

Direito Real de Habitação Duradoura

Entrou em vigor na passada sexta-feira o Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de Janeiro, que introduz no nosso ordenamento jurídico o direito real de habitação duradoura, com o objectivo de criar instrumentos mais flexíveis capazes de responder aos desafios da actualidade em matérias de habitação.

Os proprietários de prédios urbanos ou fracções autónomas, com autorização de utilização para fins habitacionais, e, cujo estado de conservação seja, no mínimo, médio, podem constituir a favor de uma ou mais pessoas singulares, um direito de habitação duradoura (DHD), vitalício, para residência permanente, mediante o pagamento de uma prestação periódica e de uma caução pecuniária.

Caso pretendam constituir um DHD, os proprietários devem promover previamente a avaliação do estado de conservação do imóvel, a qual deve assegurar o registo das condições existentes na habitação.

O DHD pode ser constituído mediante escritura pública ou documento particular com reconhecimento presencial das assinaturas das partes e está sujeito a registo.

O valor da caução inicial é fixado por acordo entre as partes e deve situar-se, obrigatoriamente, entre 10% e 20% do valor mediano das vendas por metro quadrado, em função da localização e da dimensão do imóvel, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE).

A partir do décimo ano de vigência do DHD, o valor da caução é reduzido anualmente em 5%, servindo esse valor para pagamento ao proprietário.

A prestação mensal a pagar pelo morador é fixada livremente pelas partes e pode ser actualizada anualmente de acordo com a variação média do índice de preços no consumidor publicado pelo INE.

Constituem encargos do morador, as taxas municipais e o Imposto Municipal sobre Imóveis, o custo das obras de conservação ordinária da habitação e ainda da avaliação do respectivo estado de conservação, a realizar a cada 8 anos. Caso o nível de conservação seja inferior a médio, o morador é obrigado a realizar, a suas expensas, as obras necessárias à reposição daquele nível conservação.

Por seu turno, o proprietário é responsável pelos custos com seguros obrigatórios, obras de conservação extraordinária (salvo se aquelas se tornarem necessárias por culpa do morador), obras e outros encargos relativos às partes comuns do prédio, quotizações e ainda por outras obrigações decorrentes da sua qualidade de condómino, se for esse o caso.

O DHD pode ser extinto livremente por renúncia do morador, por caducidade (morte do morador) ou por incumprimento definitivo de qualquer uma das partes.

Uma vez extinto o DHD, o morador deve entregar a habitação ao proprietário com nível de conservação, no mínimo, médio.

O DHD só pode ser hipotecado para garantir crédito contraído para pagamento do valor da caução e, em caso de renúncia ao DHD hipotecado, a hipoteca subsistirá, salvo se o seu cancelamento for devidamente autorizado pelo credor hipotecário.

O DHD não é transmissível *mortis causa* e durante a sua vigência só pode ser transmitido no caso de execução da hipoteca, tendo o comprador direito a residir na habitação até que decorram 30 anos desde a data de constituição do DHD.

Este novo instrumento possui algumas vantagens para os proprietários face ao arrendamento de longa duração, nomeadamente a transferência de alguns dos encargos da sua responsabilidade para o morador ou uma maior segurança advinda da existência de uma caução de valor significativo.

Contudo, cremos que os factores exógenos (elevada procura e oferta reduzida no mercado de arrendamento, o aumento generalizado de preços dos imóveis) que actualmente asfixiam o mercado de arrendamento podem igualmente afastar os proprietários, a não ser que o Governo adopte medidas, nomeadamente ao nível fiscal, que promovam o recurso ao direito real de habitação duradoura.

CONTACTOS

Dora Ribeiro | Associada Sénior | dmr@fcblegal.com

