

Guia para o sucesso do proprietário

O que fazer se não conseguir pagar sua hipoteca



Bem-vindo ao

Guia para o Sucesso do Proprietário

As **dificuldades** criam situações complexas e exigem decisões difíceis.

Se estiver passando por dificuldades, deve estar se perguntando quais contas conseguirá pagar e se ainda tem condições de pagar sua casa. Se estiver tendo dificuldades em pagar a hipoteca da sua casa, o **prestador de serviços de hipoteca** pode oferecer opções de assistência para ajudar a evitar a execução hipotecária. A assistência de hipoteca pode fornecer opções para manter você em sua casa com pagamentos de mensalidades razoáveis ou ajudá-lo a sair de forma honrosa de sua casa.

Este livreto fornece orientações práticas sobre o que esperar e quais as escolhas disponíveis no caso de dificuldades em pagar sua hipoteca.

O que acontece se eu atrasar meu pagamento?

É importante pagar a hipoteca sempre dentro do prazo. O pagamento deve ser feito no 1º dia de cada mês. Se o pagamento estiver atrasado, o prestador de serviços pode cobrar uma multa por atraso e tentar entrar em contato com você. A boa notícia é que, você tem até o 15º dia do mês para fazer o pagamento, antes que a multa seja cobrada. Toda vez que um pagamento ficar atrasado, será cobrada uma multa. Podem também ser cobradas taxas adicionais se entrar em inadimplência (mais de 30 dias de atraso). Se deixar de fazer um pagamento da hipoteca, o empréstimo será considerado "vencido". Se o empréstimo estiver com mais de 30 dias de atraso, ele poderá ser reportado no seu histórico de crédito. Um único pagamento atrasado ou não pago em seu histórico de crédito pode reduzir a sua pontuação de crédito.

Assistência especializada gratuita

O **prestador de serviços de hipoteca** ou uma **agência de aconselhamento de habitação aprovada pela HUD** pode ajudá-lo sem nenhum custo para você. Quanto mais cedo contatar um prestador de serviços ou um conselheiro de habitação, mais opções você terá.

CUIDADO com esquemas de resgate de execução hipotecária ou qualquer pessoa que pedir para você pagar uma taxa para evitar a execução hipotecária. Clique no link para obter mais informações sobre fraudes ou clique em Localizar um conselheiro de habitação→

Prestador de serviços

O prestador de serviços de hipoteca administra sua hipoteca. O prestador aceita seu pagamento mensal regular, irá aconselhá-lo sobre as possíveis alterações de taxas futuras e, se você fizer depósitos de garantia (escrow), ele submete os pagamentos dos impostos e/ou do seguro de propriedade em seu nome.

Se em algum momento não tiver condições de fazer o pagamento da hipoteca, o prestador de serviços pode ajudá-lo com opções de assistência.

Ele pode ou não ser a empresa que forneceu sua hipoteca. É normal uma hipoteca passar de um prestador de serviços para outro ao longo da vida do empréstimo.

Investidor hipotecário/fiador/segurador

Outros participantes no setor de finanças hipotecárias incluem investidores, seguradoras e fiadores. Em alguns casos, essas entidades diferentes podem exigir que o prestador de serviços siga diretrizes que podem afetar as opções que seu prestador de serviços pode lhe oferecer. No entanto, o prestador de serviços de hipoteca terá conhecimento destas orientações e trabalhará juntamente com você para gerenciar sua conta.

Um investidor é a empresa que detém seu empréstimo. Investidores podem incluir empresas privadas como a Freddie Mac e Fannie Mae. Também pode haver órgãos governamentais que garantem os credores e investidores contra determinadas perdas resultantes de um empréstimo inadimplente. Estes órgãos governamentais podem incluir entidades como a Ginnie Mae, FHA, USDA e VA.

<https://www.consumerfinance.gov/about-us/blog/consumer-advisory-dont-fall-for-a-foreclosure-relief-scam-or-bogus-legal-help/>

Como o prestador de serviços de hipoteca

Se estiver tendo dificuldades em pagar sua hipoteca, o prestador de serviços tentará entender sua situação. Neste caso, o prestador de serviços explorará as opções de assistência de hipoteca juntamente com você. As opções podem incluir um plano de pagamento, modificação do empréstimo, venda a descoberto ou entrega do imóvel em vez da execução da hipoteca. Se não for possível chegar a uma solução de assistência de hipoteca e a conta continuar delinquente, sua casa poderá ser tomada.

Contate seu prestador de serviços agora mesmo!

- ✓ O prestador de serviços lhe enviará uma lista da documentação necessária a ser avaliada; os exemplos incluem holerites, extratos bancários e cartas de concessão (*ou outros tipos de documentação formal que identifiquem determinados benefícios mensais, aos quais possa ter direito, como a Seguridade Social*). Alguns documentos podem precisar ser atualizados periodicamente e, assim, podem ser solicitados diversas vezes.
- ✓ É necessário fornecer uma "carta de situação de dificuldades" e comprovante de dificuldades ao prestador de serviços. A carta de situação de dificuldade deve ser detalhada para que o prestador de serviços possa entender melhor sua situação.
- ✓ Poderá também ter que assinar documentos para permitir que o prestador de serviços possa verificar seu histórico de crédito ou obter informações sobre impostos para confirmar algumas das informações financeiras fornecidas.

Como esses documentos serão usados?

O prestador de serviços usará a documentação para determinar a sua elegibilidade para opções de assistência de hipoteca.

Dica: Um conselheiro de habitação pode ajudá-lo a redigir a carta de situação de dificuldades e responder quaisquer perguntas que possa ter.

Quais as datas importantes que deve saber?

 Assim que acreditar que não será possível fazer o pagamento, entre em contato com o prestador de serviços de hipoteca ou conselheiro de habitação

 **Vencimento de 30 dias**
O prestador de serviços pode denunciá-lo às empresas de geração de históricos de crédito como estando inadimplente no pagamento do empréstimo

 **Vencimento de 36 dias**
O prestador de serviços deve tentar e entrar em contato com você pessoalmente

 **Vencimento de 45 dias**
O prestador deve designar um funcionário para responder às suas perguntas e ajudá-lo com as opções de assistência disponíveis e lhe enviar uma notificação por escrito

 **Vencimento de 121 dias**
Seu empréstimo poderá ser encaminhado a advogados de execução hipotecária, a menos que tenha um pacote de solicitação de mitigação de perda ativo

Um conselheiro de habitação pode ajudar!

Um conselheiro de habitação aprovado pelo HUD é um profissional treinado que pode aconselhá-lo sobre as escolhas que podem estar disponíveis para evitar a execução hipotecária. O [U. S. Department of Housing and Urban Development \(HUD\)](https://www.hud.gov/) possui uma rede de agências de aconselhamento de habitação em todo o país, disponível em vários idiomas. A Hotline HOPE fornece a assistência de um conselheiro de habitação por telefone 24 horas por dia, 7 dias por semana no número **(888) 995-HOPE (4673)**.

Um conselheiro de habitação irá:	Como encontrar um conselheiro de habitação:
 Ajudá-lo a entender sua situação atual, explicar as opções de assistência de hipoteca e rever os documentos necessários para fornecer ao prestador de serviços. Entrar em contato com o prestador de serviços e ajudar a preparar e a enviar o pedido ao prestador de serviços em seu nome.  Ajudá-lo a criar um orçamento para ajudá-lo a pagar a prestação da hipoteca e outras contas.  Fornecer informações sobre os recursos locais que podem lhe ser úteis.	 www.hud.gov/findacounselor ou http://www.consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor/  HOPE Hotline no número (888) 995-HOPE (4673) Os portadores de deficiência auditiva ou de fala podem ligar para o seguinte número TTY para assistência: 877-304-9709. <i>As agências de aconselhamento de habitação aprovadas pelo HUD não cobram pelo seu serviço em caso de dificuldade em pagar a hipoteca – a ajuda é grátis!</i>

Que tipos de opções de assistência de hipoteca estão disponíveis para você?

Abaixo damos uma lista de opções de assistência de hipoteca que podem ser disponibilizadas pelo prestador de serviços de hipoteca. A primeira vez que você preencher um pedido de assistência de hipoteca (também chamado de mitigação de perda), o prestador de serviços deve avaliar a sua situação para analisar todas as opções disponíveis para você. É importante trabalhar com o prestador de serviços de hipoteca ou conselheiro de habitação para tentar encontrar a melhor opção de assistência de hipoteca para você. Caso consiga fazer os pagamentos da hipoteca a qualquer momento após enviar o pedido de assistência, você pode enviar novamente o pedido no futuro e o prestador de serviços deve rever completamente seu novo pedido.

Os programas abaixo são tipos gerais de soluções de assistência de hipoteca que muitas vezes estão disponíveis para proprietários de casa própria. No entanto, deve saber que cada prestador de serviços de hipoteca e o investidor podem oferecer aos clientes diferentes tipos de soluções com requisitos de elegibilidade diferentes. Cada situação e solução são únicas; e o que a o prestador de serviços de hipoteca pode lhe oferece dependerá da sua situação e das exigências do investidor do seu empréstimo. Para obter informações adicionais, consulte a lista de termos úteis na página 9 este documento.

Isto lhe soa familiar?		Como funciona?
Uma reintegração pode ser ideal para mim se. . .	Eu tiver passado por uma dificuldade financeira temporária que me impediu de fazer o pagamento mensal da hipoteca, mas agora eu tenho dinheiro para pagar o que eu devo.	Não há nenhum plano formalizado Simplesmente pague o valor devido.
Um plano de tolerância pode ser ideal para mim se. . .	Estou passando por dificuldades financeiras temporárias, mas voltarei ao meu nível anterior de renda nos próximos meses. Por exemplo, fui vítima de uma catástrofe natural e preciso de tempo para cuidar da minha casa e da minha família.	Faça um pagamento reduzido durante períodos de dificuldades temporárias. O empréstimo continuará a acumular juros e os valores atrasados serão devidos ao final do plano de tolerância.

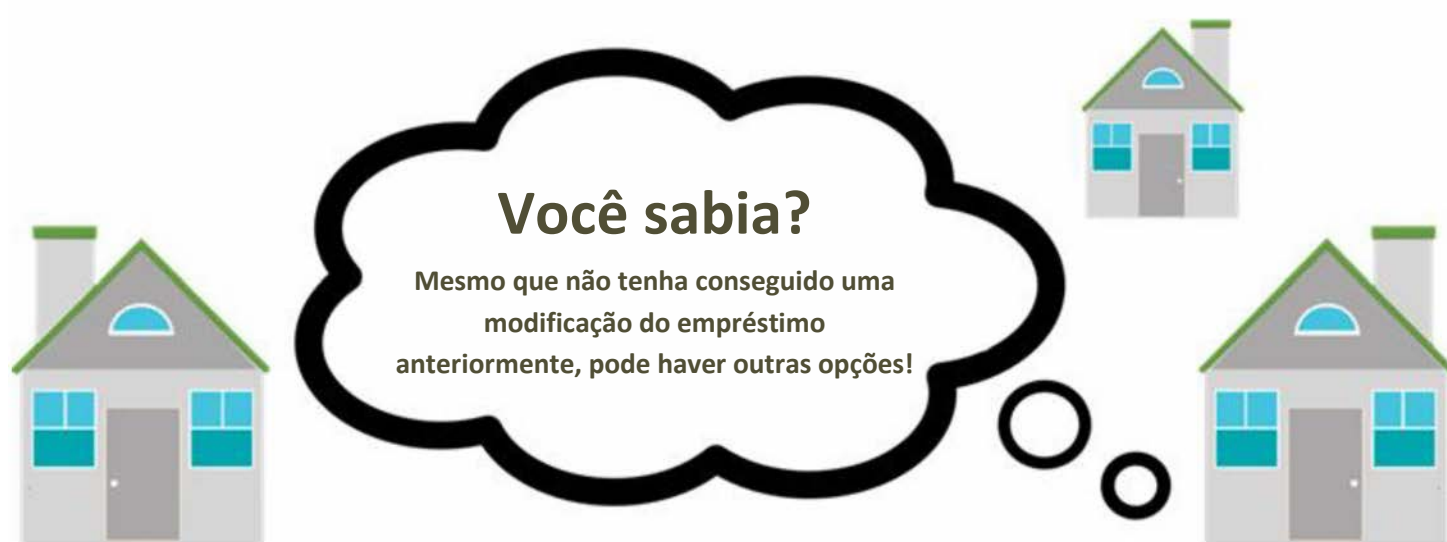
Isto lhe soa familiar?		Como funciona?
Um plano de pagamento pode ser ideal para mim se. . .	Deixei de fazer alguns pagamentos, mas posso agora pagar mais do que o valor mensal da prestação da hipoteca nos próximos meses para ficar em dia.	Pague temporariamente um valor maior até a dívida da hipoteca estar em dia. Os planos de pagamento geralmente são entre 2 e 6 meses, mas podem ser mais longos.
Uma modificação pode ser ideal para mim se. . .	Eu quero continuar a ter minha casa, mas não consigo mais fazer os pagamentos porque • Eu mudei meu estado civil, como por exemplo, a morte de um cônjuge ou divórcio. • Ganho menos dinheiro agora do que antes. • Minhas despesas aumentaram.	Tentamos reduzir o valor mensal da hipoteca para um valor que você possa pagar a fim de colocar seu empréstimo em dia e adicionamos o valor dos pagamentos não feitos ao total da sua dívida. As modificações podem requerer um plano experimental de três ou quatro meses, que exige que você faça pagamentos consecutivos, dentro do prazo antes que o empréstimo seja modificado.
Uma venda a descoberto pode ser ideal para mim se. . .	Não consigo mais pagar as mensalidades da hipoteca, e o valor que devo da hipoteca é maior que o valor da minha casa. Eu gostaria de vender minha casa e prefiro administrar eu mesmo o processo.	Disponível se o saldo de hipoteca ultrapassa o valor da casa. Você trabalha juntamente com o prestador de serviços para determinar o preço de venda.
A entrega do imóvel em vez da execução da hipoteca pode ser ideal para mim se. . .	Não consigo mais pagar as mensalidades da hipoteca. Eu gostaria de vender minha casa, mas prefiro não participar do processo de venda.	Você trabalha juntamente com o prestador de serviços para abrir mão da propriedade do imóvel em troca da isenção da totalidade ou parte da dívida hipotecária.

Compreender os números

Cálculo da renda adicional

Para se sentir bem com o pagamento da mensalidade da hipoteca, é importante entender o quanto você tem para gastar em outras despesas depois de pagar as prestações do financiamento.

Renda mensal total após impostos	\$
Sugestão de pagamento da mensalidade do prestador de serviços de hipoteca	- \$
Pagamentos da mensalidade do carro	- \$
Pagamentos de empréstimo de estudante	- \$
Pagamentos da mensalidade do cartão de crédito	- \$
Outras obrigações financeiras	- \$
O valor mensal restante cobre meu custo de vida e quaisquer outras dívidas e obrigações <i>Este valor deve cobrir as contas de serviços públicos, compras de supermercado, creche ou pensão alimentícia, seguro de saúde, reparos e tudo mais. Se esse valor não for suficiente, considere outras opções tais como comprar uma casa mais barata ou a pagar as dívidas.</i>	= \$

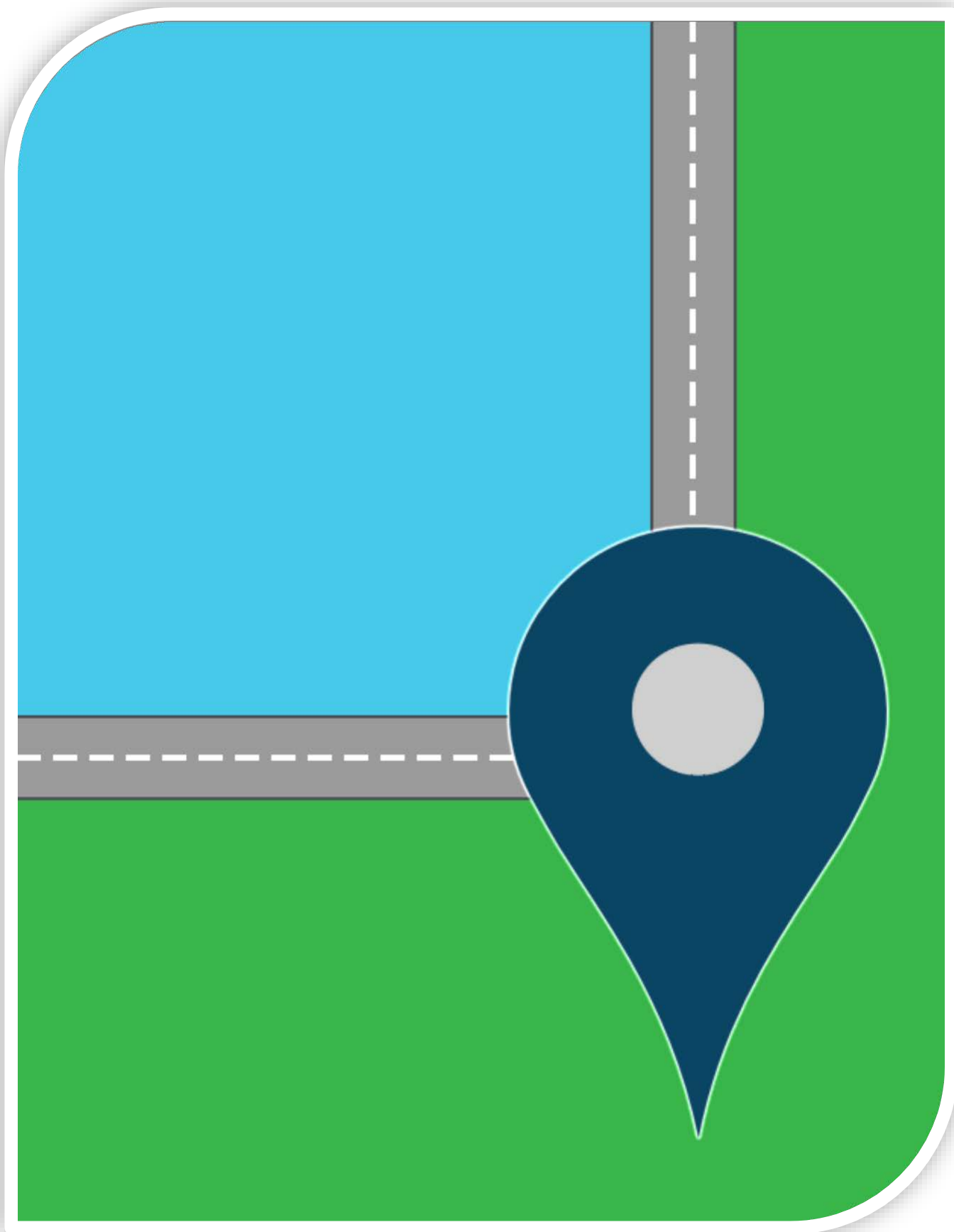


Termos úteis

Inadimplência	Uma hipoteca é considerada inadimplente ou vencida quando um pagamento programado não é feito na ou antes da data de vencimento.
Inadimplentot	Uma hipoteca é considerada em inadimplimento quando qualquer pagamento devido não é efetuado e continua atrasado por um período de 30 dias ou mais.
Dificuldades temporárias	Uma dificuldade temporária é uma dificuldade que chegará ao fim e o nível anterior de renda retornará dentro de alguns meses. Alguns exemplos incluem o desemprego temporário ou um desastre natural.
Aumento de pagamentos programados	Para poder obter a maior assistência possível, poderá ser usada uma taxa de juros inicial baixa temporária. Com o tempo, essa taxa será "aumentada" incrementalmente até atingir a taxa padrão normal.
Tolerância referente ao principal	Para obter uma mensalidade menor, uma parte do principal é diferida e passa a ser um valor não remunerado de juros. O valor desta parcela deverá ser paga no final do empréstimo.
Valores do pagamento único no vencimento (Balloon)	O valor do pagamento único no vencimento é uma parcela do saldo do seu empréstimo não pago pelo pagamento das suas mensalidades normais. Este montante deve ser pago no final do empréstimo e pode ou não pode acumular juros.
Prorrogação do prazo	Prorrogar o prazo do pagamento das mensalidades pode resultar em um pagamento mensal menor porque o saldo do empréstimo é distribuído por um período de tempo mais longo. Os prazos da modificação podem prolongar a duração do empréstimo, mas geralmente não acima de 40 anos.

Informações sobre

Isto lhe soa familiar?	Acredito que eu (ou alguém associado a mim ou a minha casa) fui/foi alvo de discriminação por parte do meu credor ou prestador de serviços de hipoteca de acordo com a Lei de Habitação Justa (<i>Fair Housing Act</i>) devido à raça, cor, religião, sexo, situação familiar, origem nacional ou deficiência ou, de acordo com a ECOA, devido à raça, cor, religião, nacionalidade, sexo, estado civil, idade, porque recebo renda de um programa de assistência pública, ou porque exerci em boa-fé qualquer direito ao abrigo da lei de defesa ao consumidor. Assim... Uma reclamação no âmbito do Fair Housing Act ou a Lei de igualdade de oportunidades de crédito (ECOA) pode ser ideal para você.
Como funciona?	Você pode apresentar uma reclamação de habitação justa junto ao HUD em: www.hud.gov/fairhousing ou pelo número 800-669-9777 ou TTY 800-927-9275. Para obter mais informações sobre como apresentar uma queixa à ECOA, veja: https://www.Justice.gov/CRT/EQUAL-Credit-oportunidade-act-3.



Consumer Financial
Protection Bureau



U.S. Department
of Veterans Affairs



United States
Department of
Agriculture

Rural Development



Portuguese