

**Direito Real de Habitação Duradoura (DHD) – DL n.º 1/2020, de 9/1**

- 1. Introdução**
- 2. Noção**
  - 2.1 DHD como Direito Real de Gozo**
  - 2.2 DHD reservado às pessoas singulares**
  - 2.3 DHD como direito sobre coisa imóvel (prédio urbano) alheio**
  - 2.4 DHD como direito de “habitação”**
  - 2.5 DHD – Quem pode habitar o prédio?**
  - 2.6 DHD como direito (obrigatoriamente) vitalício**
  - 2.7 DHD como direito (obrigatoriamente) oneroso**
    - 2.7.1 Caução**
    - 2.7.2 Contrapartida periódica**
- 3. Constituição**
  - 3.1 Contrato**
  - 3.2 Testamento**
  - 3.3 Usucapião (impossibilidade de aquisição)**
- 4. Obrigações das partes**
  - 4.1 Obrigações do proprietário**
  - 4.2 Obrigações do morador**
- 5. Transmissão ou oneração das posições decorrentes do direito real de habitação duradoura**
  - 5.1 Transmissão ou oneração da posição de proprietário**
    - 5.1.1 Transmissão**
    - 5.1.2 Oneração**
  - 5.2 Transmissão ou oneração da posição de morador**
    - 5.2.1 Transmissão *mortis causa***
    - 5.2.2 Transmissão *inter vivos* e oneração**
- 6. Extinção**
  - 6.1 Modalidades de extinção diretamente previstas no DL n.º 1/2020, de 9/01**
    - 6.1.1 Caducidade**
    - 6.1.2 Renúncia**
    - 6.1.3 Resolução**
  - 6.2 Modalidades de extinção decorrentes da natureza do DHD (direito real de gozo menor)**
  - 6.3 Efeitos da extinção do DHD**

---

<sup>1</sup> Professor da Escola do Porto da Faculdade de Direito da Universidade Católica Portuguesa, Membro do Centro de Estudos e Investigação em Direito (*Católica Research Centre for the Future of Law*).

## 1. Introdução

A entrada em vigor do DL n.º 1/2020, de 9/1, introduziu uma novidade significativa no panorama dos Direitos Reais. Com efeito, este ramo de Direito tem sido caracterizado por uma quase imutável estabilidade (o que por si só não é necessariamente negativo), mantendo-se o elenco de direitos reais como cristalizado já há algumas décadas. Esta realidade foi, então, agora, alterada com a criação de um novo direito real de gozo, o Direito Real de Habitação Duradoura (DHD) <sup>2</sup>.

A justificação para a necessidade de tal previsão resulta, no entender do legislador, da insuficiência dos instrumentos existentes em matéria de política de habitação. A generalidade dos alojamentos familiares (mais concretamente 73% <sup>3</sup>) desenvolve-se em contexto de propriedade, sobrando, portanto, pouco espaço para o arrendamento. Pode constatar-se que o problema da habitação afeta de um modo muito particular determinadas faixas etárias, designadamente os mais jovens (com menor capacidade de investimento e maior necessidade de mobilidade) e os mais idosos (pois não têm facilidade em aceder ao crédito hipotecário) <sup>4</sup>.

Pretendeu-se, conseqüentemente, estabelecer uma terceira alternativa de habitação que pudesse ir ao encontro daqueles que, por razões diferentes, não se revêm ou não podem optar pela compra ou pelo arrendamento <sup>5 6</sup>. Permite, em teoria, um menor endividamento das famílias, conciliando segurança e estabilidade com condições de flexibilidade e mobilidade <sup>7</sup>. Apesar dos objetivos propostos, dir-se-ia que a sua

---

<sup>2</sup> A designação do novo direito foi já criticada pela doutrina, nomeadamente por se aproximar, permitindo alguma confusão, com o direito real de habitação periódica. Assim BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 15.

<sup>3</sup> Informação disponibilizada no preâmbulo do DL n.º 1/2020, de 9/1.

<sup>4</sup> Mais uma vez, pode ler-se o preâmbulo do DL n.º 1/2020, de 9/1.

<sup>5</sup> BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 15, considera estarmos perante um verdadeiro “*tertium genus*”, pois o DHD não configura “um esquema jurídico que combine o gozo temporário com uma futura aquisição (como acontece, por exemplo, na locação financeira imobiliária), nem tem a estrutura própria do arrendamento (...), dado que o gozo é duradouro e o contrato não está sujeito à insegurança e à instabilidade do arrendamento tradicional”.

<sup>6</sup> Para MENEZES LEITÃO, *Direitos reais*, Almedina, Coimbra, 9.ª ed., 2020, p. 442, o DHD não constitui uma alternativa viável entre a propriedade e o arrendamento pois apresenta um regime muito complexo e que perde em comparação com direitos mais maleáveis como o usufruto e o uso e habitação.

<sup>7</sup> Por sua vez, o Tribunal Constitucional, já sustentou que o direito à habitação, constitucionalmente reconhecido (art. 65.º n.º 1 CRP), não é apenas garantido com o recurso à propriedade plena. Existem outras vias de concretizar o referido direito constitucional, sendo uma delas, precisamente, este DHD (Ac. TC n.º 299/2020, publicado no DR, 1ª série, 18/9/2020).

concretização não foi a mais feliz. O (excessivamente) intrincado regime jurídico criado não favorece, seguramente, o sucesso da figura em apreço.

## 2. Noção

O art. 1.º do diploma referido estabelece a noção do Direito Real de Habitação Duradoura. “*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 e de contrapartidas periódicas*”.

Desta noção é, desde logo, possível retirar algumas conclusões.

### 2.1 DHD como Direito Real de Gozo

Em primeiro lugar, assumindo que se trata de um direito real <sup>8</sup>, não pode deixar de se tratar de um direito real de gozo. É a própria lei que assim classifica o conjunto de faculdades atribuídas ao respetivo titular, ou seja, o “gozo de uma habitação alheia como sua residência permanente” (nosso sublinhado). Ainda que tal indicação carecesse de concretização expressa, essa conclusão impor-se-ia sempre. Com efeito, os direitos reais de gozo são aqueles que asseguram ao respetivo titular o gozo, mais ou menos extenso, de utilidades sobre determinada coisa. Ou seja, o titular do direito real de gozo beneficia do exercício de poderes sobre a coisa de modo a poder retirar dessa mesma coisa as utilidades permitidas por lei. A natureza e dimensão desses poderes e destas utilidades vai depender, naturalmente, do tipo de direito real que estiver em apreciação <sup>9</sup>. No caso do DHD, poderá o seu titular fazer de habitação alheia a sua residência permanente, tornando-a o “*centro efetivo da sua vida pessoal e social*” [art. 3.º, al. g)], bem como do seu agregado familiar <sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> Para ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 3ª ed., 2020, pp. 836, a natureza de direito real resulta de dois fatores: a qualificação legal como tal; a remissão para outro direito real, ou seja, o direito de uso e habitação (tal como resulta da remissão efetuada pelo art. 23.º).

<sup>9</sup> ARMANDO TRIUNFANTE, *Lições de direitos reais*, Almedina, 2019, pp. 201 e 202. Será importante, também, verificar a amplitude permitida para o direito real no título constitutivo, dado o papel que este documento pode representar na fixação do conteúdo concreto do direito.

<sup>10</sup> Considerando o DHD como verdadeiro direito real de gozo, JOSÉ RAMOS, *Manual de direitos reais*, AAFDL Editora, Lisboa, 2ª ed., 2021, p. 518. Baseia o seu entendimento do aproveitamento do imóvel, enquanto coisa corpórea, concedido ao respetivo titular.

## 2.2 DHD reservado às pessoas singulares

Por outro lado, o gozo referido apenas pode ser atribuído a pessoas singulares<sup>11</sup>, assumindo o titular do direito a designação de morador. O DHD nunca poderá ser titulado, sob pena de nulidade, por uma pessoa coletiva<sup>12</sup>. Esta realidade faz com que este direito real se afaste do usufruto e se aproxime do direito real de uso e habitação (tendo em atenção o elenco de direitos reais de gozo pré-existentes), não estranhando, de resto, que este seja o modelo previsto para as situações não contempladas no DHD (art. 23.º)<sup>13</sup>. Apenas as pessoas singulares poderão ser titulares do DHD, uma vez que apenas as pessoas singulares necessitam de “*habitação*” e possuem “*agregado habitacional*”<sup>14</sup>. O DHD poderá ser titulado por uma única pessoa singular (ainda que que a residência sirva de habitação para outras pessoas) ou por duas ou mais. Neste derradeiro caso haverá uma contitularidade do DHD, o que poderá determinar a aplicação de algumas das regras da compropriedade (art. 1404.º CC). Em princípio o DHD caduca com a morte do morador, mas se existirem vários titulares, deve o direito continuar, caducando apenas com a morte do último (art. 16.º).

## 2.3 DHD como direito sobre coisa imóvel (prédio urbano) alheia

O direito real incide, em regra, sobre coisa corpórea<sup>15</sup>. Neste caso o objeto do direito será uma “*habitação alheia*”. Esta habitação apenas poderá consistir num “*prédio urbano*” ou a sua “*fração autónoma*”, desde que esteja legalmente apto a servir uma finalidade habitacional [art. 3.º, al. b)]. Daqui é possível retirar várias conclusões.

---

<sup>11</sup> Com a mesma conclusão, RUI PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Princípiã, Cascais, 2020, p. 334.

<sup>12</sup> Pode existir uma exceção, contemplada, de resto, no art. 21.º n.º 6. O morador pode ter contraído um mútuo para pagar a caução. Para o efeito, pode onerar o DHD, através de hipoteca (art. 13.º n.º 1). Se a hipoteca vier a ser executada, não se nega a possibilidade de o exequente, normalmente uma instituição bancária, adquirir o direito, tendo um ano, sob pena de caducidade, para o transmitir para uma pessoa singular que possa habitar o prédio. Assim, durante o período máximo de um ano é possível a titularidade do DHD por uma pessoa coletiva. Sobre esta matéria, ver ponto 5.2.2.

<sup>13</sup> Enquanto que o usufruto pode ser atribuído em favor de pessoas coletivas, tendo sido prevista, inclusivamente, uma duração específica para essa hipótese (30 anos – art. 1443.º CC), o direito de uso e habitação está reservado para pessoas singulares, atendendo ao facto de apenas poder servir a satisfação de necessidades pessoais do respetivo titular e da sua família (art. 1484.º CC).

<sup>14</sup> “*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*” [art. 3.º, al. a)].

<sup>15</sup> Um dos princípios dos direitos reais é precisamente o da coisificação, ainda que possam existir direitos desta natureza sobre realidades distintas como acontece com os direitos sobre direitos (ver arts. 666.º n.º 1, 688.º n.º 1 ou 1439.º, respetivamente penhor, hipoteca ou usufruto). Ver, entre outros, ARMANDO TRIUNFANTE, *Lições de direitos reais*, Almedina, 2019, p. 33.

Em primeiro lugar, o elenco de coisas suscetíveis de constituir objeto de um DHD está bastante cerceado. Ficam de fora as coisas móveis. Trata-se de um direito real exclusivamente sobre coisas imóveis<sup>16</sup>. Mesmo estas não estão todas incluídas. Se atendermos à enumeração do art. 204.º CC, apenas a alínea a), referente aos prédios, parece ter sido contemplada<sup>17</sup>.

É ainda possível perceber, face aos dados legais, que o prédio rústico não poderá, em circunstância alguma, servir de objeto ao DHD. Ainda que tenha o mesmo alguma construção e que sirva a finalidade habitacional<sup>18</sup>, não poderá tal prédio rústico ser “oferecido” a um morador em regime de DHD. Foi este direito real legalmente reservado aos prédios urbanos<sup>19 20</sup>.

Por outro lado, o conceito relevante de prédio urbano é aquele que importa em sede de direito civil (e não o conceito de direito fiscal, que não é exatamente coincidente)<sup>21</sup>. Não é certamente por acaso que o legislador fez menção expressa ao art. 204.º n.º 2 CC. Assim, poderá ser objeto de um DHD o edifício incorporado no solo (ainda que com

---

<sup>16</sup> Esta realidade não constitui novidade no panorama dos direitos reais. Por exemplo, a hipoteca é um direito real (de garantia) que apenas pode incidir sobre coisas imóveis [art. 686.º n.º 1 CC: “ (...) coisas imóveis, ou equiparadas (...)”].

<sup>17</sup> Mais uma vez, não existe qualquer inovação nesta característica particular. Também as servidões apenas podem incidir sobre prédios (arts. 1543.º, 1544.º e 1545.º CC). Essa é, de resto, a origem da designação do direito “*Servidões prediais*”.

<sup>18</sup> O prédio rústico é “*uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica*”. Pode, consequentemente, o prédio rústico ter uma construção e a mesma servir de residência àqueles que exploram o prédio rústico. No entanto, a finalidade principal do solo não passa pela habitação, mas pela exploração do solo, servindo a construção de apoio à finalidade principal. Assim, será rústico esse prédio se se verificar tratar-se de uma quinta com casa de habitação. Já será urbano, diferentemente, se o mesmo prédio (quinta) estiver destinado ao turismo de habitação. Na primeira hipótese o edifício está ao serviço da exploração do solo. Na segunda é o solo que auxilia a exploração predominante atribuída ao edifício. No Ac. STJ de 21/1/2016, (2563/07.0TBVCD.P1.S1), (Silva Gonçalves) é possível ler-se “O prédio será rústico ou urbano, conforme a sua essencial finalidade seja a exploração agrícola ou se contenha tendencialmente na habitação familiar; constituindo a casa residencial apenas um acessório destinado à exploração agrícola, o prédio será rústico”.

<sup>19</sup> Poderá ser colocada a questão de saber se a constituição de um DHD não implicará a classificação de prédio urbano. Com efeito, se a habitação passou a ser a principal finalidade do prédio, parece que passou a ser merecedor da qualificação de prédio urbano, de acordo com o art. 204.º, n.º 2 CC. Sobre esta matéria, ver ARMANDO TRIUNFANTE, *Prédio rústico e prédio urbano: conceito e transformação*, CDP, n.º 75, 2021, pp. 3 e ss.. De qualquer modo, por via das dúvidas, talvez seja mais avisado tratar da qualificação como urbano do prédio e apenas depois constituir o DHD sobre esse prédio.

<sup>20</sup> Em sentido oposto, aparentemente, ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 3ª ed., 2020, p. 827 (2486), admitindo que o DHD se constitua sobre prédio rústico com parte urbana apta para habitação.

<sup>21</sup> ARMANDO TRIUNFANTE, *Prédio rústico e urbano: conceito e transformação*, in CDP, n.º 75, 2021, pp. 3 e ss.. Os conceitos de prédio urbano e prédio rústico não são inteiramente coincidentes no domínio civil e fiscal. Basta pensar no lote de terreno integrante de um loteamento que deve ser classificado como rústico, nos termos do art. 204.º CC, mas é urbano para o direito fiscal (veja-se o art. 4.º CIMI). Por outro lado, o prédio pode ser misto para o direito fiscal (ver art. 5.º CIMI), não conhecendo o direito civil essa espécie alternativa de prédio. Veja-se, a este propósito, o Ac. STJ de 5/6/2008, (08A1372), (Alves Velho): “A classificação de imóveis como “prédio misto” é apenas acolhida pelo direito fiscal. Para o direito civil os assim denominados prédios haverão de ser classificados como rústicos, urbanos”.

terreno que sirva de logradouro), ou então uma fração desse edifício, se o mesmo estiver organizado em propriedade horizontal (desde que reunidos os pressupostos dos arts. 1414.º e 1415.º CC).

O edifício que constitui o prédio urbano (ou a fração do mesmo) deve reunir as condições necessárias para poder, do ponto de vista legal, servir uma finalidade habitacional [art. 3.º, al. b), parte final] <sup>22</sup>. Esta realidade impõe que a habitação objeto de um DHD tenha de cumprir a legislação urbanística em vigor, começando pelo cumprimento do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas, DL n.º 38382/51, de 7/8), na sua atual redação <sup>23</sup>.

O DHD apenas pode ter por objeto um prédio ou uma fração autónoma de prédio. Está, portanto, afastada a possibilidade de o mesmo DHD reunir mais do que um prédio como seu objeto.

A habitação terá nos termos legais de ser “*alheia*”. O DHD é, conseqüentemente, um “*jus in res aliena*”, como acontece, de resto, com todos os demais direitos reais de gozo limitados. Estes partem da limitação do direito de propriedade (“*restrições*”, para usar o termo previsto no art. 1306.º CC), permitindo a atribuição de uma ou mais faculdades sobre uma coisa que pertence a outro titular (o proprietário). Ora, se a coisa objeto do DHD tem de ser alheia, parece estar afastada a possibilidade de um comproprietário ser um titular de um DHD, enquanto morador, sobre o mesmo prédio de que é comproprietário <sup>24 25</sup>. Parece claro que, nessa hipótese, o prédio não poderá ser considerado “*alheio*”. Já merecerá solução diferente a hipótese em que o superficiário constitui sobre o edifício habitacional (objeto do direito de superfície) um DHD em favor

---

<sup>22</sup> Aparentemente em sentido diverso, JOSÉ RAMOS, *Manual de direitos reais*, AAFDL Editora, Lisboa, 2ª ed., 2021, p. 513, considerando que o DHD apenas exige para a sua existência uma coisa imóvel, não sendo este direito real especialmente limitado pelo seu objeto.

<sup>23</sup> Este diploma impõe o cumprimento por vários requisitos, tais como: a área para cada tipologia justificada por compartimentos (ver tabelas 4.1 e 4.2); a existência e a área mínima de vãos envidraçados (art. 71.º e tabela 4.3); etc..

<sup>24</sup> Com efeito, o comproprietário se pretender habitar a residência objeto de compropriedade não necessita de constituir um DHD. A qualidade de comproprietário permite-lhe fazer uso da coisa comum (art. 1406.º n.º 1 CC).

<sup>25</sup> Conclusão diferente tem sido defendida a propósito do requisito legal sobre a necessidade de existência de prédios pertencentes a donos diferentes para efeito da constituição de uma servidão (art. 1543.º). Assim, *se um dos prédios for de A e o outro de A e B já será permitida a constituição de servidão entre ambos* (nestes termos, veja-se o parecer n.º 02/CC/2014 do IRN, homologado no dia 13/1/2014 ou o entendimento de PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Vol. III, Coimbra Editora, 2010, reimpressão da 2ª ed., p. 617). Note-se que, apesar do referido, as situações não parecem comparáveis. Para as servidões os prédios têm de pertencer a donos diferentes, enquanto que para o DHD o prédio (habitação) tem de ser alheio. Ora, no exemplo referido nesta nota de rodapé poder-se-á dizer que os prédios pertencem a donos diferentes, mas relativamente a A não se pode afirmar que qualquer um dos prédios seja alheio.

de um morador que assume, simultaneamente, a qualidade de fundeiro naquele direito de superfície. Com efeito, parece estar reunido o requisito da “habitação alheia” exigido por lei (art. 2.º). No direito de superfície, o implante é da propriedade do superficiário, constituindo, portanto, uma coisa alheia para o fundeiro <sup>26</sup>.

#### 2.4 DHD como direito de “habitação”

O gozo que é atribuído pelo DHD sobre a coisa que constitua o seu objeto é necessariamente limitado. O morador não pode usar o prédio para o que bem entender. Os seus poderes não são equiparados à propriedade, não pode sequer beneficiar do gozo e fruição plenos, admitidos em sede de usufruto (art. 1439.º CC) <sup>27</sup>. O prédio deverá ser usado como residência permanente do morador. O diploma tenta esclarecer o que considera por “residência permanente”. Tratar-se-á da “*habitação utilizada, de forma habitual e estável, por uma pessoa ou por um agregado habitacional como centro efetivo da sua vida pessoal e social*” [art. 3.º, al. g)]. Apesar do esforço, esta noção deixa mais interrogações do que permite conclusões. O que é o centro efetivo da vida pessoal e social? Terá o morador de pernoitar na habitação <sup>28</sup>? Esta obrigação de pernoita, a existir, terá de ser cumprida de forma regular? Bastará que trabalhe no local (constituir o DHD sobre um prédio que apenas utiliza como escritório individual ou biblioteca)? Quando se

---

<sup>26</sup> Apesar de não haver consenso na doutrina, parece-nos possível defender que a posição do superficiário pode ser qualificada como verdadeira propriedade (propriedade superficiária). Sobre esta matéria ver o nosso ARMANDO TRIUNFANTE, *Lições de direitos reais*, Almedina, Coimbra, 2019, pp. 281 e ss.. Sustentando a mesma conclusão temos, entre nós, PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Princípiã, Cascais, 2020, p. 208 (“a superfície aproxima-se do direito de propriedade – se é que não cabe nele”), ÁLVARO MOREIRA/CARLOS FRAGA, *Direitos reais (segundo as preleções do Prof. Doutor C.A. Mota Pinto ao 4º ano jurídico de 1970-71)*, Almedina, Coimbra, 2016 (reimpressão de 1971), p. 294, RUI JANUÁRIO/ANTÓNIO GAMEIRO, *Direitos reais*, Quid Juris Sociedade Editora, Lisboa, 2016, p. 292, ou RUI PINTO/CLÁUDIA TRINDADE, *Código Civil Anotado*, AAVV, Anotação ao art. 1524.º, Vol. II, Almedina, Coimbra, 2017, p. 370.

Para ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 3ª ed., 2020, pp. 780 e ss., a posição do superficiário sobre o implante parece constituir mesmo um direito distinto e autónomo do direito de superfície (distingue o direito de superfície e o direito de propriedade sobre o implante, como direitos reais distintos).

Em sentido divergente, qualificando a superfície como direito menor, sem se confundir com a propriedade, podemos encontrar CARVALHO FERNANDES, *Lições de direitos reais*, Quid Juris Sociedade Editora, Lisboa, 6ª ed., 2009, p. 435 (apesar de admitir que as regras da propriedade devem ser aplicáveis à superfície enquanto regime subsidiário). Defende a sua posição com base na falta de exclusividade do direito do superficiário (não pode ser concebido independentemente da propriedade do fundeiro).

<sup>27</sup> Assim, ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 3ª ed., 2020, pp. 825.

<sup>28</sup> Para o legislador fiscal, a pernoita (na lei é usado o termo “dormida”) é precisamente o critério para aferir o número de dias necessários para a qualificação de residente em território nacional (art. 16.º n.º 2 CIRS).

considerarão verificados os requisitos de habitualidade e estabilidade contidos na lei? O morador que faça a maior parte da sua vida noutra local, inclusivamente no estrangeiro, poderá ter um DHD, se apenas vive nesse local alguns meses por ano? Estará preenchida a noção legal, se o morador apenas der o prédio como sua residência fiscal (ainda que aí não resida regularmente)?

O art. 9.º (“*Obrigações do morador*”) poderia servir para esclarecer algumas dúvidas. Infelizmente, ao estabelecer a obrigação do morador de, em especial, “*utilizar a habitação exclusivamente para sua residência permanente*”, acaba por não contribuir para esse objetivo. Com efeito, o segmento legal parece dirigir-se ao fim de impedir outras utilidades do prédio que não a residência permanente do morador e não tanto esclarecer quando se considera existir aquela residência permanente.

De qualquer modo, fica claro que o prédio apenas poderá ser usado para a finalidade habitacional, do morador ou do seu agregado familiar. Está excluído um aproveitamento diferente, afastando-se da realidade de outros direitos reais, como o usufruto. Não pode, por exemplo, arrendar a casa a terceiros. Não pode explorar um negócio a partir da mesma localização<sup>29</sup>. Eventuais utilizações alternativas e apenas em parte da habitação<sup>30</sup> (ex. montar um negócio no rés-do-chão) estarão dependentes de previsão contratual no contrato que institui o DHD ou de autorização escrita prévia por parte do proprietário (art. 9.º n.º 2)<sup>31</sup>.

Parece que o DHD é perfeitamente compatível com deslocações (ausências do imóvel) por motivos de férias ou profissionais<sup>32</sup>. Parece, inclusivamente, que o DHD pode ser compaginável com situações em que o morador não pernoite a maioria das noites

---

<sup>29</sup> Não parece estar afastada, apesar do referido no art. 9.º n.º 1, al. a), a possibilidade de trabalho no domicílio. Se o morador reside efetivamente no prédio e aí também trabalha, acabando em casa o trabalho em excesso que resultou da sua jornada de trabalho, ou trabalhando em teletrabalho, não parece haver qualquer problema.

<sup>30</sup> A exigência de que a utilização alternativa do prédio ocorra apenas em parte do mesmo, parece permitir a conclusão de que a componente “habitação” terá sempre de estar presente. Ou seja, a utilização alternativa autorizada será possível, desde que o morador aí tenha a sua residência.

<sup>31</sup> Curiosamente, o DHD, a este nível, mesmo atribuindo ao morador a qualidade de titular de direito real, não permite a mesma amplitude do que o simples arrendamento para habitação. Com efeito, no uso residencial do prédio arrendado será de permitir o exercício de qualquer indústria doméstica (mesmo que tributada), salvo cláusula em contrário (art. 1092.º n.º 1 CC). Pode inclusivamente contratar e ter a trabalhar no local até ao máximo de 3 auxiliares assalariados (art. 1092.º n.º 2 CC).

<sup>32</sup> Do mesmo modo, nos parece de aceitar a situação em que o morador passe temporadas inteiras noutra local, inclusivamente no estrangeiro. Embora referente a matérias diferentes, talvez seja importante chamar à colação o conceito de residência em território nacional para efeitos fiscais (tributação do rendimento). Com efeito, nos termos do art. 16.º CIRS, é considerado residente em território nacional aquele que aqui tenha permanecido mais de 183 dias num período de 12 meses. No entanto, será ainda considerado residente, mesmo que tenha permanecido por menos tempo, se mantiver “*habitação em condições que façam supor intenção atual de a manter e ocupar como residência habitual*”.

no imóvel. Imagine-se que esse morador exerce as funções de motorista de longo curso ou piloto de aviação. Por força da sua atividade profissional acaba por se ausentar longos períodos, provavelmente a maioria da semana. No entanto, parece razoável sustentar que o imóvel continua a constituir o centro da sua vida pessoal se nele residir nos períodos em que não está a exercer a sua profissão.

Curiosamente, a lei não estabelece o que pode acontecer na hipótese de utilização do prédio para atividades alternativas à habitação sem a indispensável autorização ou de não ocupação do imóvel com a frequência e finalidade subentendidas por lei. O art. 18.º, referente à resolução do contrato por incumprimento definitivo, não faz menção a esta hipótese. Mais do que isso, parece sugerir que a enumeração aí contida (art. 18.º n.º 2) é taxativa no que respeita às hipóteses de incumprimento definitivo. Apesar do referido, parece-nos que o proprietário terá de ter ao seu dispor alguma faculdade de reação contra uma conduta do morador que viola inclusivamente um dos pressupostos essenciais deste direito real (a utilização do prédio como habitação) <sup>33</sup>. O mesmo acontece com o arrendamento para fins habitacionais, figura que comunga com o DHD o facto de ter a habitação como finalidade última. Se o arrendatário utilizar o prédio para fim diverso daquele a que se destina, tal realidade constituirá fundamento de resolução por parte do senhorio [art. 1083.º, n.º 2, al. c) CC]. O direito de resolução mantém-se mesmo que a afetação a fim diverso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio. Pensamos que a mesma solução deve ser aplicada ao DHD. A sua natureza real não parece justificar uma solução diferente, mais protetora para o morador. Pensamos também que a resolução (e não uma forma alternativa de extinção automática, como a caducidade) será a modalidade de cessação adequada. É preciso não esquecer que o proprietário tem a faculdade de consentir na utilização parcialmente diferente, pelo que, confrontado com essa realidade poderá decidir não avançar com a resolução, permitindo a manutenção do DHD. Uma eventual resolução não terá eficácia retroativa (art. 18.º, n.º 1, e art. 434.º, n.º 2 CC).

---

<sup>33</sup> Situação similar pode ocorrer a propósito de outros direitos reais. Imagine-se, por exemplo, que o usufrutuário utiliza a coisa com alteração da sua forma ou substância (em violação da própria noção de usufruto – art. 1439.º CC). Ou que o usuário utiliza a coisa objeto de uso para outro tipo de finalidades que não as suas necessidades pessoais ou da sua família (colocando em causa, do mesmo modo, a noção do direito de uso e habitação – arts. 1484.º e 1487.º CC). Tivemos já oportunidade de defender, na primeira hipótese, que o usufruto tem de se extinguir. Ver o nosso ARMANDO TRIUNFANTE, *Lições ... cit.*, p. 271. Do mesmo modo, se o usufrutuário der mau uso à coisa, pode ser privado da mesma (art. 1482.º CC). De resto, é preciso lembrar que as soluções do usufruto poderão ser aplicadas, mesmo diretamente (sem necessidade de qualquer aplicação analógica), ao DHD, por força de uma dupla remissão (art. 23.º e arts. 1485.º e 1490.º CC).

## 2.5 DHD – Quem pode habitar o prédio?

Esta questão é de difícil resposta, desde logo pela deficiência legislativa que pode ser apontada ao diploma. Não existe nenhuma norma que se refira diretamente a esta questão, diferentemente do que acontece no arrendamento para habitação (art. 1093.º CC) e no direito real de uso e habitação (art. 1487.º CC). Para o DHD, existe a definição de agregado habitacional [art. 3.º, al. a)], mas sem nunca se dizer que esse conceito importa para efeitos de ocupação/habitação do prédio. Importa apenas para efeitos do art. 19.º (comunicação ao proprietário do óbito do morador). No entanto, aceitando a conclusão de que o prédio pode apenas ser habitado por aqueles que estão aptos a integrar o “*agregado habitacional*”, importa tentar perceber quem são essas pessoas.

Agregado habitacional é, então, “*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*”. O primeiro grupo de pessoas é formado pelos indivíduos que fazem do imóvel residência permanente<sup>34</sup>, e apresentam laços familiares com o morador ou algum dos moradores. Não se procede a qualquer restrição no que respeita ao grau de parentesco ou afinidade. Importa apenas que esses familiares tenham uma relação com o morador de convivência estável, ou mesmo de dependência. Dir-se-ia que a convivência estável se garante pelo facto de residirem no mesmo imóvel, pelo que carece de algum sentido esta exigência. No que diz respeito à dependência, não se chega a exigir, como acontece com o direito de uso e habitação, que exista obrigação de pagar alimentos (art. 1487.º CC). Assim, se esses alimentos forem prestados num caso concreto, ainda que sem qualquer obrigação, poderá essa pessoa residir no mesmo imóvel (ex. o morador provê pela alimentação de um sobrinho ou de um primo afastado).

Existe um segundo grupo de pessoas que beneficia também da faculdade de residir no imóvel objeto do DHD. Relativamente a este segundo grupo a incerteza é maior. Trata-se de uma situação determinada por vínculo contratual (e não familiar), vínculo esse que implica residência ou habitação comum. Por outro lado, ficamos a saber que estas pessoas têm também de fazer da habitação o centro da sua vida pessoal e social [art. 3.º, al. g)] e que serão responsáveis pela comunicação do óbito do morador, pela entrega

---

<sup>34</sup> Sobre a noção de residência permanente ver ponto 2.4.

da habitação e até pelo pagamento de uma indemnização caso os deveres anteriores não sejam cumpridos (art. 19.º).

Somos do entendimento de que uma situação de contrato que implique que o morador e a pessoa que com ele contrata vivem juntos estará diretamente incluída. Estamos a pensar em alguém que assuma alguma forma de trabalho ou serviço para o morador (ex. trabalhador de serviço doméstico, jardineiro, etc.). Esta é também, de modo mais claro, a solução prevista para o direito de uso e habitação <sup>35</sup>. Mais complexa é a análise de o agregado habitacional poder incluir situações de hospedagem ou alojamento local. A derradeira hipótese parece-nos de afastar. A situação típica de alojamento local implica uma duração curta da estadia e uma grande rotação de pessoas. Assim, apesar de se realizar contrato entre as partes [requisito exigido pelo art. 3.º, al. a)], estas pessoas não fazem do imóvel a sua residência permanente, ou seja, o centro da sua vida pessoal e social <sup>36</sup>. Maior dúvida, poderá existir na situação em que o proprietário disponibilize um quarto, mediante pagamento, por exemplo, para estudante universitário durante a frequência do curso. O regime do arrendamento parece permitir uma realidade similar, podendo o arrendatário permitir a presença de três hóspedes [art. 1093, n.º 1, al. b) CC] <sup>37</sup>. No DHD temos algumas dúvidas sobre se tal situação poderia cumprir o requisito de contrato que implica habitação comum. Talvez se possa preencher este requisito se o morador, através do contrato, se obrigue a fornecer serviços que impliquem a coabitação entre ele e os seus “hóspedes”. Necessário será que estes tenham no imóvel a sua residência permanente, para efeitos do art. 3.º al. g). Todas estas hipóteses serão de aceitar, sem margem para dúvidas, se for autorizada pelo proprietário uma utilização diversa (com esse intuito) de parte do imóvel (art. 9.º, n.º 2).

---

<sup>35</sup> O art. 1487.º CC refere-se às “*peçoas que, convivendo com o respetivo titular, se encontrem ao seu serviço ou ao serviço das peçoas designadas*”.

<sup>36</sup> Como se pode ler em RUI PINTO DUARTE, *A propriedade horizontal*, Almedina, 2019, p. 75, “não se diga, pois, que o conceito de alojamento está contido no conceito de habitação, para daí se concluir que alojar é o mesmo que habitar. Habitar não é apenas algo mais do que apenas alojar, é uma realidade bem diferente”.

<sup>37</sup> Por hóspedes deve entender-se “*as peçoas a quem o arrendatário proporcione habitação e preste habitualmente serviços relacionados com esta, ou forneça alimentos, mediante retribuição*” (art. 1093.º, n.º 3 CC)

## 2.6 DHD como direito (obrigatoriamente) vitalício

- O DHD deverá ser constituído por um período vitalício <sup>38</sup>. Esse é o regime que resulta expressamente da noção do direito (art. 2.º). Parece que a solução de impedir a constituição do direito por um período convencionado inferior é uma limitação injustificada da aplicabilidade (e sucesso) da figura. No entanto, parece ter sido essa a vontade inequívoca do legislador. Refere-se, aliás, no art. 22.º que a inscrição no registo predial deve conter a indicação da respetiva duração vitalícia, de modo que tal realidade possa ser cognoscível por qualquer interessado <sup>39</sup>. Sendo assim, em face deste regime legal, somos obrigados a defender que o DHD terá de ser constituído obrigatoriamente de modo vitalício, ou seja, deverá manter-se, exceto a ocorrência de alguma causa de extinção, até ao falecimento do morador. Qualquer cláusula em contrário deverá ser considerada nula, por contrária à lei <sup>40</sup>.

Existe apenas uma exceção a esta regra, assumindo, nesse caso, o DHD prazo fixo (sem qualquer relação com a morte do morador). Essa hipótese encontra-se prevista no art. 21.º, n.º 5. Se, por insuficiência da caução, houver lugar à venda executiva do DHD, o adquirente do direito ficará sujeito às condições do contrato inicial, com duas exceções: não tem de prestar caução; a duração do DHD passa a ser de 30 anos (deixa de ser vitalício) a contar da constituição do direito (ou seja, a constituição inicial do mesmo) <sup>41</sup>.

Na hipótese, admitida no art. 2.º, de o DHD ser constituído logo a favor de vários moradores (dois ou mais), o DHD caducará apenas com o óbito do último deles (art. 16.º). Estaremos, seguramente, na presença de um DHD simultâneo. Já parece ser de afastar, parece-nos, a hipótese de um DHD sucessivo, tal como permitido pelo 1441.º CC para o

---

<sup>38</sup> Este regime permite distanciar o DHD do arrendamento habitacional que não pode ser celebrado por mais de 30 anos (art. 1095.º, n.º 2 CC) e da própria locação financeira imobiliária habitacional, sujeita ao mesmo prazo máximo (art. 6.º, n.º 2, DL n.º 149/95, 24/6).

<sup>39</sup> Seria importante que o regime deste diploma tivesse sido objeto de uma maior ponderação e compatibilização com as normas de outros diplomas. Em concreto, o art. 12.º, n.º 4 CRP, determina que os “registos de servidão, de usufruto, uso e habitação e de hipoteca para garantia de pensões periódicas caducam decorridos 50 anos, contados a partir da data do registo”. Esta caducidade deve operar, mesmo que os direitos em causa tenham sido constituídos sem qualquer prazo, impondo a necessidade de renovação do registo, decorrido o prazo referido se se verificar ainda a manutenção do direito real. A sua existência justifica-se pelo facto de se manterem registos sobre situações que não correspondem mais à realidade da coisa. Esta norma não foi alterada com a entrada em vigor do diploma que instituiu o DHD. Assim sendo e atendendo ao regime do art. 22.º do presente diploma, parece que o registo do DHD será efetivamente vitalício (deverá conter essa menção), não caducando automaticamente ao fim de 50 anos.

<sup>40</sup> Assim, também, JOSÉ RAMOS, *Manual de direitos reais*, AAFDL Editora, Lisboa, 2ª ed., 2021, p. 514.

<sup>41</sup> Esta constitui, conseqüentemente, a única situação de extinção do DHD por decurso do prazo. De qualquer maneira, não é possível afirmar que a extinção do DHD não conhece qualquer hipótese que dependa de prazo – assim ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 3ª ed., 2020, pp. 835.

usufruto<sup>42</sup>. O regime do DHD parece, salvo melhor entendimento, mostrar-se contrário à admissibilidade dessa situação. Vários argumentos concorrem para esta posição: a falta de previsão legal de um DHD sucessivo (diferentemente do que acontece com o usufruto); a (quase total<sup>43</sup>) intransmissibilidade do DHD (regime particularmente distinto do usufruto – art. 1444.º CC), o que permite reforçar a ideia de que o(s) titular(es) é unicamente aquele(s) que resulta(m) da constituição inicial; as noções de DHD (art. 2.º) e de morador [art. 3.º, al. c)] parecem sugerir o argumento anterior.

## 2.7 DHD como direito (obrigatoriamente) oneroso

- Como contrapartida do direito de habitar vitaliciamente o prédio, o morador terá de realizar duas prestações distintas em favor do proprietário, tendo as mesmas de resultar expressamente do contrato de constituição do DHD [art. 5.º, n.º 5, al. a)]<sup>44</sup>. Esta realidade parece implicar a conclusão de que o DHD é um direito, real, necessariamente oneroso<sup>45</sup>. Afasta-se este direito real da disciplina prevista para a generalidade dos demais direitos reais de gozo menores, que podem ser constituídos de modo gratuito ou oneroso. Isso acontece com o usufruto, o direito de uso e habitação, o direito de superfície<sup>46</sup> ou o direito de servidão<sup>47</sup>. O mesmo não acontece com o DHD, obrigatoriamente oneroso,

---

<sup>42</sup> A norma em causa permite tanto o usufruto simultâneo (usufruto constituído ao mesmo tempo em favor de A e B) como o usufruto sucessivo (usufruto em favor de A e quando este morrer em favor de B). Em ambos os casos, todos os usufrutuários terão de existir já ao tempo em que o primeiro usufrutuário se torne efetivo. A aplicação desta norma poderia ser questionada em face da dupla remissão que parece ser encontrada na lei: do DHD para o direito de uso e habitação (art. 23.º); do direito de uso e habitação para o usufruto (arts. 1485.º e 1490.º).

<sup>43</sup> O DHD conhece apenas uma hipótese de transmissão: a execução da hipoteca que tenha sido constituída pelo morador para garantir o crédito que lhe seja concedido para pagar o valor da caução (arts. 12.º e 13.º)

<sup>44</sup> Para parte da doutrina nacional, ambas as contrapartidas do morador devem ser qualificadas como ónus real. Com este entendimento, JOSÉ RAMOS, *Manual de direitos reais*, AAFDL Editora, Lisboa, 2ª ed., 2021, p. 515, ou ALBERTO VIEIRA, *Direitos reais*, 3ª ed., Almedina, Coimbra, 2020, p. 830.

<sup>45</sup> Com o mesmo entendimento, RUI PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Princípiã, Cascais, 2020, p. 332, quando sustenta que a constituição do DHD “obriga o seu titular ao pagamento ao proprietário de duas contrapartidas pecuniárias” (nosso sublinhado). Na p. 334 resulta mais claro o entendimento do A., considerando que o “DHD é necessariamente oneroso”.

<sup>46</sup> O art. 1530.º CC determina que, no ato de constituição, se “*pode convencionar, a título de preço*”, um cânon superficiário. Como se percebe, este elemento depende da vontade das partes, nada impedindo um direito de superfície gratuito. Admitindo a superfície gratuita, ARMANDO TRIUNFANTE, *Lições de direitos reais*, Almedina, Coimbra, 2019, p. 300.

<sup>47</sup> A servidão pode ser gratuita ou onerosa, dependendo da solução convencionada no título constitutivo. A servidão legal constituída contra (ou independentemente) a vontade do proprietário do prédio serviente implicará, pelo menos, a indemnização pelos danos causados (arts. 1554.º, 1557.º n.º 1, 1558.º n.º 1, 1561.º n.º 1, todos do Código Civil). Assim, ARMANDO TRIUNFANTE, *Lições de direitos reais*, Almedina, Coimbra, 2019, p. 316.

distanciando-se, aqui, do elenco de direitos reais de gozo menores estabelecidos no Código Civil.

### 2.7.1 Caução

Em primeiro lugar, mostra-se indispensável a constituição de uma caução pecuniária. O morador terá de prestar ao proprietário uma quantia, obtida por acordo entre as partes, mas que deve corresponder a um montante entre 10% a 20% do valor mediano das vendas por metro quadrado de alojamentos familiares na freguesia em que o prédio se encontra (art. 6.º n.º 1) <sup>48</sup>. Esta caução deve ser prestada pelo prazo de 30 anos (art. 6.º n.º 2). Este limite causa alguma perturbação na relação com o prazo do DHD que, como se viu, será constituído vitaliciamente. Na eventualidade do DHD perdurar mais do que os 30 anos, não haverá já caução para cumprir a respetiva missão.

Esta quantia parece desempenhar a função de contrapartida pelo facto de o direito ter natureza real. O “preço” da habitação mensal estará associado à prestação mensal. Pelo contrário, a caução corresponde ao preço de o direito ser vitalício e de a sua cessação não se encontrar na disposição do proprietário do prédio (desde que, naturalmente, não haja incumprimento por parte do morador).

Esta caução parece, pois, assumir elemento decisivo no direito real em causa <sup>49</sup>. Não existe, julgamos, possibilidade de afastar esta contrapartida, uma vez que se trata de um elemento caracterizador do tipo DHD. Se não existisse caução estaríamos perante outra figura, talvez um mero contrato de arrendamento, e não face a um verdadeiro direito real. Assim, o DHD distingue-se de outros direitos reais que, mesmo prevendo a figura da caução, admitem o seu afastamento em determinadas situações. Isso acontece, por exemplo, com o usufruto. O art. 1468.º, al. b) CC prevê a obrigatoriedade de caução, exceto na constituição do usufructo *per deductionem* ou sempre que seja afastada no título

---

<sup>48</sup> O cumprimento destes limites deve ser verificado pela entidade responsável pelo reconhecimento das assinaturas (art. 5.º n.º 7). Esta realidade implica que esta entidade se informe sobre o valor por metro quadrado na freguesia respetiva, o que representa uma dificuldade adicional. Note-se que esta entidade pode ser o notário, sempre que o contrato se realize por escritura pública, ou qualquer entidade que tenha competência para realizar reconhecimento de assinaturas, na hipótese de celebração do contrato por documento particular com reconhecimento presencial das assinaturas (art. 5.º n.º 3).

Por outro lado, o legislador não determina o que acontece se o valor da caução não respeitar os limites legais, ou seja, quando a caução é inferior a 10% ou superior a 20%.

<sup>49</sup> BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 20, diz mesmo que a caução desempenha “uma espécie de papel *pivot* no regime do DHD”.

constitutivo (art.1469.º CC). Note-se, no entanto, que a caução não integra a noção do usufruto (art. 1439.º CC). A realidade do DHD parece diferente. A sua noção faz menção expressa à caução, legitimando a conclusão de que este elemento é verdadeiramente estrutural. Logo, não nos parece que, por exemplo, um DHD constituído *per deductionem* (o proprietário aliena a propriedade, reservando para si o DHD), dispense a caução. Tal como não nos parece, vimos já, possível dispensar a caução no título constitutivo. Reforçando esta conclusão, a caução é um dos elementos obrigatórios do contrato a celebrar [art. 5.º n.º 5.º, al. a)].

Apesar de a lei lhe chamar caução, a quantia em causa, verdadeiramente, assume um papel mais abrangente. Com efeito, não está apenas em causa uma garantia para uma eventual falta de cumprimento de uma qualquer obrigação. Esta função existe, como se comprova pela leitura do art. 6.º, n.º 4 (o valor da caução pode ser utilizado em qualquer caso de cessação do contrato, na eventualidade de existir incumprimento do morador das suas obrigações), mas essa realidade não esgota a natureza desta caução<sup>50</sup>. Constitui, mais do que isso, a mesma, realmente, rendimento do proprietário (art. 6.º, n.º 3). Assim, decorridos os primeiros 10 anos em que tal quantia permanece intacta, a partir do 11.º ano (até final dos 30 anos), o proprietário deverá deduzir anualmente 5% da caução, constituindo esta parcela rendimento próprio. Aliás, a lei admite a possibilidade de se tratar de rendimento apenas quando e na medida em que o proprietário se pagar da caução (novamente art. 6.º, n.º 3). Parece esta disciplina determinar que, para os devidos efeitos (designadamente fiscais), tais quantias apenas serão de considerar como rendimento do titular somente a partir do 11.º ano, e apenas 5% ao ano (apesar de a quantia estar na íntegra à sua disposição desde o momento inicial). Este regime foi assim construído, uma vez que, dependendo do momento em que se verificar a extinção do DHD, o proprietário poderá ter de devolver, parcial ou totalmente, o valor da caução. A devolução terá de ser a 100% na hipótese de cessação nos primeiros 10 anos. Nos anos seguintes a restituição decairá à progressão de 5% ao ano (percentagem que o proprietário fará sua todos os anos). A partir do trigésimo ano, uma eventual cessação do DHD não implicará qualquer devolução ao morador.

O legislador parece impor que a caução seja necessariamente desembolsada em dinheiro (arts. 2.º e 6.º, n.º 1). A razão de ser desta imposição parece residir, precisamente,

---

<sup>50</sup> Assim, RUI PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Princípia, Cascais, 2020, p. 333.

no seu regime. A quantia em causa deverá ser descontada 5% ao ano (a partir do 11.º ano), pelo que deverá ser divisível, realidade que se obtém com a prestação em dinheiro.

### **2.7.2 Contrapartida periódica**

A contrapartida a cargo do morador não se esgota com a caução referida. O art. 7.º, n.º 1 estabelece uma segunda prestação, esta mais tradicional, quando se pensa em habitação em prédio alheio. Deverá o morador realizar uma “prestação pecuniária mensal”, durante toda a duração do DHD, devendo o respetivo montante ser fixado no contrato. No entanto, ao contrário da caução, cujo montante é fixado e desembolsado no início, a prestação mensal estará sujeita a um regime de atualização que deverá também ser fixado no contrato (art. 7.º, n.º 2<sup>51</sup>). Qualquer outra alteração da prestação acordada terá de resultar de acordo entre as partes (art. 7.º, n.º 4). Ao contrário do que sucede com o arrendamento, não foi estabelecido qualquer critério supletivo para a data de pagamento, nem se impõe o pagamento antecipado de duas rendas (ver art. 1075.º, n.º 2 CC). Tais elementos dependerão unicamente do clausulado no contrato de instituição do DHD (art. 7.º, n.º 2).

A falta de pagamento atempado da obrigação periódica pelo morador implica a constituição em mora da parte faltosa, com vencimento de juros legais até integral pagamento (art. 14.º, n.º 1). Se depois de interpelado para pagamento, ainda assim, o morador não cumpre, poderá verificar-se uma situação de incumprimento definitivo, permitindo ao proprietário resolver o contrato (art. 18.º)<sup>52</sup>.

## **3. Constituição**

O diploma que introduziu o DHD no nosso ordenamento jurídico apenas se refere a uma modalidade de constituição, ou seja, a que decorre da celebração de um contrato. Valorando esse fator, a doutrina já sustentou que o contrato é precisamente a única possibilidade de constituição deste direito<sup>53</sup>. Apesar do referido, é necessário não esquecer que o DHD é um direito real de gozo, pelo que será necessário apurar, no que

---

<sup>51</sup> Na ausência de previsão de qualquer regime de atualização valerá uma atualização anual por aplicação da taxa de variação média do “Índice de Preços no Consumidor, sem habitação, dos últimos 12 meses disponíveis” (art. 7.º, n.º 3).

<sup>52</sup> Sobre esta matéria ver a resolução do DHD, como modalidade de extinção, ponto 6.1.3.

<sup>53</sup> Assim RUI PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Princípios, Cascais, 2020, p. 335.

diz respeito à sua constituição, se se aproxima do regime dos demais direitos reais. Devemos atender, em particular, ao regime do direito de uso e habitação (disciplina supletiva de acordo com o art. 23.º) e do usufruto (disciplina aplicável ao uso e habitação no que respeita à sua constituição – art. 1485.º CC). Será importante analisar, pelo menos, as hipóteses de testamento e da usucapião (a acrescer ao contrato).

Antes disso, importa verificar alguns aspetos que são independentes da modalidade de aquisição. Assim, com a constituição do DHD, a habitação deve ser entregue ao morador com um nível de conservação no mínimo médio (art. 5.º, n.º 2). Embora não seja claro o que constitui este nível de conservação, ficamos a saber que deve ser avaliado previamente por arquiteto ou engenheiro que não se encontre em situação de incompatibilidade ou impedimento (art. 4.º)<sup>54</sup>. O morador terá de declarar que aceita o estado de conservação da habitação [art. 5.º n.º 5, al. b)].

A habitação deve encontrar-se simultaneamente livre de pessoas, ónus ou encargos (art. 5.º, n.º 2). Aqui estão incluídas quaisquer garantias reais e a própria hipoteca. Percebe-se a razão de ser desta obrigação. Destinando-se o DHD a servir as necessidades de habitação de forma vitalícia, pretende-se evitar que o morador fique sem residência a meio do período em virtude da execução de uma hipoteca pré-existente<sup>55</sup>. Por outro lado, receamos que este regime possa colocar “fora de mercado” uma parte muito significativa do parque habitacional nacional, uma vez que a propriedade, no nosso país, é muito frequentemente alcançada mediante recurso a financiamento externo.

No ato de celebração do contrato, são pagas pelo morador as quantias relativas à caução acordada e à primeira prestação mensal, cabendo ao notário ou à entidade que procede ao reconhecimento das assinaturas verificar a conformidade dos montantes em causa (art. 5.º n.º 7)<sup>56</sup>.

O DHD está sujeito a registo. Deve ser requerido pelo morador no prazo de 30 dias a contar da celebração do contrato (art. 5.º, n.º 4). Julgamos que, mesmo na hipótese de existirem vários moradores, bastará que apenas um solicite o registo. Não será

---

<sup>54</sup> ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 3ª ed., 2020, p. 828, considera que a eventual preterição destas formalidades não prejudica a validade da constituição do DHD, podendo, quando muito, originar responsabilidade civil pré-contratual.

<sup>55</sup> É uma realidade que o proprietário pode hipotecar o seu direito de propriedade no momento imediatamente subsequente à constituição do DHD, como se depreende da leitura do art. 11.º n.º 1. No entanto, esta hipoteca, ainda que executada, terá de respeitar o direito real constituído anteriormente, ou seja, o DHD, pelo que este estará sempre salvaguardado. Sobre esta matéria, ver ponto 5.1.2.

<sup>56</sup> Como reconhece, justamente, RUI PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Príncipe, Cascais, 2020, p. 337 (909), esta obrigação também caberá ao notário na hipótese de o DHD ser realizado por escritura pública, apesar de não ter merecido referência expressa no art. 5.º n.º 7.

necessária a participação de todos <sup>57</sup>. A regra do registo predial em Portugal é precisamente admitir a legitimidade a qualquer interessado (art. 36.º CRP), não se mostrando aqui necessário qualquer litisconsórcio. Por outro lado, o morador não terá, sequer, de assumir qualquer iniciativa, no caso do DHD ser celebrado perante notário. Nesse caso, caberá ao próprio notário requerer o registo oficiosa e obrigatoriamente (arts. 8.º-A e 8.º-B, n.º 1 CRP). O prazo legalmente estabelecido de 30 dias é também mais curto do que o prazo geral (2 meses – art. 8.º-C, n.º 1 CRP).

O registo será importante para reforçar a natureza real do direito em causa. Ainda que a venda pelo proprietário não esteja impedida (art. 11.º, n.º 1), ou sequer a constituição da hipoteca, é importante que os adquirentes de tais direitos tenham conhecimento da existência do DHD que, assim, vai prevalecer sobre qualquer direito posteriormente constituído (regra da prioridade do registo – art. 6.º CRP).

O referido registo terá, como acontece em regra no nosso ordenamento jurídico, eficácia meramente consolidativa (arts. 4.º, n.º 1 e 5.º, n.º 1 CRP) <sup>58</sup>. Assim, entre as partes, o DHD considera-se constituído logo a partir da celebração do contrato.

### 3.1 Contrato

Parece-nos que poderá ser usada qualquer figura que permita a constituição do DHD em favor de uma pessoa distinta do proprietário. Pode estar em causa uma compra e venda <sup>59</sup>, uma dação em pagamento <sup>60</sup>, etc. Julgamos, no entanto, não ser possível pensar numa doação, uma vez que o DHD é obrigatoriamente oneroso. Trata-se, em

---

<sup>57</sup> Colocando esta questão, BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 17 (26).

<sup>58</sup> Com o mesmo entendimento ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 3ª ed., 2020, pp. 829.

<sup>59</sup> O art. 874.º CC (Noção da compra e venda) permite a transmissão da propriedade ou, aspeto que nos merece realce, de “outro direito”, permitindo, portanto, a constituição do DHD mediante o pagamento de um preço.

<sup>60</sup> Mas já não uma entrada em sociedade. Esta possibilidade é pacífica quando pensada para um usufruto. Veja-se o entendimento de FERRER CORREIA, *Lições de direito comercial*, Vol. II, Sociedades comerciais, doutrina geral, (com a colaboração de Vasco Lobo Xavier, Manuel Henrique Mesquita, José Manuel Sampaio Cabral e António A. Caeiro), Universidade de Coimbra, 1968, p. 207, COUTINHO DE ABREU, *Curso de direito comercial*, Vol. II, Das sociedades, 4ª ed., Almedina, Coimbra, 2011, p. 272, PINHEIRO TORRES, *A transmissão da propriedade das entradas in natura nas sociedades anónimas*, in DJ, Vol. XVII, 2003, p. 48, ENGRÁCIA ANTUNES, *Direito das sociedades*, 3ª ed., edição de autor, 2012, p. 396. No que respeita ao DHD, esta possibilidade está comprometida, uma vez que se trata de um direito real apenas titulável por pessoas singulares.

qualquer caso, de um contrato *quoad effectum*, ou seja, que permite a constituição do direito real apenas com a conclusão do contrato (art. 408.º, n.º 1 CC).

A constituição de um DHD através de contrato pode decorrer de duas modalidades distintas. A primeira é verificável sempre que o proprietário constitui o direito em favor de outrem, permanecendo com a propriedade. Trata-se, portanto, da constituição *per relationem*. Por outra via, poderá o proprietário vender ou doar o seu direito, reservando para si, no entanto, o DHD. Aqui já estamos perante a constituição *per deductionem*. Note-se que, ao contrário da disciplina prevista para o usufruto (ver art. 1469.º CC), esta modalidade de constituição não dispensa, no DHD, o morador de prestar a caução legalmente exigida. Este é um elemento estruturante deste direito real, pelo que se manterá nesta derradeira hipótese.

A constituição do DHD por contrato está sujeita à forma exigida pelo art. 5.º, n.º 3, ou seja, escritura pública ou documento particular com reconhecimento presencial das assinaturas <sup>61</sup>. Aparentemente e de modo algo surpreendente, o legislador parece ter simplificado um pouco a exigência de forma do DHD quando comparada com os outros direitos reais. Aqui, de acordo com o art. 22.º, al. a) do DL n.º 116/2008, de 4/7, exige-se escritura pública ou documento particular autenticado. No entanto, como se viu, para o DHD, não é necessária a autenticação do documento particular (a efetuar nos termos dos arts. 150.º e ss. do Código do Notariado <sup>62</sup>), bastando o mais simples reconhecimento, presencial, das assinaturas. Tendo em conta a duração do DHD, a sua natureza real e, sobretudo, os encargos envolvidos, julgamos que esta simplificação pode ser um pouco temerária.

O contrato deverá conter obrigatoriamente, entre outros elementos, as indicações resultantes do art. 5.º, n.º 5: montante da caução e das contrapartidas; declaração do morador a aceitar o estado de conservação da habitação; o endereço das partes.

---

<sup>61</sup> Se forem vários os moradores, todos terão de assinar o contrato e ver a sua assinatura presencialmente reconhecida. Assim BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 17 (26).

<sup>62</sup> A autenticação exige que as partes confirmem o conteúdo junto da entidade que a ela procede. Esta deverá efetuar termo de autenticação.

### 3.2 Testamento

É indesmentível que o DHD foi pensado para ser constituído através de contrato entre o proprietário e o morador. O elemento negocial é importante, até porque as partes têm de chegar a acordo sobre elementos fundamentais, como o valor da caução e o montante da prestação periódica.

Apesar do referido, talvez não seja descabido admitir a constituição do DHD através de testamento. Juntamente com o contrato, o DHD acabaria por ser constituído com o concurso da vontade do proprietário, sendo que aqui a constituição ocorre *mortis causa*, mediante previsão testamentária. Poderá o *de cuius* atribuir o bem a alguém, mas reservando o DHD em favor de terceira pessoa, que terá de aceitar. O montante das prestações devidas pelo morador ao proprietário poderá estar definido no próprio testamento e serem objeto de aceitação posterior pelas partes.

Em favor desta admissibilidade concorre o art. 23.º que remete para o regime do direito de uso e habitação que, recorde-se, é passível de constituição através de disposição testamentária (arts. 1485.º e 1440.º CC)

O direito assim constituído terá de incidir sobre bem determinado (prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano), realidade que impõe a qualificação do morador como legatário (art. 2030.º n.º 3 CC).

### 3.3 Usucapião (impossibilidade de aquisição)

A usucapião é uma modalidade de aquisição, originária, de direitos reais de gozo (art. 1287.º CC). Implica a existência de posse, qualificada como posse civil<sup>63</sup>, e mantida durante um certo lapso de tempo (definido por lei).

Julgamos que nesta situação será possível configurar a existência de posse<sup>64</sup>. Poderá haver uma situação em que se verifique *corpus* e *animus*. Imagine-se, por exemplo, o DHD constituído através de um contrato nulo por falta de forma. Neste caso, o direito não chega a ser criado, mas existe uma situação de posse, encontrando-se o

---

<sup>63</sup> Posse civil distingue-se da posse interdicial e caracteriza-se pelo facto de atribuir todos os efeitos normalmente associados à posse, designadamente aqueles que são tratados nos capítulos IV e V do Título I do CC (arts. 1268.º e ss.), bem como a usucapião. Sobre esta distinção, ver o nosso ARMANDO TRIUNFANTE, *Lições de direitos reais*, Almedina, 2019, p. 104.

<sup>64</sup> Com o mesmo entendimento, BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 16., ou ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 3ª ed., 2020, pp. 831/2.

possuidor a viver na casa (*corpus*) e a agir como se fosse titular do direito, inclusivamente cumprindo as obrigações pecuniárias que resultem da lei (*animus*). Verificando-se posse, serão seguramente aplicáveis alguns dos seus efeitos, como aqueles que se relacionem com os frutos<sup>65</sup>, com os encargos ou até com eventuais benfeitoras (arts. 1268.º e ss. CC). No entanto, a possibilidade de invocar a usucapião não parece estar entre esses efeitos. O legislador não garantiu essa possibilidade de modo expresso. Por outro lado, determina que o regime supletivo é aquele que foi previsto para o direito de uso e habitação. Ora, sucede que este é um dos poucos casos de direitos reais de gozo que, mesmo existindo posse, não pode ser adquirido por usucapião [arts. 1293.º, al. b) e 1485.º CC]. Assim sendo, também o DHD não pode ser adquirido através deste instituto jurídico<sup>66</sup>. Julgamos, inclusivamente, que a razão subjacente a esta solução é idêntica. Quer no caso do uso e habitação, quer no DHD, a usucapião é rejeitada em virtude de ser ou poder ser muito difícil distinguir a posse respetiva da posse de outros direitos, como o usufruto<sup>67</sup>.

Sendo assim, a posse de DHD é, ela também, meramente interdictal, uma vez que não atribui todos os efeitos possíveis. Por outro lado, esta realidade tornou o art. 1293.º CC, obsoleto ou, pelo menos, incompleto. Agora, o elenco de direitos reais de gozo não suscetíveis de ocupação é constituído por: servidões não aparentes; uso e habitação; DHD.

## 4 Obrigações das partes

### 4.1 Obrigações do proprietário

O proprietário assume, nos termos da lei (art. 8.º), várias obrigações:

“a) *Assegurar que a habitação é entregue ao morador em estado de conservação, no mínimo, médio*”. Para tal deverá promover uma avaliação prévia da habitação, de acordo com o art. 4.º. Esta avaliação não pode ter mais do que 12 meses, pelo que implica

---

<sup>65</sup> O modelo legal de posse está construído com base na propriedade, pelo que resulta normal a atribuição de um direito aos frutos ao possuidor de boa fé (art. 1270.º CC). No DHD não há, em regra, fruição, pelo que ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 3ª ed., 2020, p. 833, considera não ser aquela norma aplicável a esta situação. Embora se concorde com a posição do ilustre Autor, sempre nos aprez dizer que a fruição poderá não estar completamente afastada do DHD. Assim, se o prédio urbano (moradia) tiver um logradouro, estará impedido o morador de fazer aí uma pequena horta? Julgamos que essa possibilidade deve ser permitida, cabendo os frutos ao morador, salvo disposição no contrato. Esse aproveitamento poderá ainda estar refletido na exigência de fazer do prédio o “centro efetivo da sua vida”.

<sup>66</sup> Também ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 3ª ed., 2020, p. 832.

<sup>67</sup> Apesar do referido, existe doutrina, que, com algum fundamento, não concorda com a exclusão do direito de uso e habitação do elenco de direitos usucapíveis – ver, ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 3ª ed., 2020, p. 753.

a realização de uma nova avaliação sempre que a habitação esteja mais do que um ano a aguardar que seja contratado um DHD.

“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”. Esta obrigação refere-se apenas à habitação que consista numa fração autónoma de prédio urbano. Neste caso, o proprietário será responsável pelas despesas relacionadas com as partes comuns do prédio, bem como pelo pagamento das quotizações de condomínio. Estas obrigações não existem se o DHD for constituído tendo por base um prédio autónomo.

É curioso que estas despesas tenham sido atribuídas ao proprietário, quando é o morador a fruir da habitação, bem como das partes comuns do prédio. Talvez devesse ter sido adotada uma solução diferente, responsabilizando o morador pelo seu pagamento<sup>68</sup>. No arrendamento, também cabe ao senhorio o pagamento destas despesas, mas admite-se a possibilidade de prever solução distinta (art. 1078.º, n.º 1 e n.º 3 CC)<sup>69</sup>.

“c) Assegurar a vigência, a todo o tempo, de seguros relativos ao prédio e à habitação que sejam legalmente obrigatórios”. Cabe ao proprietário pagar (e suportar) as despesas com os seguros obrigatórios. Deverá também pagar o IMI correspondente ao imóvel. No entanto, deverá fazê-lo com as quantias entregues pelo morador que, deste modo, suportará essa despesa [art. 9.º, n.º 1, al. b)].

“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”. Esta alínea é da maior importância e coloca alguns problemas. Com exceção de situações relacionadas com atos ilícitos, caberá ao proprietário realizar e suportar as obras de conservação extraordinária que se mostrem necessárias. Note-se que apenas as obras qualificadas como conservação extraordinária são atribuídas ao proprietário, ficando o morador responsável pelas obras de reparação ordinária [art. 9.º, n.º 1, al. d)]. Esta solução permite ao DHD distanciar-se do

---

<sup>68</sup> Do mesmo modo, RUI PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Princípia, Cascais, 2020, pp. 340/1, considerando que, no caso do DHD, é o morador que tem, pelo menos em larga fatia, a “propriedade económica” do imóvel e, julgamos, BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 21.

<sup>69</sup> Fazendo notar a diferença entre os dois regimes neste ponto em concreto, BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 21.

arrendamento (aqui, salvo estipulação em contrário, todas as obras de conservação são da responsabilidade do proprietário/senhório – art. 1074.º, n.º 1 CC <sup>70</sup>) e aproximar-se do regime previsto para outros direitos reais de gozo como o direito de uso e habitação e o direito de usufruto. Aqui (ver arts. 1490.º e 1472.º CC), cabe ao titular do direito real de gozo menor (usuário, morador usuário ou usufrutuário) realizar as reparações ordinárias.

Sendo este o esquema legal, rapidamente se consta que o elemento decisivo é a distinção entre os tipos de obras, tarefa a que o legislador pretendeu prestar auxílio <sup>71</sup>. Assim, serão qualificadas como 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*” [art. 3.º, al. e)]. Por sua vez, as obras de conservação ordinária serão aquelas que visem a “*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*” [art. 3.º, al. d)]. A distinção terá de ser efetuada caso a caso, mas sempre se dirá, a título de exemplo, que a pintura da casa que se tenha degradado caberá ao morador, enquanto que a reparação do telhado, danificado em virtude de más condições climáticas, já caberá ao proprietário <sup>72</sup>.

“*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*”. A caução assume duas funções: garantia face a futuros créditos do proprietário junto do morador (caução em sentido próprio); contrapartida gradual da constituição do direito (a partir do 11º aniversário). Quando o proprietário faz suas estas quantias, deixa esse

---

<sup>70</sup> O mesmo regime resulta do art. 2.º, n.º 1 do DL n.º 157/2006, de 8/8 (Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados).

<sup>71</sup> Importa aqui chamar a atenção para o art. 2.º, al. f) DL n.º 555/99, de 16/12 (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação), que define obras de conservação como “*as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza*”.

<sup>72</sup> ISABEL MENÉRES CAMPOS, *Revisitando o regime jurídico das obras em prédios arrendados (RJOPA)*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 118, considera que as obras de conservação serão ordinárias se não disserem respeito a reparações de envergadura e dá como exemplos a pintura interior, limpeza, reparação da instalação elétrica. Já as obras de conservação extraordinárias dizem respeito à estrutura do prédio e, por natureza, apenas serão realizadas em períodos mais espaçados no tempo. Serão obras deste tipo, a reparação do telhado, a colocação de janelas e caixilharias, remodelação de casas de banho ou cozinha, etc.

montante em particular de integrar a caução para passar a constituir rendimento próprio do proprietário (art. 6.º, n.º 3). No que respeita ao montante efetivo da caução, o proprietário deve geri-lo de modo a dispor do montante necessário se e quando for necessário devolver o saldo restante. Não nos parece que isto implique, no entanto, a necessidade de manter aquele dinheiro em particular, atendendo à fungibilidade do bem em causa.

## 4.2 Obrigações do morador

Também para o morador, o DHD implica o cumprimento de determinadas obrigações de fonte legal (art. 9.º):

“a) *Utilizar a habitação exclusivamente para sua residência permanente*”. O DHD é um direito real de gozo que tem por missão a promoção da habitação. Não estranha, portanto, que este elemento faça, inclusivamente, parte da própria noção do direito, assumindo natureza estrutural. Não pode, portanto, o morador dedicar o imóvel a outra finalidade que não a habitação permanente. A exceção reside na utilização de parte do imóvel para outro fim, desde que para tal tenha autorização do proprietário. Esta autorização pode ser dada inicialmente, logo no contrato de constituição do DHD, ou posteriormente através de autorização escrita (art. 9.º, n.º 2) <sup>73</sup>.

O legislador não esclarece o que deve acontecer se o morador desrespeita a finalidade primeira do DHD, ou seja, se dedica o prédio a outro destino que não aquele referido por lei. Isso pode suceder em diferentes hipóteses: o prédio é destinado a outra finalidade (ex. o morador instala no prédio um estabelecimento comercial ou aí presta exclusivamente serviços); o prédio é destinado a habitação, mas não do morador ou do seu agregado habitacional (ex. o morador arrenda o prédio, pretendendo lucrar com as respetivas rendas); o morador faz do imóvel a sua habitação, mas não o faz de modo permanente (ex. o morador pretende fazer do imóvel a sua casa de férias, aí residindo apenas um mês por ano). Em qualquer uma destas hipóteses parece verificar-se a violação flagrante da tipologia própria do DHD, admitindo-se, do nosso ponto de vista, o exercício do direito de resolução por parte do proprietário <sup>74</sup>.

---

<sup>73</sup> O legislador refere-se a autorização escrita que tem de ocorrer previamente relativamente à utilização diferenciada por parte do morador. Julgamos, no entanto, que uma eventual autorização, ainda que posterior, terá sempre o efeito de precluir qualquer reação por parte do proprietário ao incumprimento do morador.

<sup>74</sup> Sobre esta matéria ver ponto 6.1.3.

“b) *Pagar as taxas municipais e entregar ao proprietário do imóvel os montantes relativos ao Imposto Municipal sobre Imóveis*”. As taxas, bem como os impostos devem ser suportados pelo morador. Esta solução enquadra-se no princípio de que os encargos devem ser suportados por aquele que retira utilidades da coisa. Sendo o morador a habitar o prédio (necessariamente de habitação), deverá ser ele a suportar os impostos inerentes. O mesmo aconteceria já com o usufruto e o uso e habitação (arts. 1474.º e 1489.º CC, respetivamente) <sup>75</sup>. No que diz respeito ao IMI, não é o morador que tem de assumir diretamente o seu pagamento, devendo, em alternativa, entregar as quantias necessárias para o proprietário pagar. Julgamos que a razão de ser desta solução, um pouco estranha, reside no facto de o Código de IMI, no seu art. 8.º, reconhecer como sujeitos passivos apenas o proprietário, o superficiário e o usufrutuário (e não o morador no âmbito de um DHD). Apesar do referido, bastaria uma alteração legal simples para incluir esta situação e impedir movimentações desnecessárias de dinheiro.

“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*”. O morador deve estar disponível para as avaliações da habitação previstas na lei e, caso impliquem a realização de auto de avaliação, deve também suportar o seu valor (a exceção é a avaliação prévia ao contrato, prevista no art. 4.º, a suportar naturalmente pelo próprio proprietário). Estas avaliações devem ocorrer de oito em oito anos, devendo o morador remeter ao proprietário ficha de avaliação atualizada, elaborada nos termos previstos no art. 4.º (art. 10.º, n.º 2). Em alternativa, parece que o morador pode optar (julgamos tratar-se de uma escolha exclusivamente sua), poupando o custo de uma avaliação, por permitir o acesso do proprietário à habitação, de modo a conferir o estado da mesma. Outra avaliação deve ser efetuada por ocasião da extinção do DHD, com o intuito de perceber se a habitação está em condições mínimas de conservação na altura da entrega ao proprietário (art. 20.º). Se o morador não prover a ficha de avaliação necessária, poderá fazê-lo o proprietário a expensas do morador.

---

<sup>75</sup> Em sentido contrário, defendendo que esta solução é inapropriada, atendendo ao modo como o legislador repartiu o conjunto de encargos e despesas relativas à habitação, BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 22. Embora o ilustre Autor tenha razão no que diz respeito à distribuição de encargos, julgamos que esta solução em particular não se mostra totalmente errada, na linha dos demais direitos reais de gozo, embora pudesse ser reforçada com a atribuição ao morador de um direito de opção sobre a aquisição da propriedade ou, pelo menos, de um direito de preferência.

“d) Realizar e suportar o custo das obras de conservação ordinária na habitação”. Vimos já que ao proprietário cabe a realização e suporte das despesas de conservação extraordinárias. Por sua vez, as despesas de conservação ordinária já devem ser realizadas e suportadas pelo morador. A questão principal é, claro, a distinção entre os dois tipos de despesas. Já tivemos oportunidade de fazer menção a esta questão, para onde agora se remete <sup>76</sup>. Se estas despesas de conservação ordinária não forem atempadamente realizadas com o inerente depauperamento do estado do imóvel (colocando-o num estado de conservação inferior a médio), nasce o direito do proprietário de exigir a realização de obras e fazê-las custear pelo morador (nomeadamente com o desconto no valor do saldo da caução). Este direito foi expressamente previsto para o momento da extinção do DHD (art. 20.º, n.º 1, *in fine*), mas também ao longo do contrato (art. 10.º, n.º 3).

De referir, ainda, que o morador pode realizar outro tipo de obras, sem necessitar de consentimento do proprietário. Assim sucede com as obras de: “*introdução de soluções de eficiência energética e hídrica*”; “*integração de soluções de acessibilidade destinadas a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas*”. Estas obras não podem alterar a estrutura do prédio, comprometer as condições de segurança e salubridade do prédio (10.º, n.º 1) e não conferem ao morador o direito de levantamento das benfeitorias ou o direito de pedir qualquer compensação (art. 10.º, n.º 4).

“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”. Este dever não traz qualquer dificuldade. Sendo obrigação do proprietário a realização das obras de conservação extraordinária, uma vez identificada a sua necessidade, deve o morador permitir o acesso para a respetiva implementação. Aliás, o morador deve alertar o proprietário para a necessidade de realização dessas obras <sup>77</sup>.

---

<sup>76</sup> Ver ponto 4.1.

<sup>77</sup> Não é, de resto, o único dever de aviso previsto na lei. Deverá também alertar o proprietário sempre que ocorram atos lesivos por parte de terceiros, ou seja, atos de terceiros sobre a habitação que sejam suscetíveis de lesar os direitos do proprietário (arts. 1475.º, 1485.º e 1490.º CC, e art. 23.º DL n.º 1/2020, 9/1).

## **5. Transmissão ou oneração das posições decorrentes do direito real de habitação duradoura**

### **5.1 Transmissão ou oneração da posição de proprietário**

#### **5.1.1 Transmissão**

O proprietário poderá, livremente, transmitir a terceiros, de forma onerosa ou gratuita, a propriedade onerada com o DHD (art. 11.º). A transmissão da propriedade poderá ocorrer *inter vivos*, como, naturalmente, *mortis causa*. O adquirente continuará com os direitos e obrigações resultantes da lei. Destaque-se, o facto de passar a ser o adquirente, novo proprietário, a receber a prestação mensal efetuada pelo morador. Deve alertar-se para o facto de o legislador ter sido pouco cuidadoso com a regulamentação dos efeitos desta transmissão. Existem várias questões que ficaram sem resposta. O proprietário pode ter, no final do DHD, de devolver, total ou parcialmente, a caução prestada pelo morador (art. 17.º, n.º 2). A lei nada refere sobre quem tem de assumir esta obrigação. Será o proprietário original, aquele que recebeu a quantia em causa, ou o novo proprietário, titular do direito e do imóvel no momento da extinção do DHD? Julgamos que a solução mais correta será fazer responder o novo proprietário, uma vez que é ele o “atual” proprietário. Mas a ser assim, temos ainda de resolver algumas perplexidades.

A transmissão do direito implicará, portanto e simultaneamente, a transmissão da dívida (eventual) de devolver a caução. Ora, o novo proprietário terá de fazer valer essa situação no preço a pagar. Com efeito, este preço deverá ser reduzido em face da existência do DHD (ou seja, trata-se de uma propriedade onerada), mas também deverá ter em conta que poderá existir o dever de pagar a caução, fator que poderá determinar uma redução adicional. Por outro lado, mesmo verificando-se uma transmissão de dívida entre o anterior e o novo proprietário, não é necessário consentimento ou ratificação pelo morador, ao arrepio das regras gerais nesta matéria. O art. 595.º CC exige sempre esse assentimento, sendo tal exigência justificada pelo facto de não ser indiferente para o credor quem é o responsável pelo cumprimento da prestação. Não foi essa a solução aqui seguida, o que pode deixar o morador numa situação de maior fragilidade. Julgamos, no entanto, que a sua proteção pode chegar por outra via. Talvez se possa sustentar constituir a devolução da caução como verdadeiro ónus real. Esta figura constitui uma verdadeira obrigação que onera coisas, permanecendo como responsável o titular dessas mesmas coisas em cada momento. Sendo assim, a obrigação como que acompanha a coisa,

constituindo um “peso”, um ónus, que incide sobre a mesma (obrigação ambulatoria) <sup>78</sup>. Por forma a que o adquirente possa conhecer a obrigação que sobre ele irá impender, deve o ónus estar sujeito a registo, o que acontece neste caso (arts. 5.º, n.º 4 e 22.º). O credor do ónus terá prioridade, no pagamento da obrigação, sobre o bem sujeito ao ónus. O mesmo acontece com o morador. De acordo com o art. 15.º, n.º 2, o crédito do morador sobre o saldo da caução goza de privilégio imobiliário especial sobre a habitação <sup>79</sup>.

Não foi previsto qualquer direito de preferência do morador, no momento da transmissão do direito do proprietário. Esta solução segue a tradição nacional de não atribuir qualquer direito de preferência ao titular do direito real de gozo menor. Assim, não se encontra previsto direito de preferência a favor do usufrutuário <sup>80</sup>, do superficiário ou do usuário (ou morador usuário), sempre que o proprietário aliena o seu direito real. Tendo em conta que o DHD visa substituir a necessidade de habitação através da propriedade e notando, também, que apresenta algumas características próximas do arrendamento (que, por sua vez, conhece o direito de preferência em favor do arrendatário <sup>81</sup>), talvez tivesse sido possível estabelecer essa faculdade em benefício do morador. Julgamos que a previsão de um direito de preferência neste domínio não ofenderia qualquer interesse em jogo, nem sequer os interesses do proprietário <sup>82</sup>. Acresce ainda o facto de o morador poder exercer preferência sempre que a alienação do DHD ocorrer no

---

<sup>78</sup> Ver o nosso, ARMANDO TRIUNFANTE, *Lições de direitos reais*, Almedina, 2019, pp. 80 e ss.. Definimos ónus real como “prestação de *dare*, em dinheiro ou em géneros, de modo singular ou periódico, que onera uma coisa ou um conjunto de coisas e imposta ao seu titular, beneficiando o respetivo credor de preferência no pagamento sobre aqueles bens”. A lei portuguesa conhece alguns exemplos de utilização desta figura: o direito a certa quantia sobre os bens doados (art. 959.º n.º 1, parte final e n.º 2 CC); o apanágio do cônjuge sobrevivente (art. 2018.º CC).

<sup>79</sup> “*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*”.

<sup>80</sup> No direito de superfície a preferência existe apenas em favor do fideiussor e não do superficiário (art. 1535.º CC). Apesar desta realidade legal, existe, na nossa doutrina, quem defenda que também o superficiário deveria beneficiar da mesma faculdade, nomeadamente quando o direito de superfície é perpétuo. Assim, RUI PINTO/CLÁUDIA TRINDADE, *Código Civil Anotado*, AAVV, Anotação ao art. 1535.º, Vol. II, Almedina, Coimbra, 2017, p. 391, ou ARMANDO TRIUNFANTE, *Lições de direitos reais*, Almedina, 2019, p. 286.

<sup>81</sup> De acordo com o art. 1091.º CC, o arrendatário tem direito de preferência “*na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de dois anos*”. Sobre esta figura, bem como as recentes alterações legislativas que sofreu, ver AGOSTINHO GUEDES, *Direito de preferência do inquilino urbano na venda ou dação em cumprimento do imóvel arrendado – as alterações legislativas produzidas pela Lei n.º 64/2018, de 29/10*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, pp. 35 e ss.

<sup>82</sup> Para AGOSTINHO GUEDES, *Direito de preferência do inquilino urbano na venda ou dação em cumprimento do imóvel arrendado – as alterações legislativas produzidas pela Lei n.º 64/2018, de 29/10*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, pp. 35/6, o nosso ordenamento jurídico tem direitos de preferência em excesso, mas as poucas situações em que o mesmo se justifica são aquelas, justamente, em que se visa pôr cobro a situações de propriedade repartida ou onerada.

âmbito da venda executiva relativa a uma hipoteca constituída sobre o direito de propriedade (art.º 21.º, n.º 9) <sup>83</sup>. Se aqui se entendeu prudente estabelecer esse direito de preferência, não se vê porque não fazê-lo para uma venda efetuada em condições mais usuais. De qualquer modo, o princípio da tipicidade em vigor sobre os direitos reais parece opor-se a uma aplicação analógica desta figura à alienação genérica do direito de propriedade quando onerado pelo DHD.

A transmissão pode inclusivamente dar-se em favor do próprio morador. Nessa hipótese, se existir caução a devolver (o que acontecerá sempre desde que o DHD não tenha atingido os 30 anos de duração – nos primeiros 10 anos do contrato, a devolução será total), esse montante pode ser usado pelo morador para compensar, total ou parcialmente, a obrigação de pagamento do preço. Julgamos que esta previsão expressa de compensação (art. 11.º, n.º 2), em favor do morador, não permite quaisquer dúvidas que pudessem resultar da aplicação da lei geral (ver arts. 847.º e ss. CC). A compensação impõe que o crédito seja exigível, que as obrigações tenham por objeto coisas fungíveis da mesma espécie (art. 847.º, n.º 1 CC) e que os créditos não sejam provenientes de factos ilícitos dolosos [art. 853.º, n.º 1, al. a) CC]. Estes pressupostos parecem estar verificados na situação em análise, com dúvidas sobre a exigibilidade do crédito <sup>84</sup>. O facto que gera o crédito à devolução do saldo da caução é a extinção do DHD (art. 15.º, n.º 1). No entanto, parece que a exigibilidade depende da previsão de uma interpelação admonitória (art. 805.º, n.º 1 CC) <sup>85</sup>. De qualquer modo, como referido, não restam dúvidas que a compensação é aqui possível, por força de lei.

Note-se, por outro lado, que a compensação não estará apenas ao alcance do morador. Também o proprietário (ex-proprietário, uma vez que já alienou a propriedade do prédio ao ex-morador) poderá, mediante preenchimento dos pressupostos legais,

---

<sup>83</sup> RUI PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Princípa, Cascais, 2020, pp. 339/340 (913), considera que o direito de preferência deveria ter sido alargado a todos os casos em que o imóvel seja vendido para satisfação de créditos garantidos por outros direitos ou mesmo não garantidos (que não apenas a satisfação do crédito hipotecário nos termos referidos)

<sup>84</sup> A jurisprudência está dividida sobre os pressupostos para a exigibilidade do crédito. Em algumas decisões tem bastado que o credor esteja em condições de exigir o cumprimento através da ação executiva ou ação declarativa. Noutros Acórdãos já se exige que apenas falte a execução.

<sup>85</sup> Não é necessária qualquer interpelação na hipótese de renúncia pelo morador (art. 17.º, n.º 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 %”.

declarar a compensação das obrigações, tal como admitido nos termos gerais (como resulta do art. 847.º, n.º 1 CC).

### 5.1.2 Oneração

O proprietário poderá também onerar a sua posição através da constituição de uma hipoteca. Esta não pode incidir sobre uma propriedade plena, mas sobre a propriedade onerada com o DHD <sup>86</sup>. Quando o DHD se extinguir a hipoteca anteriormente constituída (sobre a propriedade onerada com o DHD) vai passar a incidir sobre a propriedade plena, como se o DHD nunca tivesse existido. Está em causa o princípio da elasticidade <sup>87</sup>, vigente no âmbito dos direitos reais. Com a cessação de um direito real menor o direito de propriedade readquire a sua dimensão primitiva e natural, beneficiando também os direitos reais que incidem sobre essa propriedade <sup>88</sup>. Essa realidade pode ser identificada a propósito da hipoteca a partir da análise do art.º 699.º CC: “*Extinguindo-se o usufruto constituído sobre a coisa hipotecada, o direito do credor hipotecário passa a exercer-se sobre a coisa, como se o usufruto nunca tivesse sido constituído*”. Parece que a mesma solução tem de vigorar igualmente na extinção do DHD, ainda que na ausência de solução legal expressa idêntica. Note-se que a referida expansão da hipoteca tem lugar mesmo que tenha sido constituída sobre uma propriedade já onerada. Essa é a disciplina do art. 699.º, n.º 1 (ainda que a propósito do usufruto) <sup>89</sup>.

Como vimos já, sendo a hipoteca executada, estaremos perante o único caso de direito de preferência do morador. Verificando-se a necessidade de uma venda executiva <sup>90</sup>, pode, então, o morador, exercer a preferência, passando a ser proprietário (art. 21.º, n.º

---

<sup>86</sup> O mesmo sucede com a hipoteca sobre a propriedade de raiz que esteja onerada com um usufruto.

<sup>87</sup> Sobre este princípio ver ARMANDO TRIUNFANTE, *Lições de direitos reais*, Almedina, Coimbra, 2019, p. 36.

<sup>88</sup> O princípio da elasticidade tem o seu campo de aplicação natural no direito de propriedade. No entanto, será aplicável do mesmo modo a outros direitos reais. Nas palavras de ORLANDO DE CARVALHO, *Direito das coisas – do direito das coisas em geral*, Francisco Liberal Fernandes, Maria Raquel Guimarães, Maria Regina Redinha (coordenação), Coimbra Editora, 2012, p. 175, estará sujeito ao princípio da elasticidade qualquer direito real que consinta “o gravame de um direito mais restrito”. Em particular, sustentando a aplicação de tal princípio no direito real de hipoteca podemos ver ISABEL MENÉRES CAMPOS, *Comentário ao art. 699.º*, in *Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações, Das Obrigações em Geral*, AAVV, Universidade Católica Editora, dezembro 2018, p. 938.

<sup>89</sup> Mais uma vez ISABEL MENÉRES CAMPOS, *Comentário ao art. 699.º*, *Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações, Das Obrigações em Geral*, AAVV, Universidade Católica Editora, dezembro 2018, p. 938.

<sup>90</sup> O morador, enquanto titular da preferência legal, deverá ser chamado nos termos dos artigos 819.º e 823.º CPC.

9). Não sendo respeitado este direito de preferência, uma vez que ele assume fonte legal, estará o morador legitimado a intentar uma ação de preferência (art. 1410.º CC), ficando sem efeito a venda a terceiro (art. 839.º, n.º 2 CPC).

A leitura do art. 11.º, norma fundamental no que concerne à transmissão ou oneração dos direitos do proprietário, poderá sugerir que o proprietário estaria impedido de constituir qualquer outro direito real que não aqueles merecedores de referência legal expressa (transmissão da propriedade e constituição de hipoteca): “*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*”. Não é esse o nosso entendimento. Julgamos que não estará afasta a possibilidade de constituição de um direito real de aquisição. Com efeito, se é permitido ao proprietário ceder o seu direito, julgamos admissível a situação em que essa aquisição é deferida, mas tutelada com eficácia real. Quem pode o mais pode o menos (*a maiori ad minus*). Julgamos que nenhum obstáculo pode ser levantado à constituição pelo proprietário, em favor de terceiro, de um pacto de preferência com eficácia real (art. 421.º CC) ou, até mesmo, à celebração de um contrato promessa com eficácia real (art. 413.º CC).

Sendo assim, a limitação que resulta do art. 11.º deve restringir-se às garantias reais. Algumas, atendendo à sua natureza, não podem ser aqui aplicadas. É o caso dos privilégios creditórios (que dependem de previsão legal – art. 733.º CC) e do penhor (que apenas incide sobre coisas móveis – art. 666.º CC). Outras implicariam a tradição da coisa ao credor, algo que se manifesta frontalmente contrário aos direitos do morador. Assim novamente com o penhor (669.º CC) e com o direito de retenção (art. 754.º CC).

## **5.2 Transmissão ou oneração da posição de morador**

### **5.2.1 Transmissão *mortis causa***

O DHD não é transmissível *mortis causa*<sup>91</sup>. Essa é a disciplina expressa contida no art. 12.º. O mesmo acontece com o direito de uso e habitação (art. 1488.º CC), direito a que mais se aproxima (art. 23.º). O DHD é constituído vitaliciamente (art. 2.º), devendo perdurar enquanto for vivo o morador ou o último morador (no caso de ter sido constituído

---

<sup>91</sup> Também RUI PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Princípia, Cascais, 2020, p. 334, JOSÉ RAMOS, *Manual de direitos reais*, AAFDL Editora, Lisboa, 2ª ed., 2021, p. 516, ou MENEZES LEITÃO, *Direitos reais*, Almedina, Coimbra, 9.ª ed., 2020, p. 448.

em favor de mais do que uma pessoa). Quando o morador falece o DHD caduca (art. 16.º), devendo seguir-se o regime estabelecido pelo art. 19.º. A entrega da habitação deve ser realizada, livre de pessoas, no prazo de 6 meses a contar do óbito (art. 19.º, n.º 6) <sup>92</sup>. Antes disso, os restantes membros do agregado habitacional [conceito determinado no art. 3.º, al. a)] devem informar o proprietário da morte do morador, identificar quem permanece na habitação e se alguma dessas pessoas é também herdeiro do morador (art. 19.º n.º 4). Por sua vez e independentemente da declaração anterior, os herdeiros (ou o cabeça de casal) do morador, também no prazo de 3 meses a contar do óbito, devem comunicar ao proprietário se o prédio ficou vago ou se, pelo contrário, ainda lá reside alguém (19.º, n.º 5). Já o proprietário deve no prazo de um mês após receber a comunicação referida no 19.º, n.º 5, informar os herdeiros (ou o cabeça de casal) sobre os créditos e débitos do morador, apresentando cópia dos comprovativos (19.º, n.º 8). No caso da caução não ser suficiente para cobrir os créditos do proprietário, terão estes de ser pagos pelos herdeiros ou o cabeça de casal (ou membros do agregado que permaneçam no prédio no que respeita aos créditos decorrentes desta ocupação). Se ainda restar caução, deverá ser paga aos herdeiros nos prazos estabelecidos pelo art. 17.º, n.º 2 (art. 19.º, n.º 10).

Mantendo-se o imóvel ocupado até ao cumprimento do prazo de entrega (6 meses) pelos membros restantes do agregado habitacional, deverá o proprietário ser compensado. Uma vez que o contrato, tendo caducado, não rege mais esta situação, optou o legislador por fixar antecipadamente a medida da indemnização devida, de modo a não empobrecer o proprietário. Deverá este receber um valor diário (não quer dizer que seja pago diariamente), correspondente ao montante da última prestação praticada antes do óbito (art. 9.º, n.º 2 e n.º 6).

A falta de comunicação do óbito ou a não entrega da habitação no prazo de seis meses atribuem 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 m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por freguesia ou, se este estiver indisponível, da menor unidade territorial subsequente, acrescido de 20% (19.º, n.º 7).

---

<sup>92</sup> Este prazo é superior ao estabelecido para a generalidade das situações no art. 19.º, n.º 1 e que é apenas de três meses após o ato ou a ocorrência determinante da extinção do DHD. A necessidade de prazo superior entende-se pressupondo a situação particular do óbito do morador.

### 5.2.2 Transmissão *inter vivos* e oneração.

O DHD é, em regra, intransmissível (art. 12.º)<sup>93</sup>. O seu titular não pode voluntariamente ceder o direito a terceiro. A lei conhece, no entanto, uma exceção, à regra da intransmissibilidade que, deste modo, não se apresenta de modo absoluto<sup>94</sup>. Este desvio está diretamente relacionado com a única oneração possível pelo morador a respeito do DHD.

O DHD pode ser hipotecado, mas apenas para garantia do crédito eventualmente concedido ao morador para pagar o valor da caução<sup>95</sup>. Não é admissível qualquer outra oneração<sup>96</sup>. Está fora de causa a constituição de qualquer outra garantia, ou qualquer outro tipo de direito real de aquisição ou de gozo menor<sup>97</sup>. Mesmo a hipoteca serve apenas para garantia do crédito concedido para pagamento da caução e não para garantir outro crédito qualquer.

Na eventualidade de incumprimento do crédito, a execução da hipoteca pode conduzir à venda executiva do DHD (art. 21.º n.º 5). O proprietário tem, no entanto e de modo algo curioso, duas possibilidades para evitar que o DHD venha a ser titulado por terceiro. O art. 20.º, n.º 1 refere-se ao seu direito de opção de compra, enquanto que o art. 21.º, n.º 7 estabelece um direito de preferência. A primeira faculdade não pode ser designada por direito de preferência, porque não existe ainda uma proposta de terceiro para igualar. Trata-se, conseqüentemente, apenas de um direito de opção, devendo o proprietário ser citado no âmbito da ação executiva para dizer se pretende ou não exercer a sua faculdade. Julgamos que a opção poderá ser exercida pelo montante do saldo

---

<sup>93</sup> ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 3ª ed., 2020, p. 826, admite que o proprietário possa permitir a transmissão do DHD no título constitutivo. Este entendimento suscita-nos algumas reservas. Com efeito, o art. 12.º parece ser uma norma imperativa. Por outro lado, faz-se uma remissão para o direito de uso e habitação que também não pode ser transmitido (art. 1488.º – norma também ela considerada imperativa pela generalidade da doutrina – ver, por todos, MARTA REBELO, *Comentário ao art. 1488.º*, in *Comentário ao Código Civil, Direito das Coisas*, AAVV, Universidade Católica Editora, dezembro 2021, p. 647). Acresce, ainda, o facto de o regime legal do DHD, muito complexo, ser dificilmente compaginável com a transmissão a terceiro.

<sup>94</sup> Este desvio acaba por vincar uma diferença entre o DHD e o direito de uso e habitação que é sempre intransmissível – assim, alertando para a mesma dissemelhança, RUI PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Príncipe, Cascais, 2020, p. 334.

<sup>95</sup> BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in *Estudos de arrendamento urbano*, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 23 critica a possibilidade de hipotecar o DHD, pois esta realidade pode conduzir à extinção ou até à transmissão do direito.

<sup>96</sup> Assim, também, ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 3ª ed., 2020, pp. 827.

<sup>97</sup> Julgamos que, apesar de tudo, talvez esta constituição seja possível através da possibilidade admitida pelo art. 9.º, n.º 2: autorização pelo proprietário; utilização de parte da habitação. Poderá essa parcela ser objeto, por exemplo, de um usufruto ou até de um arrendamento desde que respeitados os requisitos legais.

restante da caução. Ou seja, querendo o proprietário impedir que o DHD continue junto de um terceiro, terá de prescindir do saldo restante. Situação diferente será o exercício do direito de preferência<sup>98</sup>. Não exercendo o proprietário o direito de opção, a ação executiva continua, com a promoção da venda executiva. Aí, o proprietário sabe que, aparecendo algum interessado na compra do DHD, poderá exercer preferência, nas mesmas condições da oferta existente. Em qualquer uma das hipóteses, haverá extinção do DHD por reunião da qualidade de proprietário e de morador na mesma pessoa<sup>99</sup>.

Verificando-se compra do DHD por terceiro, a sua situação é regulamentada por lei. O adquirente do direito deve suceder nas mesmas condições do contrato. Assim, parece que o novo titular terá de ser uma pessoa singular, tendo em conta que deve continuar a destinar a habitação à sua (dele, o próprio titular) residência permanente. A lei não afasta a possibilidade de o exequente (normalmente uma instituição financeira) adquirir o direito (21.º, n.º 6). Na eventualidade de não querer ou não poder destinar a habitação à sua residência permanente, tem um ano, a contar da data do título de aquisição, para transmitir a quem o faça, sob pena de caducidade do direito.

Este n.º 6 do art. 21.º suscita algumas dúvidas. Em primeiro lugar, parece permitir excepcionalmente e de modo temporário a titularidade de um DHD por uma pessoa coletiva. Durante este período, o prédio não vai servir a finalidade de habitação. Não parece, no entanto, que essa circunstância desonere este titular temporário de cumprir as suas obrigações, nomeadamente o cumprimento da obrigação mensal em favor do proprietário do prédio. Não parece haver, conseqüentemente, uma suspensão do contrato ou do direito, devendo-se manter os direitos e obrigações das partes que façam sentido<sup>100</sup>.

Por outro lado, a transmissão deverá ocorrer em favor de uma pessoa singular que possa fazer do prédio a sua residência permanente. Esta transmissão deve ocorrer no prazo de um ano, sob pena de caducidade do direito. Embora não seja claro qual é o direito que caduca, julgamos que o legislador se refere ao próprio DHD<sup>101</sup>. A alternativa seria

---

<sup>98</sup> Conclusão distinta é sustentada por RUI PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Princípiã, Cascais, 2020, p. 347 (920), pois considera que a opção do art. 21.º, n.º 1 não é mais do que um caso particular da figura consagrada no 21.º, n.º 7, afirmando mesmo não ser “a opção aí referida (...) diferente do direito de preferência consagrado no n.º 7”.

<sup>99</sup> Ver ponto 6.2.

<sup>100</sup> O titular deve, pois, por exemplo, pagar as taxas municipais, responsabilizar-se pelo IMI, realizar e suportar os custos de obras de conservação ordinária, nos termos do art. 9.º, n.º 1.

<sup>101</sup> Com o mesmo entendimento, RUI PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Princípiã, Cascais, 2020, p. 348 e BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica

considerar que o direito caducado seria o direito de transmitir o DHD (hipótese que deve ser rejeitada, porque colocaria o DHD num limbo, sem qualquer utilidade) ou o próprio direito de adquirir o DHD pelo exequente no âmbito da ação executiva (o que implicaria suspender a ação durante aquele período de um ano, solução que não se nos afigura razoável, sobretudo sem ter sustento legal). A caducidade do DHD, na eventualidade de não ser encontrado interessado na sua aquisição no prazo de um ano, faz com que a posição do credor hipotecário seja particularmente frágil (o que pode fazer restringir o acesso de um potencial morador ao crédito hipotecário).

Qualquer pessoa singular que adquira o DHD ao abrigo desta realidade fica sujeito a duas novidades (desvios ao regime que resulta da constituição *ex novo* do DHD): não há lugar ao pagamento de caução; a duração do DHD é de 30 anos (constituindo assim a única situação de limite temporal certo para o DHD, que normalmente é vitalício).

A primeira das alterações não parece suscitar incertezas especiais<sup>102</sup>. O adquirente não tem de cumprir a obrigação de pagar uma caução, mantendo, no entanto, o dever de pagar a contrapartida periódica. Já o segundo desvio é mais problemático. Sabemos que o limite é, agora, fixo, de 30 anos, “*a contar da data de constituição do DHD*”. Parece ser de rejeitar a hipótese de interpretação que considerasse esta constituição como o novo DHD após a transmissão. Esta tese levaria a que o novo titular do direito pudesse ainda estar 30 anos no prédio, independente da duração já decorrida do DHD original. Esta solução poderia implicar um prolongamento (e sacrifício do proprietário) injustificado do DHD. Parece-nos, conseqüentemente, que a referida duração do DHD se deve medir a partir da sua constituição original<sup>103</sup>. Em favor desta tese concorre também o facto de o novo titular não ter de desembolsar qualquer caução, continuando a valer aquela que foi formada pelo titular inicial [e que tem “validade” por um período precisamente de 30 anos – art. 7.º, n.º 1, al. b)]. Quando os 30 anos forem atingidos, julgamos que o DHD deve extinguir-se por caducidade<sup>104</sup>. Poderá extinguir-se antes, julgamos, com a morte do adquirente do DHD, uma vez que este direito é insuscetível de transmissão *mortis causa*.

---

Editora, Porto, 2021, p. 23. Não seria, sequer, o único caso de caducidade do DHD, como se pode verificar a partir da leitura do art. 16.º.

<sup>102</sup> A alteração da duração inicial vitalícia do DHD para este limite de 30 anos está sujeita a registo predial (art. 22.º).

<sup>103</sup> Parece-nos ser esta também a posição sustentada por RUI PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Príncipeia, Cascais, 2020, p. 348.

<sup>104</sup> Esta conclusão implica que o DHD titulado por um adquirente possa ter durações muito distintas, ainda que o prazo seja fixo. Vai depender do período já decorrido para o DHD inicial. Se essa duração tiver sido prolongada, exemplificando 28 anos, então o adquirente apenas vai poder beneficiar da habitação durante 2 anos, fator que deverá ser refletido no preço, necessariamente mais reduzido, pelo qual adquiriu o direito.

## 6. Extinção

A extinção do DHD é uma matéria complexa, desde logo porque é preciso conciliar as causas de extinção previstas no próprio diploma que consagra este direito real e as causas de cessação próprias dos direitos reais de gozo. Com efeito, a disciplina legal refere-se, pelo menos, à caducidade (art. 16.º), à renúncia pelo morador (art. 17.º) e à resolução por incumprimento definitivo (art. 18.º). Não esgota, no entanto, este elenco as hipóteses de cessação do DHD, sendo de admitir outras como a perda total da coisa, a reunião das qualidades de proprietário e de morador na mesma pessoa ou a *usucapio libertatis*. Por fim, mostra-se ainda necessário determinar os efeitos da cessação do DHD, matéria prevista nos arts. 19.º e 20.º. Vamos ver cada uma destas matérias isoladamente.

### 6.1 Modalidades de extinção diretamente previstas no DL n.º 1/2020

#### 6.1.1 Caducidade

A situação normal de extinção do DHD, aquela que representa o exercício normal do direito, ocorre com a morte do morador. Este direito real é constituído de modo vitalício, pelo que terá sempre de cessar com a morte do titular do direito. Quando isso suceder o DHD termina por caducidade (art. 16.º). Se tiver sido constituído em favor de mais do que uma pessoa (DHD simultâneo <sup>105</sup>), apenas caduca com o falecimento da última. A caducidade do DHD por morte do titular, apresenta os efeitos descritos no art. 19.º <sup>106</sup>. Destaca-se o facto de os membros do agregado habitacional ou (se a habitação estiver devoluta) os herdeiros do morador terem seis meses para a devolução da habitação ao proprietário (19.º, n.º 6).

Julgamos que as hipóteses de caducidade não se esgotam com os casos referidos no art. 16.º. Pensamos que também o art. 21.º, n.º 5 conhece uma situação desse tipo. Assim, na hipótese de execução de hipoteca constituída pelo morador para pagamento da caução, a aquisição por terceiro adquirente fica sujeita a um prazo máximo de 30 anos a contar da constituição do DHD. Sendo atingido este prazo, dever-se-á considerar caducado o DHD subjacente <sup>107</sup>.

---

<sup>105</sup> Sobre esta figura, ver ponto 2.6.

<sup>106</sup> Sobre estes efeitos, de modo mais desenvolvido, ver ponto 6.3.

<sup>107</sup> Sobre esta realidade, ver ponto 5.2.2.

### 6.1.2 Renúncia

O morador não tem de esperar a sua própria morte para se poder libertar do DHD. A lei admite a renúncia que qualifica mesmo de livre, tendo apenas de enviar comunicação (carta registada com aviso de receção), com assinatura reconhecida presencialmente, ao proprietário. A renúncia é uma declaração recetícia, mas não implica consentimento do proprietário. Havendo mais do que um morador, apenas a renúncia de todos provocará a extinção total do direito <sup>108</sup>.

A comunicação deverá ser enviada com uma antecedência mínima de 90 dias relativamente ao momento da entrega da habitação <sup>109</sup>. Apesar da referência legal, julgamos que nada impede a devolução da habitação antes do termo do prazo ou até de modo imediato. A falta de cumprimento do prazo de 90 dias pelo morador terá por consequência a obrigatoriedade de pagamento da prestação mensal pelo período correspondente.

A renúncia poderá não ser totalmente livre, na hipótese de incidir sobre o DHD uma hipoteca (constituída para garantia do crédito contraído pelo morador para pagamento da caução). Nesta hipótese, a renúncia pelo morador prejudicaria o credor hipotecário. Sendo assim, é natural que o legislador tivesse em atenção a tutela dos interesses deste credor. Não se percebe, no entanto, de que modo essa proteção é concretizada, parecendo que existem duas normas sobre a matéria que se mostram inconciliáveis. O art. 13.º, n.º 3 informa que, extinguindo-se o DHD por renúncia (ou por qualquer outro ato que tenha como efeito a transmissão dos direitos do morador para o proprietário), a hipoteca subsiste como se a extinção do direito (DHD) não se tivesse verificado. Assim, de acordo com a lei, existiria uma ficção de manutenção do DHD apenas para efeito da manutenção da hipoteca <sup>110</sup>. Em última análise, tal regime poderia implicar o renascimento completo do DHD, através da execução da hipoteca. Sucede que, existe outra norma sobre a temática, o art. 15.º, n.º 3. De acordo com este artigo, qualquer ato unilateral que tenha por efeito a cessação do contrato de DHD só é válido se incluir a declaração do credor hipotecário a autorizar o cancelamento da hipoteca. Também esta norma se parece referir à renúncia pelo morador. Mas, aqui, a hipoteca não subsiste,

---

<sup>108</sup> Do mesmo modo, ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 3ª ed., 2020, p. 835.

<sup>109</sup> Este prazo de 90 dias corresponde, sensivelmente, ao prazo geral de devolução da habitação perante a extinção do DHD e que é de três meses (art. 19.º, n.º 1).

<sup>110</sup> Esta técnica legislativa não é original. O mesmo acontece, por exemplo, no art. 699.º n.º 3, a propósito da hipoteca e do usufruto. Havendo renúncia a este direito, mantém-se a hipoteca sobre o usufruto, como se a extinção do usufruto não se tivesse verificado.

devendo ser cancelada. Sem esse cancelamento (e declaração correspondente, também referida no art. 17.º, n.º 1) o ato de cessação é inválido. Então em que ficamos, a hipoteca subsiste, ou tem mesmo de ser cancelada, sob pena de invalidade da renúncia? Julgamos que as duas normas são contraditórias <sup>111</sup>. Uma eventual compatibilização não é possível sem sacrifício, ainda que parcial, de alguma delas. Propomos, então, que a renúncia do DHD, sob o qual exista uma hipoteca, deve ser feita com o cancelamento desta. Se esse cancelamento não for obtido, então o ato de renúncia não é inválido (aqui está o sacrifício de parte do art. 15.º, n.º 3), mantendo-se a hipoteca como se o DHD não se tivesse extinto.

A renúncia apresenta alguns efeitos. O morador não terá mais de pagar a prestação periódica, ficando liberto da mesma a partir do momento da devolução da habitação. Por outro lado, o morador deve efetivamente proceder à devolução da habitação, livre de pessoas (19.º, n.º 1), no final do termo previsto na comunicação de renúncia. Por sua vez, efetiva-se junto do proprietário o dever de devolver o valor restante da caução <sup>112</sup>. O art. 17.º conhece hipóteses específicas de prazos para o cumprimento desta obrigação e que dependem do montante do seu saldo. Quanto mais elevado for o montante, maior será o prazo, de modo a que o proprietário tenha mais condições para reunir a quantia: “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 %”.

### 6.1.3 Resolução

Este diploma, em particular o seu art. 18.º, permite uma conclusão da maior importância. O DHD, ou seja, um direito real menor de gozo, pode cessar por resolução na hipótese de incumprimento grave e definitivo de alguma das partes. Já tivemos oportunidade de o defender a propósito de outros direitos reais de gozo, ainda que no

---

<sup>111</sup> Alertando para a mesma incompatibilidade, BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 26.

<sup>112</sup> RUI PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Princípa, Cascais, 2020, pp. 333 e 335, considera que a possibilidade de renúncia mostra que o compromisso do morador não tem de ser necessariamente vitalício, podendo, por esta via, recuperar a quantia inicialmente investida (parcialmente ou na totalidade, dependendo do momento em que a renúncia seja efetivada).

Código Civil, o legislador não tenha sido muito claro a esse respeito <sup>113</sup>. Vemos com agrado ter esta possibilidade merecido consagração expressa a propósito do DHD. Com efeito, perante incumprimentos graves (e definitivos), não nos parece razoável uma das partes num contrato que institui um direito real de gozo, não poder fazer cessar esse direito, resolvendo o contrato.

A falta de pagamento das obrigações pecuniárias pelo morador (e, já agora, pelo proprietário, como se pode ler no art. 14.º, n.º 1 <sup>114</sup>) implica a constituição em mora, vencendo-se juros de mora até efetivo pagamento. Depois da mora, se o pagamento integral não for efetuado no prazo determinado pelo proprietário <sup>115</sup>, este adquire o direito de resolver o contrato por incumprimento definitivo do morador (arts. 14.º, n.º 4 e 18.º). A mera mora pode permitir a resolução do contrato quando tenha ocorrido o número de vezes exigido pelo art. 18.º, n.º 2, al. b) <sup>116</sup>. Assim, a reincidência de constituição em mora pelo número de vezes exigido legalmente implica simultaneamente incumprimento definitivo (ainda que o morador acabe por cumprir a obrigação em cada uma das vezes).

Em concreto, a resolução do contrato por falta de pagamento da prestação mensal deve operar-se por comunicação do proprietário ao morador <sup>117</sup>. Não é exigida forma especial, encontrando essa solução pontos de comunhão com o regime do art. 436.º CC. A comunicação deve ser efetuada, no entanto, no prazo máximo de seis meses. Este prazo apenas se inicia com o final do prazo adicional para pagamento (que não pode ser inferior a 60 dias e aumenta com a antiguidade do contrato) previsto no art. 14.º, n.ºs 2 e 3. O não cumprimento do prazo de seis meses para a comunicação da resolução determina,

---

<sup>113</sup> Sustentámos já que o usufruto se deve extinguir com a violação pelo usufrutuário dos limites imperativos impostos pela lei (a forma ou substância da coisa) – ver o nosso ARMANDO TRIUNFANTE, *Lições de direitos reais*, Almedina, 2019, p. 272. O mesmo pode suceder com a violação pelo superficiário de condições impostas pelo contrato de superfície [p. 295 (269)].

<sup>114</sup> A única obrigação pecuniária que resulta do elenco legal para o proprietário é a que incide na devolução do saldo da caução. No entanto, não faz muito sentido fazer aqui operar a resolução do contrato, uma vez que se já estamos no ponto de ter de devolver a caução ao morador é porque o DHD já se extinguiu.

<sup>115</sup> Esse prazo não pode ser inferior a 60 dias, devendo acrescer a esse mínimo dois dias por cada ano de contrato a partir do décimo ano (art. 14.º, n.ºs 2 e 3). Assim, a título de exemplo, se o contrato tiver já 11 anos, o morador beneficiará, para pagamento, de um prazo mínimo de 62 dias.

<sup>116</sup> A reincidência de constituição em mora é relevante para efeitos de atribuição do direito de resolução do proprietário (ainda que, de cada uma das vezes, o morador tenha efetuado o pagamento dentro do prazo fixado), quando tenha ocorrido três (contrato que vigora até 15 anos), quatro (contrato entre 15 e trinta anos) ou cinco vezes (contratos em vigor há mais de 30 anos).

<sup>117</sup> Se a resolução tiver outro fundamento, deverá ocorrer por via judicial, uma vez que esse parece ser o regime do art. 18.º, n.º 3. Com a mesma conclusão, RUI PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Príncípiã, Cascais, 2020, p. 342, bem como BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 29.

aparentemente, a caducidade do direito de resolver o contrato (art. 18.º, n.º 4) <sup>118</sup>. No entanto, essa caducidade pode não ser definitiva, assistindo-se a uma “represtinação” da causa inicial de resolução, na hipótese de resolução por reincidência de constituição em mora [art. 18.º, n.º 2, al. b)]. Com efeito, se o morador voltar a constituir-se em mora relativamente à sua obrigação, o proprietário readquire o direito de resolução (art. 18.º, n.º 5). Está em causa, ainda, o incumprimento que o proprietário deixou passar e não apenas a nova mora (que pode não se converter em incumprimento definitivo se o morador acabar por proceder ao pagamento respetivo). Assim, parece o legislador considerar que não é razoável forçar o proprietário a suportar uma situação de novo atraso quando havia já “perdoado” uma situação anterior (sendo que essa situação anterior implicava já várias situações de mora – reincidência <sup>119</sup>). Assim, havendo já uma situação de incumprimento definitivo anterior, perdoada pelo proprietário (que não resolve no prazo de seis meses legalmente estabelecido), a ocorrência de uma nova mora (simples mora) faz renascer a possibilidade de resolução. Mesmo que o proprietário opte por não terminar a relação jurídica, o direito de o fazer ressurgirá a cada nova constituição em mora, uma vez que apenas se está a reforçar a reincidência do art. 18.º, n.º 2, al. b).

A faculdade permitida ao proprietário pelo art. 18.º, n.º 5 não conhece, pelo menos expressamente, qualquer prazo para o respetivo exercício. Parece razoável, no entanto, aplicar o prazo de seis meses (sob pena de caducidade), estabelecido no art. 18.º, n.º 4. Ainda que a faculdade do art. 18.º, n.º 5 apareça posteriormente (à previsão do respetivo prazo), julgamos que o mesmo prazo será aplicável a esta faculdade, pois é ainda do direito de resolução que se trata.

Ao prever a resolução do contrato que subjaz ao DHD o legislador parece ter dado especial relevo à vertente obrigacional da figura, decalcando o seu regime, porventura em excesso, no modelo do arrendamento. O elenco das causas de resolução encontra-se previsto no art. 18.º, n.º 2, mas, julgamos não ser esta norma impeditiva da possibilidade de outras causas. Assim será, parece-nos, com a violação por parte do morador, da finalidade última do DHD: a finalidade habitacional. Assim, se o morador não respeitar

---

<sup>118</sup> Julgamos que se trata apenas de um prazo de caducidade previsto para a resolução do contrato e não de um prazo de prescrição da obrigação em falta. Assim, ainda que o proprietário não resolva o contrato, pode continuar a exigir a quantia em falta, uma vez que a mesma não se encontra ainda prescrita.

<sup>119</sup> A “represtinação” do direito de resolução com a constituição de uma nova situação de mora apenas existe quando a resolução anterior (aquela cuja comunicação não foi efetuada dentro de prazo) se devia à reincidência de mora [art. 18.º, n.º 2, al. b)] e não quando uma simples mora se converteu em incumprimento definitivo [art. 18.º, n.º 1, al. a)]. Aparentemente, nesta derradeira situação, se a relação jurídica entre proprietário e morador sobreviver, este morador não estará sujeito ao regime do art. 18.º, n.º 5 com uma eventual nova mora.

esse desiderato que, recorde-se, mereceu menção expressa e significativa na noção do DHD (art. 2.º), parece-nos que caberá ao proprietário o direito de resolver tal contrato, com a extinção do direito. Essa hipótese verificar-se-á sempre que: o prédio seja destinado a outra finalidade; o prédio é destinado a habitação, mas não do morador ou do seu agregado habitacional; o morador faz do imóvel a sua habitação, mas não o faz de modo permanente. Embora o art. 18.º, n.º 2 não abranja estas situações, parece que a resolução sempre poderá ser fundada na cláusula geral contida no art. 18.º, n.º 1 <sup>120</sup>.

A resolução admitida pelo art. 18.º a propósito do DHD não tem, como é evidente, eficácia retroativa (18.º, n.º 1). O mesmo efeito resultaria já da lei geral, excepcionando o art. 434.º, n.º 1 CC os contratos de execução continuada ou periódica do efeito retroativo geral. Assim, com a resolução não pode o morador exigir as prestações já efetuadas e que correspondem a um aproveitamento da habitação já decorrido.

A resolução, independente da parte que a concretize, não afeta os direitos do credor hipotecário, ou seja, o titular da hipoteca sobre o DHD (arts. 18.º, n.º 1 e 13.º, n.º 2 e n.º 3).

## **6.2 Modalidades de extinção decorrentes da natureza do DHD (direito real de gozo menor)**

O DL n.º 1/2020, de 9/1, não esgota as hipóteses de cessação do DHD. Outras hipóteses existem de extinção do direito <sup>121</sup>. Algumas implicam a extinção somente do próprio DHD. Isso acontece por exemplo com a “*usucapio libertatis*”. Traduz a aquisição através de usucapião da liberdade do prédio por parte do proprietário. O proprietário de uma coisa que esteja onerada por direito de gozo menor adquire a propriedade plena depois de ter exercido essa posse. Esta modalidade de extinção do direito real foi prevista apenas para a servidão (art. 1574.º CC), mas parece que a mesma deve ser admitida para os demais direitos reais de gozo limitados. Com efeito, se um qualquer possuidor pode adquirir por usucapião o direito de propriedade de modo pleno (livre de quaisquer ónus

---

<sup>120</sup> Assim, de modo expreso, ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 3ª ed., 2020, p. 826.

<sup>121</sup> BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 26, coloca a hipótese, por exemplo, de admitir a revogação bilateral.

ou encargos), parece que o mesmo deverá ser permitido àquele que é já proprietário da coisa.

Outras situações de extinção existem que não abrangem o direito real menor isoladamente, mas simultaneamente outros direitos, incluindo a própria propriedade. Isso acontece com a expropriação (art. 1308.º CC). Será devida indemnização não apenas ao proprietário, mas também aos titulares de outros direitos reais afetados (art. 1310.º CC). Assim, sendo expropriada a habitação objeto de DHD, serão afetados os dois direitos (propriedade e DHD), devendo ambos os titulares receber a indemnização correspondente.

O mesmo acontecerá com a perda total da coisa objeto de DHD. Trata-se aqui da aplicação da característica da inerência<sup>122</sup>. O direito real apresenta uma ligação incidível com a coisa, pelo que o desaparecimento desta implica normalmente a extinção do direito. Assim, ficando completamente destruída a habitação objeto de DHD, este extingue-se, bem como a própria propriedade.

Outra causa de extinção que nos parece aqui aplicável é a reunião do DHD e da propriedade na mesma pessoa<sup>123</sup>. Também aqui se verifica uma modalidade de extinção genérica dos direitos reais de gozo menores. Se a propriedade e o direito menor que a limita se reúnem no mesmo titular, esta realidade deverá determinar a extinção do direito menor. Julgamos que o DHD não deve ser exceção a esta regra<sup>124</sup>, podendo extinguir-se de duas formas distintas: aquisição pelo morador da propriedade da coisa; ou, hipótese mais rara, a aquisição do DHD pelo proprietário. Com efeito, ambas as hipóteses são legalmente previstas. O art. 11.º, n.º 2, refere-se, de modo expresso, à primeira situação que poderá ocorrer, por exemplo, por intermédio do exercício, pelo morador, do direito de preferência, estabelecido no art. 21.º, n.º 9. Já a segunda situação também é verosímil, podendo verificar-se por ocasião da execução da hipoteca constituída pelo morador, realidade que admite o exercício, pelo proprietário, do direito de opção (art. 21.º, n.º 1 e n.º 2), ou, mais tarde, do direito de preferência por ocasião da venda executiva do DHD (art. 21.º, n.º 7).

---

<sup>122</sup> Sobre a inerência, ver ARMANDO TRIUNFANTE, *Lições de direitos reais*, Almedina, 2019, pp. 21 e ss.

<sup>123</sup> O legislador preferiu designar esta situação como reunião, afastando-se do termo “confusão”, porventura, pretendendo reservar tal termo para os direitos de crédito (arts. 868.º e ss. CC).

<sup>124</sup> Com o mesmo entendimento RUI PINTO DUARTE, *Curso de direitos reais*, 4ª ed., Princípia, Cascais, 2020, p. 347 (919), sustentando a sua conclusão com a aplicação por remissão do art. 1476.º, n.º 1, al. c) CC (através da remissão efetuada pelo art. 1490.º CC). Com o mesmo entendimento, JOSÉ RAMOS, *Manual de direitos reais*, AAFDL Editora, Lisboa, 2ª ed., 2021, p. 517.

Não exercício durante 20 anos. O usufruto atribui poderes de gozo ao usufrutuário, em detrimento da propriedade que se vê privada dessas faculdades. Tal limitação apenas se justifica se o usufruto for efetivamente exercido. Na hipótese inversa, deve proteger-se os interesses do proprietário e, do mesmo modo, o interesse público no eficaz aproveitamento das coisas.

O prazo de 20 anos coincide com o prazo máximo previsto para a perda de direitos reais (prazo de usucapião de imóveis previsto no art. 1296.º CC) ou para os direitos de outra natureza (prazo máximo de prescrição – art. 309.º CC). O prazo de 20 anos para o não exercício do direito de usufruto é um prazo de caducidade (e não de prescrição – art. 298.º, n.º 3 CC), não sendo aplicáveis as causas de suspensão ou interrupção previstas na lei. É certo que o não uso corresponde também ao não exercício reiterado do direito <sup>125</sup>, mas distingue-se da prescrição uma vez que “a inércia do titular não consiste no não exercício dos seus poderes em relação a terceiros” <sup>126</sup>. As mesmas regras devem ser aplicadas ao DHD <sup>127</sup>.

### **6.3 Efeitos da extinção do DHD**

São dois os efeitos principais da extinção do DHD.

O primeiro dos quais é a entrega da habitação pelo morador ao seu proprietário (art. 19.º). A entrega deve ocorrer livre de pessoas. É preciso não esquecer que pode não ser apenas o morador a habitar no prédio. Também as pessoas referidas no art. 3.º, al. a), e que constituem o agregado habitacional aí podem residir (note-se que estas pessoas podem até não ter vínculo familiar com o morador). A habitação deve ser entregue ao proprietário completamente vazia, devendo todas as residentes ter saído oportunamente.

A habitação deve ser entregue com um grau de conservação de médio (só assim não terá de ser se as deficiências são decorrentes da falta de realização de obras a cargo do próprio proprietário – art. 20.º, n.º 3). Este estado deverá ser comprovado através da realização de uma ficha de avaliação elaborada em termos idênticos aos previstos no art. 4.º (art. 20.º, n.º 1). Se o morador não tomar esta iniciativa, poderá o proprietário fazê-lo,

---

<sup>125</sup> CARVALHO FERNANDES, *Lições de direitos reais*, Quid Juris Sociedade Editora, Lisboa, 6ª ed., 2009, p. 267.

<sup>126</sup> Assim MENEZES LEITÃO, *Direitos reais*, Almedina, Coimbra, 9.ª ed., 2020, p. 269.

<sup>127</sup> Assim JOSÉ RAMOS, *Manual de direitos reais*, AAFDL Editora, Lisboa, 2ª ed., 2021, p. 517.

devendo ser pago da correspondente despesa (bem como das obras que sejam necessárias para colocar a habitação num estado médio de conservação).

O prazo de entrega é genericamente de três meses a contar do ato que determina a extinção (art. 19.º, n.º 1). Pode não ser assim na renúncia, uma vez que esta tem de ser efetuada com uma antecedência mínima de 90 dias, mas pode ter um prazo superior (art. 17.º, n.º 1). Também não é assim com a cessação do DHD com o falecimento do morador, hipótese em que o prazo para a entrega sobe para seis meses a contar do óbito (art. 19.º, n.º 6).

O período que decorre desde a causa de extinção e a efetiva devolução da habitação não é gratuito. A solução legal implica que o morador (no caso da morte do morador, serão os membros do agregado habitacional ou os seus herdeiros a assumir a obrigação) devem continuar a pagar esse período, através de indemnização. Esta é calculada com referência a um valor diário proporcional ao montante da última prestação mensal praticada à data da extinção (arts. 19.º, n.º 2 e 19.º, n.º 6).

Na eventualidade do prazo de entrega e/ou o pagamento do valor de utilização a título precário da habitação não serem cumpridos, poderá o proprietário exigir a imediata entrega da habitação, bem como o pagamento de indemnização correspondente ao dobro do valor diário da última prestação mensal praticada (art. 19.º, n.º 3). Está aqui em causa uma indemnização que assume uma intenção punitiva (uma vez que corresponde genericamente ao dobro do dano previsto) e uma função similar à sanção pecuniária compulsória, visando compelir o devedor a cumprir.

Por sua vez, a extinção do DHD pode representar também a efetivação de obrigações para o proprietário. Poderá estar em causa, designadamente, a devolução do saldo da caução. A dimensão deste saldo pode ser muito variável. Em primeiro lugar, vai depender do período decorrido desde o início do DHD até à sua extinção. Se esta ocorrer nos primeiros 10 anos, a devolução será total. Se ocorrer entre o 11º ano e o 30º, esse saldo será progressivamente menor, à razão de 5%/ano [percentagem da caução que o proprietário fará sua anualmente – art. 6.º, n.º 2 e 7.º, n.º 1, al. b)]. Se o DHD perdurar por mais de 30 anos, nada haverá a restituir a este título.

Por outro lado, o montante a restituir também poderá ser diminuído se existir necessidade de proceder a obras na habitação que reestabeçam um estado médio de conservação (art. 20.º, n.º 2). Igual dedução poderá ser efetuada na eventualidade de se verificar a existência de dívidas pelo morador na extinção do DHD (art. 6.º, n.º 4).

No que concerne ao prazo de reembolso do saldo da caução do proprietário ao morador, a lei não é muito clara. Não há uma norma geral sobre esta temática <sup>128</sup>, referindo-se-lhe o legislador em diferentes normas, aplicáveis a situações distintas. A norma central parece ser o art. 17.º, n.º 2 que estabelece o prazo para a devolução da caução na hipótese de renúncia pelo morador. O prazo será tanto elevado quanto maior for a dimensão do saldo da caução (e será maior quanto menor tiver sido a duração do DHD). Assim, o proprietário terá de devolver o saldo: “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 %”. Esta solução, prevista para a renúncia do morador, parece aplicável a outras hipóteses, por vontade do legislador. Será essa a realidade para a extinção do DHD por morte do morador, de acordo com o art. 19.º, n.º 10 <sup>129</sup>. Do mesmo modo, deverá tratar-se a devolução na situação de resolução por alguma das partes por incumprimento do contrato. Nesse caso, nos termos do art. 18.º, n.º 7, parecem ser aplicáveis os mesmos prazos. Diferente já será a situação em que seja necessária a realização de obras. Prevendo que essas obras possam ter uma duração significativa, terá o proprietário um prazo de 12 meses a contar da data da entrega da habitação para proceder ao pagamento da caução (art. 20.º, n.º 2) <sup>130</sup>.

Na eventualidade de não pagamento do saldo da caução pelo proprietário, o contrato de DHD e a cópia de renúncia do morador constituem título executivo para pagamento de quantia certa (art. 18.º, n.º 7). A existência de título executivo foi prevista apenas para a renúncia do morador, mas julgamos que idêntica solução deve valer para a morte do morador (o título executivo seria formado pelo contrato e pela certidão de óbito) e para a resolução do contrato (contrato e declaração de resolução).

O não pagamento da caução dentro do prazo previsto (pelo menos nas hipóteses cobertas pelo art. 17.º, n.º 2 <sup>131</sup>) implica o agravamento da obrigação, devendo o

---

<sup>128</sup> Também BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 26, coloca a mesma interrogação.

<sup>129</sup> Naturalmente, nesta hipótese, não será o morador a receber o saldo da caução, mas os seus herdeiros.

<sup>130</sup> Poderá inclusivamente não haver caução para devolver, uma vez que o valor das obras referidas deve ser deduzido do saldo da caução a receber pelo morador.

<sup>131</sup> Fica por responder se a mesma solução deve ser aplicada ao prazo de 12 meses previsto no art. 20.º, n.º 2. Mais uma vez parece ter havido pouco cuidado na elaboração deste diploma.

proprietário pagar juros de mora e uma penalização de 20% do valor da caução em dívida (art. 14.º, n.º 5).

O crédito do morador ou dos seus herdeiros relativo à devolução da caução constitui privilégio imobiliário especial sobre a habitação (art. 15.º, n.º 2)<sup>132</sup>. Ficará graduado atrás do privilégio estabelecido no art. 333.º, n.º 2, al. b) CT, em favor de trabalhadores que prestassem a sua atividade no imóvel em causa (a habitação sobre que incidia o DHD). Recorde-se que esta situação é possível por duas vias. Esse trabalhador poderia fazer parte do próprio agregado habitacional, pois este admite trabalhadores que aí habitem [art. 3.º, al. a)]. Pode também verificar-se a hipótese de o morador utilizar parte da habitação para outra atividade, situação permitida pelo art. 9.º, n.º 2, e ter ao seu serviço trabalhadores subordinados.

A extinção do DHD implica inscrição correspondente no registo predial (art. 22.º).

---

<sup>132</sup> O legislador optou por não conceder aqui a garantia mais previsível, ou seja, o direito de retenção. Assim, também, BRANDÃO PROENÇA, *O direito real de habitação duradoura como alternativa ao arrendamento habitacional e a soluções híbridas como o arrendamento com opção de compra ou a locação financeira imobiliária*, in Estudos de arrendamento urbano, Vol. II, AAVV, Universidade Católica Editora, Porto, 2021, p. 26. Esta opção também reside no facto de os prazos (de entrega do imóvel e de devolução do saldo da caução) serem distintos. Normalmente, o morador terá de devolver o prédio antes de decorrido o prazo para o pagamento do saldo da caução o que inviabilizaria o exercício do direito de retenção.