



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: ☐ > 10 Anos ☐ =<10 Anos 09 Tipo de Contrato: ☐ Habitacional ☐ Não Habitacional

II – Pedidos e comunicações do senhorio

A- Pedidos do senhorio

10 ☐ Avaliação Fiscal do Prédio 11 ☐ RABC Nível Conservação: 12 ☐ Do prédio locado 13 ☐ 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 ☐ Não Actualização

III - Pedidos e comunicações do arrendatário

A - Pedidos do arrendatário

21 ☐ Avaliação Fiscal do Imóvel 22 ☐ RABC 23 ☐ Nível de Conservação 24 ☐ Comprovativo de Microempresa

B - Comunicações do arrendatário

25 ☐ 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 ☐ Inapto 30 ☐ Grau de incapacidade >= 60%

31 NIF Nome:

32 Data Nascimento: ____/____/____ 33 Relação Parentesco: 34 ☐ Inapto 35 ☐ Grau de incapacidade >= 60%

36 NIF Nome:

37 Data Nascimento: ____/____/____ 38 Relação Parentesco: 39 ☐ Inapto 40 ☐ Grau de incapacidade >= 60%

41 NIF Nome:

42 Data Nascimento: ____/____/____ 43 Relação Parentesco: 44 ☐ Inapto 45 ☐ Grau de incapacidade >= 60%

46 NIF Nome:

47 Data Nascimento: ____/____/____ 48 Relação Parentesco: 49 ☐ Inapto 50 ☐ Grau de incapacidade >= 60%

51 NIF Nome:

52 Data Nascimento: ____/____/____ 53 Relação Parentesco: 54 ☐ Inapto 55 ☐ Grau de incapacidade >= 60%

56 NIF Nome:

57 Data Nascimento: ____/____/____ 58 Relação Parentesco: 59 ☐ Inapto 60 ☐ 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

☐ 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 limítrofes, declara(m) que não é(são) proprietário(s) de imóvel para habitação nesses concelhos ou limítrofes, 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 *mortis causa*.

☐ O arrendatário declara que não fornece na habitação arrendada serviços de hospedagem

☐ O arrendatário declara que não subarrenda parte ou a totalidade da mesma.

☐ O arrendatário declara que tem no locado a sua residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia.

☐ 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

☐ 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

Os elementos declarados correspondem à verdade e não houve qualquer omissão

94 Local e Data: _____, ____/____/____

O Declarante (assinatura)

Se a declaração for apresentada por um representante, gestor de negócios ou pelo cabeça-de-casal indique:

Nome:

95 NIF

VII - Para Uso do Serviço Receptor

96 Entidade receptora: _____

97 N.º do Processo: _____

CARIMBO DE RECEPÇÃO

O FUNCIONÁRIO

Data: ____/____/____

Rubrica

Nome: _____

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	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 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).
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 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	Inscriver 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.