

Cidade de Brockton

Autoridade de Revitalização Urbana de Brockton

Em parceria com

NeighborWorks Southern Mass

Programa de Compradores de Casa pela Primeira Vez (FTHP)

Zaias Andrade – Brockton Redevelopment Authority

50 School Street

Brockton, MA 02301

Phone: (508) 586 – 3887

E-mail: zandrade@brocktonredevelopmentauthority.com

Para enviar uma aplicação, contacta:

Cindy Pendergast – NeighborWorks Southern Mass

68 Legion Parkway

Brockton, MA 02301

Phone: (617) 770-2227 x46

E-mail: c.pendergast@nwsoma.org

FY2019





Brockton Redevelopment Authority

GUIAS DO PROGRAMA

O nosso objetivo é trabalhar com compradores elegíveis pela primeira vez em compra de uma propriedade residencial de 1-2 famílias para aumentar a proprietariedade de casa na Cidade de Brockton.

- Os compradores de casa pela primeira vez com imóveis elegíveis para o rendimento serão considerados para um empréstimo de pagamento diferido de juros de 0% igual a 3,5% do preço de compra (até \$10.000) através do BRA garantido por uma nota hipotecária e promissória. Além disso, a NWSOMA pode fornecer fundos adicionais até 25% do valor fornecido pela Cidade (até \$2.500).

CRITERIO DE ELEICAO:

1. O rendimento do agregado familiar (todas as fontes) não deve exceder os seguintes limites anuais:

Tamanho do Agregado Familiar (número de pessoas)							
1	2	3	4	5	6	7	8
\$47,150	\$53,850	\$60,600	\$67,300	\$72,700	\$78,150	\$83,500	\$88,850
80% dos limites médios de renda da área ajustados para o tamanho do agregado familiar. Fonte: HUD Abril 11, 2017							

2. O preço de compra não pode exceder \$341,000 para uma residência familiar única ou \$437,000 para uma residência de duas famílias; O programa não permite a compra de condomínios.
3. A propriedade deve estar localizada na cidade de Brockton, embora o requerente não precise ser um residente atual de Brockton. Os residentes locais têm prioridade.
4. O candidato e o seu cônjuge devem ser compradores de casa pela primeira vez;
5. Nem o requerente ou seu conjugue pode ter um interesse de propriedade em qualquer propriedade nos ultimos tres anos;
6. Todos os membros da familia devem ser residentes legais dos Estados Unidos para receber assistencia da Camara Federal;
7. Nem o candidato nem o seu conjugue pode ter mais de \$25,000 em ativos de Caixa (excluindo 401 K's e outras contas de aposentadoria);
8. Os candidatos devem se qualificar para uma hipoteca de taxa de juros fixa convencional ou patrocinada pelo governo com um credor de sua escolha (visite www.buybrockton.org para teres uma lista de credores participantes locais);
9. Os candidatos devem contribuir pelo menos 1,5% do preco de compra para o requisito de adiantamento para compras de residencias familiar unica e 2,5% para compras residenciais multi-familiares;
10. Os candidatos devem ser o proprietario do imovel apos a compra;
11. Os candidatos devem ocupar o imovel como residencia principal;
12. Cada candidato deve completar um treinamento aprovado sobre compradores de casa pela primeira vez e enviar o certificado de compradores de casa pela primeira vez (visite www.chapa.org, www.buybrockton.org, e/ou www.nwsoma.org se precisar inscrever-se para uma classe de compradores de casa);
13. Os candidatos devem concordar em manter o Seguro de risco de propriedade, efetuar pagamentos de impostos de propriedade atualizados e realizar a manutencao geral da propriedade e manutencao da casa;
14. As dispesas da habitacao domestica (principal, juros, impostos e seguros) devem situar-se entre 20%-38% da renda familiar total para compras residenciais de uma familia e 20%-30% para compras residenciais multi-familiar;
15. As dividas mensais totais do agregado familiar (dispesas de habitacao mais outras dividas familiar como cartoes de credito, emprestimos automoveis, etc.) nao podem exceder 43% do total da renda familiar;
16. A propriedade deve atender aos padroes federais, estaduais e locais de qualidade de habitacao e requisitos de codigo;

Processo de aplicação **POR FAVOR LEIA O SEGUINTE CUIDADOSAMENTE**

PASSO 1:

Depois de receber uma carta de pré-aprovação do seu credor, envie-a juntamente com os seguintes documentos para Cindy Pendergast no NeighborWorks (veja a página inicial para o endereço).

- Aplicação completa do FTHP (ver página 5). Assinado e datado.**
- Os recibos de pagamento consecutivos de 8 semanas mais recentes de todos os membros do agregado familiar empregado.**
- Documentação de todas as outras fontes de renda (cartas de prêmio para segurança social, pensão, invalidez, etc.)**
- Os mais recentes extratos bancários consecutivos de 2 meses para todas as contas bancárias no domicílio.**
- Pedido de Empréstimo (Formulário 1003).**
- Estimativa do empréstimo**
- Oferta para compra (quando disponível)**
- Contrato de compra e venda (quando disponível)**

Quando Cindy terminar de revisar os documentos acima, ela solicitará documentos adicionais, incluindo

- Dois anos do formulário de imposto de renda federal 1040 mais recente, cópia completa com todos os horários e W2's. Se você é trabalhador por conta própria ou incorporado, forneça demonstrações financeiras nos últimos dois anos e demonstração de resultados até o momento.**
- Três meses de recibos de aluguel mais recentes.**
- Certificado da classe para compradores de casapela primeira vez para cada mutuário. Se comprar um requerente de casa de duas famílias também deve fornecer um Certificado de Treinamento de Senhorio (visite www.chapa.org e/ou www.nwsoma.org se você precisa se inscrever para uma classe de treinamento de senhorio).**
- Carteira de motorista válida para cada candidato**

PASSO 3:

Assim que sua elegibilidade de renda for confirmada, Zaias da Brockton Redevelopment Authority entrará em contato com você com os próximos passos, incluindo o agendamento da inspeção HOME (veja abaixo).

Inspeção HOME

O Programa de Parcerias de Investimento HOME (HUD) requer uma inspeção HOME da casa para certificar que a propriedade atende aos padrões de qualidade da habitação da HUD. A taxa para esta inspeção (geralmente \$ 300) será deduzida do valor do empréstimo da cidade.

No mínimo, a casa deve atender a todos os padrões e padrões de qualidade de habitação federais, estaduais e locais aplicáveis, e a casa não deve conter deficiências específicas como as proibidas pelo HUD nos procedimentos de inspeção uniforme de padrões de condição física conforme descrito em 24 CFR 5.705

Você receberá uma cópia do relatório de inspeção. Se a propriedade não atender aos padrões de condição HOME, os reparos precisarão ser concluídos antes que a cidade possa emitir o empréstimo. Depois que os reparos forem feitos, nós voltaremos a inspecionar a propriedade para certificar que os reparos foram feitos.

As propriedades construídas antes de 1978 devem ser avaliadas visualmente para identificar e estabilizar a pintura deteriorada.

Outras informações do programa

Tamanho do agregado familiar

Os limites de renda são ajustados pelo tamanho do agregado familiar. Para garantir que todos os potenciais compradores de imóveis que recebam assistência sejam elegíveis, o BRA precisará determinar o tamanho da casa dos candidatos. Como tal, todas as pessoas no domicílio serão contadas (incluindo indivíduos não relacionados) com as seguintes exceções: ajudantes ao vivo; e crianças de ajudas ao vivo.

Renda familiar

O BRA também precisará determinar a renda anual de todos os membros da família elegíveis para garantir a elegibilidade de todos os potenciais compradores de casa que recebem assistência. Ao determinar a renda anual do agregado familiar, o BRA deve contar o rendimento de todos os membros da família com idade superior a 18 anos que trabalham (incluindo indivíduos não relacionados) com as seguintes exceções: filhos adotivos; adultos adotivos.

O BRA usa as regras da Parte 5 da Seção 8 para o cálculo da renda bruta, encontrada em 24 CFR Parte 5 Subparte F, Limites de renda. Essas regras especificam quais formas de renda devem ser incluídas e o que deve ser excluído. O BRA irá reexaminar o rendimento do agregado familiar se mais de seis meses tiverem decorrido desde que a elegibilidade foi determinada pela primeira vez. O BRA utiliza o Guia Técnico para Determinação de Rendas e Subsídios no âmbito do Programa HOME para garantir a conformidade com a determinação do tamanho do agregado familiar.

Ativos do lar - (\$ 25,000 cap) Que ativos podem ser incluídos?

1. Caixa em contas de poupança, contas correntes, caixas de segurança, casas, etc. Para as contas de poupança, use o saldo atual. Para contas correntes, use o saldo médio de 6 meses. Os ativos mantidos em países estrangeiros são considerados ativos.
2. Valor em dinheiro dos fideicomisos revogáveis disponíveis para o requerente.
3. Valor em dinheiro das ações, títulos, tesouraria, certificados de depósito, fundos mútuos e contas do mercado monetário.
4. Montantes forfetários ou únicos, como heranças, ganhos de capital, ganhos de loteria, restituição de vítimas, liquidações de seguro e outros montantes que não se destinem a pagamentos periódicos.

Quais são os ativos excluídos?

1. Ativos não de propriedade efetiva do requerente. Ou seja, quando os ativos são mantidos em nome de um indivíduo, mas os ativos e qualquer renda que eles ganham se acumulam em benefício de outra pessoa que não é membro do agregado familiar e que outra pessoa é responsável pelo imposto sobre o rendimento incorrido sobre o rendimento gerado pelo de ativos.
2. Ativos não acessíveis e que não fornecem renda para o requerente.
3. Ativos que fazem parte de um negócio ativo.
4. Contas de aposentadoria, como contas 401 (k), 403 (b), 457 e IRA.
5. Plano de poupança da faculdade aprovado pelo governo.

Os compradores de imóveis devem ter algumas economias residuais restantes depois de fechar, especialmente em uma hipoteca de pagamento muito baixa, para os mutuários com altos índices de dívida total.

Cidade de Brockton
Assistência de Pagamento Inicial para Comprador de Imóveis pela Primeira Vez
APLICAÇÃO DO PROGRAMA

Candidato #1: (Circule) Sr. Sra. Srta. Como você ouviu sobre o programa?: _____ Veterano ___ Sim ___ Nao

Primeiro Nome Meio Apelido Número da Segurança Social Data de Nascimento

Morada Atual Cidade Estado Código postal Telefone Endereço de E-mail

Trabalho (1) Nome do empregador Endereço Telefone Quanto tempo no trabalho

Trabalho (2) Nome do empregador Endereço Telefone Quanto tempo no trabalho

Candidato #2: (Circule) Sr. Sra. Srta. Como você ouviu sobre o programa?: _____ Veterano ___ Sim ___ Nao

Primeiro Nome Meio Apelido Número da Segurança Social Data de Nascimento

Morada Atual Cidade Estado Código postal Telefone Endereço de E-mail

Trabalho (1) Nome do empregador Endereço Telefone Quanto tempo no trabalho

Trabalho (2) Nome do empregador Endereço Telefone Quanto tempo no trabalho

NOVA INFORMAÇÃO DE PROPRIEDADE DE IMPRENSA (quando disponível):

de Rua Nome de Rua Cidade Código Postal

Família-Unica Muitas-Familia Se muitas, # unidades _____

Corretor de Imóveis: Nome Telefone Cellular E-mail

Emprestador: Nome Telefone Cellular E-mail

INFORMAÇÃO SOBRE O MÉDIO <i>(inclua-se nesta lista)</i>	Data de Nascimento	Relacao com o Candidato	Estudante Universitario? S/N	Renda Annual
NOME:		Auto (eu proprio)		

SOMENTE PARA USOS ESTATÍSTICOS:

Raca (Insira o número apropriado no domicílio): ____ Branco/Não-Hispânico ____ Afro-Americano ____ Hispânico/Latino ____ Outro

SITUAÇÃO ACTUAL DA VENDA: (Circule) PRÓPRIO ALUGUEL VIVE COM FAMILIARES OU AMIGOS

Montante mensal do aluguel: \$ _____ Montante Mensal de Utilitários: \$ _____

LISTE TODAS AS DÍVIDAS ATUAIS:

	Emprestador	Pagamentos mensais mínimos	Balanco
1. Empréstimo de carro	_____	\$ _____	\$ _____
2. Empréstimo pessoal	_____	\$ _____	\$ _____
3. Empréstimo estudantil	_____	\$ _____	\$ _____
4. Cartão de crédito	_____	\$ _____	\$ _____
5. Cartão de crédito	_____	\$ _____	\$ _____
6. Outros	_____	\$ _____	\$ _____
7. Outros	_____	\$ _____	\$ _____

LISTE TODOS OS ATIVOS ATUAIS:**Taxa de juro**

- | | | |
|--|---------|----------|
| 1. Verificação do saldo da conta | | \$ _____ |
| 2. Saldo da conta de poupança | | \$ _____ |
| 3. Fundos mútuos, obrigações e anuidades | _____ % | \$ _____ |
| 4. Certificados de Depósito | _____ % | \$ _____ |
| 5. Valor em dinheiro das políticas de seguro de vida | | \$ _____ |
| 6. Fundos de aposentadoria e pensões (valor corrente em dinheiro) | | \$ _____ |
| 7. Valor dos estoques | | \$ _____ |
| 8. Valor em dinheiro do Trust | | \$ _____ |
| 9. Investimentos como jóias, antiguidades, coleções | | \$ _____ |
| 10. Heranças, ganhos de loteria, ganhos de capital, assentamentos de seguros | | \$ _____ |
| 11. Hipotecas ou escrituras detidas por candidatos | | \$ _____ |

O Requerente ou Co-requerente possuiu Imóveis antes?**Sim___ Nao___**

CERTIFICAÇÃO DO REQUERENTE (S)

Eu, abaixo-assinado, como parte do meu pedido para o Programa de Assistência para Compradores de Casa pela Primeira Vez na Cidade de Brockton em conexão com a compra de uma casa familiar de 1-2 e um pedido de empréstimo de hipoteca de um credor da minha escolha, por este meio afirmam que revisei cuidadosamente este documento. Certifico e reconheço que este aplicativo, como completo acima, será confiado para determinar minha elegibilidade para um empréstimo FTHP. Reconheço que uma anomalia relevante feita conscientemente por mim neste pedido de empréstimo de assistência ao pagamento constituirá uma violação punível com uma multa e possíveis penalidades penais impostas por lei e resultará no cancelamento ou revogação do Empréstimo. Eu também reconheço que qualquer uso fraudulento de qualquer instrumento, facilidade, artigo ou outra coisa ou serviço valioso de acordo com minha participação no programa de assistência de pagamento é punido com multa.

Cada candidato deve fazer as seguintes certificações:

1. Tanto meu(minha) esposo(a) quanto eu somos compradores de casa pela primeira vez. Nenhum de nós teve uma propriedade ou interesse em uma propriedade residencial dentro dos três anos imediatamente anteriores à data deste pedido. Nós não temos e não teremos participação em uma residência antes da data do encerramento do empréstimo.
2. A Residência será ocupada e utilizada como nosso principal local de residência e não será utilizada como propriedade de investimento, casa de férias ou casa de recreação.
3. Recebemos uma cópia das Diretrizes do Programa FTHP e entendemos estas Diretrizes.
4. Todos os membros da família receberam uma cópia do panfleto "Proteja sua família de chumbo em sua casa".

CANDIDATO #1

DATA

CANDIDATO #2

DATA

*** Aplicativos incompletos resultarão em atraso no processamento**

Fazemos negócios de acordo com as leis federais de empréstimos justos. De acordo com o ato federal de habitação justa, é ilegal, com base na raça, cor, origem nacional, religião, sexo, desvantagem ou status familiar (ter filhos menores de 18 anos), para: negar um empréstimo com a finalidade de comprando, construindo, melhorando, reparando ou mantendo uma habitação, ou negar qualquer empréstimo garantido por uma habitação; ou discriminar na fixação do montante, taxa de juros, duração, procedimentos de aplicação ou outros termos ou condições de tal empréstimo, ou na avaliação de propriedade. Estamos comprometidos com a letra e o espírito da Política dos EUA para a conquista da Oportunidade de Igualdade de Habitação em toda a Nação. Nós encorajamos e apoiamos um programa de publicidade e marketing afirmativo em que não há barreiras para a obtenção de moradias por raça, cor, religião, sexo, desvantagem, status familiar ou origem nacional.