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.portaldahabitação.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	Inscrever 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	Inscrever 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 ternos 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).
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 enteados menores não emancipados, bem como os menores sob tutela; Os filhos, adoptados e enteados 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, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência, quando não aufiram 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 *negrito*. 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.º s 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 Correcção 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.º s 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 95 identificar 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.