

## NOTA INFORMATIVA - IMOBILIÁRIO

### DIREITO HABITAÇÃO DURADOURA

Criado no passado mês de Janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 1/2020, o Direito de Habitação Duradoura (doravante DHD), é uma figura que faculta a uma ou a mais pessoas singulares, que adquirem a qualidade de moradores, o 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 periódicas.

- **Constituição e Funcionamento**

O DHD é constituído pelo proprietário de uma habitação a favor de uma ou mais pessoas singulares, que adquirem a qualidade de moradores.

Por seu turno, 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 efectivamente 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 caução é acordado entre as partes, devendo corresponder a um valor 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 respectiva caderneta predial, de acordo com a última actualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., (INE, I. P.) é prestada por um prazo de 30 anos.

A habitação é entregue pelo proprietário aos moradores com um nível de conservação, no mínimo, médio e livre de pessoas, ónus e encargos, incluindo outros direitos ou garantias reais, devendo o nível de conservação ser confirmado através de avaliação prévia.

As partes celebram um contrato por escritura pública ou por documento particular estando sujeito a inscrição no registo predial, a requerimento do morador.

O contrato de constituição do DHD deve conter o montante da caução prestada, os valores das contrapartidas pecuniárias, a declaração dos moradores a aceitar o estado de conservação do imóvel e o endereço postal e endereço eletrónico das partes.

- **Obrigações do proprietário**

São, nomeadamente, obrigações do proprietário:

- 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;

d) Realizar e suportar o custo das obras de conservação extraordinária na habitação, salvo se as anomalias existentes resultarem de actos 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.

#### • Obrigações do morador

São, nomeadamente, obrigações do morador:

a) Utilizar a habitação exclusivamente para 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 das avaliações do estado de conservação da habitação e, pagar o respectivo custo;

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 informá-lo logo que tenha conhecimento da existência de anomalias na habitação cuja reparação seja obrigação do mesmo.

#### • Cessação do DHD

O DHD cessa pelos seguintes motivos:

i) Caducidade com a morte do morador ou, se constituído a favor de mais do que uma pessoa, com a morte do último deles, não existindo transmissão *mortis causa*.

ii) Renúncia do morador, determinando a devolução do montante correspondente ao saldo da caução;

iii) Resolução por incumprimento definitivo. Destaca-se ainda que o proprietário não pode fazer cessar, por sua iniciativa o DHD.

#### • Distinção do Arrendamento

O DHD distingue-se da figura do arrendamento, na medida em que:

i) O morador é responsável pelo pagamento de taxas municipais e do Imposto Municipal sobre Imóveis;

ii) O morador é responsável pelo pagamento das obras de conservação ordinária do imóvel;

iii) O morador pode hipotecar o DHD para efeitos de pagamento do valor da caução.

iv) O DHD não se transmite com a morte do titular;

v) Não existe a possibilidade de cessação do DHD por iniciativa do proprietário,

A presente Nota Informativa destina-se a distribuída entre Clientes e Colegas, não podendo o seu conteúdo ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização da Schiappa Cabral & Associados. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte [geral@schippacabral.pt](mailto:geral@schippacabral.pt)