NFS ADVOGADOS

Artigo

janeiro 2020

"Arrendamento" vitalício?
Saiba em que consiste o Direito de Habitação Duradoura.

Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

O Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de janeiro veio criar o Direito Real de Habitação Duradoura (DHD) que tem como objetivo facultar a uma ou a mais pessoas singulares 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.

No fundo, e explicado de forma simples, será o equivalente a manter residência permanente numa casa por um período vitalício e poderá ser uma boa alternativa às soluções de aquisição de habitação própria ou de arrendamento habitacional ditas tradicionais. O titular do DHD, o denominado morador, tem o direito de residir toda a vida na habitação, embora possa renunciar livremente e a todo o momento a este direito, devendo, todavia, devolver a totalidade ou parte da caução paga ao proprietário do imóvel.

O DHD é constituído através de contrato celebrado por escritura pública ou por documento particular com assinaturas presencialmente reconhecidas e deve ser inscrito no registo predial, a requerimento do morador dentro dos 30 dias posteriores à celebração do contrato.

Qualquer pessoa, ou conjunto de pessoas singulares, pode constituir-se como morador. O mesmo já não se aplica à condição de proprietário, que só se aplica a pessoa (singular ou coletiva e pública ou privada) que seja proprietária de um imóvel livre de encargos e ónus e com nível de conservação, no mínimo, médio. Assim, e desde logo, não se pode constituir direito de habitação duradoura sobre uma habitação que esteja hipotecada.

Para que possa se tornar titular deste direito de habitação, o morador fica sujeito ao pagamento de uma caução inicial e de prestações mensais periódicas, a saber:

- Caução pecuniária inicial cujo montante é estabelecido por acordo entre as partes, devendo, contudo, situar-se entre 10% a 20% do valor mediano de venda de mercado da habitação, de acordo com a sua localização e dimensão;
- Prestação pecuniária mensal, por cada mês de duração do DHD, cujo montante é estabelecido no contrato.

Ainda, a caução inicial prestada no momento de celebração do contrato que constitui o direito real de habitação periódica é devolvida na totalidade caso o morador devida renunciar ao DHD nos primeiros 10 anos de vigência do contrato. Todavia, a partir do 11.º ano de vigência e até ao 30.º ano, é deduzido anualmente o montante de 5% da caução, como forma de pagamento ao proprietário. Tal significa que ao fim de 30 anos, o proprietário do imóvel far-se-á pagar da totalidade da caução; por outro lado, entre o 11.º e o 30.º ano de vigência do DHD, o morador que renunciar ao DHD tem o direito a lhe ser devolvida o saldo restante da caução.

PORTO
Av. dos Combatentes da Grande Guerra, 154
4200-185
Porto - Portugal

LISBOA
(em parceria)
Rua de Campolide, 31, 1º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO
(em parceria)
Rua Tabatinguera, 140, 17º - Centro
01020-901 São Paulo - SP - Brasil

MEMBRO ASSOCIADO DA ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE ADVOGADOS (AEA)

NFS ADVOGADOS

RIGOR E PROFISSIONALISMO, NA PROCURA DAS MELHORES SOLUÇÕES.

Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

Outras obrigações do morador consistem em utilizar a habitação exclusivamente para sua residência permanente, pagar as taxas municipais e o Imposto Municipal sobre Imóveis, realizar e suportar o custo das obras de conservação ordinária na habitação e da avaliação do estado de conservação da habitação a cada 8 anos e consentir ao proprietário a realização das obras de conservação extraordinária e informá-lo logo que tenha conhecimento da existência de anomalias na habitação cuja reparação seja obrigação do proprietário.

Já quanto ao proprietário do imóvel, o "senhorio", cabe dentro das suas obrigações: entregar a habitação ao morador em estado de conservação, no mínimo, médio; pagar os custos de obras e outros encargos relativos às partes comuns do prédio e, no caso de condomínio constituído, pagar as quotizações e cumprir as demais obrigações enquanto condómino; assegurar a vigência de seguros relativos ao prédio e à habitação que sejam legalmente obrigatórios; realizar e suportar o custo das obras de conservação extraordinária na habitação (salvo se as anomalias existentes resultarem de atos ilícitos e ou do não cumprimento de obrigações por parte do morador); gerir o montante recebido a título de caução e, com a extinção do DHD, assegurar a devolução ao morador do saldo devido.

Quanto à extinção do direito de habitação duradoura, além da renúncia a toda o tempo pelo morador, como supra indicado, o DHD pode ser extinto por morte do morador (ou tratando-se de mais do que um, do último deles) ou por incumprimento definitivo de qualquer uma das partes.

Por fim, o DHD não é transmissível mortis causa (em partilha de herança) e, durante a sua vigência, só pode ser transmitido no caso de execução de hipoteca constituída pelo titular para garantir crédito que lhe seja concedido para pagar, no todo ou em parte, o valor da caução.

Assim sendo, e para concluir, o direito real de habitação duradoura poderá ser uma boa alternativa à celebração de um tradicional contrato de arrendamento ou aquisição da propriedade de uma habitação, na impossibilidade de concessão de crédito à habitação.

PORTO
Av. dos Combatentes da Grande Guerra, 154
4200-185
Porto - Portugal

LISBOA
(em parceria)
Rua de Campolide, 31, 1º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO
(em parceria)
Rua Tabatinguera, 140, 17º - Centro
01020-901 São Paulo - SP - Brasil

O presente Artigo destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de caráter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo deste Artigo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.