

**PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS
E MINISTÉRIOS DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL E DO TRABALHO E DA SOLIDARIEDADE SOCIAL.**

Portaria n.º 1192-A/2006

de 3 de Novembro

A aprovação do Novo Regime do Arrendamento Urbano, através da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, uma das medidas prioritárias do XVII Governo Constitucional que visa fundamentalmente assegurar a dinamização do mercado de arrendamento e a reabilitação urbana, foi recentemente complementada por um conjunto de diplomas legais que concretizou os objectivos em causa. A presente portaria procede à regulamentação dos procedimentos relativos à actualização das rendas relativas a contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro (RAU), e não habitacionais celebrados antes da vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, em especial, os pedidos de avaliações fiscais dos prédios e a determinação do seu nível de conservação. Regulamenta ainda os processos relativos aos pedidos de atribuição do subsídio de renda ao arrendatário e as demais diligências legalmente previstas que o senhorio e o arrendatário podem solicitar ou promover junto da Administração Pública.

Para tanto, é aprovado um modelo único simplificado, pelo qual o Governo pretende que todas as diligências acima referidas sejam executadas de acordo com o Programa SIMPLEX, através da simplificação do relacionamento entre os cidadãos ou empresas e o Estado, da desmaterialização dos procedimentos, da comunicação em rede entre os serviços da Administração Pública envolvidos, evitando-se dessa forma pedir aos cidadãos e às empresas a entrega de documentos ou informações de que o Estado já dispõe, contribuindo para o desenvolvimento do Plano Tecnológico e para a redução dos custos de contexto.

Consagra-se um modelo que, por um lado, é único, porque elimina a necessidade de preenchimento de vários formulários, aos quais corresponderiam os diversos pedidos e comunicações, a dirigir a diferentes entidades, com vantagem para senhorios e arrendatários, que desta forma podem fazer um ou mais pedidos ou comunicações, através do mesmo modelo e no mesmo acto. Por outro lado, trata-se de um modelo simplificado, pois é de fácil compreensão, e congrega todos os pedidos e comunicações legalmente previstas, permitindo, na grande maioria dos casos, que o utilizador identifique a sua pretensão através da simples aposição de cruzes nos quadrados disponíveis para o efeito.

Relativamente ao universo de pedidos e comunicações, é de destacar que através do modelo único simplificado o senhorio pode reunir os pressupostos da actualização da renda antiga, ou seja, pode solicitar a avaliação fiscal do locado, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), pedir a determinação do nível de conservação do prédio urbano ou de uma fracção autónoma em causa, nos termos dos

artigos 35.º do NRAU e 2.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto. O senhorio pode ainda comunicar a dispensa da determinação do nível de conservação, nos termos do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, indicando, quando aplicável, o recurso à faculdade concedida no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto. O senhorio pode ainda, entre outras diligências, solicitar comprovativo de que o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar do arrendatário é superior a 15 retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), ao abrigo dos artigos 44.º do NRAU e 5.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto.

Por seu turno, o arrendatário pode utilizar o modelo único simplificado tendo em vista solicitar a realização de nova avaliação fiscal do locado, nos termos do artigo 37.º do NRAU, obter o comprovativo de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a 3 ou a 5 RMNA, ao abrigo dos artigos 37.º e 44.º do NRAU, ou o comprovativo de que se trata de uma microempresa, nos termos do artigo 53.º do NRAU. É ainda de salientar a possibilidade de o arrendatário requerer a determinação do nível de conservação, ao abrigo do disposto nos artigos 48.º do NRAU e 2.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, e a atribuição do subsídio de renda, nos termos do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto, e bem assim comunicar qualquer alteração dos pressupostos de atribuição do subsídio de renda, nos termos do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto.

Por último, a entrega do modelo único simplificado pode ser feita presencialmente, junto dos serviços de finanças, das comissões arbitrais municipais (CAM) ou, se aquelas não estiverem constituídas, junto dos municípios, e dos serviços de segurança social, consoante o tipo de pedido ou de comunicação a realizar.

No prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor da presente portaria, os procedimentos serão totalmente desmaterializados, através da disponibilização no endereço na Internet www.portaldahabitacao.pt/nrau de todas as funcionalidades necessárias aos senhorios, aos arrendatários e aos vários serviços da Administração Pública, através do qual todos poderão formular pedidos, proceder a comunicações e saber, em cada momento, em que fase se encontra o seu pedido ou comunicação feita no âmbito do NRAU. Com efeito, os procedimentos relativos à execução do NRAU serão efectuados através de uma plataforma de integração *online*, gerida pelo Instituto Nacional de Habitação (INH), pela qual se assegurará a imediata recepção de pedidos e comunicações em tempo real, o seu célere tratamento pelas várias entidades participantes da plataforma de integração, e a comunicação interna pelos serviços da Administração Pública, e entre estes e os cidadãos e as empresas.

A desmaterialização dos procedimentos através da disponibilização da plataforma de integração *online* implica que os pedidos e comunicações efectuados presencialmente junto dos serviços sejam efectuados verbalmente, perante o funcionário, o qual procederá ao imediato preenchimento do modelo único simplificado na plataforma de integração. Desta forma, assegura-se a imediata inserção do pedido ou da comunicação na

plataforma e sua recepção pela entidade que tem de proceder às diligências solicitadas, sejam os serviços de finanças, as CAM, os municípios, os serviços de segurança social ou o próprio INH. A recolha informática dos dados da plataforma de integração *online* é essencial à monitorização das medidas de execução do NRAU e respectiva legislação complementar, a realizar no seio do futuro Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana.

Foram ouvidas a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos.

Assim:

Manda o Governo, pelos Ministros de Estado e da Administração Interna, de Estado e das Finanças, do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional e do Trabalho e da Solidariedade Social, ao abrigo do disposto na Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e dos Decretos-Leis n.ºs 156/2006, 157/2006, 158/2006 e 161/2006, todos de 8 de Agosto, o seguinte:

Artigo 1.º

Objecto

São aprovados o modelo único simplificado e as instruções de preenchimento, publicadas em anexo, e bem assim os procedimentos relativos à sua entrega, através do qual o senhorio e o arrendatário formulam os pedidos e procedem às comunicações previstas nos artigos 2.º e 3.º

Artigo 2.º

Pedidos e comunicações do senhorio

1 — O senhorio preenche o modelo único simplificado quando pretenda:

a) Solicitar a avaliação fiscal do locado efectuada nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), prevista na alínea *a*) do artigo 35.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU);

b) Obter o documento comprovativo de que o agregado familiar do arrendatário dispõe de um rendimento anual bruto corrigido (RABC) superior ou inferior a 15 retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), tal como previsto no n.º 3 do artigo 44.º do NRAU, e nos n.ºs 5 e 6 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto;

c) Requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fracção autónoma, prevista na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 2.º, e no n.º 5 do artigo 7.º, ambos do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, e ainda o nível de conservação da totalidade do edifício, nos termos do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto.

2 — O modelo único simplificado é ainda utilizado quando o senhorio proceda às seguintes comunicações:

a) Valor da renda cessante, o valor da renda nova, data da comunicação ao arrendatário do aumento da renda, o período de faseamento de actualização do valor

da renda (2, 5 ou 10 anos), a actualização imediata, ou a sua não actualização, nos termos previstos no artigo 42.º do NRAU;

b) Indicação do nível de conservação em que avalia o locado:

i) Sempre que entenda que o prédio se encontra em estado de conservação bom ou excelente, o que vale como comunicação de que vai proceder à actualização da renda, nos termos dos n.ºs 1 a 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto;

ii) Quando fez obras de reabilitação nos três anos antes de proceder à actualização da renda cessante, das quais resulte para a totalidade do edifício um nível de conservação bom ou excelente, nos termos do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto.

Artigo 3.º

Pedidos e comunicações do arrendatário

1 — O arrendatário preenche o modelo único simplificado tendo em vista:

a) A realização de nova avaliação do locado, prevista no n.º 6 do artigo 37.º do NRAU;

b) Obter o documento comprovativo de que o RABC do seu agregado familiar, definido nos artigos 2.º e 5.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto, é superior ou inferior a 3 ou a 5 RMNA, para os efeitos previstos na alínea *a*) do n.º 3 do artigo 37.º e no n.º 1 do artigo 44.º, ambos do NRAU, e dos n.ºs 5 e 6 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto;

c) Obter o documento comprovativo de se tratar de uma microempresa, tal como previsto na alínea *a*) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 53.º do NRAU, para o arrendamento para fim não habitacional;

d) Requerer a determinação do nível de conservação, previsto no n.º 1 do artigo 48.º do NRAU, e na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto;

e) Solicitar a atribuição do subsídio de renda, nos termos do n.º 1 do artigo 46.º do NRAU e dos n.ºs 1 e 2 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto.

2 — O modelo único simplificado é ainda utilizado quando o arrendatário proceda às seguintes comunicações:

a) Denúncia do contrato de arrendamento, nos termos do n.º 5 do artigo 37.º do NRAU;

b) Qualquer alteração dos pressupostos de atribuição do subsídio de renda, designadamente a alteração do nível de rendimentos igual ou superior a 5%, da composição do agregado familiar ou dos factores de correcção do RABC, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto.

3 — Em caso de morte do titular do subsídio de renda, o transmissário com condições de reunir os pressupostos para a manutenção do subsídio preenche o modelo único simplificado tendo em vista comunicar o decesso, no

prazo de 15 dias a contar da data da ocorrência desse facto, nos termos do n.º 4 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto.

Artigo 4.º

Procedimentos

1 — O modelo único simplificado é preenchido de acordo com as especificações e codificações dele constantes, bem como das respectivas instruções.

2 — Nos casos referidos na alínea *a)* do n.º 1 do artigo 2.º e na alínea *a)* do n.º 1 do artigo 3.º, ao modelo aprovado pela presente portaria deve juntar-se a declaração modelo n.º 1 do imposto municipal sobre imóveis, aprovada pela Portaria n.º 1282/2003, de 12 de Novembro.

3 — O modelo único simplificado e respectivos anexos são preenchidos e entregues através do endereço disponível na Internet www.portaldahabitacao.pt/nrau, ou presencialmente junto:

a) Dos serviços de finanças, nos casos referidos nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 1 do artigo 2.º, nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo 2.º, nas alíneas *a)* a *c)* do n.º 1 do artigo 3.º, e na alínea *a)* do n.º 2 do artigo 3.º;

b) Das comissões arbitrais municipais (CAM), nos casos previstos na alínea *c)* do n.º 1 do artigo 2.º, na alínea *b)* do n.º 2 do artigo 2.º, na alínea *d)* do n.º 1 do artigo 3.º e na alínea *a)* do n.º 2 do artigo 3.º ou, se estas não estiverem instaladas, junto dos municípios, ao abrigo da alínea *a)* do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Setembro;

c) Dos serviços de segurança social, nos casos referidos na alínea *e)* do n.º 1 do artigo 3.º, na alínea *b)* do n.º 2 do artigo 3.º, e no n.º 3 do artigo 3.º

4 — Nos casos em que o modelo único simplificado e respectivos anexos sejam entregues presencialmente, procede-se ao imediato preenchimento do modelo na plataforma informática de integração e imprimem-se duas cópias, que o apresentante assina no acto, destinando-se-lhe uma, como recibo, e outra aos arquivos dos serviços.

5 — Nos serviços de finanças, para compensar os custos de impressão, o preço do modelo simplificado e anexos em papel é de € 0,40 por cada folha.

Artigo 5.º

Preenchimento e entrega online

1 — A entrega do modelo simplificado e respectivos anexos através da Internet implica a realização de autenticação no sistema através de senha de acesso que, caso o interessado não a tenha ainda, é obtida através da página «Declarações electrónicas» no endereço www.e-financas.gov.pt.

2 — O modelo simplificado e respectivos anexos consideram-se entregues na data em que sejam submetidos, sem anomalias, após o que será emitido o respectivo comprovativo.

3 — Os elementos referidos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 37.º do CIMI, destinados a acompanhar o modelo

único simplificado, devem ser entregues em suporte de papel no serviço de finanças da área da situação do prédio, acompanhados do comprovativo referido no número anterior, considerando-se nessa data entregue a declaração.

4 — As pessoas colectivas, incluindo o Estado e outras pessoas colectivas de direito público, e os sujeitos passivos de imposto que possuam ou sejam obrigados a possuir contabilidade organizada só podem entregar a declaração através do endereço na Internet referido no n.º 3 do artigo 4.º

Artigo 6.º

Comunicações electrónicas e tratamento de dados

1 — As comunicações entre os serviços de finanças, os serviços de segurança social, as CAM, os municípios e os técnicos que avaliam o nível de conservação dos edifícios são realizadas através da plataforma de integração *online* gerida pelo INH, no endereço disponível na Internet www.portaldahabitacao.pt/nrau, devendo o tratamento dos dados obedecer ao disposto na legislação vigente aplicável.

2 — Podem ser celebrados protocolos entre o INH e os vários organismos da Administração Pública participantes nos serviços disponibilizados na plataforma de integração *online* referida no número anterior, tendo em vista a aplicação do NRAU, da respectiva legislação complementar e ainda a definição dos procedimentos administrativos de comunicação de dados.

Artigo 7.º

Normas finais e transitórias

1 — O endereço www.portaldahabitacao.pt/nrau fica disponível na Internet no prazo de 30 dias a contar da data de publicação da presente portaria.

2 — Até à disponibilização do endereço referido no número anterior, o preenchimento e a entrega do modelo único simplificado e respectivos anexos podem ser efectuados presencialmente, junto dos serviços de finanças, da segurança social, CAM e municípios, nos termos no n.º 3 do artigo 4.º da presente portaria, sendo neste caso entregues devidamente preenchidos pelos senhores e arrendatários.


Artigo 8.º

Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Em 30 de Outubro de 2006.

Pelo Ministro de Estado e da Administração Interna, *Eduardo Arménio do Nascimento Cabrita*, Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local. — O Ministro de Estado e das Finanças, *Fernando Teixeira dos Santos*. — Pelo Ministro do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, *João Manuel Machado Ferrão*, Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades. — Pelo Ministro do Trabalho e da Solidariedade Social, *Pedro Manuel Dias de Jesus Marques*, Secretário de Estado da Segurança Social.

		NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano - Modelo Único (Artigo 1.º da Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de Novembro)	
I - Identificação do senhorio, do arrendatário e do prédio arrendado			
A - Identificação do senhorio			
01	NIF/NIPC:	Nome:	
Morada:			
B - Identificação do arrendatário / transmissário			
02	NIF/NIPC:	Nome:	
Morada:			
C - Identificação do prédio arrendado			
03	Distrito:	04	Concelho:
05	Freguesia:		
06	Artigo:	07	Fracção:
		Localização:	
08	Idade do Prédio: <input type="checkbox"/> > 10 Anos <input type="checkbox"/> =<10 Anos		
09	Tipo de Contrato: <input type="checkbox"/> Habitacional <input type="checkbox"/> Não Habitacional		
II – Pedidos e comunicações do senhorio			
A - Pedidos do senhorio			
10	<input type="checkbox"/> Avaliação Fiscal do Prédio	11	<input type="checkbox"/> RABC
Nível Conservação:		12	<input type="checkbox"/> Do prédio locado
		13	<input type="checkbox"/> Da Totalidade do prédio
B - Comunicações do senhorio			
Nível Conservação:		14	Do prédio locado: ____
		15	Da Totalidade prédio: ____
		16	Data comunicação ao arrendatário do aumento: ____/____/____
17	Valor Renda Cessante:€	18	Valor Nova Renda:€
19	Período Faseamento: ____	20	<input type="checkbox"/> Não Actualização
III - Pedidos e comunicações do arrendatário			
A - Pedidos do arrendatário			
21	<input type="checkbox"/> Avaliação Fiscal do Imóvel	22	<input type="checkbox"/> RABC
23	<input type="checkbox"/> Nível de Conservação	24	<input type="checkbox"/> Comprovativo de Microempresa
B - Comunicações do arrendatário			
25	<input type="checkbox"/> Denúncia do Contrato		
IV – Identificação do arrendatário, do seu agregado familiar e das pessoas que com ele vivam em comunhão de habitação, há mais de um ano			
26	NIF	Nome:	
27	Data Nascimento: ____/____/____	28	Relação Parentesco: ____
29	<input type="checkbox"/> Inapto	30	<input type="checkbox"/> Grau de incapacidade >= 60%
31	NIF	Nome:	
32	Data Nascimento: ____/____/____	33	Relação Parentesco: ____
34	<input type="checkbox"/> Inapto	35	<input type="checkbox"/> Grau de incapacidade >= 60%
36	NIF	Nome:	
37	Data Nascimento: ____/____/____	38	Relação Parentesco: ____
39	<input type="checkbox"/> Inapto	40	<input type="checkbox"/> Grau de incapacidade >= 60%
41	NIF	Nome:	
42	Data Nascimento: ____/____/____	43	Relação Parentesco: ____
44	<input type="checkbox"/> Inapto	45	<input type="checkbox"/> Grau de incapacidade >= 60%
46	NIF	Nome:	
47	Data Nascimento: ____/____/____	48	Relação Parentesco: ____
49	<input type="checkbox"/> Inapto	50	<input type="checkbox"/> Grau de incapacidade >= 60%
51	NIF	Nome:	
52	Data Nascimento: ____/____/____	53	Relação Parentesco: ____
54	<input type="checkbox"/> Inapto	55	<input type="checkbox"/> Grau de incapacidade >= 60%
56	NIF	Nome:	
57	Data Nascimento: ____/____/____	58	Relação Parentesco: ____
59	<input type="checkbox"/> Inapto	60	<input type="checkbox"/> Grau de incapacidade >= 60%

61	NIF		Nome:						
62	Data Nascimento:	____/____/____	63	Relação Parentesco:	____	64	<input type="checkbox"/> Inapto	65	<input type="checkbox"/> Grau de incapacidade >= 60%
66	NIF		Nome:						
67	Data Nascimento:	____/____/____	68	Relação Parentesco:	____	69	<input type="checkbox"/> Inapto	70	<input type="checkbox"/> Grau de incapacidade >= 60%
71	NIF		Nome:						
72	Data Nascimento:	____/____/____	73	Relação Parentesco:	____	74	<input type="checkbox"/> Inapto	75	<input type="checkbox"/> Grau de incapacidade >= 60%
76	NIF		Nome:						
77	Data Nascimento:	____/____/____	78	Relação Parentesco:	____	79	<input type="checkbox"/> Inapto	80	<input type="checkbox"/> Grau de incapacidade >= 60%
81	NIF		Nome:						
82	Data Nascimento:	____/____/____	83	Relação Parentesco:	____	84	<input type="checkbox"/> Inapto	85	<input type="checkbox"/> Grau de incapacidade >= 60%
V – Pedido de subsídio de renda por parte do arrendatário / transmissário									
A – Pedidos do arrendatário									
86	<input type="checkbox"/> Subsídio de Renda	87	N.º de Identificação da Segurança Social (NISS):						
88	N.º de Identificação Bancária:							89	<input type="checkbox"/> Pagamento vale postal
B - Comunicações do arrendatário									
90	<input type="checkbox"/> Alteração do Nível de Rendimentos	92	<input type="checkbox"/> Alteração da Composição do Agregado Familiar						
91	<input type="checkbox"/> Alteração dos Factores de Correção do RABC	93	<input type="checkbox"/> Falecimento do Titular do Subsídio de Renda						
C - Declarações do Arrendatário									
<input type="checkbox"/> O arrendatário, o cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos, residindo na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e limitrofes, declara(m) que não é(são) proprietário(s) de imóvel para habitação nesses concelhos ou limitrofes, ou residindo no respectivo concelho quanto ao resto do País, não é(são) proprietário(s) de imóvel para habitação nesse concelho, que se encontre desocupado, adquirido após o início do contrato de arrendamento, com excepção dos casos de sucessão <i>mortis causa</i> .									
<input type="checkbox"/> O arrendatário declara que não fornece na habitação arrendada serviços de hospedagem									
<input type="checkbox"/> O arrendatário declara que não subarrenda parte ou a totalidade da mesma.									
<input type="checkbox"/> O arrendatário declara que tem no locado a sua residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia.									
<input type="checkbox"/> O arrendatário declara que tomou conhecimento de que deve comunicar aos serviços de segurança social qualquer alteração da informação prestada, que determine a alteração ou a manutenção do direito ao subsídio de renda, no prazo de 15 dias a contar da ocorrência.									
D - Autorização do Arrendatário									
<input type="checkbox"/> O arrendatário declara que dá autorização ao INH, e obteve prévia autorização dos membros do agregado familiar por si indicado, e das pessoas a que se refere a alínea a) do n.º 1 do art. 5.º do DL n.º 158/2006, de 8/8, para acesso à informação fiscal e das entidades processadoras de pensões, relevante para efeitos de atribuição, renovação e manutenção do subsídio de renda									
VI - Encerramento do Modelo					VII - Para Uso do Serviço Receptor				
Os elementos declarados correspondem à verdade e não houve qualquer omissão					96	Entidade receptora:	CARIMBO DE RECEPÇÃO		
94	Local e Data:	____, ____ / ____ / ____			97	N.º do Processo:			
O Declarante (assinatura) Se a declaração for apresentada por um representante, gestor de negócios ou pelo cabeça-de-casal indique: Nome: _____					O FUNCIONÁRIO				
					Data: ____ / ____ / ____				
					Rubrica				
Nome: _____					Nome: _____				
95	NIF								

Modelo Único - Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU)

Instruções de Preenchimento

O modelo único simplificado destina-se a requerer à Administração Fiscal (AF), às Comissões Arbitrais Municipais (CAM), aos Municípios e à Segurança Social (Seg. Social) a realização das diligências previstas nos arts. 2.º e 3.º da portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de Novembro. Através deste modelo, o senhorio poderá requerer a avaliação fiscal do bem locado, juntando para o efeito a declaração mod. 1 do IMI, obter o comprovativo de que o agregado familiar do arrendatário tem um Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) superior ou inferior a 15 RMNA, requerer o nível de conservação do locado e da totalidade do edifício onde ele se situa, comunicar o valor da Renda Cessante e da nova Renda fixada, o período de faseamento da actualização do valor da renda ou a sua não actualização, a data de comunicação ao arrendatário do aumento da renda e o nível de conservação em que avalia o locado sempre que entenda que o prédio se encontra em estado de conservação bom ou excelente.

Do mesmo modo o arrendatário poderá requerer a realização de nova avaliação do bem locado, juntando para o efeito a declaração mod. 1 do IMI, obter o comprovativo de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a 3 ou a 5 RMNA, requerer o nível de conservação do prédio, obter documento comprovativo de que se trata de uma microempresa, solicitar a atribuição do subsídio de renda, comunicar a denúncia do contrato de arrendamento e a alteração dos pressupostos de atribuição do subsídio de renda. Em caso de morte do titular do subsídio de renda, o modelo serve ainda para quem lhe suceder no arrendamento (transmissário) comunicar o falecimento do anterior arrendatário, o que deve fazer no prazo de 15 dias a contar do falecimento do titular do subsídio de renda. Caso reúna os pressupostos para a manutenção do subsídio, deve solicitá-lo.

Só são susceptíveis de actualização de renda os contratos de arrendamento que, sendo habitacionais, foram celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo DL 321-B/90, de 15/10 e os não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do DL 257/95, de 30/9.

O modelo simplificado e respectivos anexos são preenchidos e entregues através do endereço disponível na Internet www.portaldahabitacao.pt/nrau ou, presencialmente, junto de qualquer serviço de finanças, nos casos referidos nos arts. 2.º/1/a) e b), 2.º/a) e b), 3.º/1/a) a c) e 3.º/2/a) da portaria acima referida; das Comissões Arbitrais Municipais (CAM) ou, se estas não estiverem instaladas, junto dos Municípios, nos casos previstos nos arts. 2.º/1/c), 2.º/2/b), 3.º/1/d) e 3.º/2/a) da citada portaria e dos Serviços de Segurança Social, nos casos referidos nos arts. 3.º/1/e), 3.º/2/b), 3.º/3 da mesma portaria.

QUADRO / CAMPO	DENOMINAÇÃO	EXPLICAÇÃO
Quadro I	Identificação do senhorio, do arrendatário e do prédio arrendado	Este quadro é de preenchimento obrigatório para o senhorio, arrendatário ou seu transmissário, consoante os casos, quer se trate de um primeiro pedido ou comunicação, quer seja um aditamento ou alteração a modelo anteriormente entregue ou comunicação da morte do titular do subsídio de renda.
Campo 01	NIF / NIPC, Nome e Morada do Senhorio	Inscriver o número de identificação fiscal (NIF – pessoa singular; NIPC – pessoa colectiva), o nome ou denominação social e a morada ou sede do senhorio.
Campo 02	NIF / NIPC, Nome e Morada do Arrendatário/Transmissário	Inscriver o número de identificação fiscal (NIF – pessoa singular; NIPC – pessoa colectiva), o nome ou denominação social e a morada ou sede do arrendatário/transmissário (quem sucede no arrendamento por morte e requer manutenção do subsídio de renda).
Campos 03 a 07	Identificação do Prédio Arrendado	Indicar o distrito, o concelho, a freguesia, o artigo matricial, a fracção (caso exista) e a localização (rua, n.º e localidade) do prédio arrendado. Caso se trate de prédios em propriedade total com andares ou unidades susceptíveis de utilização independente, indique no campo da fracção o número, a letra ou o elemento identificador da unidade independente.
Campo 08	Idade do prédio	Indicar, colocando um X no respectivo quadrado, se o edificado tem mais de 10 anos de construção, ou se é igual ou inferior a 10 anos. Se o edificado não tiver mais de 10 anos não deverá requerer a determinação do nível de conservação. (art. 33.º da Lei 6/2006 de 27/2).
Campo 09	Tipo de contrato	Indicar, colocando um X no respectivo quadrado, se o contrato de arrendamento é habitacional ou não habitacional.
Quadro II	Pedidos e comunicações do senhorio	Este quadro destina-se ao senhorio requerer ou comunicar às entidades públicas envolvidas no processo de actualização do valor da renda um conjunto de procedimentos e de informações necessárias ao processo.
Campo 10	Avaliação Fiscal do Prédio	Indicar, colocando um X no respectivo quadrado, se pretende requerer a avaliação fiscal do bem locado nos termos das regras do CIMI. A avaliação fiscal é um pressuposto essencial ao processo de actualização do valor de renda, excepto se o mesmo já tiver sido avaliado nos termos do CIMI há menos de 3 anos.
Campo 11	RABC	Indicar, colocando um X no respectivo quadrado, se pretende obter o comprovativo de que o agregado familiar do arrendatário tem um Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) superior ou inferior a 15 RMNA (ver quadro IV).
Campos 12 e 13	Nível de Conservação: do prédio locado e da totalidade do prédio	Não preencha estes campos caso tenha indicado no campo 8 que a idade do prédio é igual ou inferior a 10 anos. Os campos 12 e 13 servem para requerer o nível de conservação do prédio locado e / ou da totalidade do prédio onde se situa o locado. Para o efeito deverá colocar um X no(s) respectivo(s) quadrado(s). Só poderá pedir o nível de conservação da totalidade do prédio caso tenha feito obras de reabilitação nos três anos antes de proceder à actualização da renda antiga, nos termos e para os efeitos do artigo 27.º do DL 157/2006, de 8/8 (ver campos 14 e 15).
Campos 14 e 15	Nível de Conservação: do prédio locado e da totalidade do prédio	Caso a idade do prédio seja superior a 10 anos e o senhorio entenda que o nível de conservação do prédio locado e da totalidade do prédio é bom ou excelente, indique o nível de conservação nos campos 14 e / ou 15, respectivamente, utilizando os seguintes códigos: 4 – Bom ou 5 – Excelente. Nesta situação o senhorio não pode preencher os campos 12 e 13, pois é dispensada a determinação do nível de conservação, sendo aplicável na actualização da renda o nível de conservação 3 – Médio, correspondente ao coeficiente de conservação 0.9. A indicação do nível de conservação pelo senhorio vale simultaneamente como comunicação à CAM de que vai proceder à actualização da renda (art. 7.º do DL 156/2006 de 8/8). Ver condições do campo anterior.
Campo 16	Data da comunicação ao arrendatário do aumento da renda	Indique a data da comunicação ao arrendatário do aumento da renda (dd/mm/aaaa) – a) a data de assinatura do aviso de recepção (art. 9.º/1 e n.º 2 do art. 34.º da Lei 6/2006, de 27/2); b) em caso de devolução da primeira e segunda cartas, deve indicar a data do 10.º dia posterior ao envio da segunda carta registada com aviso de recepção (art. 10.º/3 e 4 da Lei 6/2006, de 27/2).
Campo 17	Valor da Renda Cessante	Indique o valor da última renda mensal do locado antes do início do processo de actualização.
Campo 18	Valor da Renda Nova	Indique o valor da renda mensal actualizada nos termos do NRAU, no decurso do 1.º ano.
Campo 19	Período de Faseamento	Indicar o período de faseamento de actualização do valor da renda. Tratando-se de prédio habitacional os períodos são de 2, 5 ou 10 anos. Caso o senhorio não comunique atempadamente o período de faseamento, será aplicado um período de 5 anos. (art. 42.º da Lei 6/2006 de 27/2). Tratando-se de prédio não habitacional os períodos são de 0 (actualização imediata), 5 ou 10 anos (art. 53.º e 55.º da Lei 6/2006, de 27/2).
Campo 20	Não Actualização	Indicar, colocando um X no respectivo quadrado, se desistiu do processo de actualização do valor da renda. (art. 42.º da Lei 6/2006 de 27/2).
Quadro III	Pedidos e comunicações do arrendatário/transmissário	Este quadro destina-se ao arrendatário requerer ou comunicar às entidades públicas envolvidas no processo de actualização do valor da renda um conjunto de procedimentos e de informações necessárias ao processo.
Campo 21	Avaliação Fiscal do Imóvel	Indicar, colocando um X no respectivo quadrado, se pretende requerer a avaliação fiscal do bem locado nos termos das regras do CIMI.
Campo 22	RABC	Indicar, colocando um X no respectivo quadrado, se pretende obter o comprovativo de que o agregado familiar do arrendatário tem um Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) superior ou inferior a 3 ou 5 RMNA (ver quadro IV).

QUADRO / CAMPO	DENOMINAÇÃO	EXPLICAÇÃO
Campo 23	Nível de Conservação	Indicar, colocando um X no respectivo quadrado, se pretende requerer o nível de conservação do prédio locado (alínea b) do n.º 1 do art. 2.º do DL 156/2006 de 8/8).
Campo 24	Comprovativo de Microempresa	Indicar, colocando um X no respectivo quadrado, se pretende comprovativo de que o arrendatário é uma microempresa. Aplicável nas situações em que o arrendatário é uma pessoa colectiva.
Campo 25	Denúncia do Contrato	Caso o arrendatário denuncie o contrato de arrendamento, indicar o facto, colocando um X no respectivo quadrado (n.º 5 do art. 37.º da Lei 6/2006 de 27/2).
Quadro IV	Identificação do arrendatário, do seu agregado familiar e das pessoas que com ele vivam em comunhão de habitação, há mais de um ano	Este quadro destina-se a ser preenchimento pelo senhorio e pelo arrendatário caso solicitem comprovativo do RABC do ano civil anterior. Se o senhorio requereu, no campo 11, comprovativo do RABC do agregado familiar do arrendatário, deverá identificar o arrendatário, os membros do seu agregado familiar que, em cada ano, com ele vivam em comunhão de habitação e as pessoas que vivam em comunhão de habitação há mais de um ano com o arrendatário. Se o não fizer, o comprovativo do RABC será feito em função dos elementos fiscais do arrendatário, não sendo por isso obrigatório o seu preenchimento. Caso o arrendatário tenha solicitado, no campo 22, comprovativo do RABC, o seu preenchimento é obrigatório. Face ao disposto nos arts. 2.º e 5.º do DL 158/2006, de 8/8, deverá identificar nos campos 26 a 85: (1) O Arrendatário; (2) O Cônjuge separado ou não judicialmente de pessoas e bens e o ex-cônjuge no caso de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento; (3) A Pessoa que com o arrendatário viva em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado; (4) O(s) Ascendente(s) do arrendatário, do seu cônjuge, de pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos e das pessoas identificadas em 6); (5) Os filhos, adoptados e enteado menores não emancipados, bem como os menores sob tutela; Os filhos, adoptados e enteado maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiveram sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direcção do agregado familiar, que, não tendo mais de 25 anos e não auferindo anualmente rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida, frequentem o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior; Os filhos, adoptados, enteado e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência, quando não auferirem rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida, desde que, em qualquer dos casos, estejam a cargo das pessoas identificadas em 1, 2, 3, 4 e 6; (6) Outras pessoas não especificamente identificadas nos pontos anteriores e que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano.
Campos 26 a 85	NIF / Nome / Data de Nascimento / Relação de Parentesco / Inaptos para o trabalho / Grau de Incapacidade	Inscrever o NIF, o nome, a data de nascimento (dd/mm/aaaa) e a relação de parentesco dos membros do agregado familiar. Para inscrever a relação de parentesco utilize os códigos constantes do quadro anterior e que se encontram a <i>negrito</i> . Ex. Arrendatário – 1; Cônjuge – 2; Filho – 5, etc. Se alguma das pessoas anteriormente identificadas forem inaptas para o trabalho ou tiver um grau de incapacidade igual ou superior a 60% indique esse facto colocando um X nos respectivos quadrados. A indicação do NIF é obrigatória excepto quanto aos membros identificados com o código 5, se o não tiverem.
Quadro V	Pedido de subsídio de renda por parte do arrendatário / transmissário	Este quadro e os seus campos destinam-se a ser preenchidos pelo arrendatário caso solicite subsídio de renda, sendo aplicável apenas aos arrendamentos habitacionais. São condições para a atribuição do subsídio de renda as constantes do art. 6.º, n.ºs 4 e 5 do art. 7.º e arts. 8.º a 11.º do DL 158/2006 de 8/8.
Quadro V - A	Pedidos do arrendatário	Este quadro destina-se a requerer o subsídio de renda, a identificar o N.º de Identificação da Seg. Social e o N.º de Identificação Bancária, caso queira que o pagamento do subsídio se faça por transferência bancária. Em alternativa, pode indicar o pagamento por vale postal.
Campo 86	Subsídio de Renda	Indicar, colocando um X no respectivo quadrado, se requer a atribuição do subsídio de renda.
Campo 87	N.º de Identificação da Segurança Social	Identifique o N.º de Identificação da Segurança Social (NISS) do arrendatário.
Campo 88	N.º de Identificação Bancária	Indique o N.º de Identificação Bancária. (NIB) (n.º 3 do art. 12.º do DL 158/2006 de 8/8).
Campo 89	Pagamento por Vale Postal	Caso opte pelo pagamento por vale postal, indique essa opção colocando um X no respectivo quadrado.
Quadro V - B	Comunicações do arrendatário	Este quadro e os seus campos destinam-se a ser preenchidos pelo arrendatário caso altere qualquer dos pressupostos que determinaram a atribuição do subsídio. A obrigação de comunicação deve ser cumprida no prazo de 15 dias, a contar da data da ocorrência dos factos, nos serviços de segurança social da área da sua residência (art. 14.º do DL 158/2006 de 8/8).
Campo 90	Alteração do Nível de Rendimentos	Caso tenha havido uma alteração do nível de rendimentos igual ou superior a 5%, indique esse facto colocando um X no respectivo quadrado.
Campo 91	Alteração Composição Agregado Familiar	Caso tenha havido uma alteração na composição do agregado familiar indique esse facto colocando um X no respectivo quadrado e preencha o quadro IV.
Campo 92	Alteração dos Factores de Correção do RABC	Caso tenha havido uma alteração dos factores de correcção do RABC, indique esse facto colocando um X no respectivo quadrado e preencha o quadro IV.
Campo 93	Falecimento do Titular do Subsídio de Renda	Caso tenha ocorrido a morte do titular do subsídio de renda, o sucessor comunica esse facto, colocando um X no respectivo quadrado. Caso reúna os pressupostos para a manutenção do subsídio de renda, deve solicitá-la através do preenchimento do quadro IV (n.º 4 do art. 14.º do DL 158/2006 de 8/8).
Quadro V - C	Declarações do arrendatário	Este quadro compreende um conjunto de declarações de compromisso de honra necessário à atribuição e manutenção do subsídio. Para o efeito o arrendatário deverá colocar um X nos respectivos quadrados (alíneas b) e c), do n.º 1, do art. 8.º e n.º 1, do art. 14.º n.º 1 do DL n.º 158/2006, de 8/8).
Quadro V - D	Autorizações do arrendatário	Mediante a colocação de um X no respectivo quadrado, o arrendatário, os membros do seu agregado familiar e as pessoas que com ele vivam em comunhão de habitação, autorizam o INH a aceder à informação fiscal e à informação das entidades processadoras de pensões. A atribuição, renovação e manutenção do subsídio de renda depende da presente autorização, sendo o mesmo rejeitado caso a mesma não seja emitida. (n.ºs 4 e 5 do art. 7.º do DL n.º 158/2006, de 8/8).
Quadro VI	Encerramento do Modelo	Se o declarante não for o senhorio ou o arrendatário, deverá indicar o nome e o respectivo NIF, juntando ao modelo instrumento que lhe confira os poderes necessários para o efeito.
Quadro VII	Para Uso do Serviço Receptor	Este quadro destina-se ao Serviço Público que recepcionar o modelo, devendo no campo 96 identificar-se o serviço mediante os seguintes códigos: 1 – Serviço de Finanças; 2 – CAM; 3 – Municípios e 4 - Serviços da Segurança Social e no campo 97 o n.º do processo, a ser dado pelo sistema informático.