



DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DURADOURA - DHD

No passado dia 9 de Janeiro foi publicado o Decreto-Lei n.º 1/2020 que cria o Direito Real de Habitação Duradoura no âmbito da política “Nova Geração de Políticas de Habitação”.

O que é?

O Direito Real de Habitação Duradoura (DHD) é um mecanismo que faculta aos seus titulares, através de contrato celebrado com o proprietário do imóvel, que tem por objecto o gozo habitacional como se a propriedade fosse sua, mediante o pagamento de uma prestação periódica e de uma caução, com uma duração vitalícia.

Como se constitui um DHD?

1. Previamente, até 12 meses antes da constituição de DHD, cabe ao proprietário da habitação o imóvel promover a avaliação do estado de conservação da mesma;
2. Comprovado o nível de conservação, será possível a celebração do contrato que tem que revestir a forma de escritura pública ou documento particular com reconhecimento presencial de assinaturas;
3. No momento da outorga da escritura pública ou documento particular com reconhecimento presencial de assinaturas, devem ser pagos os valores correspondentes à primeira prestação e à caução, nos termos previstos no contrato.
4. O DHD está sujeito a inscrição no registo predial a promover pelo morador.

Determinação e Uso da Caução

O valor da caução será fixado tendo por referência ao valor da média por metro quadrado das vendas de alojamentos familiares ou metro quadrado na freguesia onde se situa o imóvel – conforme relatório do INE – e será fixado entre 10% e 20% daquele valor, por acordo das partes.

A caução é prestada por 30 anos e durante os primeiros 10 anos o valor recebido a este título deve manter-se intacto. Caso o titular do DHD cesse

o contrato, a caução deverá ser-lhe devolvida na íntegra.

O valor inicial da caução será 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, que será recebido pelo proprietário a título de prestação pecuniária anual.

À caução poderão ser deduzidos os valores em dívida pelo morador, quando o contrato cesse por incumprimento.

Aquando da devolução da habitação ao proprietário, este poderá utilizar a caução para mandar avaliar o estado de conservação do edifício e, caso seja inferior ao aceitável, realizar obras que serão pagas com o saldo da caução.

Findo o contrato o remanescente da caução, caso exista, deverá ser entregue ao morador.

É obrigação do proprietário manter um registo da gestão adequada do montante entregue a título de caução e da devolução quando do termo do DHD.

Obrigações do Morador

Cabe ao morador, além da residência permanente na habitação, o pagamento das taxas municipais relativas ao prédio e do IMI. Caber-lhe-á ainda proceder a avaliações periódicas do estado de conservação da residência e, bem assim, realizar e suportar obras de manutenção do imóvel.

Obrigações do Proprietário

O proprietário tem como obrigações a entrega do imóvel em estado de conservação adequado a habitação, o pagamento de encargos relativos às partes comuns do prédio e, bem assim, as despesas atribuídas a cada condómino. Deverá também manter os seguros legalmente exigidos. É ainda sua obrigação a realização das obras de conservação extraordinária na habitação, desde que tal necessidade não resulte de má utilização por parte do morador.

Limitações ao Direito de Propriedade

O DHD não impede o proprietário de transmitir a habitação, onerosa ou gratuitamente, mas nesse caso há direito de seqüela, ou seja, o DHD acompanha a propriedade transmitida.



A constituição de DHD impede que o proprietário onere o imóvel com outros direitos ou garantias reais, à exceção da hipoteca.

Transmissão e Oneração do DHD

O DHD não pode ser livremente transmitido ou cedido pelo morador. Pode, no entanto, o morador, onerar o DHD, através de hipoteca que garanta o crédito concedido para pagamento da caução. A execução da hipoteca sobre o DHD é a única forma de transmissão deste direito. O DHD não é transmissível por sucessão mortis causa.

No caso de execução da hipoteca sobre o DHD, o proprietário tem a opção de compra deste direito, podendo parta o efeito pagar o respectivo preço com o saldo da caução.

Extinção do DHD

A extinção do DHD pode ocorrer por:

- Caducidade, no momento do falecimento do morador, ou do último dos moradores signatários;
- Renúncia do morador ao DHD, direito que pode ser exercido livremente desde que comunicado com uma antecedência mínima de 90 dias;
- Incumprimento definitivo por qualquer das partes decretada judicialmente nos termos gerais de direito.

O Decreto-Lei n.º 1/2020 entrou em vigor no dia 10 de Janeiro de 2020.