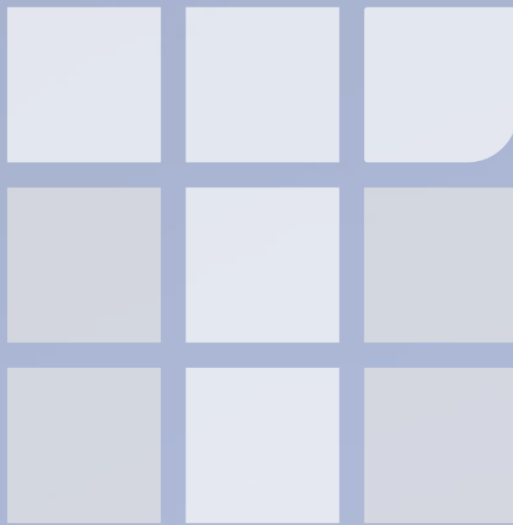


DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DURADOURA



No passado dia 09 de janeiro de 2020 foi aprovado o Decreto-Lei n.º 1/2020 que criou o Direito Real de Habitação Duradoura (DRHD).

Ana Sofia Catarino, Sócia
ana.sofia@fra.pt

Bruno Plácido, Advogado Estagiário
bruno.placido@fra.pt

No passado dia 9 de janeiro de 2020 foi aprovado o Decreto-Lei n.º 1/2020 que criou o Direito Real de Habitação Duradoura (DRHD).

No âmbito da Nova Geração de Políticas da Habitação, este instrumento assume-se como uma alternativa às soluções de aquisição de habitação própria ou de arrendamento habitacional.

Como funciona?

Em traços gerais, o Direito Real de Habitação Duradoura é o direito permanente e vitalício de residir numa habitação alheia, mediante o pagamento ao proprietário de uma caução inicial e de uma prestação mensal.

O valor da caução deverá ser estabelecido por acordo entre o morador e o proprietário, tendo obrigatoriamente de ser 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 INE.

Igualmente se prevê que a caução prestada valerá por 30 anos e servirá de garantia em caso de incumprimento por parte do morador. Se este sair do imóvel terá direito a reavê-la integralmente nos primeiros dez anos. Caso o morador permaneça no imóvel a partir do 11º ano, o proprietário passa a reter uma percentagem de 5%, significando que ao fim dos 30 anos o morador perde o direito à caução.

Outra particularidade da figura reside na intransmissibilidade do direito do morador falecido aos seus herdeiros, assistidos apenas no direito de reaver a caução.

Constituição do DRHD

Num momento prévio à constituição do DRHD, o proprietário do imóvel deve requerer a avaliação prévia do estado de conservação da habitação com o registo das condições existentes na habitação há menos de 12 meses na respetiva ficha de avaliação.

Já no contrato devem constar: o montante da caução prestada e os valores das contrapartidas, a declaração do morador a aceitar o estado de conservação da habitação, e o endereço postal ou eletrónico para efeito de todas as comunicações a realizar no âmbito do DHD.

A celebração é feita por escritura pública ou por documento particular, no qual as assinaturas das partes são presencialmente reconhecidas, devendo ser pagas pelo morador as quantias relativas à caução e à primeira prestação mensal;

No prazo de 30 dias a contar da data de celebração do contrato deve o morador promover o registo predial do DRHD.

Direitos e deveres do morador:

De acordo com o diploma, o morador tem direito a:

1. Residir vitaliciamente numa habitação;
2. De lhe ser devolvida, total ou parcialmente, a caução por ele entregue, caso opte por renunciar ao DHD nos primeiros 30 anos de vigência do mesmo;
3. De hipotecar o DRHD, se precisar de crédito para financiar a caução;
4. De retenção da habitação no caso de o proprietário não lhe devolver a caução.

No que toca aos deveres, ao morador cabe:

1. Apenas usar a casa para a sua habitação permanente, a menos que tenha autorização do proprietário para lhe dar outros fins;
2. Pagar taxas municipais e o IMI;
3. Promover e pagar a realização de avaliações do estado de conservação do imóvel. Neste caso, se o nível de avaliação for inferior a médio e as anomalias forem da sua responsabilidade, o morador terá de fazer as obras necessárias e fazer nova avaliação. As benfeitorias são livres e não dão lugar a qualquer indemnização;

Vantagens para o proprietário do imóvel

1. Rentabilidade estável e segura, dado que a caução paga pelo morador servirá de garantia ao risco do não pagamento por este das contrapartidas devidas;
2. Redução dos custos da gestão da habitação, cabendo ao morador o pagamento das despesas das obras de conservação ordinária, das taxas municipais e do IMI;
3. Possibilidade de gerir e rentabilizar o capital correspondente à caução;
4. 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.

Regime Fiscal

a) Em sede de Imposto do Selo

A constituição do DHD estará sujeita a imposto do Selo, à taxa de 0,8% e de acordo com as regras previstas no CIMT para as transmissões onerosas.

b) Em sede de IRS e IRC

Tendo em conta que no diploma não encontramos um regime fiscal específico para o DRHD, os rendimentos do proprietário serão enquadrados na categoria F (rendimentos prediais). No caso do IRS, a taxa aplicável ao rendimento será de 28%. No entanto, o sujeito passivo pode optar pelo englobamento, sendo a taxa de imposto (progressiva) corresponderá ao escalão em que o rendimento coletável do sujeito passivo se encontre.

No caso do IRC, os rendimentos serão tributados à taxa normal (21%) e sem retenção na fonte.

Este entendimento é também extensível às contrapartidas financeiras e à caução, mas, no caso desta, apenas a partir do momento em que seja utilizada para suprir o incumprimento do morador ou corresponda à prestação pecuniária anual (equivalente a 5% do montante da caução), a que o proprietário tem direito a partir do 11.º ano de duração do contrato).

Cessação do contrato

De acordo com o diploma, o contrato poderá cessar por caducidade, por renúncia e por resolução contratual fundada no incumprimento definitivo de uma das partes.

Na primeira hipótese, o contrato caduca por com a morte do morador, não se transmitindo aos seus herdeiros. Na segunda hipótese, 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 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.

- Note-se que 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. Na terceira hipótese, o incumprimento definitivo do DHD por uma das partes contratantes confere à contraparte o direito de resolução contratual. Caso a resolução contratual tenha como fundamento o não pagamento pelo morador da contrapartida mensal, o proprietário fará comunicação de resolução no prazo máximo de seis meses, sob pena de caducidade do direito de resolver o contrato. No caso de não pagamento, pelo proprietário ao morador, do montante do saldo da caução, 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. Extinto o DHD, a habitação deve ser entregue ao proprietário, livre e devoluta de pessoas e bens, no prazo de três meses.

Outros aspetos do diploma

Pese embora destaques a melhoria das políticas de habitação, a verdade é que nem moradores nem proprietários estão convencidos do uso esta nova figura.

Na ótica dos moradores, o regime constitui uma forma de financiamento dos proprietários, além do sistema financeiro. Igualmente questionável é a devolução da caução integral no prazo de dez anos sem qualquer atualização, portanto desvalorizada, sendo que nos vinte anos seguintes o morador perderá o direito ao seu reembolso.

Outra das críticas apontadas relaciona-se com o facto de o morador não ter quaisquer deduções e benefícios fiscais no regime de DRHD, já que a seu cargo ficam o pagamento da prestação pecuniária mensal, obras de conservação ordinária, as taxas municipais e o IMI.

Na ótica dos proprietários, o diploma apresenta algumas incongruências em matéria fiscal, nomeadamente em sede de IRS e Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) - impostos que, consideram, vão ter custos elevados para proprietários e moradores.

Além disso, o dever de restituição do valor da caução pago pelo morador dentro do prazo de 30 anos constitui um forte entrave à liberdade de gestão, rentabilização e investimento daquele valor.

• • •

Esperando que este memorando tenha ido de encontro às suas expetativas, colocamo-nos ao dispor para qualquer esclarecimento que entendam por conveniente.

TFRA - TEIXEIRA DE FREITAS, RODRIGUES & ASSOCIADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS SP RL

Esta publicação é de distribuição reservada e não deve ser interpretada como qualquer forma de publicidade. A sua cópia ou circulação é expressamente proibida e o seu conteúdo não pode ser reproduzido. Toda a informação facultada nesta publicação e opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o aconselhamento jurídico para a resolução de casos jurídicos concretos. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre estes ou outros assuntos de carácter jurídico contacte Ana Sofia Catarino (ana.catarino@tfra.pt).

PORTUGAL

Lisboa

Av. da República 32 - 4.º Esq.
1050-193 Lisboa
T +351 217 815 660
F +351 217 815 679
lawfirm@tfra.pt

Funchal

Av. do Infante 8, Edifício Executivo
2.º Andar, Sala K
9000-060 Funchal – Madeira
T +351 291 202 400
F +351 291 237 188



/ Teixeira de Freitas, Rodrigues & Associados | TFRA



TFRA[®]
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

