

# Nota Informativa

Novembro de 2006

www.plmj.com

DEPARTAMENTO DE DIREITO DO IMOBILIÁRIO, DA CONSTRUÇÃO E DO TURISMO II

PLMJ

A.M.PEREIRA, SÁRAGGA LEAL, OLIVEIRA MARTINS, JÚDICE E ASSOCIADOS  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

## ACTUALIZAÇÃO ESPECIAL DE RENDAS NO NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO (NRAU)

Foram publicadas, no passado dia 3 de Novembro, as **Portarias n.º 1192-A/2006 e 1192-B/2006**, as quais vieram complementar o actual quadro legislativo relativo ao arrendamento urbano, que tem como diploma nuclear a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (diploma que aprovou o NRAU), posteriormente regulamentada pelos Decretos-Lei n.º 156/2006 a 161/2006, de 8 de Agosto.

Tais Portarias, que já estão em vigor, visam, essencialmente, criar as condições necessárias para que se dê início à actualização especial de rendas prevista nas normas transitórias do NRAU por referência aos contratos de arrendamento habitacionais anteriores a 18 de Novembro de 1990 e arrendamentos não habitacionais anteriores a 5 de Outubro de 1995.

A Portaria n.º 1192-A/2006 aprovou o Modelo Único Simplificado (“MUS”), as respectivas instruções de preenchimento e todos os procedimentos relativos à sua entrega. Através deste modelo, o senhorio poderá solicitar as diligências que se revelem necessárias para promover a mencionada actualização especial de rendas, em particular, (i) solicitar a avaliação fiscal do imóvel arrendado, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, (ii) pedir a determinação do nível de conservação do prédio urbano ou da fracção autónoma em causa, (iii) comunicar a dispensa da determinação do nível de conservação, ao abrigo do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 156/2006 e, ainda, (iv) solicitar o comprovativo de que o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do agregado

familiar do arrendatário é superior a 15 Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA).

Por sua vez, também através do MUS, pode o arrendatário (i) solicitar a realização da nova avaliação fiscal do locado, ao abrigo do artigo 37.º, n.º 6, do NRAU, (ii) obter comprovativo de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a 3 ou 5 RMNA, (iii) sendo o arrendatário uma sociedade, obter comprovativo de que se trata de uma microempresa, para efeitos do disposto no artigo 53.º do NRAU, (iv) requerer a determinação do nível de conservação do locado, nos termos e para os efeitos do artigo 48.º, n.º 1, do NRAU e, por último, (v) solicitar a atribuição do subsídio de renda, nos termos do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 158/2006.

Por enquanto, o MUS só poderá ser entregue presencialmente, junto dos Serviços de Finanças, Serviços de Segurança Social, Comissões Arbitrais Municipais ou, enquanto estas não forem constituídas, do respectivo Município, conforme o caso. A partir do início do próximo mês de Dezembro, o MUS deverá, também, poder ser apresentado via Internet, através do endereço [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau).

Por sua vez, a Portaria n.º 1192-B/2006 fixou os critérios que vão presidir à determinação do nível de conservação dos imóveis arrendados e aprovou a respectiva Ficha de Avaliação, na qual são identificados os ele-

mentos de tais imóveis com relevância para a determinação de tal nível de conservação.

O preenchimento da Ficha de Avaliação será feito na sequência de vistoria a realizar pelo técnico designado, de acordo com as instruções do Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (“MAEC”), a publicar no já referido endereço de internet [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau). O nível de conservação será, então, determinado com base na inspecção das anomalias visíveis à data da vistoria, segundo os critérios e regras de avaliação enunciadas neste diploma legal.

Por último, cumpre referir que o Governo assumiu o compromisso de conformar as diligências previstas

nestas duas Portarias com o Programa SIMPLEX, compromisso este que será prosseguido, em particular, através da desmaterialização dos procedimentos e da comunicação em rede entre os serviços da Administração Pública envolvidos.

Com a entrada em vigor destes dois diplomas ficam, finalmente, reunidas as condições legais para que os senhorios possam promover a actualização especial de rendas prevista nas normas transitórias do NRAU.

Resta saber se os Serviços da Administração envolvidos nestes procedimentos estão preparados para dar resposta atempada às solicitações que, de futuro, lhes vão ser dirigidas. ■

---

***“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano”***

■ IFLR Awards 2006 ■ Who's Who Legal Awards 2006

***“Melhor Departamento Fiscal do Ano”***  
**International TaxReview - Tax Awards 2006**

---

A presente Nota Informativa foi elaborada pelo Departamento de Direito do Imobiliário, da Construção e do Turismo II de PLMJ, destinando-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas. A informação aqui contida, sendo prestada de forma geral e abstracta, não deve servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta informação não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto, o Departamento de Direito do Imobiliário, da Construção e do Turismo II de PLMJ terá todo o gosto em prestar o auxílio necessário.

Contacto: Dra. Maria José Verde – Tel.: 21. 319 74 43 – Email: [mjv@plmj.pt](mailto:mjv@plmj.pt)