



BOLETIM INFORMATIVO para RESIDENTES QUE RECEBEM AUXÍLIO DO HUD

Taxa de juros inferior ao mercado (Below Market Interest Rate, BMIR)

“COMO O SEU ALUGUEL É CALCULADO”

Escritório de habitação

**** Junho de 2007****

Este boletim informativo é um guia geral para informar ao proprietário/aos agentes administrativos (Owner/Management Agents, OA) e aos residentes que recebem auxílio do HUD quais são as responsabilidades e os direitos sobre a divulgação e confirmação de rendimentos.

Por que determinar o rendimento e calcular corretamente o aluguel é importante.

Estudos do Departamento de habitação e desenvolvimento urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) demonstram que muitas famílias residentes pagam um aluguel incorreto. As principais causas deste problema são:

- a informação de rendimento menor pelas famílias residentes;
- a não concessão de exclusões e deduções por parte dos OAs às quais as famílias residentes têm direito.

Os OAs e os residentes têm a responsabilidade de assegurar que o aluguel correto seja pago.

São responsabilidades dos OAs:

- obter informações exatas sobre rendimento;
- confirmar o rendimento do residente;
- assegurar que os residentes recebam as exclusões às quais têm direito;
- calcular exatamente o aluguel do locatário;
- fornecer aos locatários uma cópia do contrato de aluguel e das determinações do rendimento e do aluguel;
- recalculer o aluguel quando forem informadas mudanças na composição familiar;
- recalculer o aluguel quando houver redução no rendimento do residente;
- recalculer o aluguel quando houver aumento no rendimento mensal do residente de US\$ 200,00 ou mais;
- fornecer informações sobre políticas do OA quando solicitadas;
- avisar os residentes sobre quaisquer mudanças nas exigências ou práticas para informação de rendimento ou determinação de aluguel.

São responsabilidades dos residentes:

- fornecer informações precisas sobre a composição familiar;
- informar todos os rendimentos;
- guardar cópias de papéis, formulários e recibos que documentem rendimentos e despesas;
- informar mudanças na composição familiar e no rendimento que ocorram entre as recertificações anuais;
- assinar formulários de consentimento para confirmação de rendimento;
- cumprir as exigências da locação e regras da casa.

Determinações de rendimento

O rendimento bruto da família previsto determina não apenas a qualificação, mas também o aluguel que a família pagará. O rendimento previsto, sujeito a exclusões que a família receberá nos próximos 12 (doze) meses, é usado para determinar o aluguel da família.

O que é rendimento anual?

Rendimento bruto - exclusões do rendimento =
rendimento anual

Cálculo do aluguel do locatário

Fórmula da taxa de juros inferior ao mercado (BMIR):

- na mudança ou ocupação inicial, a família paga o aluguel do contrato;
- na recertificação, a família continua a pagar o mesmo aluguel, a não ser que o **rendimento seja igual ou superior a 110% do limite de rendimento BMIR**. Se o rendimento tiver aumentado para 110% do limite de rendimento BMIR, a família paga o aluguel de mercado BMIR ou o valor pago atualmente, **aquele que for maior**.

Rendimento e bens

Os residentes que recebem auxílio do HUD devem informar **todos** os rendimentos, de todas as fontes, ao proprietário ou agente (OA). Exclusões para rendimento fazem parte do processo de locação do locatário.

Ao calcular o valor do rendimento proveniente de bens a serem incluídos no rendimento anual, o rendimento atual resultante dos bens é incluído, a não ser quando o valor em dinheiro de todos os bens é superior a US\$ 5.000,00; nesse caso, o valor incluído no rendimento anual é 2% do total dos bens ou o rendimento atual resultante dos bens, aquele que for maior.

O rendimento anual inclui:

- o valor total (antes das deduções da folha de pagamento) de ordenados e salários, horas extras, comissões, honorários, gratificações, bônus e outras remunerações por serviços pessoais;
- o rendimento líquido da operação de um negócio ou profissão;
- juros, dividendos e outros rendimentos líquidos de qualquer espécie provenientes de imóveis ou propriedades pessoais (veja abaixo: Bens incluem/Bens não incluem);
- o valor total de quantias recebidas periodicamente da Previdência Social, anuidades, apólices de seguro, fundos de aposentadoria, pensões, benefícios por invalidez ou morte e outros tipos semelhantes de recebimentos periódicos, inclusive o montante global ou os valores mensais esperados de um início atrasado de um valor periódico. ******(salvo pagamentos periódicos diferidos de rendimento complementar da previdência e benefícios da

previdência social; veja abaixo: Exclusões do rendimento anual);**

- pagamentos em lugar de salários, como salário-desemprego ou por invalidez, pagamento por acidentes de trabalho ou indenizações ******(salvo acréscimos globais aos bens da família veja abaixo: Exclusões do rendimento anual);**
- assistência social;
- ajudas de custo periódicas e determináveis, tais como pagamentos de pensão alimentícia para cônjuge e filhos e contribuições regulares ou presentes recebidos de organizações ou de pessoas não residentes na unidade;
- todos os salários regulares, especiais ou ajudas de custo de membros das Forças Armadas (exceto soldo especial por exposição a fogo inimigo);
- ******apenas para os programas da seção 8, qualquer auxílio financeiro além de valores recebidos para bolsa de estudos que uma pessoa receba nos termos da lei de instrução superior de 1965 (Higher Education Act of 1965), deverá ser considerado como rendimento dessa pessoa, a não ser que o auxílio financeiro não seja considerado rendimento anual para pessoas com mais de 23 anos com filhos dependentes ou se o estudante mora com os pais, que recebem auxílio nos termos da seção 8. Para os fins deste parágrafo, “auxílio financeiro” não inclui recursos de empréstimos para a finalidade de determinação de rendimento.******

Bens incluem:

- ações, títulos, letras do tesouro, certificados de depósito, contas do mercado financeiro;
- contas Keogh e de aposentadoria individual;
- fundos de pensão e aposentadoria;
- dinheiro mantido em contas corrente e de poupança, cofres, na residência, etc.;
- valor em dinheiro do total de apólices de seguro disponíveis à pessoa em vida;
- participação em propriedade de aluguel ou outros investimentos de capital;
- propriedade pessoal mantida como investimento;
- recebimentos globais ou ocasionais;
- hipoteca ou escritura fiduciária mantida por um candidato;
- bens alienados por valor inferior ao justo de mercado.

Bens não incluem:

- propriedades pessoais indispensáveis (roupas, móveis, carros, anel de casamento, veículos equipados especialmente para pessoas com deficiências);
- participações em território federal indígena;
- apólices de seguro de vida por período específico;
- participação em unidade cooperativa na qual vive a família;
- bens que fazem parte de um negócio ativo;
- bens que não são de propriedade efetiva do candidato ou são mantidos em nome de uma pessoa, mas:
 - os bens e qualquer rendimento que deles se apure revertem em benefício de outra pessoa que não faz parte da família da unidade e
 - essa outra pessoa é responsável pelos impostos de renda incidentes sobre o rendimento gerado pelos bens;
- ativos inacessíveis ao candidato e que não oferecem rendimentos ao candidato (Exemplo: esposa coproprietária de casa com o marido, de quem apanha. Devido à situação doméstica, ela não recebe nenhum rendimento desse bem e não pode convertê-lo em dinheiro.);
- bens alienados por valor inferior ao justo de mercado em decorrência de:
 - execução de hipoteca;
 - falência;
 - divórcio ou acordo de separação se o candidato ou residente recebe pagamento importante não necessariamente em dólares.

Exclusões do rendimento anual:

- rendimento do trabalho de filhos (inclusive adotados) menores de 18 anos de idade;
- pagamento recebido para o cuidado de filhos adotados ou adulto dependente (em geral, pessoas com deficiência, não pertencentes à família do locatário, incapazes de viver sozinhas);
- acréscimos de valor global aos bens da família, tais como heranças, pagamentos de seguro (inclusive pagamentos relativos a seguros de saúde e acidentes e acidentes de trabalho), ganhos de capital e acertos decorrentes de perdas pessoais ou de propriedade;
- valores ou reembolsos recebidos pela família especificamente para cobrir custo de despesas médicas relativo a qualquer membro da família;
- rendimento de auxiliares domiciliares;
- **sujeito à inclusão do rendimento para o programa da seção 8 de estudantes inscritos em instituição de

ensino superior na seção O rendimento anual inclui, acima, **o valor total do auxílio financeiro do estudante, quer pago diretamente ao aluno ou à instituição de ensino;

- salário especial pago a um membro da família que serve nas Forças Armadas, exposto a fogo inimigo;
- valores recebidos de programas de treinamento financiados pelo HUD;
- valores recebidos por pessoas com deficiência, não considerados por determinado período para fins de qualificação e benefícios de rendimentos complementares da previdência (Supplemental Security Income, SSI), porque estão reservados para uso em um plano para alcançar autossuficiência (Plan to Attain Self-Sufficiency, PASS);
- valores recebidos por participante de outros programas de auxílio público, especificamente para o pagamento ou reembolso de despesas pessoais incorridas (equipamentos especiais, roupas, transporte, creche, etc.), que são feitos exclusivamente para permitir a participação em um programa específico;
- estipêndio por serviços prestados pelo residente (não superior a US\$ 200,00/mês);
- aumento em salários e benefícios decorrente da participação de qualquer membro da família em programas estaduais ou locais de treinamento de qualificação para contratação e treinamento de um membro da família como pessoal de administração dos residentes;
- rendimento temporário, não recorrente ou esporádico (inclusive presentes);
- pagamentos de reparação feitos por governo estrangeiro conforme reivindicações apresentadas nos termos da legislação desse governo por pessoas que foram perseguidas durante a era nazista;
- salários superiores a US\$ 480,00 para cada estudante em tempo integral com 18 anos ou mais (exclusive chefe de família, cônjuge ou corresponsável);
- pagamentos de auxílio à adoção superiores a US\$ 480,00 por criança adotada;
- pagamentos periódicos diferidos de rendimento complementar da previdência e benefícios da previdência social recebidos em valor global ou em parcelas mensais a vencer;
- valores recebidos pela família na forma de restituição ou abatimentos nos termos da legislação estadual ou local relativos a impostos pagos referentes à unidade residencial;

- valores pagos por uma agência estatal a uma família com um membro que é portador de deficiência intelectual e que vive em casa, para compensar o custo de serviços e equipamentos necessários para manter essa pessoa da família em casa, com esse problema de saúde.

Exclusões compulsórias em nível federal:

- valor da dotação fornecida a uma família elegível nos termos da lei do vale alimentação de 1977 (Food Stamp Act of 1977);
- pagamentos a voluntários nos termos da lei que trata de serviços voluntários domésticos de 1973 (Domestic Volunteer Services Act of 1973);
- pagamentos recebidos nos termos da lei que trata do encerramento das reivindicações dos povos originários do Alasca (Alaska Native Claims Settlement Act);
- rendimentos derivados de determinados territórios pouco produtivos dos EUA, mantidos como reservas para determinadas tribos indígenas;
- pagamentos ou ajudas de custo feitas de acordo com o programa de auxílio para energia em lares de famílias de baixa renda do Departamento de saúde e serviços humanos (Department of Health and Human Services' Low-Income Home Energy Assistance Program);
- pagamentos recebidos nos termos de programas financiados, no todo ou em parte, nos termos da lei que trata da parceria para o treinamento ocupacional (Job Training Partnership Act);
- rendimento derivado da alienação de recursos para os índios Ottawa da margem do Rio Grande (Grand River Band of Ottawa Indians);
- os primeiros US\$ 2.000,00 das ações per capita recebidas de recursos de julgamento adjudicados pela Comissão de reivindicações indígenas (Indian Claims Commission) ou pelo tribunal de reivindicações (Claims Court) dos EUA, as participações de indígenas em reservas ou territórios restritos, inclusive os primeiros US\$ 2.000,00 anuais de rendimento recebido por indígenas de fundos derivados de participações mantidas nessas reservas ou nos territórios restritos;
- valores relativos a bolsas de estudo financiadas nos termos do Título IV da lei que trata da instrução superior de 1965 (Higher Education Act of 1965), inclusive concessões nos termos do programa federal de trabalho-estudo ou dos programas de auxílio a estudantes do Escritório de negócios indígenas (Bureau of Indian Affairs);
- pagamentos recebidos de programas financiados nos termos do Título V da lei para os americanos idosos de 1985 (Older Americans Act of 1985);
- pagamentos recebidos a partir do dia 1º de janeiro de 1989 do fundo de encerramento do agente laranja (Agent Orange Settlement Fund) ou qualquer outro fundo estabelecido de acordo com o encerramento em litígio de responsabilidade de produto *In Re Agent*;
- pagamentos recebidos nos termos da lei que trata do encerramento das reivindicações dos indígenas do Maine de 1980 (Maine Indian Claims Settlement Act of 1980);
- o valor de serviços para cuidar de crianças, fornecidos ou contratados (ou qualquer valor recebido como pagamento desse atendimento ou reembolso de custos incorridos para tal) nos termos da lei de Cuidados infantis e concessões do bloco de desenvolvimento de 1990 (Child Care and Development Block Grant Act of 1990);
- reembolsos de crédito fiscal por remuneração recebida (Earned Income Tax Credit, EITC) após 1º de janeiro de 1991;
- pagamentos pela Comissão de reivindicações indígenas às tribos confederadas e aos grupos da nação indígena Yakima ou à tribo Apache da Reserva Mercalero;
- ajudas de custo, salários e pagamento aos participantes do AmeriCorps nos termos da lei que trata do serviço nacional e comunitário de 1990 (National and Community Service Act of 1990);
- qualquer ajuda de custo paga nos termos do Título 38 do Código dos Estados Unidos, parágrafo 1805 (38 U.S.C. 1805) para criança que sofra de espinha bífida, cujo pai seja veterano do Vietnã;
- qualquer valor de remuneração para vítima de crime nos termos da lei de vítimas de crimes (Victims of Crime Act) recebido por meio do auxílio a essas vítimas (ou pagamento ou reembolso do custo desse auxílio) como estipulado por essa lei devido a crime cometido contra o candidato nos termos dessa lei;
- ajudas de custo, salários e pagamento aos participantes nos termos da lei de investimento na força de trabalho de 1998 (Workforce Investment Act of 1998);
- qualquer benefício diferido por invalidez pago pelo Department of Veterans Affairs recebidos em valor global ou em parcelas mensais a vencer pelo

locatário para conformidade com a lei de recuperação econômica e para o setor imobiliário de 2008 (Housing and Economic Recovery Act of 2008, HERA).

Materiais de consulta

Regulamentações:

- Requisitos gerais do programa HUD; 24 CFR Parte 5 (General HUD Program Requirements; 24CFR Part 5)

Manual:

- 4350.3, Requisitos de ocupação dos programas de moradia multifamiliar subsidiados (4350.3, Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs)

Avisos:

- “Exclusões compulsórias em nível federal” Aviso 66 FR 4669 de 20/04/2001 (“Federally Mandated Exclusions” Notice 66 FR 4669, April 20, 2001)

Para mais informações:

saiba mais sobre os programas do HUD na página inicial do HUD na internet: <http://www.hud.gov>

