

DIREITO DE HABITAÇÃO DURADOURA (DHD)

FAQ's

1. O que é o Direito de Habitação Duradoura (DHD)?

O DHD é o direito de uma ou mais pessoas residirem de forma permanente e vitalícia numa habitação, mediante o pagamento ao proprietário de uma caução inicial e de uma prestação mensal. O DHD surge, assim, como uma alternativa às soluções de aquisição de habitação própria ou de arrendamento habitacional.

2. Qual é a duração do DHD?

Com a constituição do DHD o morador tem o direito de residir toda a vida na habitação. Ainda assim, o morador pode renunciar livremente ao DHD em qualquer momento, sendo-lhe devolvida a totalidade ou parte da caução paga ao proprietário (ver FAQ 5. *De que forma é pago o DHD* para mais informação sobre a caução).

3. Quem pode constituir um DHD?

O DHD é constituído pelo proprietário de uma habitação a favor de um ou mais moradores.

- Qualquer pessoa, singular ou coletiva, pública ou privada, proprietária de uma habitação pode constituir um DHD, desde que esta esteja livre de encargos e ónus (nomeadamente, de uma hipoteca) e seja entregue ao morador com um nível de conservação, no mínimo, médio;
- Qualquer pessoa, ou conjunto de pessoas singulares, pode constituir-se como morador.

4. Como é constituído o DHD?

O DHD é constituído através de contrato celebrado por escritura pública ou por documento particular no qual as assinaturas das partes são presencialmente reconhecidas. O DHD está sujeito a inscrição no registo predial, a requerer pelo morador no prazo de 30 dias a contar da data de celebração do contrato.

5. De que forma é pago o DHD?

O morador paga ao proprietário uma caução inicial - que lhe pode ser devolvida, em parte ou na totalidade, se renunciar ao DHD durante os primeiros 30 anos de residência na habitação - e uma prestação mensal:

- Com a constituição do DHD o morador entrega ao proprietário uma caução. O valor da caução é estabelecido por acordo entre o morador e o proprietário, tendo obrigatoriamente que ser entre 10% e 20% do valor mediano de venda de mercado da habitação, de acordo com a sua

localização e dimensão. Este valor mediano é calculada com base no indicador de preço de venda por m² divulgado pelo INE.

Nos primeiros 10 anos de vigência do contrato, o morador tem o direito a lhe ser devolvida a totalidade da caução prestada caso decida renunciar ao DHD. A partir do 11º ano de vigência, e até ao 30º ano, é deduzido anualmente o montante de 5% da caução, como forma de pagamento ao proprietário. Assim, no final do 30.º ano a totalidade da caução terá sido paga ao proprietário. Em qualquer momento entre o 11º e o 30º ano de vigência do DHD, o morador tem o direito a lhe ser devolvida o saldo restante da caução, caso renuncie ao DHD.

Quando existam quantias em dívida decorrentes do não cumprimento pelo morador das suas obrigações, o proprietário, em qualquer caso de extinção do contrato, pode deduzi-las do montante do saldo da caução a devolver ao morador.

- Adicionalmente, com a constituição do DHD o morador paga ao proprietário uma prestação mensal, cujo valor é livremente estabelecido entre ambos.

6. Quais são as vantagens do DHD?

Para o proprietário da habitação o DHD tem as seguintes vantagens:

- Rentabilidade estável e segura, dado que a garantia da caução paga pelo morador neutraliza o risco do não pagamento por este das contrapartidas devidas ou de não realização das obras que deve efetuar;
- Redução significativa do custo da gestão do seu património edificado, pois é o morador que tem a seu cargo a realização das obras de conservação ordinária e o pagamento das despesas relativas às mesmas, às taxas municipais e ao IMI;
- Possibilidade de gerir e rentabilizar o capital correspondente à caução paga pelo morador;
- Direito de reaver a habitação em estado de conservação, no mínimo, médio, em caso de extinção do direito. Quando recupera a habitação, se não tiver sido assegurado pelo morador o estado de conservação da habitação, no mínimo, médio, o proprietário pode deduzir as despesas das obras no saldo da caução a devolver ao morador.

Para o morador, o DHD tem as seguintes vantagens:

- Direito a residir toda a vida numa habitação. O morador goza de um direito vitalício, que só pode ser extinto se ele assim o desejar ou se entrar em incumprimento definitivo do contrato;
- Muito menor necessidade de investimento (e endividamento, se for caso disso) em comparação com a aquisição de casa própria;
- Solução alternativa em condições de estabilidade e segurança para as situações em que a aquisição com recurso a crédito não é possível ou desejável;

- Solução para os proprietários ocupantes que desejem vender a sua habitação sem comprometer o acesso a uma nova solução habitacional em condições de estabilidade: reinvestindo apenas uma pequena parte do valor de venda têm acesso a uma nova habitação de forma estável, libertando a verba restante para complementar o orçamento familiar ou reinvestir;
- Direito à devolução, total ou parcial, da caução, caso opte por renunciar ao DHD nos primeiros 30 anos de vigência do mesmo (ver FAQ 5. De que forma é pago o DHD para mais informação sobre a caução), podendo posteriormente reutilizar esse montante para aceder a outra solução habitacional mais adequada ao seu percurso pessoal, familiar ou profissional;
- Possibilidade de hipotecar o DHD se precisar de contratar crédito para pagar a caução.

7. Quais são as obrigações do proprietário e do morador?

Cabe ao proprietário:

- 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.

Cabe ao morador:

- 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. Quando o nível de conservação da habitação resultante desta avaliação periódica for inferior a médio, e a avaliação demonstre que as anomalias existentes resultam da não realização de obras de conservação ordinária, o morador deve promover a realização das obras necessárias à reposição do nível médio de conservação e confirmá-lo através de nova avaliação.

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

8. Em que condições pode o DHD ser extinto?

O DHD pode ser extinto por renúncia do morador, com a morte do morador (ou, se o DHD for constituído a favor de mais do que uma pessoa, com a morte do último deles) ou por incumprimento definitivo de qualquer uma das partes.

- Constituem causa de incumprimento definitivo:
 - O não pagamento de montantes devidos pelo morador ou pelo proprietário, uma vez ultrapassados os prazos estabelecidos;
 - Reincidência de atraso no pagamento de montantes devidos pelo morador - três, quatro ou cinco vezes (seguidas ou interpoladas) consoante o contrato vigore respetivamente há menos de 15 anos, há mais de 15 e menos de 30 anos ou há mais de 30 anos.
- O morador pode renunciar livremente ao DHD em qualquer momento da vigência do DHD, com uma antecedência mínima de 90 dias em relação à data de entrega da habitação.

Uma vez extinto o DHD, o morador deve entregar a habitação ao proprietário com nível de conservação, no mínimo, médio. Se a extinção do DHD ocorrer nos primeiros 30 anos de vigência do contrato, proprietário deve devolver ao morador o saldo da caução, cujo montante dependerá do momento efetivo em que a extinção ocorre (ver FAQ 5). De que forma é pago o DHD para mais informação sobre a caução). Quando existam quantias em dívida decorrentes do não cumprimento pelo morador das suas obrigações, o proprietário, em qualquer caso de extinção do contrato, pode deduzi-las do montante da caução a devolver ao morador.

9. Um morador pode dar o DHD como garantia bancária num crédito para pagar a caução?

Sim. O DHD só pode ser hipotecado pelo morador para garantir crédito que lhe seja concedido para pagar, no todo ou em parte, o valor da caução.

O cancelamento da hipoteca na sequência da renúncia do morador tem sempre de ser autorizada pelo credor hipotecário.

Se o morador adquirir a propriedade do imóvel sobre o qual foi constituído o DHD, a hipoteca transfere-se para a propriedade.

10. O que acontece se existir uma hipoteca sobre o DHD e o morador deixar de cumprir as suas obrigações junto do banco?

O banco pode proceder à execução da hipoteca constituída sobre o DHD. Neste caso, o proprietário tem opção de compra deste direito, podendo, para o efeito, utilizar o saldo da caução existente à data.

Se o proprietário não exercer a sua opção de compra, o DHD pode ser vendido pelo banco, como forma de se fazer pagar do valor em dívida. Quem comprar o DHD neste processo de venda executiva tem direito a residir na habitação até que passem 30 anos desde a data de constituição do DHD.

11. Uma habitação com um DHD constituído pode ser vendida?

Sim, o proprietário pode transmitir livremente a terceiros a sua propriedade. Neste caso o DHD mantém-se.

12. O DHD pode passar de pais para filhos?

Não. A única circunstância que um DHD pode ser transmitido é no caso de execução da hipoteca contraída pelo morador como garantia do crédito para pagar, no todo ou em parte, o valor da caução.