U.S. Department of Housing and Urban Development
Office of Housing Office of Multifamily Housing Programs

FOLHA DE INFORMAÇÕES

para RESIDENTES QUE RECEBEM AUXÍLIO-MORADIA DO HUD

Rental Assistance Payments (RAP) [auxílio-aluguel]

"COMO É DETERMINADO O ALUGUEL"

Office of Housing
[Gabinete de Habitação]

****Junho de 2007****

Esta Folha de Informações contém orientações gerais destinadas a informar os proprietários/agentes administrativos (O/A) e as pessoas residentes que recebem auxílio do Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano (HUD) dos Estados Unidos sobre os direitos e obrigações referentes à divulgação e verificação da sua renda.

Por que é importante determinar os valores corretos da renda e do aluguel

Estudos realizados pelo Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano (HUD) demonstram que o aluguel pago por muitas das famílias residentes não está correto. As principais causas desse problema são as seguintes:

- Subnotificação da renda pelas famílias residentes e
- Falha dos O/As ao não concederem isenções e deduções que são de direito das famílias residentes.

Os O/As e os residentes têm a obrigação de garantir que o aluguel pago seja o correto.

Obrigações dos O/As:

- Obter as informações de renda corretas
- Verificar a renda do residente
- Certificar-se de que os residentes recebem as isenções e deduções que lhes são de direito
- Calcular corretamente o aluguel do locatário (*Tenant Rent*)
- Dar aos locatários uma cópia do contrato de locação e das determinações sobre renda e aluguel
- Recalcular o aluguel quando forem notificadas alterações na composição familiar
- Recalcular o aluguel quando a renda do residente diminuir
- Recalcular o aluguel quando a renda do residente aumentar em US$ 200 dólares mensais ou mais
- Dar as informações das diretrizes do O/A quando solicitadas
- Notificar os residentes de qualquer alteração efetuada nos requisitos ou nas práticas de notificação da renda ou de determinação do aluguel

Obrigações dos residentes:

- Dar informações corretas da composição familiar
- Notificar todas as rendas
- Manter cópias de papeis, formulários e recibos que documentem a renda e as despesas
- Notificar as alterações na composição familiar e na renda ocorridas entre as recertificações anuais
- Assinar os formulários de consentimento para verificação da renda
- Obedecer às exigências de locação e normas de habitação

Determinações da renda

A renda bruta familiar prevista determina não somente a qualificação para receber o auxílio, mas também o aluguel que uma família deve pagar e o subsídio necessário. A renda prevista, sujeita a isenções e deduções que a família receberá durante os próximos 12 (doze) meses, é utilizada para determinar o aluguel da família.

O que é "renda anual"?

renda bruta – isenções aplicadas à renda = renda anual

O que é "renda ajustada"?

renda anual – deduções = renda ajustada

Determinação do aluguel do locatário

Fórmula para o cálculo da prestação do auxílio ao aluguel (*Rental Assistance Payment* - RAP):
O aluguel que a família pagará é o **maior** dos seguintes valores:

- 30% da renda *ajustada* mensal da família
- 10% da renda mensal da família
- O aluguel social ou as prestações de assistência social da agência para ajudar a família com as despesas de habitação.
- Observação − **Um proprietário poderá aceitar um solicitante ao programa RAP somente se a prestação total do locatário (*Total Tenant Payment*) for menor que o aluguel bruto da unidade.**

Renda e bens

Os residentes que recebem auxílio do HUD devem notificar **toda** a renda de todas as fontes ao proprietário ou agente (O/A). As isenções aplicadas à renda e as deduções fazem parte do processo para determinar o aluguel do locatário.

Ao determinar a quantidade da renda originada de bens a ser inclusa na renda anual, deve-se incluir a renda real derivada dos bens, exceto quando o valor em efetivo de todos os bens superar US$ 5.000; nessa situação, a quantidade incluída na renda anual será o maior valor entre 2% do total dos bens ou a renda real derivada dos bens.

A renda anual inclui:

- Valor total (antes das deduções em folha de pagamento) de ordenados e salários, pagamento de horas extras, comissões, taxas, propinas e bônus e outras remunerações por serviços pessoais
- Renda líquida originada de um negócio ou profissão
- Juros, dividendos e outra renda líquida de qualquer outro tipo de propriedade imóvel ou móvel (consulte a seção "Entre os bens se incluem"/"Entre os bens não se incluem")
- Montante total de quantias periódicas recebidas da Previdência Social (*Social Security*), anuidades, apólices de seguro, fundos de aposentadoria, pensões, benefícios por invalidez ou morte e outros tipos similares de recebimentos periódicos, inclusive prestação única ou mensalidades que serão recebidas no caso de atraso do pagamento inicial de uma quantia periódica **(exceto pagamentos periódicos diferidos da suplementação da renda *[supplemental security income]* e benefícios da previdência social; consulte a seção "Isenções aplicadas à renda anual", abaixo)**
- Pagamentos em vez de salários, como compensação por desemprego e invalidez, indenização por acidente ou doença de trabalho e indenização por dispensa sem justa causa **(exceto adicionais de prestação única para os bens familiares; consulte a seção "Isenções aplicadas à renda anual", abaixo)**
- Assistência social
- Subsídios periódicos e determináveis, como pagamentos de pensão alimentícia para o cônjuge e para os filhos, contribuições regulares ou presentes recebidos de organizações ou pessoas que não residem no domicílio
- Todo pagamento regular, pagamento especial ou subsídio de um membro das Forças Armadas (exceto pagamentos especiais por exposição a fogo adverso)
- **Somente para programas da Seção 8, qualquer auxílio financeiro acima das quantias recebidas para pagamento de ensino, que uma pessoa recebe nos termos da *Higher Education Act* [lei de educação superior] de 1965, será considerada renda para essa pessoa; o auxílio financeiro não é considerado renda anual no caso de pessoas maiores de 23 anos de idade com menores dependentes ou se um estudante mora com seus pais e estes recebem auxílio da Seção 8. Para efeitos deste parágrafo, "auxílio financeiro" não inclui o valor do empréstimo na determinação da renda.**

Entre os bens se incluem:

- Ações, obrigações, títulos do Tesouro, certificados de depósito, contas do mercado monetário
- Contas individuais de aposentadoria e Keogh
- Fundos de pensão e de aposentadoria
- Efetivo mantido em contas correntes e de poupança, cofres particulares em bancos, lares, etc.
- Valor em efetivo de apólices de seguro de vida total disponível para a pessoa antes da morte
- Participação acionária em propriedade de aluguel e outros investimentos de capital

- Propriedade pessoal mantida como investimento
- Recebimento de um montante único ou que acontece uma vez só
- Hipoteca ou escritura fiduciária mantida por um solicitante
- Bens vendidos por um preço menor do que o seu valor de mercado.

Entre os bens não se incluem:

- Propriedade pessoal necessária (vestuário, móveis, carros, aliança de casamento, veículos especialmente equipados para pessoas portadoras de deficiência)
- Participação em terras fiduciais dos indígenas dos Estados Unidos (*Indian trust land*)
- Apólices de seguro de vida temporário
- Participação acionária na unidade cooperativa na qual mora a família
- Bens que são parte de um negócio ativo
- Bens que não são realmente de propriedade do solicitante ou que são mantidos em nome de uma pessoa, mas que:
    - Os bens e toda renda que ganham se acumulam para o benefício de um terceiro que não é membro da família, e
    - esse terceiro é responsável pelo imposto de renda incidente sobre o lucro gerado pelos bens
- Bens que não são acessíveis ao solicitante e que não lhe proporcionam nenhuma renda (exemplo: uma esposa maltratada possui uma casa que também é de propriedade do esposo. Em virtude da situação familiar, ela não recebe nenhuma renda do bem e não pode convertê-lo em dinheiro.)
- Bens vendidos por um preço menor do que o seu valor de mercado por causa de:
    - Execução de hipoteca
    - Insolvência civil
    - Acordo de divórcio ou de separação se o solicitante ou o residente receber importante contraprestação, mas não necessariamente em dólares.

Isenções aplicadas à renda anual:

- Renda derivada do emprego de crianças (inclusive crianças acolhidas) menores de 18 anos de idade
- Pagamento recebido pelo acolhimento de crianças ou adultos (geralmente, pessoas portadoras de deficiência, sem parentesco com a família de acolhimento, incapazes de viver por si sós)
- Acréscimos de montantes únicos aos bens familiares, como heranças, pagamentos de seguro (inclusive pagamentos referentes a seguros de saúde e contra acidentes e indenização por acidente ou doença de trabalho), ganhos de capital e pagamento por danos pessoais ou à propriedade
- Quantias recebidas pela família com o fim específico de cobrir os custos com despesas médicas, ou para reembolsá-las, incorridas com qualquer membro da família
- Renda de um assistente que vive na casa
- **Sujeito à inclusão da renda para o programa da Seção 8 para estudantes matriculados em instituições de ensino superior na Renda Anual inclui, acima,** a quantia total do auxílio financeiro ao estudante, seja pago diretamente ao estudante ou à instituição de ensino
- Pagamento especial a um membro da família que serve nas Forças Armadas e que está exposto a fogo adverso
- Quantias recebidas em programas de formação profissional financiados pelo HUD
- Quantias recebidas por uma pessoa portadora de deficiência que não são levadas em consideração por um tempo limitado para fins de qualificação e benefícios do *Supplemental Security Income* porque são reservadas para serem utilizadas no *Plan to Attain Self-Sufficiency* (PASS) [plano para alcançar autossuficiência].
- Quantias recebidas por um participante de outros programas de auxílio do governo que são especificamente para cobrir ou reembolsar despesas pessoais incorridas (equipamento especial, vestuário, transporte, creche, etc.) e que são feitas exclusivamente para permitir a participação em um programa específico
- Estipêndio por serviços realizados pelos residentes (não deve superar US$ 200 por mês)
- Salários e benefícios adicionais que qualquer um dos membros da família recebe por sua participação em programas qualificados locais e estaduais de formação profissional e formação de um membro da família como integrante da equipe de gerência de residentes
- Renda temporária, não recorrente ou esporádica (inclusive presentes)
- Pagamentos de reparação pagos por governo estrangeiro nos termos das reivindicações apresentadas conforme as leis do governo em questão por pessoas perseguidas durante a época do nazismo
- Rendimento superior a US$ 480 por cada estudante em tempo integral de 18 anos de idade ou mais

(excluindo o chefe de família, corresponsável ou cônjuge)
- Pagamentos de auxílio-adoção superiores a US$ 480 por criança adotada
- Pagamentos periódicos diferidos da suplementação de renda (*supplemental security income*) e benefícios de previdência social recebidos como uma prestação única ou que serão recebidos em mensalidades
- Quantias recebidas pela família na forma de reembolsos ou restituições nos termos da lei estadual ou local por impostos prediais pagos incidentes sobre a unidade de moradia
- Quantias pagas por um órgão do Estado a uma família cujo membro sofre uma deficiência de desenvolvimento e mora em casa para compensar o custo de serviços e equipamentos necessários para mantê-lo no lar

Isenções exigidas pelo governo federal:
- Valor da porção oferecida a uma família qualificável conforme a *Food Stamp Act* [lei de auxílio-alimentação] de 1977
- Pagamentos a voluntários nos termos da *Domestic Volunteer Services Act* [lei de serviços voluntários nacionais] de 1973
- Pagamentos recebidos nos termos da *Alaska Native Claims Settlement Act* [lei de resolução das reivindicações de indígenas do Estado de Alaska]
- Renda originada de algumas terras submarginais dos Estados Unidos mantidas em fidúcia (*trust*) por algumas tribos indígenas
- Pagamentos ou subsídios feitos nos termos do *Low-Income Home Energy Assistance Program* [programa de auxílio-energia à moradia de baixos ingressos] do *Health and Human Services Department* [Departamento de Saúde e Serviços Humanos]
- Pagamentos recebidos em programas financiados integral ou parcialmente nos termos da *Job Training Partnership Act* [lei de parceria de formação profissional]
- Renda originada da disposição de fundos do *Grand River Band* dos indígenas de Ottawa
- Os primeiros US$ 2.000 das ações *per capita* recebidos dos *judgment funds* conferidos pela *Indian Claims Commission* [comissão de reivindicações dos indígenas] ou pelos Estados Unidos. Tribunal de ações, os juros recebidos por indivíduos indígenas de terras em fidúcia ou restritas, inclusive os primeiros US$ 2.000 por ano da renda recebida por indivíduos indígenas de fundos derivados de juros mantidos na referida fidúcia ou terras restritas
- Quantias de bolsas educacionais financiadas nos termos do *Title IV* da *Higher Education Act* [título IV da lei de educação superior] de 1965, inclusive gratificações nos termos do programa federal de trabalho-estudo (*work-study*), ou nos termos dos programas de auxílio a estudantes do *Bureau of Indian Affairs* [gabinete de assuntos indígenas]
- Pagamentos recebidos de programas financiados previstos no *Title V* da *Older Americans Act* [título V da lei de americanos mais idosos] de 1985
- Pagamentos recebidos no dia 1º de janeiro de1989, ou após essa data, do *Agent Orange Settlement Fund* [fundo de indenização às vítimas do agente laranja] ou qualquer outro fundo estabelecido de acordo com a resolução de litígio concernente à responsabilidade civil decorrente do uso do agente laranja
- Pagamentos recebidos nos termos da *Maine Indian Claims Settlement Act* [lei de resolução das reivindicações de indígenas do Estado de Maine] de 1980
- O valor do serviço de creche proporcionado ou providenciado (ou qualquer quantia recebida como pagamento pelo referido serviço ou reembolso por custos incorridos com esse serviço) nos termos da *Child Care and Development Block Grant Act* [lei de subsídio federal aos governos estaduais e municipais para atenção e desenvolvimento infantil] de 1990
- Pagamentos referentes ao reembolso pelo crédito fiscal por remuneração recebida (*Earned Income Tax Credit* - EITC) no dia 1º de janeiro de 1991 ou após essa data
- Pagamentos feitos pela *Indian Claims Commission* [comissão de reivindicações de indígenas] às *Confederated Tribes and Bands* da nação indígena Yakima ou da tribo Apache da reserva indígena Mescalero
- Subsídios, rendimentos e pagamentos conferidos aos participantes da AmeriCorps nos termos da *National and Community Service Act* [lei de serviço nacional e comunitário] de 1990
- Todo subsídio pago nos termos das determinações da decisão 38 U.S.C. 1805 a crianças com espinha bífida, filhos de veteranos da guerra do Vietnã
- Toda quantia referente a indenizações de vítimas de crime (previsto na *Victims of Crime Act* [lei de proteção às vítimas de crime]) recebida por meio do programa de auxílio às vítimas de crime (ou pagamento ou reembolso do custo do referido auxílio) segundo determinado na referida lei pelo

cometimento de um crime contra o solicitante, nos termos da *Victims of Crime Act*
- Subsídios, rendimentos e pagamentos conferidos a pessoas que participam ao abrigo da *Workforce Investment Act* [lei de investimento na força de trabalho] de 1998.
- Todo benefício por invalidez diferido outorgado pelo *Department of Veterans Affairs* [departamento de assuntos dos veteranos] recebido como uma prestação única ou que será recebido em mensalidades pelo locatário para estar em conformidade com a *Housing and Economic Recovery Act* (HERA) [lei de recuperação econômica e de habitação] de 2008.

Deduções:

- US$ 480 para cada um dos dependentes, inclusive estudantes em tempo integral ou pessoas portadoras de deficiência
- US$ 400 para famílias idosas ou portadoras de deficiência
- Despesas médicas não reembolsadas de famílias idosas ou portadoras de deficiência cujo total supera os 3% da renda anual
- Despesas consideráveis não reembolsadas com serviços prestados por assistentes e aparelhos auxiliares para o(s) membro(s) da família portador(es) de deficiência a fim de permitir que o(s) membro(s) da família trabalhe(m) e cujo total supera 3% da renda anual
- Se uma família idosa incorre em despesas médicas não reembolsadas e despesas com atenção à invalidez, os 3% da renda utilizados em despesas da família serão aplicados somente uma vez
- Toda despesa sensata incorrida com creche para crianças menores de 13 anos de idade necessária para permitir que um membro da família possa trabalhar ou continuar sua educação.

Referências

Regulamentos:

- General HUD Program Requirements; 24 CFR Part 5

Manual:

- 4350.3, Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs

Notificações:

- "Federally Mandated Exclusions" Notice 66 FR 4669, April 20, 2001

Para obter mais informações:

Saiba mais a respeito dos programas do HUD na página inicial de Internet do HUD: http://www.hud.gov