

Dê o passo seguinte



Você já está a par das vantagens do plano da Co-Ownership e encontra-se bem acompanhado pelos milhares de outras pessoas que já recorreram à Co-Ownership enquanto meio para alcançar regime de propriedade total de casa. O presente folheto irá ajudá-lo se a sua intenção for a seguinte:

- comprar uma maior quota-parte da sua casa
- comprar o resto da sua casa
- vender a casa e mudar-se.



Seja qual for a opção que escolher, aquilo que deverá fazer é basicamente o mesmo. Porém, antes de nos debruçarmos sobre o procedimento, talvez seja útil explicar sucintamente alguns dos termos encontrados neste folheto.

Participações

Quota-parte ou interesse na propriedade.

Aquisição

O processo de compra de mais participações quer por partes quer de uma só vez.

Compra de participações por partes

Aumentar a sua quota-parte na propriedade através da compra de uma parcela da nossa quota-parte.

Compra da totalidade das participações

Compra de toda a nossa quota-parte na propriedade de modo a tornar-se proprietário da casa em regime total.

Valor das participações

O valor actual da propriedade básica tal como na altura da compra, sem contar quaisquer obras de renovação que você tenha efectuado.

Valor de mercado

O valor que a propriedade teria no mercado aberto caso estivesse à venda, inclusivamente o valor acrescentado por determinadas obras de renovação que você tenha efectuado.

Concessor de empréstimo

Um banco ou uma caixa de poupanças que proporcione créditos à habitação ou empréstimos, tendo por garantia a propriedade.

Outro adiantamento

Dinheiro pedido emprestado a um concessor de empréstimo para além do actual crédito à habitação, tendo por garantia a propriedade.

Novo crédito à habitação

Um crédito à habitação completamente novo, uma vez anulado o crédito à habitação em vigor.

Transferência de bens imóveis

Transferência dos direitos legais relativos à propriedade na altura em que a adquirir totalmente ou a vender (ou ambos).

Selo fiscal

O selo fiscal de imposto sobre o terreno constitui um imposto sobre a propriedade.

Procedimento para aquisição

Obtenção de uma avaliação das participações

Em primeiro lugar, procure saber quanto é que mais uma quota-parte da sua propriedade lhe custaria. Para esse fim, tem que obter uma avaliação junto à Co-Ownership.

- Preencha e envie o impresso para pedido de avaliação no final deste folheto, com devido pagamento do custo da mesma.

O pagamento do custo não é reembolsável, por isso é favor pedir uma avaliação só no caso de estar seriamente a pensar em fazer a aquisição. É favor certificar-se de que coloca toda a informação que lhe é pedida no impresso dado que isso nos ajuda a levar a cabo a sua avaliação mais rapidamente. O nosso objectivo é de chegar a um algarismo de avaliação justo, por isso é particularmente importante que nos dê uma lista de todas as obras que tenha efectuado na propriedade. Isso ajuda-nos a confirmar os

dados que temos acerca da sua propriedade, no momento em que se mudou para lá.

- Nessa altura iremos escrever-lhe para acusar recepção do seu pedido de avaliação e do pagamento.
- Pouco depois, será contactado por um agente de avaliação a fim de tomar as medidas necessárias para passar vistoria à propriedade.
- Mal o agente da avaliação dê o trabalho por concluído, iremos escrever-lhe para lhe dar os dados da sua avaliação de participações. É nessa altura que ficará a saber quanto lhe irá custar a aquisição. Conte com a carta acerca da avaliação de participações e com o impresso para compra de participações no prazo de uma semana após a visita do agente de avaliação.

Levando a compra adiante

A sua avaliação de participações só é válida durante um prazo de 3 meses. Se não recebermos o dinheiro para completar a sua compra de participações no prazo de 3 meses, terá de obter uma nova avaliação de participações e a quantia necessária para a aquisição poderá variar.

- Se tencionar levar a compra adiante queira preencher, assinar e enviar o impresso para compra de participações assim que lhe for possível – de preferência durante as 2 primeiras semanas.

O envio do impresso para compra de participações não significa que tenha de ir adiante com a compra. Terá ainda a oportunidade de desistir caso a sua situação mude.

- O passo seguinte é o de tomar as medidas necessárias para que o financiamento vá adiante. Isso poderá levar algum tempo e por esse motivo é importante começar rapidamente.

Quando tomar as medidas necessárias para o financiamento, é importante que passe os dados da avaliação de participações prontamente a quem quer tenha um papel a desempenhar para o ajudar com a compra (i.é, o seu concesso de empréstimo, advogado ou agente imobiliário), alertando-os para a data de vencimento da sua avaliação de participações.

Só mais umas coisas que talvez gostasse de contemplar....

A renda da Co-Ownership

Quer esteja a efectuar uma compra por partes ou na sua totalidade, quaisquer pagamentos de renda em atraso deverão ser efectuados antes da compra de participações ou será dado seguimento à venda da sua casa.

Se efectuar uma compra total das participações, a sua renda deixará de existir.

Se efectuar uma compra por partes de forma a aumentar a sua quota-parte na propriedade, far-se-á a revisão da sua renda. Os nossos empregados poderão aconselhá-lo acerca deste assunto. Queira observar que uma parte do pagamento da renda não se altera, sendo essa a quantia devida na sua propriedade por todo arrendamento do terreno.

No caso de irmos a receber o dinheiro da compra das suas participações a dia 15 do mês ou antes dessa data,

- **Compra total de participações– nesse mês a renda é grátis**
- **Compra de participações por partes – a renda desse mês é calculada de acordo com a nova tarifa**

No caso de irmos a receber o dinheiro depois da data do 15

- Compra total de participações – ficará a dever a renda mensal total
- Compra de participações por partes - a nova tarifa entrará em vigor no mês seguinte.

Concessores de empréstimo, agentes imobiliários e advogados também poderão vir a desempenhar um papel para o ajudar a comprar mais participações

Caso um conessor de empréstimo venha a participar, você poderá dar-se conta que ele lhe cobra custos administrativos.

Se utilizar um agente imobiliário e/ou um advogado para vender a propriedade, você é responsável pela totalidade dos custos incorridos.

Prevê-se que queira utilizar um advogado caso quisesse ficar com 100% da propriedade.

Caso venha a aumentar o seu crédito à habitação ou a adquirir um novo crédito à habitação, é possível que venha a necessitar de advogado. Na altura em que alterar o acordo de crédito à habitação, vale a pena verificar junto ao conessor de empréstimo quais os pacotes que se encontram disponíveis e como é que estes se adequam às suas necessidades enquanto adepto do processo de aquisição com a Co-Ownership.

Quando nos comprar mais participações ou o total das participações, consoante as circunstâncias, poderá vir a ter que pagar o Selo Fiscal de Imposto sobre o Terreno. Caso tenha um impresso para Selo Fiscal de Imposto sobre o Terreno a preencher, talvez queira recorrer a aconselhamento jurídico.

Aconselhamento

Não proporcionamos aconselhamento de carácter financeiro, fiscal ou jurídico. Se precisar de aconselhamento, deve consultar o seu próprio assessor profissional.

Respostas às suas perguntas

1. *Será que impõem condições relativamente a quando devo comprar mais participações?*

Não. Compreendemos que as circunstâncias podem mudar e ninguém é obrigado a cumprir qualquer tipo de prazo. Mas quanto mais depressa comprar mais participações, maior será o seu investimento na propriedade.

2. *Será que colocam determinadas condições relativamente a quantas participações eu posso comprar em qualquer determinada altura?*

Para dar flexibilidade e escolha, oferecemos um leque variado de opções de quotas-partes, com início a partir de tão pouco quanto 5%. Os nossos empregados poderão aconselhá-lo sobre o leque de opções de compra de participações e o quanto pode comprar.

3. *Como iria pagar mais participações?*

Os seguintes constituem exemplos típicos:

- Através do aumento do seu crédito à habitação actual (outro adiantamento),
- Ao adquirir um novo crédito à habitação com o seu conessor de empréstimo actual ou com outro conessor (novo crédito à habitação)
- Através de poupanças, ou
- Através de uma combinação destes.

4. *Caso tenha feito obras de renovação na propriedade, vão ficar com uma parcela do lucro que daí advenha?*

Não. A avaliação é uma “avaliação das participações”. Isso significa que a avaliação refere-se à propriedade tal como se encontrava no momento em que a comprou, mas com o valor actualizado. Uma avaliação de participações simplesmente confirma o montante que nos deve pela nossa quota-parte na propriedade básica. Põe de lado todo o aumento no valor da propriedade derivado das obras que tenha efectuado.

Deste modo, quando passa à aquisição não estará a pagar determinado aumento no valor que tenha sido obtido através dos seu próprio esforço.

Com todo o tipo de obras de renovação na casa, não vai ficar à espera de ver, libra por libra, aquilo que gastou reflectido no valor de mercado da propriedade. Incentivamos o processo de aquisição de preferência a obras de renovação.

5. *Porque é que perguntam que obras fiz na propriedade se a avaliação das participações as ignora?*

Para confirmar os dados que temos acerca da sua propriedade no momento em que se mudou para lá.

6. *Quero vender a minha casa e mudar-me. Preciso de primeiro passar pela aquisição?*

Não, porém a opção é sua e talvez deseje assim proceder.

7. *E se eu não concordar com o montante da minha avaliação de participações?*

O nosso objectivo é de proporcionar uma avaliação justa e transparente. Enquanto primeiro passo e uma questão de boa vontade, oferecemos uma revisão independente da avaliação das participações através da “Land and Property Services Agency” - Agência de serviços a terrenos e propriedades- (que faz parte do Departamento das Finanças e dos Recursos Humanos para a Irlanda do Norte). Para mais informação, queira verificar a sua correspondência acerca da avaliação de participações.

8. *E se eu tiver mais perguntas?*

Basta telefonar para a Co-Ownership Housing® ligando para o **(028) 9032 7276** e peça para falar com o Departamento de Participações. Os empregados do departamento terão gosto em poder-lhe ser prestáveis.

Co-Ownership Housing

Murray House

Murray Street

Belfast

BT1 6DN

Telefone: (028) 9032 7276 (utilizadores de SMS colocar 18001 à frente)

Fax: (028) 9033 0720

Sítio da Internet: www.co-ownership.org

Correio electrónico: equity@co-ownership.org

Sujeito a contrato

Impresso para Pedido de Avaliação

Queira preencher em letras maiúsculas

O seu número de referência
Co-Ownership

Nome completo

Morada postal

Código Postal

Telefone durante o dia

Telefone de casa

Telemóvel

Caso a sua propriedade tivesse sido acabada de construir no momento em que a comprou,
queira também dar a morada das obras

Junto o custo da avaliação: cheque/dinheiro

Total em Libras

(apagar consoante adequado)

Os cheques devem ser pagos à "Co-Ownership Housing"

Encaminharemos toda a correspondência acerca deste pedido para a(s) pessoa(s)
assinaladas na morada postal mais acima. Caso deseje que a correspondência seja
enviada para outro sítio, é favor deixar aqui os dados

