qualificado. A MHP cobrará uma taxa pela consideração de um pedido de subordinação. Se o pedido de subordinação for aprovado, nenhum outro pedido de subordinação poderá ser feito em virtude de refinanciamentos ou empréstimos *home equity* subsequentes.

### **X. Aconselhamento para Pagamentos Atrasados**

Se você tiver dificuldades em fazer seus pagamentos do empréstimo ONE Mortgage ou com custos como taxas de condomínio ou impostos em qualquer momento futuro, é possível que o Programa possa oferecer serviços de aconselhamento para auxiliar você. O Programa requer que você autorize o credor participante do ONE Mortgage a notificar a MHP e uma agência local e qualificada de aconselhamento caso seus pagamentos de hipoteca estejam mais de 30 dias atrasados para que a agência de aconselhamento possa oferecer seus serviços a você. Encorajamos você a usar os serviços oferecidos, mas você não tem obrigação de fazê-lo.

### **XI. Reconhecimentos**

Eu reconheço que li esta Declaração do ONE Mortgage e que entendo os benefícios e restrições do Programa. Eu entendo que se eu receber um empréstimo de subsídio de juros, é possível que eu tenha que pagar o subsídio de juros quando eu vender minha casa. Se eu participar do Programa, eu autorizo o credor participante do ONE Mortgage a notificar a MHP e uma agência local e qualificada de aconselhamento caso meus pagamentos estejam atrasados para que eu tenha a opção de receber serviços de aconselhamento.

Eu reconheço que a MHP depende da veracidade e exatidão das informações contidas em minha solicitação de empréstimo e em outros documentos que dizem respeito à minha renda, ao tamanho da minha família, à minha renda familiar, a meus bens, e a minhas obrigações financeiras ("Informações Financeiras) para a determinação da minha qualificação para participar do Programa e, quando seja o caso, minha qualificação para receber o subsídio de juros. Eu garanto e afirmo para a MHP, sob pena de perjúrio, que as Informações Financeiras corretamente, completamente, e de forma justa refletem minha condição financeira quando de sua apresentação e concordo que, caso se prove que as Informações Financeiras foram falsas em qualquer respeito quando de sua apresentação, minhas obrigações junto à MHP de acordo com a hipoteca e a nota promissória do subsídio de juros, quando for o caso, serão, se a MHP assim decidir, antecipadas e deverão ser completamente pagas e liquidadas imediatamente.

\_\_\_\_\_  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Data

\_\_\_\_\_  
Testemunha

\_\_\_\_\_  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Data

\_\_\_\_\_  
Testemunha