

JANEIRO DE 2020

DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DURADOURA

Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de Janeiro

No passado dia 10 de Janeiro de 2020 entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de Janeiro, que cria e regula o novo direito real de habitação duradoura (DHD), acolhido pela Nova Geração de Políticas de Habitação que visam a melhoria da qualidade de vida das populações, garantindo o direito fundamental à habitação.

1. Âmbito Geral

O DHD permite que uma ou mais pessoas gozem de uma habitação alheia como sua residência permanente por um período vitalício, sem que tenham, para tal, de adquirir uma habitação própria. A criação do DHD, enquanto instrumento de política pública, visa conferir uma alternativa que responda às necessidades dos grupos etários mais vulneráveis, para os quais nem o arrendamento nem a aquisição de habitação própria consubstanciam soluções desejáveis.

2. Constituição do DHD

O DHD é constituído pelo proprietário de uma habitação a favor de uma ou mais pessoas singulares, que adquirem a qualidade de moradores, através de contrato celebrado por escritura pública ou por documento particular e respectiva inscrição no registo predial. A habitação deve ser entregue pelo proprietário ao morador com um nível de conservação, pelo menos, médio e livre de pessoas, ónus e encargos, incluindo outros direitos ou garantias reais.

3. Caução e Contrapartidas

A constituição do DHD obriga o morador a prestar ao proprietário uma caução pecuniária de montante entre 10% e 20% do valor médio do imóvel, de acordo com a última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística. A 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.

Além da caução, o morador paga ao proprietário uma prestação pecuniária mensal, cujo montante é estabelecido por acordo das partes e 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.

4. Transmissão e oneração da propriedade da habitação e do DHD

A propriedade pode ser livremente transmitida pelo proprietário a terceiros onerada com DHD mas, com exceção da hipoteca, não pode constituir outros direitos ou garantias reais sobre a mesma. No caso de transmissão da propriedade da habitação para o morador, este pode utilizar o montante da caução a que tenha direito para compensar a obrigação de pagamento do preço.

O DHD, em si, não é transmissível por morte e, durante a sua vigência só pode ser transmitido no caso de execução da hipoteca. Relativamente à oneração do DHD, este só pode ser hipotecado pelo seu titular para garantir crédito que lhe seja concedido para pagar, no todo ou em parte, o valor da caução.

5. Extinção do direito real de habitação duradoura

A extinção do DHD determina, entre outras, a obrigação de o morador entregar a habitação ao proprietário e a obrigação do proprietário devolver ao morador o que seja devido do saldo da caução.

A **PARES | Advogados** encontra-se disponível para providenciar informação sobre o Direito Real de Habitação Duradoura de forma mais concreta e adequada à realidade de cada cliente, estando capacitada para prestar todo o apoio necessário em matéria de Direito Imobiliário.

Margarida Marques Pereira

mmp@paresadvogados.com

Marta Belchior

mb@paresadvogados.com

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Margarida Marques Pereira** (mmp@paresadvogados.com) ou **Marta Belchior** (mb@paresadvogados.com).