



DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DURADORA

No âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, e visando dar resposta à nova conjuntura do sector habitacional, foi publicado no passado dia 9 de Janeiro de 2020 o Decreto-Lei n.º 1/2020, que cria o direito real de habitação duradoura (doravante “DHD”).

O DHD atribui a uma ou mais pessoas singulares (doravante “Morador”) o direito de gozo de uma habitação alheia como sua residência permanente por um período vitalício, mediante o pagamento ao respectivo proprietário de uma caução pecuniária e de contrapartidas mensais.

CONSTITUIÇÃO

Para efeitos de constituição de um DHD, cabe ao proprietário promover a avaliação prévia do estado de conservação da habitação, a qual deverá evidenciar no mínimo ter nível médio de conservação e confirmar que o imóvel está livre de pessoas, ónus e encargos (designadamente hipoteca).

Com a constituição do DHD o Morador deve prestar ao proprietário uma caução pecuniária por um prazo de 30 anos, num montante entre 10% e 20% do valor médio das vendas por m2 de alojamentos familiares na respectiva freguesia. Adicionalmente é devida pelo Morador (i) uma prestação mensal a acordar entre as partes, e (ii) uma prestação pecuniária anual correspondente a 5% do valor da caução (subtraída do valor caucionado) a partir do 11.º ano até ao 30.º ano de vigência do contrato.

O contrato que estabelece o DHD está sujeito a inscrição no registo predial, a requerer pelo Morador no prazo de 30 dias a contar da data de celebração do contrato, que deverá ser elaborado por escritura pública ou por documento particular autenticado.

OBRIGAÇÃO DAS PARTES

O proprietário terá, nomeadamente, de:

- (i) assegurar que a habitação é entregue ao Morador em estado de conservação, no mínimo, médio;
- (ii) assegurar os custos relativos às partes comuns; e
- (iii) realizar e suportar o custo das obras de conservação extraordinária.

Por outro lado, o Morador está obrigado, por exemplo, a:

- (i) utilizar a habitação exclusivamente para sua residência permanente;
- (ii) pagar as taxas municipais e entregar ao proprietário do imóvel os montantes relativos ao IMI; e
- (iii) realizar e suportar o custo das obras de conservação ordinária.

TRANSMISSÃO DA DHD E DA PROPRIEDADE

O DHD não é transmissível *mortis causa*, caducando com a morte do Morador.

Em caso de morte do proprietário, o contrato mantém-se em vigor e não pode ser renunciado pelos herdeiros.

HIPOTECA SOBRE O DHD

O Morador poderá utilizar o DHD para obter garantia do crédito que lhe seja concedido para pagar, no todo ou em parte, o valor da caução. Nesse caso, e havendo lugar a execução da hipoteca constituída sobre o DHD, o proprietário tem opção de compra desse direito, podendo utilizar a caução para extinguir a acção executiva.

CESSAÇÃO

O DHD pode extinguir-se por (i) renúncia livre do Morador comunicada por escrito, o que implica a devolução do saldo da caução pelo proprietário ou (ii) incumprimento definitivo do contrato, nomeadamente pelo não pagamento por qualquer das partes dos montantes devidos à contraparte.

Esta Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não devendo a informação nela contida ser usada para qualquer outro fim ou reproduzida, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização da SRS. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos: srsglobal@srslegal.pt

