



Direito de Habitação Duradoura

O Direito Real de Habitação Duradoura permite que uma pessoa ou família residia permanente e por um período vitalício num imóvel alheio, mediante o pagamento ao proprietário de uma caução e uma prestação mensal.

O Direito Real de Habitação Duradoura (“**DHD**”) surge como uma alternativa ao arrendamento habitacional e à aquisição de habitação própria, permitindo que uma ou mais pessoas residam de forma permanente e vitalícia numa habitação, mediante o pagamento ao proprietário de uma caução inicial e de uma prestação mensal.

A habitação terá de ser entregue ao morador com um nível de conservação, no mínimo, médio (atestada através de avaliação prévia realizada por arquiteto ou engenheiro) e livre de pessoas, ónus e encargos.

O DHD constitui-se através de contrato celebrado por escritura pública ou por documento particular e está sujeito a inscrição no registo predial. No ato de constituição do DHD o morador paga ao proprietário o valor da primeira prestação mensal e o valor da caução que é estabelecido por acordo, tendo obrigatoriamente de se situar entre 10% e 20% do valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares, aplicável em função da localização e área da habitação.

A caução é prestada por um prazo de trinta anos, podendo nos primeiros dez anos de vigência do contrato ser devolvida na totalidade ao morador caso este decida renunciar ao DHD. A partir do décimo primeiro ano até ao trigésimo ano, o proprietário, como forma de pagamento, deduz anualmente 5% do valor da caução, tendo o morador, em caso de renúncia, direito a receber o montante correspondente ao saldo da caução naquele momento.

No que diz respeito às obrigações das partes, estabelece-se que ficam a cargo do morador as obrigações de pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis, taxas municipais e custos das obras de conservação ordinária da habitação. Por seu turno, cabe ao proprietário suportar os custos das obras de conservação extraordinárias da habitação, das obras e encargos relativos às partes comuns do prédio e, no caso de condomínio, pagar as respetivas quotizações, bem como assegurar a vigência dos seguros obrigatórios relativos ao prédio e à habitação.

O DHD extingue-se por renúncia livre do morador, resolução contratual ou caducidade aquando da morte do morador.

Sempre que existam quantias em dívida decorrentes do não cumprimento pelo morador das suas obrigações, o proprietário, em caso de extinção do contrato, pode deduzi-las do montante da caução a devolver ao morador.

O regime jurídico do DHD consta do Decreto-Lei n.º 1/2020 de 9 de janeiro, que entra hoje em vigor.

© Macedo Vitorino & Associados

Contactos

Estela Guerra
eguerre@macedovitorino.com

Sara Margarida Vieira
smvieira@macedovitorino.com

Esta informação é de carácter genérico, não devendo ser considerada como aconselhamento profissional.