

DHD

DIREITO REAL DE

HABITAÇÃO DURADOURA

20 de abril de 2021

A presente informação destina-se a uma distribuição genérica a Clientes e colegas. Como tal, a informação aqui contida é fornecida de forma geral e abstrata. Não poderá ser utilizada para a tomada de decisões, sendo para tal necessário obter o aconselhamento legal profissional para qualquer caso específico.

O conteúdo desta informação não poderá ser reproduzido, no todo ou em parte, sem o expreso consentimento do seu autor.

Se necessitar de informação adicional sobre este tópico, por favor, contacte-nos em geral@barv.pt.

O **Decreto-Lei n.º 1/2020** de 09 de janeiro de 2020, criou o **Direito Real de Habitação Duradoura** (DHD) com o objetivo de o tornar uma alternativa às soluções de aquisição de habitação própria ou de arrendamento habitacional.

Este poderá ser um regime a adotar perante os desafios do mercado imobiliário atuais como consequência da crise pandémica, económica e social.

O **DHD** surgiu da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) e permite que **uma ou mais pessoas residam de forma permanente e vitalícia numa habitação, mediante o pagamento ao proprietário de uma caução inicial e de uma prestação mensal.**

Pretende-se essencialmente **conciliar** as **necessidades de habitação das famílias** em termos de **estabilidade e segurança** com a **flexibilidade e mobilidade** decorrente dos percursos de vida das pessoas.

Como funciona o DHD

A habitação é entregue, através de contrato, pelo proprietário ao morador, com um nível médio de conservação, no mínimo, e livre de encargos.

A constituição do DHD e a sua extinção estão sujeitas a inscrição no registo predial, da qual deve constar a sua duração vitalícia e a eventual alteração da duração decorrente de execução de hipoteca.

O **morador** fica obrigado a pagar ao proprietário uma **caução inicial e uma prestação mensal.**

Transmissão da habitação ou do DHD

O proprietário pode transmitir livremente a terceiros a propriedade onerada com o DHD, de forma onerosa ou gratuita, mas não pode constituir outros direitos ou garantias reais sobre a mesma, com exceção da hipoteca.

No caso de transmissão da propriedade da habitação para o morador, este pode utilizar o montante da caução a cuja devolução tenha direito para compensar, total ou parcialmente, o pagamento do preço.

O DHD não é transmissível por morte.



Obrigações do proprietário

Pagar os custos de **obras** e demais **encargos** relativos às **partes comuns** do prédio na parte e as **quotizações do condomínio** e outras obrigações enquanto condómino;

Assegurar os **seguros** relativos ao prédio e à habitação que sejam obrigatórios;

Realizar e suportar o custo das **obras de conservação extraordinária** na habitação (salvo anomalias resultantes de atos ilícitos e ou do não cumprimento de obrigações por parte do morador);

Devolver a caução ao morador em caso de extinção do DHD;

Promover e pagar uma avaliação prévia do estado de conservação da habitação por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico;

Obrigações do morador

Utilizar a **habitação exclusivamente para sua residência permanente**, (apenas poderá usar parte da habitação para outro fim, se o fizer ao abrigo de previsão contratual ou através de autorização prévia escrita do proprietário);

Pagar as **taxas municipais** e entregar ao proprietário os montantes relativos ao **IMI**;

Promover ou permitir **avaliações** do estado de conservação da habitação e pagar o respetivo custo (salvo a avaliação prévia pelo proprietário ou se forem necessárias para fazer obras que devam ser feitas pelo proprietário);

Realizar e suportar o custo das **obras de conservação ordinária** na habitação;

Consentir ao proprietário a realização das obras a que este esteja obrigado e informá-lo logo que tenha conhecimento da existência de anomalias na habitação cuja reparação seja obrigação do mesmo.

Caso o morador avise o proprietário da necessidade de **reparações** e este não as inicie no prazo de três meses, o morador pode fazê-las e exigir ao proprietário o pagamento desde que a necessidade das mesmas seja confirmada por **avaliação** realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico.

Neste caso, o morador tem direito a **receber o valor** da despesa total com a realização das obras e da avaliação.

