

NOTA
INFORMATIVA

Direito real de habitação duradoura

No seguimento da sua aprovação em Conselho de Ministros, que referenciámos **AQUI**, foi publicada hoje, 9 de Janeiro de 2020, o **Decreto-Lei n.º 1/2020** que cria o Direito Real de Habitação Duradoura (doravante, "DHD"), introduzindo uma nova figura no regime que visa proporcionar às famílias portuguesas uma solução alternativa à habitação estável e à fixação da sua residência, no seguimento daquela que tem sido a tendência legislativa no último ano na componente do direito à habitação, como direito constitucionalmente consagrado e que tem vindo a assumir crescente importância na lista de prioridades políticas e nas inovações introduzidas ao nível dos instrumentos de política pública neste âmbito.

Este diploma surge num contexto de alteração de paradigma no acesso ao mercado da habitação e que criou novos desafios à política de habitação, que justificaram a necessidade de introduzir soluções

que configurem alternativas viáveis ao quadro atual fortemente dominado pela aquisição de habitação própria, designadamente no que concerne à estabilidade, flexibilidade e mobilidade habitacional, no quadro da denominada Nova Geração de Políticas de Habitação definida também em Conselho de Ministros. Constitui um regime especial intrinsecamente ligado à habitação permanente e estabelecimento de uma residência estável, distinguindo-se por isso do arrendamento.

Fundamentalmente, este diploma estabelece o DHD como o direito que confere 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 **(i) uma caução pecuniária**, e **(ii) de contrapartidas periódicas**, adquirindo essa(s) pessoa(s) singular(es) a qualidade de **moradores**.

Este regime especial não estabelece qualquer prazo mínimo para a constituição do DHD, visando a constituição de um direito vitalício que apenas se extingue por caducidade com a morte do morador, conferindo caráter de permanência a uma solução de habitação tendencialmente duradoura, que tem a vantagem de não exigir a aquisição do imóvel e, portanto, configurar uma alternativa viável e estável à habitação.

SÃO AS SEQUINTES AS LINHAS GERAIS E PRINCIPAIS INOVAÇÕES DESTES REGIMES:

(i) Forma: o contrato de constituição de DHD deverá, nos termos deste diploma, ser celebrado por escritura pública ou documento particular com reconhecimento presencial de assinaturas, sendo por isso estabelecido um requisito formal mais exigente em consonância com o caráter tendencialmente vitalício destes contratos.

(ii) Renúncia do morador: uma das particularidades deste regime corresponde ao direito do morador de poder renunciar ao contrato de 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.

A extinção do DHD implica a devolução da caução por parte do proprietário, a realizar de acordo com as regras estabelecidas neste diploma e de acordo com os montantes de saldo pagos a título de caução.

(iii) Registo: o contrato está sujeito a inscrição no registo predial, a requerer pelo morador no prazo de 30 dias a contar da data de celebração do contrato;

(iv) Menções especiais: o diploma estabelece diversas menções obrigatórias que deverão ser incluídas nos contratos de constituição de DHD, designadamente a aplicação do regime aí estabelecido e os montantes de caução e contrapartidas periódicas;

(v) Caução: a caução devida pelo morador, que deverá ser paga no ato de celebração do contrato e ser estabelecida entre as partes, deverá obrigatoriamente corresponder a um montante 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, I. P., (INE, I. P.), 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.

Esta caução deverá ainda ser prestada por um prazo obrigatório 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, como prestação pecuniária mensal, e poderá ser utilizada pelo proprietário, em caso de extinção do contrato, quando existam quaisquer quantias em dívida causadas por incumprimento das obrigações do morador, através da

dedução do montante em dívida da caução a devolver.

(vi) Contrapartidas: como contrapartida do DHD, o morador deve pagar ao proprietário as seguintes contrapartidas pecuniárias:

- a) Uma prestação mensal nos termos estabelecidos no contrato correspondente;
- b) Uma prestação 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, conforme acima referido.

Este diploma estabelece, ainda, que as partes poderão livremente convencionar um regime de atualização das contrapartidas mensais, sendo que a falta de estipulação nesse sentido confere ao proprietário o direito a atualizar a referida contrapartida anualmente por aplicação da taxa de variação média do Índice de Preços no Consumidor, sem habitação, dos últimos 12 meses disponíveis, através de comunicação enviada ao morador com uma antecedência nunca inferior a 60 dias.

(vii) Obrigações do proprietário: o diploma estabelece um elenco de obrigações que o proprietário do imóvel objeto de um contrato de DHD deverá cumprir, do qual se destaca a obrigação de assegurar que a habitação é entregue ao morador em estado de conservação, no mínimo, médio e de assegurar a manutenção dos seguros obrigatórios relativos ao imóvel, bem como o pagamento das quotizações de condomínio e quaisquer custos de obras e demais encargos

relativos às partes comuns do prédio.

(viii) Obrigações do morador: o paralelamente, são também estabelecidas diversas obrigações a cumprir pelo morador da habitação, sendo as mais relevantes a obrigação de utilizar a habitação exclusivamente para sua residência permanente, a obrigação de pagar as taxas municipais e entregar ao proprietário do imóvel os montantes relativos ao Imposto Municipal sobre Imóveis. Este regime admite, porém, que o morador utilize parte da habitação para outro fim ao abrigo de disposição contratual ou autorização prévia do proprietário.

(ix) Obras: define este regime, entre outras disposições relativas a obras na habitação que o morador está autorizado a realizar determinados trabalhos, desde que estes não alterem a estrutura nem comprometam as condições de segurança e salubridade do imóvel. Adicionalmente, cumpre destacar que este diploma determina que o morador deverá promover a realização de obras de conservação sempre que as avaliações periódicas obrigatórias realizadas nos termos ali definidos revelem que o nível de conservação da habitação é inferior a médio, e que a realização de benfeitorias pelo morador não confere o direito ao seu levantamento.

(x) Transmissão e oneração: o DHD não é transmissível por efeitos da morte do morador e apenas é transmissível durante a sua vigência para execução de hipoteca constituída para pagar, no todo ou em parte, o valor da caução. Fora destes casos, o DHD não poderá ser onerado.

(xi) Efeitos da extinção do DHD: a extinção do direito obriga o morador a devolver a habitação ao proprietário com um nível de conservação, no mínimo, médio; e obriga o proprietário a devolver ao morador o saldo da caução, com eventuais deduções que sejam devidas.

(xi) Resolução: entre outras causas de incumprimento definitivo, destaca-se que a reincidência de constituição em mora por parte do morador, com pagamento da dívida antes do termo do prazo de interpelação estabelecido no diploma, por mais do que três, quatro ou cinco vezes seguidas ou interpoladas, consoante o contrato vigore, respetivamente, há menos de 15 anos, há mais de 15 anos e menos de 30 anos ou há mais de 30 anos. Adicionalmente, importa referir que o não pagamento, pelo proprietário ao morador, do montante do saldo da caução no final do contrato, decorrido o prazo aplicável para o efeito, constitui título executivo para pagamento de quantia certa o contrato de DHD e a cópia do comprovativo da comunicação de renúncia do morador e respetivos documentos integrantes.

Este diploma estabelece, ainda, diversas regras procedimentais, designadamente quanto à entrega da habitação na sequência de caducidade por morte do morador; de interpelação para pagamento, de execução de hipoteca constituída sobre o DHD; e ainda quanto à avaliação prévia da habitação a realizar antes da celebração do contrato de constituição de DHD, num claro afastamento relativamente à figura do arrendamento e que configura um regime com enfoque num

estabelecimento de residência tendencialmente permanente dos moradores, nos termos aí estabelecidos.

Este diploma entra em vigor no dia seguinte à sua publicação, i.e., dia 10.01.2020.

Para mais informações contactar:

/ DEPARTAMENTO DE IMOBILIÁRIO

Maria Santa Martha
msmt@cca.law

Madalena Azeredo Perdigão
map@cca.law

**/ ÁREA DE PRÁTICA DE TURISMO
& LAZER**

Tomás Assis Teixeira
tat@cca.law

**UMA EQUIPA DE ESPECIALISTAS
UMA ATITUDE RESPONSIVE**

Este documento foi preparado com fins informativos e está disponível gratuitamente para uso exclusivo e restrito dos clientes e colegas da CCA, e é proibida sua reprodução e divulgação não expressamente autorizada. Esta informação é geral e não substitui nenhum aconselhamento jurídico para a resolução de casos específicos.