

DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DURADOURA (DHD)

DECRETO-LEI N.º 1/2020 DE 9 DE JANEIRO DE 2020

DATA DE ENTRADA EM VIGOR:
10/01/2020

CONCEITO

CONSTITUIÇÃO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DURADOURA

Neste mês de janeiro entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 1/2020, que determina a criação de um **Direito Real de Habitação Duradoura (DHD)**, como instrumento alternativo de solução habitacional.

O **DHD** faculta a uma ou mais pessoas singulares o **gozo de uma habitação alheia** como sua residência permanente por um **período vitalício**, mediante o pagamento ao respetivo proprietário de uma **caução pecuniária** e de **contrapartidas periódicas**.

O DHD é constituído pelo **proprietário** de uma habitação a favor de uma ou mais pessoas singulares, que adquirem a qualidade de **moradores**. Desta forma, a habitação deverá ser entregue ao morador, com um nível de **conservação médio** e **livre de pessoas, ónus e encargos**, incluindo outros direitos ou garantias reais, designadamente hipoteca.

Antes da celebração do contrato, deverá o proprietário promover uma **avaliação prévia** do estado de conservação feita à habitação, realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional e que não se encontre em nenhuma situação de incompatibilidade ou impedimento.

O contrato de constituição do DHD deverá ser celebrado por **escritura pública** ou **documento particular** com reconhecimento presencial de assinaturas, estando, posteriormente, sujeito a **inscrição no registo predial**, que deverá ser requerido pelo morador, no prazo de **30 dias** a contar da celebração do contrato.

O **contrato de constituição** do DHD deverá conter:

- (a) Montante da caução prestada e os valores das contrapartidas pagas pelo morador ao proprietário;
- (b) Declaração do morador a aceitar o estado de conservação da habitação;

CAUÇÃO PECUNIÁRIA

(c) O endereço postal e, se as partes assim o pretenderem, o endereço eletrónico.

Aquando da constituição do DHD, é prestada pelo morador ao proprietário uma **caução pecuniária** cujo montante é estabelecido, por acordo entre as partes, entre **10% e 20%** do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares, por freguesia, aplicável em função da localização da habitação e da área constante da respetiva caderneta predial, de acordo com a última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, sendo considerado o valor da menor unidade territorial para fins estatísticos em que a habitação esteja localizada no caso de indisponibilidade do valor por freguesia.

A referida caução é prestada por um prazo de **30 anos**, sendo o seu valor inicial reduzido em 5% ao ano a partir do início do 11.º ano e até ao final do 30.º ano de vigência do DHD.

CONTRAPARTIDAS

Como **contrapartida** do DHD, o morador paga ao proprietário:

- a) Uma **prestação pecuniária mensal**, por cada mês de duração do DHD, cujo montante é estabelecido no contrato;
- b) Uma **prestação pecuniária anual**, por cada ano efetivamente decorrido desde o 11.º ano até ao final do 30.º ano, correspondente a 5% da caução inicial e paga através de dedução na caução.

O valor da prestação mensal apenas pode ser alterado por acordo entre as partes e deve ser paga pelo morador no dia do mês, pelo modo e com o regime de atualização que ficarem convencionados no contrato.

OBRIGAÇÕES DO PROPRIETÁRIO

No que diz respeito às **obrigações do proprietário**, caberá ao mesmo:

- a) Assegurar que a habitação é entregue ao morador em estado de conservação, no mínimo, médio;
- b) Pagar, na parte relativa à habitação, os custos de obras e demais encargos relativos às partes comuns do prédio e, no caso de condomínio constituído, pagar as quotizações e cumprir as demais obrigações enquanto condómino;
- c) Assegurar a vigência, a todo o tempo, de seguros relativos ao prédio e à habitação que sejam legalmente obrigatórios;

OBRIGAÇÕES DO MORADOR

- d) Realizar e suportar o custo das obras de conservação extraordinária na habitação, salvo se as anomalias existentes resultarem de atos ilícitos e ou do não cumprimento de obrigações por parte do morador;
- e) Gerir o montante recebido a título de caução e, com a extinção do DHD, assegurar a sua devolução ao morador.

Por outro lado, incumbe ao **morador**, as seguintes obrigações:

- (a) Utilizar a habitação exclusivamente para a sua residência permanente;
- (b) Pagar as taxas municipais e entregar ao proprietário do imóvel os montantes relativos ao Imposto Municipal sobre Imóveis;
- (c) Promover ou permitir a realização de avaliações periódicas do estado de conservação da habitação;
- (d) Realizar e suportar o custo das obras de conservação ordinária na habitação;
- (e) Consentir ao proprietário a realização das obras a que este está obrigado e necessárias à manutenção da habitação.

TRANSMISSÃO DA HABITAÇÃO

O DHD **não é transmissível *mortis causa*** e, apenas pode ser hipotecado pelo morador por forma a garantir o crédito que, eventualmente, lhe seja concedido para pagar, no todo ou em parte, o valor da caução.

O proprietário pode **transmitir livremente** a terceiros a propriedade onerada com o DHD, de forma **onerosa** ou **gratuita**, não podendo constituir outros direitos ou garantias reais sobre a mesma.

EXTINÇÃO DO DHD

Caso o morador adquira a propriedade, o DHD extingue-se, e se incidir sobre este direito uma hipoteca, esta transfere-se e passará a incidir sobre a **propriedade da habitação**.

Se a extinção do DHD resultar de renúncia ou de outro ato ou contrato que tenha como efeito a **transferência dos direitos do morador para o proprietário**, a hipoteca subsiste sobre o DHD, como se a extinção do direito não se tivesse verificado.

Em caso de extinção, o morador obriga-se a **entregar a habitação ao proprietário** com nível de conservação médio e o proprietário a **devolver o saldo da caução**.

CADUCIDADE DO DHD

A habitação deverá ser entregue, **livre de pessoas**, no prazo máximo de **três meses** a contar da data do ato ou da ocorrência determinante da extinção.

RENÚNCIA DO MORADOR

O DHD caduca com a **morte do morador** ou, se constituído a favor de mais do que uma pessoa, com a **morte do último deles**.

O morador pode **renunciar livremente ao DHD** através do envio ao proprietário por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de **90 dias** em relação à data de entrega da habitação, de **declaração com assinatura reconhecida presencialmente**. Esta renúncia determina a **devolução do montante correspondente ao saldo da caução**, nos seguintes prazos:

- a) Até **nove meses**, quando o valor do saldo for igual ou superior a 60% dos montantes pagos pelo morador a título de caução;
- b) Até **seis meses**, quando esse valor for inferior a 60% e superior a 30% dos referidos montantes; ou
- c) Até **três meses**, quando o saldo for de valor igual ou inferior a 30%.

REGISTO PREDIAL

Tanto a constituição do DHD como a sua extinção estão sujeitas a **inscrição no registo predial**, da qual deve constar a sua duração vitalícia.

Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos e não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da Vasconcelos, Arruda & Associados.

Todas as nossas Briefings podem ser consultadas em www.vaassociados.com

Para informação adicional, por favor contacte:

Duarte Vasconcelos - Sócio responsável pelo Departamento de Direito Comercial, Societário e Financeiro

duarte.vasconcelos@vaassociados.com ou geral@vaassociados.com