



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 1/2020

de 9 de janeiro

Sumário: Cria o direito real de habitação duradoura.

O XXI Governo Constitucional reconheceu, no âmbito das suas prioridades políticas, o papel primordial da habitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial.

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação precipitada pela crise económica e financeira internacional, e os efeitos colaterais de políticas de habitação anteriores, vieram colocar novos desafios à política de habitação e justificaram a necessidade de lançar uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) que contribuísse para resolver problemas herdados e para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional.

Em paralelo com o agravamento das dificuldades de acesso a uma habitação adequada e com as alterações relativas às necessidades sentidas pelos agregados familiares, designadamente quanto à flexibilidade e à mobilidade habitacional, o perfil do parque habitacional do país em termos de regime de ocupação não tem contribuído para dar resposta aos problemas existentes.

Com efeito, em Portugal foi fortemente privilegiado o regime de habitação própria face ao de arrendamento, por diversas razões, das quais se destacam a escassez de oferta e a existência de disfuncionalidades no mercado de arrendamento, a facilidade de obtenção de crédito hipotecário, a disponibilização de apoios do Estado à compra de habitação e aspetos culturais que valorizam a propriedade.

Em resultado, 73 % dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual em Portugal são ocupados pelos proprietários, o endividamento dos agregados familiares para aquisição de habitação assume valores muito elevados, o setor do arrendamento é diminuto e pouco acessível em termos de preços e as famílias encontram-se numa situação pouco favorável à mobilidade, o que reduz as suas opções e dificulta a sua adaptação a alterações nas dinâmicas pessoais, familiares e profissionais.

Adicionalmente, coloca-se na atualidade o novo desafio de conciliar as necessidades em termos de estabilidade e de segurança na ocupação do alojamento, cruciais para o desenvolvimento da vida familiar, com as de flexibilidade e mobilidade, que derivam de uma maior mutabilidade dos percursos de vida das pessoas.

Se em muitos casos o regime de habitação própria se tem mostrado pouco adequado pela sua rigidez, pelo peso do investimento que representa e pelas dificuldades de acesso ao mesmo, por outro lado, o regime de arrendamento nem sempre é conducente à estabilidade e segurança desejáveis.

Estas desadequações afetam, de forma mais acentuada, as faixas etárias mais vulneráveis da população: os mais jovens, com menor capacidade de investimento e maiores necessidades de mobilidade, e os idosos, que já não conseguindo aceder a crédito hipotecário carecem de fortes condições de segurança e de estabilidade habitacional.

Assim, uma política de habitação que combine as duas lógicas está, portanto, melhor preparada para fazer face ao caráter mutável das necessidades de habitação das famílias ao longo do seu ciclo de vida.

Neste contexto, no âmbito da NGPH, reconhece-se a necessidade de inovar ao nível dos instrumentos de política pública em matéria de habitação e de criação de instrumentos mais flexí-



veis e adaptáveis a diferentes realidades e públicos-alvo, capazes de dar resposta aos desafios da atualidade.

Desse modo, assumem relevância soluções que constituem alternativas à aquisição de habitação própria e ao conseqüente endividamento das famílias e dão resposta às necessidades dos grupos etários mais vulneráveis, conciliando condições de estabilidade e de segurança da solução habitacional das famílias com condições de flexibilidade e mobilidade.

Nesse quadro, e atenta a adoção do instituto do direito real de habitação para situações em que, não se justificando a aquisição da propriedade, se revelava necessário garantir a segurança da solução habitacional, como nos casos do direito de habitação atribuído pelo Decreto-Lei n.º 502/99, de 19 de dezembro, na sua redação atual, e pela Lei n.º 7/2001, de 11 de maio, na sua redação atual, foi adotada uma solução idêntica para o direito criado pelo presente decreto-lei.

Foi promovida a audição ao Conselho Nacional do Consumo.

O presente decreto-lei foi submetido a consulta pública.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei cria o direito real de habitação duradoura (DHD).

Artigo 2.º

Conceito

O DHD faculta 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 respetivo proprietário de uma caução pecuniária e de contrapartidas periódicas.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do presente decreto-lei, entende-se por:

a) «Agregado habitacional», o conjunto constituído pelas pessoas que têm a sua residência permanente na mesma habitação e mantêm entre si vínculos familiares, de convivência estável e ou de dependência, bem como as situações determinadas por vínculo contratual que implique residência ou habitação comum;

b) «Habitação», o prédio urbano ou a fração autónoma de prédio urbano, tal como definidos no n.º 2 do artigo 204.º e nos artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil, legalmente apto para ser utilizado para fins habitacionais;

c) «Morador», a pessoa ou pessoas do agregado habitacional que constam no contrato como titular ou titulares do DHD de uma determinada habitação;

d) «Obras de conservação ordinária», as obras de reparação de deteriorações na habitação resultantes do envelhecimento dos materiais e ou do seu desgaste pelo uso normal, nestas se incluindo as benfeitorias necessárias que se destinem a evitar a deterioração dos mesmos e a garantir um estado de conservação, no mínimo, médio;

e) «Obras de conservação extraordinária», as obras necessárias à reposição das condições de segurança, salubridade e conforto da habitação por anomalias que não sejam decorrentes do envelhecimento dos materiais e ou do seu desgaste pelo uso normal, incluindo as benfeitorias necessárias que se destinem a evitar a perda ou destruição da habitação;

f) «Proprietário», o titular ou cotitulares do direito de propriedade da habitação;

g) «Residência permanente», a habitação utilizada, de forma habitual e estável, por uma pessoa ou por um agregado habitacional como centro efetivo da sua vida pessoal e social.



Artigo 4.º

Avaliação prévia

1 — Para efeitos de constituição de um DHD, cabe ao proprietário promover a avaliação prévia do estado de conservação da habitação realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, que não se encontre em qualquer situação de incompatibilidade ou de impedimento no âmbito desse processo.

2 — A avaliação referida no número anterior deve assegurar o registo das condições existentes na habitação há menos de 12 meses, devendo ser utilizada para o efeito ficha de avaliação elaborada nos termos da portaria a que se refere o artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Artigo 5.º

Constituição do direito real de habitação duradoura

1 — O DHD é constituído pelo proprietário de uma habitação a favor de uma ou mais pessoas singulares, que adquirem a qualidade de moradores.

2 — A habitação deve ser entregue pelo proprietário ao morador com um nível de conservação, no mínimo, médio e livre de pessoas, ónus e encargos, incluindo outros direitos ou garantias reais, designadamente a hipoteca.

3 — O contrato é celebrado por escritura pública ou por documento particular no qual as assinaturas das partes são presencialmente reconhecidas.

4 — 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 — O contrato de constituição do DHD, além da menção à aplicação do regime do presente decreto-lei, deve conter:

a) O montante da caução prestada e os valores das contrapartidas a que se refere o n.º 1 do artigo 7.º;

b) A declaração do morador a aceitar o estado de conservação da habitação, determinado de acordo com a ficha de avaliação referida no artigo anterior, que consta como documento complementar do contrato;

c) O endereço postal e, se as partes assim o pretenderem, o endereço eletrónico que cada uma delas se compromete a utilizar para efeito de todas as comunicações a realizar no âmbito do DHD, sem prejuízo do disposto no n.º 9.

6 — Após a celebração do contrato, qualquer alteração do endereço de uma das partes deve ser comunicada à contraparte no prazo máximo de 20 dias, sob pena de aquela não poder invocar a falta de receção de comunicações.

7 — No ato de celebração do contrato são pagas pelo morador as quantias relativas à caução e à primeira prestação mensal, esta pelo valor proporcional ao número de dias de vigência do DHD no mês de celebração do contrato, cabendo à entidade que faz o reconhecimento das assinaturas verificar que o montante da caução respeita os limites estabelecidos no n.º 1 do artigo seguinte.

8 — A forma estabelecida no n.º 3 é aplicável ao ato ou ao contrato que determine a aquisição da propriedade pelo morador ou a transferência dos direitos deste para o proprietário, com exceção da resolução.

9 — As comunicações das partes relativas à cessação do contrato, nomeadamente relativas a atos de resolução ou de renúncia, são efetuadas por carta registada com aviso de receção, considerando-se a comunicação recebida com a assinatura do aviso pelo seu destinatário ou com a recusa deste em recebê-la.

10 — No caso das comunicações referidas no número anterior, quando não seja conseguida a respetiva entrega em virtude de omissão ou de ato do seu destinatário, é efetuado novo envio da comunicação por carta registada com aviso de receção, considerando-se esta recebida no 15.º dia a contar da data do registo do envio.



Artigo 6.º

Caução

1 — Com a constituição do DHD é prestada pelo morador ao proprietário uma caução pecuniária cujo montante é estabelecido, por acordo entre as partes, entre 10 % e 20 % do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, por freguesia, aplicável em função da localização da habitação e da área constante da respetiva caderneta predial, de acordo com a última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., (INE, I. P.), sendo considerado o valor da menor unidade territorial para fins estatísticos em que a habitação esteja localizada no caso de indisponibilidade do valor por freguesia.

2 — A caução é prestada por um prazo de 30 anos, sendo o seu valor inicial reduzido em 5 % ao ano a partir do início do 11.º ano e até ao final do 30.º ano de vigência do DHD, por força do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo seguinte.

3 — A caução prestada pelo morador constitui rendimento do proprietário quando e na medida do que dela se pagar nos termos do artigo seguinte.

4 — 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, devendo, para o efeito, dispor de comprovativo das comunicações enviadas a solicitar o pagamento dos montantes devidos, com a respetiva fundamentação, e cópia dos documentos comprovativos dos mesmos.

5 — A faculdade conferida ao proprietário no número anterior não prejudica o seu direito à resolução do contrato nos termos do artigo 18.º, mas cessa quando haja lugar ao depósito referido no n.º 3 do artigo 21.º

Artigo 7.º

Contrapartidas

1 — Como contrapartida do DHD, o morador paga ao proprietário:

a) Uma prestação pecuniária mensal, por cada mês de duração do DHD, cujo montante é estabelecido no contrato;

b) Uma prestação pecuniária anual, por cada ano efetivamente decorrido desde o 11.º ano até ao final do 30.º ano, correspondente a 5 % da caução inicial e paga através de dedução na caução.

2 — Sem prejuízo do disposto no n.º 7 do artigo 5.º, a prestação mensal deve ser paga pelo morador no dia do mês, pelo meio e com o regime de atualização que ficarem convencionados no contrato.

3 — Na falta de convenção no contrato sobre o regime de atualização da prestação mensal, o proprietário pode atualizá-la anualmente por aplicação da taxa de variação média do Índice de Preços no Consumidor, sem habitação, dos últimos 12 meses disponíveis, através de comunicação enviada ao morador com uma antecedência nunca inferior a 60 dias.

4 — O valor da prestação mensal só pode ser alterado por acordo entre as partes.

Artigo 8.º

Obrigações do proprietário

Cabe ao proprietário, em especial:

a) Assegurar que a habitação é entregue ao morador em estado de conservação, no mínimo, médio;

b) Pagar, na parte relativa à habitação, os custos de obras e demais encargos relativos às partes comuns do prédio e, no caso de condomínio constituído, pagar as quotizações e cumprir as demais obrigações enquanto condómino;



c) Assegurar a vigência, a todo o tempo, de seguros relativos ao prédio e à habitação que sejam legalmente obrigatórios;

d) 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;

e) Gerir o montante recebido a título de caução e, com a extinção do DHD, assegurar a sua devolução ao morador nos casos e termos previstos no presente decreto-lei.

Artigo 9.º

Obrigações do morador

1 — Cabe ao morador, em especial:

a) Utilizar a habitação exclusivamente para sua residência permanente;

b) Pagar as taxas municipais e entregar ao proprietário do imóvel os montantes relativos ao Imposto Municipal sobre Imóveis;

c) Promover ou permitir a realização das avaliações do estado de conservação da habitação previstas no presente decreto-lei e, salvo nos casos da avaliação prévia prevista no artigo 4.º e no n.º 3 do presente artigo, pagar o respetivo custo;

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

e) Consentir ao proprietário a realização das obras a que este está obrigado de acordo com a alínea b) do artigo anterior e informá-lo logo que tenha conhecimento da existência de anomalias na habitação cuja reparação seja obrigação do mesmo.

2 — O disposto na alínea a) do número anterior não prejudica a possibilidade de o morador utilizar parte da habitação para outro fim, desde que o faça ao abrigo de previsão contratual ou através de autorização prévia escrita do proprietário.

3 — Se o proprietário, no prazo de três meses a contar do aviso do morador referido na alínea e) do n.º 1, não iniciar as reparações, pode o morador fazê-las a expensas suas, desde que a necessidade das mesmas seja confirmada através de avaliação realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, caso em que pode exigir ao proprietário o pagamento da despesa total com a realização das obras e da avaliação.

Artigo 10.º

Obras

1 — Além das obras referidas na alínea d) do n.º 1 e no n.º 3 do artigo anterior, o morador pode realizar obras que, não alterando a estrutura nem comprometendo as condições de segurança e salubridade da habitação, se destinem:

a) À introdução de soluções de eficiência energética e hídrica;

b) À integração de soluções de acessibilidade destinadas a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas.

2 — Até ao termo de cada período de oito anos de vigência do DHD, o morador deve remeter ao proprietário ficha de avaliação atualizada do nível de conservação da mesma, elaborada há menos de 12 meses em termos idênticos aos previstos no artigo 4.º, ou optar por permitir ao proprietário o acesso à habitação para esse efeito.

3 — Quando o nível de conservação da habitação constante da ficha de avaliação referida no número anterior for inferior a médio e a avaliação demonstre que as anomalias existentes resultam da não realização de obras de conservação ordinária, o morador, no prazo máximo de seis meses a contar da data da ficha de avaliação, deve promover a realização das obras necessárias à reposição do nível médio de conservação e confirmá-lo através de nova avaliação.



4 — Independentemente da sua natureza, as benfeitorias realizadas pelo morador na habitação não lhe conferem o direito a levantamento ou a qualquer compensação.

Artigo 11.º

Transmissão da habitação

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

2 — 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, a obrigação de pagamento do preço.

Artigo 12.º

Transmissão do direito real de habitação duradoura

O DHD não é transmissível *mortis causa* e, na sua vigência, só pode ser transmitido no caso de execução da hipoteca a que se refere o artigo seguinte.

Artigo 13.º

Oneração do direito real de habitação duradoura

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

2 — No caso de extinção do DHD por aquisição da propriedade por parte do morador, a hipoteca transfere-se para a propriedade da habitação.

3 — Se a extinção do DHD resultar de renúncia ou de outro ato ou contrato que tenha como efeito a transferência dos direitos do morador para o proprietário, a hipoteca subsiste, como se a extinção do direito não se tivesse verificado.

Artigo 14.º

Mora

1 — O não pagamento integral e pontual, pelas partes contratantes do DHD, das suas obrigações pecuniárias constitui em mora a parte faltosa, vencendo-se juros legais de mora até ao efetivo e integral pagamento da dívida.

2 — No caso de mora, a parte faltosa deve pagar a dívida, os juros de mora e quaisquer montantes entretanto vencidos e não pagos, no prazo que lhe for fixado na comunicação efetuada para o efeito pela contraparte, prazo esse que não pode ser inferior a 60 dias a contar da data de receção dessa comunicação, dispondo esta contraparte de prazo igual para envio do termo de quitação do pagamento efetuado.

3 — No caso de mora do morador cujo contrato tenha 10 ou mais anos de vigência, o prazo mínimo para pagamento é o referido no número anterior acrescido de dois dias por cada ano de contrato, desde o décimo ano.

4 — Transcorrido o prazo que for fixado nos termos dos números anteriores sem que o morador efetue o pagamento, o proprietário adquire o direito de resolver o contrato nos termos previstos no artigo 18.º

5 — Nas situações previstas no n.º 2 do artigo 17.º, o proprietário constitui-se em mora se não efetuar o pagamento ao morador do montante correspondente ao saldo da caução até ao termo do prazo aplicável nos termos desse preceito, caso em que, aos juros legais de mora, acresce uma penalização de 20 % do montante da caução em dívida.

Artigo 15.º

Extinção do direito real de habitação duradoura

1 — A extinção do DHD determina, entre outras, a obrigação de o morador entregar a habitação ao proprietário com nível de conservação, no mínimo, médio e a obrigação do proprietário de devolver ao morador o saldo da caução.

2 — O crédito do morador pela não devolução pelo proprietário do saldo da caução que lhe seja devido pela extinção do DHD goza de privilégio imobiliário especial sobre a habitação, o qual é graduado depois dos créditos referidos na alínea *b*) do n.º 2 do artigo 333.º do Código do Trabalho e antes dos créditos referidos no artigo 748.º do Código Civil e dos créditos relativos a contribuições para a segurança social.

3 — Qualquer ato unilateral do morador que tenha como efeito a cessação do contrato de DHD onerado com hipoteca só é válido se a correspondente comunicação incluir a declaração do credor hipotecário a autorizar o cancelamento da hipoteca.

Artigo 16.º

Caducidade

O DHD caduca com a morte do morador ou, se constituído a favor de mais do que uma pessoa, com a morte do último deles.

Artigo 17.º

Renúncia do morador

1 — O morador pode renunciar livremente ao DHD através do envio ao proprietário, por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de 90 dias em relação à data de entrega da habitação, de declaração com assinatura reconhecida presencialmente, instruída, se for o caso, com a declaração referida no n.º 3 do artigo 15.º e com ficha de avaliação da habitação elaborada nos termos do artigo 4.º comprovativa de um nível de conservação da mesma, no mínimo, médio.

2 — A extinção do DHD por renúncia do morador determina a devolução do montante correspondente ao saldo da caução, dispondo o proprietário de um período para proceder ao respetivo pagamento, contado da data de receção da comunicação da renúncia, nos seguintes termos:

- a) Até nove meses, quando o valor do saldo for igual ou superior a 60 % dos montantes pagos pelo morador a título de caução;
- b) Até seis meses, quando esse valor for inferior a 60 % e superior a 30 % dos referidos montantes; ou
- c) Até três meses, quando o saldo for de valor igual ou inferior a 30 %.

Artigo 18.º

Incumprimento definitivo e resolução contratual

1 — O incumprimento definitivo do DHD por uma das partes contratantes confere à contraparte o direito de resolução contratual nos termos gerais de direito aplicáveis e do disposto no presente decreto-lei, sem efeitos retroativos e não prejudicando o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 13.º

2 — Constituem causas de incumprimento definitivo do DHD:

- a) O não pagamento, total ou parcial, por qualquer das partes dos montantes devidos à contraparte, após o termo do prazo da interpelação efetuada nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º;
- b) A reincidência de constituição em mora por parte do morador, com pagamento da dívida antes do termo do prazo referido na alínea anterior, por mais do que três, quatro ou cinco vezes seguidas ou interpoladas, consoante o contrato vigore, respetivamente, há menos de 15 anos, há mais de 15 anos e menos de 30 anos ou há mais de 30 anos.



3 — A resolução do contrato de DHD por qualquer das partes é decretada nos termos da lei de processo, salvo nos casos previstos nos números seguintes.

4 — A resolução contratual com fundamento no não pagamento pelo morador da contrapartida mensal do DHD prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º opera por comunicação do proprietário ao morador, a efetuar no prazo máximo de seis meses, sob pena de caducidade do direito de resolver o contrato.

5 — Nos casos em que não seja efetuada a comunicação do proprietário para resolução do contrato, nos termos do número anterior, com fundamento na alínea b) do n.º 2, o proprietário tem o direito de resolver o contrato quando o morador se constituir novamente em mora.

6 — A comunicação da resolução prevista no número anterior acompanhada do contrato de DHD e das cópias das comunicações relativas ao incumprimento definitivo nos termos do presente decreto-lei, constitui título executivo para entrega de coisa certa e ou pagamento de quantia certa, incluindo, neste caso, as quantias entretanto vencidas e não pagas e outras que sejam devidas ao proprietário desde a referida comunicação.

7 — No caso de não pagamento, pelo proprietário ao morador, do montante do saldo da caução, decorrido o prazo aplicável para o efeito, nos termos do n.º 2 do artigo anterior, constitui título executivo para pagamento de quantia certa o contrato de DHD e a cópia do comprovativo da comunicação de renúncia do morador e respetivos documentos integrantes.

Artigo 19.º

Entrega da habitação

1 — Extinto o DHD, a habitação deve ser entregue, livre de pessoas, no prazo máximo de três meses a contar da data do ato ou da ocorrência determinante da extinção, salvo no caso de renúncia pelo morador, em que o prazo corresponde à data da produção de efeitos da renúncia.

2 — Até à entrega da habitação, o morador paga ao proprietário uma indemnização pela sua utilização a título precário, de valor diário proporcional ao montante da última prestação mensal praticada à data da extinção.

3 — O não cumprimento pelo morador das obrigações previstas nos números anteriores confere ao proprietário o direito de exigir a imediata entrega da habitação e uma indemnização, por cada dia decorrido desde a data do ato ou da ocorrência determinante da extinção do DHD ou do início da falta de pagamento da indemnização, correspondente ao dobro do valor diário da última prestação mensal praticada, podendo, para o efeito, o proprietário utilizar a caução existente.

4 — Quando a extinção do DHD resulte da morte do morador, os restantes membros do agregado habitacional dispõem de um prazo de três meses, a contar da data do óbito, para comunicar essa ocorrência ao proprietário, bem como para identificar os membros do agregado que permanecem na habitação e, se for o caso, indicar os que, de entre eles, são herdeiros do morador.

5 — Em qualquer caso, os herdeiros do morador ou o cabeça de casal da respetiva herança dispõem de um prazo de três meses a contar do óbito para notificarem o proprietário da ocorrência, bem como para o informar se a habitação ficou desocupada ou se permanecem na habitação outros membros do agregado habitacional.

6 — Os membros do agregado habitacional ou, se a habitação estiver devoluta, os herdeiros têm um prazo de seis meses, a contar do óbito, para entrega da habitação, pagando ao proprietário uma indemnização pela sua utilização a título precário em termos idênticos aos previstos no n.º 2.

7 — A falta de comunicação do óbito ou a não entrega da habitação no prazo referido no número anterior conferem ao proprietário o direito a uma indemnização, a contar da data do óbito e até à efetiva entrega da habitação, de valor diário proporcional ao montante do último valor mediano divulgado pelo INE, I. P., das rendas por m² de alojamentos familiares por freguesia ou, se este estiver indisponível, da menor unidade territorial subsequente, acrescido de 20 %.

8 — No prazo máximo de um mês a contar da receção da comunicação referida no n.º 5, o proprietário deve informar os herdeiros ou o cabeça de casal sobre os créditos e ou débitos do morador à data do óbito, enviando-lhes, para o efeito, cópia dos respetivos comprovativos, bem como sobre os créditos já existentes e os que vierem a ser apurados nos termos do artigo seguinte.



9 — Na situação prevista no número anterior, se o saldo da caução for inexistente ou insuficiente para cobrir os créditos do proprietário apurados nos termos aí previstos, o pagamento dos mesmos é efetuado:

a) Pelos herdeiros ou pelo cabeça de casal, no que respeita a dívidas do morador, incluindo as que decorram do disposto no artigo seguinte, sendo o crédito do proprietário titulado pelo contrato, pelo registo dos movimentos da caução e pelos documentos comprovativos dos valores em dívida; e

b) Pelos membros do agregado que permanecem na habitação após o óbito do morador, quanto aos créditos decorrentes dessa ocupação.

10 — O proprietário dispõe dos prazos estabelecidos no n.º 2 do artigo 17.º, a contar da data de receção da comunicação do óbito, para pagar aos herdeiros do morador falecido o montante da caução que seja apurado após a dedução dos montantes que lhe são devidos nos termos do presente decreto-lei, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo seguinte.

Artigo 20.º

Estado de conservação da habitação

1 — Quando a habitação for entregue ao proprietário sem uma ficha de avaliação do estado de conservação, elaborada em termos idênticos aos previstos no artigo 4.º, pode aquele assegurar a sua realização, caso em que tem direito a ser pago da correspondente despesa, bem como da despesa com as obras que, em função dessa avaliação, sejam necessárias para dotar a habitação de um estado de conservação, no mínimo, médio.

2 — O proprietário pode deduzir no saldo da caução as despesas referidas no número anterior, dispondo de um prazo de 12 meses a contar da data da entrega da habitação para devolver o saldo remanescente.

3 — O proprietário não pode, porém, exigir a entrega da habitação em estado de conservação, no mínimo, médio se o nível de conservação inferior se relacionar com anomalias decorrentes da não realização das obras que lhe cabe assegurar nos termos do presente decreto-lei.

Artigo 21.º

Execução de hipoteca

1 — No caso de execução da hipoteca constituída sobre o DHD, o proprietário tem opção de compra deste direito, devendo ser citado no âmbito da ação executiva para dizer se pretende ou não exercer essa faculdade, podendo, para o efeito, utilizar o saldo da caução existente à data.

2 — No caso de extinção do DHD por aquisição pelo proprietário, ao abrigo da opção de compra prevista no número anterior, mantém-se a obrigação de este devolver ao morador o saldo da caução remanescente, após pagamento das quantias necessárias à extinção da ação executiva e da dedução dos montantes a que tenha direito.

3 — Quando não exercer a opção de compra, o proprietário deve depositar à ordem do processo o saldo da caução existente à data da citação referida no n.º 1, não podendo continuar a utilizá-la, sem prejuízo de poder reclamar no processo os créditos que detenha ou venha a deter sobre o morador.

4 — São satisfeitas até ao valor da caução depositada as dívidas reclamadas, primeiro, pelo proprietário e, depois, pelo exequente, havendo lugar à devolução do remanescente ao morador uma vez pagas todas as quantias necessárias à extinção da ação executiva.

5 — Sempre que, por insuficiência da caução, haja lugar à venda executiva do DHD, este direito transmite-se ao adquirente nas condições do contrato, incluindo a obrigação de destinar a habitação a sua residência permanente, com exceção da duração do contrato, que passa a ser de 30 anos a contar da data de constituição do DHD, não havendo lugar à prestação de nova caução.



6 — O disposto no número anterior quanto às condições do contrato transmitido não prejudica a faculdade de aquisição do DHD pelo exequente no âmbito da ação, no caso de este não poder ou não querer destinar a habitação a sua residência permanente, caso em que deve transmiti-lo nas condições indicadas no número anterior no prazo máximo de um ano a contar da data do título de aquisição, sob pena de caducidade do direito.

7 — O proprietário tem direito de preferência na venda executiva do DHD.

8 — Se o proprietário não exercer o direito de preferência, os créditos que tenha reclamado por causa do DHD são graduados logo após os do credor hipotecário.

9 — No caso de ação executiva relativa a hipoteca constituída sobre o direito de propriedade, o morador tem direito de preferência na correspondente venda executiva.

Artigo 22.º

Registo predial

A constituição do DHD e a sua extinção estão sujeitas a inscrição no registo predial, da qual deve constar a sua duração vitalícia e, sempre que aplicável, a alteração da duração decorrente do disposto no artigo anterior.

Artigo 23.º

Regime aplicável

O DHD rege-se pelo disposto no presente decreto-lei e, no que neste não seja regulado, pelo disposto nos artigos 1484.º e seguintes do Código Civil, com as devidas adaptações.

Artigo 24.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 5 de dezembro de 2019. — *António Luís Santos da Costa* — *António Manuel Veiga dos Santos Mendonça Mendes* — *Francisca Eugénia da Silva Dias Van Dunem* — *Pedro Nuno de Oliveira Santos*.

Promulgado em 3 de janeiro de 2020.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendado em 7 de janeiro de 2020.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.

112905855