

CRIAÇÃO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DURADOURA

Entrou em vigor, em 10 de janeiro de 2020, o Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de janeiro, que procedeu à criação do Direito Real de Habitação Periódica (DHD), no quadro do programa governamental designado “Nova Geração de Políticas de Habitação” cuja estratégia e objetivos se encontra refletida na Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 maio. Sendo o direito à habitação um direito fundamental com relevo constitucional, este programa pretende dar resposta aos atuais problemas de acesso à habitação e de carência habitacional.

Com o DHD, o proprietário do prédio ou da fração autónoma faculta o gozo do mesmo, **vitaliciamente**, a uma ou mais pessoas singulares (morador ou moradores), tornando-se esta a residência permanente do titular deste direito, mediante o pagamento, por parte deste ao proprietário, de uma caução pecuniária no início do contrato e posteriormente através de prestações mensais.

CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Previamente à celebração do contrato de constituição do DHD, conforme resulta do artigo 4.º, o proprietário deve realizar uma avaliação técnica do estado de conservação do imóvel por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico, não podendo este ser entregue ao futuro morador com um nível de conservação inferior ao nível médio.

Após esta avaliação, poder-se-á celebrar o contrato. A celebração do contrato terá de ser realizada por escritura pública ou por documento particular com reconhecimento presencial de assinaturas, estando a constituição do DHD sujeita a inscrição no registo predial.

De referir ainda que a habitação deverá estar, aquando da constituição do DHD, livre de pessoas, ónus e encargos, nomeadamente de hipotecas ou outras garantias reais.

A CAUÇÃO E AS PRESTAÇÕES

No momento da celebração do contrato, o morador tem de entregar o valor da caução e da primeira prestação mensal. O valor da primeira prestação mensal será proporcional ao número de dias de vigência do DHD no mês em que seja celebrado o contrato.

A caução é prestada por um prazo de 30 anos, sendo o seu valor estabelecido por acordo entre as partes, no entanto, este situar-se-á sempre entre 10% e 20% do valor mediano das vendas por m² de

alojamentos familiares, por freguesia, aplicável em função da localização da habitação, de acordo com a última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística (artigo 6.º, n.º 1).

O valor da prestação mensal enquadra-se na liberdade contratual das partes, as quais deverão acordar no contrato o seu montante, o dia e meio de pagamento, bem como o modo de atualização do mesmo.

Cabe referir que, a partir do 11.º ano de vigência do DHD, passa a ser obrigatório o pagamento de uma prestação anual e, para o pagamento desta, serão deduzidos 5% ao ano na caução inicial.

AS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

PROPRIETÁRIO	MORADOR
<ul style="list-style-type: none">▪ Assegurar o estado de conservação, pelo menos médio, da habitação no momento da sua entrega;▪ Suportar os custos das obras e de quaisquer outros encargos relativos às partes comuns do prédio;▪ Caso haja condomínio, suportar o pagamento das contribuições periódicas;▪ Realizar obras de conservação extraordinária.	<ul style="list-style-type: none">▪ Utilizar a habitação apenas para sua residência permanente, contudo, caso haja autorização expressa do proprietário, este poderá utilizá-la para fins diferentes;▪ Suportar o pagamento das taxas municipais que sejam eventualmente devidas;▪ Realizar e suportar os custos de obras de conservação ordinária da habitação.

A CESSAÇÃO DO CONTRATO

O DHD cessa de 3 formas:

CADUCIDADE

O contrato caduca com a morte do morador, uma vez que este direito não é transmissível *mortis causa* (artigos 12.º e 16.º) ou, caso o DHD esteja constituído a favor de mais de uma pessoa, com a morte do último deles.

**RENÚNCIA DO
MORADOR**

O morador pode renunciar ao DHD através de uma declaração com reconhecimento presencial de assinaturas, complementada por uma ficha de avaliação técnica (artigo 17.º, n.º 1 e artigo 4.º), que terá de ser enviada por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de 90 dias.

Se à data da cessação do direito por renúncia do seu titular existir saldo da caução inicial, este montante tem de ser restituído ao morador

**RESOLUÇÃO
CONTRATUAL**

A resolução apenas pode operar com base no incumprimento definitivo do contrato por qualquer uma das partes.

O artigo 18.º encarrega-se de elencar as situações que consubstanciam este incumprimento.

Sofia Ginestal Albuquerque sofiaalbuquerque@pintoribeiro.pt

www.pintoribeiro.pt

