

## INFORMAÇÃO EFCM

### **Direito Real de Habitação Duradoura (“DHD”)**

1

No dia 10 de janeiro de 2020, entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de janeiro, que cria o Direito Real de Habitação Duradoura, também designado por “DHD”.

O diploma legal em causa foi elaborado no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), cujo principal objetivo é o de permitir 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.

O Direito Real de Habitação Duradoura surge, assim, como uma alternativa às soluções de aquisição de habitação própria ou de arrendamento habitacional.

A habitação passará a ser entregue pelo proprietário ao morador através da celebração de um contrato, impondo-se que o imóvel seja entregue com um nível de conservação médio e livre de encargos: o morador tem a obrigação de pagar ao proprietário uma caução inicial, que posteriormente lhe será devolvida, em parte ou na totalidade, caso este renuncie ao seu Direito Real de Habitação Duradoura, durante os primeiros 30 (trinta) anos de residência na habitação (sendo que só o morador tem direito a renunciar ao Direito, exceto em situações de incumprimento). O morador fica, ainda, obrigado a pagar uma prestação mensal ao proprietário, acordada entre ambos.

No que respeita ao valor da caução, o mesmo deverá ser estabelecido por acordo entre o morador e o proprietário, tendo obrigatoriamente que ser entre 10% e 20% do valor

---

#### LISBOA

RUA ALEXANDRE HERCULANO, NÚMERO 25  
PISOS 0 E 1 - 1250-008 LISBOA  
E-MAIL: GERAL@EFCM.PT  
TEL.: 213520205 | FAX: 213540636

#### PORTO

AVENIDA DO BESSA, 167  
4100-012 PORTO  
E-MAIL: GERALPORTO@EFCM.PT  
TEL.: 227667694 | FAX: 227667697

médio de venda do imóvel no mercado da habitação, não deixando de ser considerada a localização e a dimensão do imóvel. Este valor médio é calculado com base no indicador de preço de venda por m<sup>2</sup>, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.

De acordo com o legislador, o Direito Real de Habitação Duradoura comporta algumas das vantagens, das quais se destacam:

## 1. Para o proprietário do imóvel:

- a) Rentabilidade estável e segura, na medida em que a garantia da caução paga pelo morador mitiga o risco do não pagamento por este das contrapartidas devidas ou da não realização das obras que deva efetuar;
- b) Redução significativa do custo da gestão do seu património edificado, pois passa a ser o morador que tem a seu cargo a realização das obras de conservação e o pagamento das despesas relativas às mesmas, tais como as taxas municipais e o IMI;
- c) Possibilidade de gestão e rentabilização do capital correspondente à caução paga pelo morador;
- d) Direito de reaver o imóvel em estado de conservação média, no caso de extinção do Direito Real de Habitação Duradoura (quando recupera o imóvel, e se não tiver sido assegurado pelo morador o estado de conservação do prédio, no mínimo, médio, o proprietário pode deduzir as despesas das obras ao valor da caução a devolver ao morador).

---

### LISBOA

RUA ALEXANDRE HERCULANO, NÚMERO 25  
PISOS 0 E 1 - 1250-008 LISBOA  
E-MAIL: GERAL@EFCM.PT  
TEL.: 213520205 | FAX: 213540636

### PORTO

AVENIDA DO BESSA, 167  
4100-012 PORTO  
E-MAIL: GERALPORTO@EFCM.PT  
TEL.: 227667694 | FAX: 227667697

## 2. Para o morador:

3

- a) Direito a residir toda a vida no mesmo imóvel: 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 celebrado com o proprietário (o proprietário não pode, em caso algum, resolver o contrato com fundamento num possível interesse de venda ou invocando a necessidade de utilização do imóvel;
- b) Menor necessidade de investimento (ou endividamento, se houver recurso a financiamento bancário) em comparação com a aquisição de habitação própria;
- c) Solução alternativa, em condições de estabilidade e segurança, para as situações em que a aquisição de habitação com recurso a crédito não é possível ou conveniente;
- d) Solução para os proprietários que pretendam vender os respetivos imóveis para habitação, podendo reinvestir apenas uma pequena parte do valor da venda (na prestação de caução) com acesso a uma nova habitação, de forma sólida e estável, libertando-se de maiores encargos;
- e) Direito à devolução, total ou parcial, da caução, caso opte por renunciar ao Direito Real de Habitação Duradoura nos primeiros 30 (trinta) anos de vigência do contrato, podendo, posteriormente, reutilizar esse montante para aceder a outra solução habitacional mais adequada;
- f) Possibilidade de constituição de hipoteca sobre o Direito Real de Habitação Duradoura, caso precise de recorrer a financiamento bancário para pagamento da caução.

---

### LISBOA

RUA ALEXANDRE HERCULANO, NÚMERO 25  
PISOS 0 E 1 - 1250-008 LISBOA  
E-MAIL: GERAL@EFCM.PT  
TEL.: 213520205 | FAX: 213540636

### PORTO

AVENIDA DO BESSA, 167  
4100-012 PORTO  
E-MAIL: GERALPORTO@EFCM.PT  
TEL.: 227667694 | FAX: 227667697

Por último, cumpre reforçar que o objetivo do diploma legal em causa e da consequente criação da figura do Direito Real de Habitação Duradoura foi o de criar uma solução habitacional estável, numa altura em que, no âmbito dos contratos de arrendamento, o valor das rendas tem vindo a subir consistentemente e os proprietários têm apostado em contratos de curta duração (para poderem subir o valor das rendas ou dar nova afetação aos imóveis).

<https://dre.pt/web/guest/home/-/dre/127899795/details/maximized>

SÍLVIA ROQUE

Advogada Estagiária

---

## LISBOA

RUA ALEXANDRE HERCULANO, NÚMERO 25  
PISOS 0 E 1 - 1250-008 LISBOA  
E-MAIL: GERAL@EFCM.PT  
TEL.: 213520205 | FAX: 213540636

## PORTO

AVENIDA DO BESSA, 167  
4100-012 PORTO  
E-MAIL: GERALPORTO@EFCM.PT  
TEL.: 227667694 | FAX: 227667697