

Casa no centro histórico de Oeiras está devoluta há mais de 10 anos. E está longe de ser a única. FOTO: DIOGO FARIA REIS/OBSERVADOR

DIOGO FARIA REIS/OBSERVADOR

i



Quando um herdeiro com 1% impede que uma casa, no centro de Oeiras, seja o lar de uma família. Governo promete resolver heranças indivisas



Edgar Caetano

Texto

Governo não abre o jogo, privilegiando diálogo com os partidos nos próximos dias, mas aprovou um conjunto de medidas para tornar "mais céleres" as soluções para os problemas nas heranças indivisas.

12 mar. 2026, 19:26  16 

Oferecer

PUBLICIDADE

Quando alguns vizinhos foram ver o rescaldo, havia partituras musicais espalhadas por todo o lado – quase todas chamuscadas e queimadas pelo fogo. Aquela casa estava, na altura do grande incêndio, arrendada a um professor de música estrangeiro que lá vivia há vários anos ao qual, depois daquela noite, nunca mais ninguém no bairro pôs a vista em cima. A **moradia de dois andares, em pleno centro histórico de Oeiras**, ardeu por completo e, **mais de 10 anos depois, está devoluta, sem telhado.**

Depois do incêndio, a casa nunca mais foi ocupada, apesar de estar situada numa zona de intensa procura, onde as casas são vendidas a mais de 5.000 euros por metro quadrado. Houve quem tentasse comprar – até a câmara municipal quis ficar com a casa para a reabilitar e fazer arrendamento acessível a jovens – mas esbarrou-se num problema que, até agora, se tem mostrado intransponível: **falta a assinatura de um herdeiro que tem 1% da propriedade.** E ninguém sabe onde ele está, se está vivo ou se está morto, conta ao Observador quem acompanhou esse processo.





+

OBSERVADOR**Simplifique as suas
leituras****Sabia que pode
associar uma
assinatura
Observador à sua
conta Google?**[Saber mais](#)

Este é um dos problemas que o Governo quer resolver – ou, pelo menos, atenuar – com o [pacote legislativo que foi apresentado nesta quinta-feira](#) e que será, nos próximos dias, negociado com os outros partidos com assento parlamentar. O texto está a ser preparado há vários meses pelo Ministério das Infraestruturas e Habitação, sendo que esta parte do plano tem sido trabalhado, sobretudo, pelo Ministério da Justiça. Foi, porém, o ministro da presidência do conselho de ministros, **António Leitão Amaro**, que apresentou o plano em conferência de imprensa.

“**Não tem nada a ver com arrendamento coercivo**“, garantiu Leitão Amaro, traçando a diferença com as políticas associadas à governação de António Costa e ao programa “Mais Habitação”. “O que está em causa é concretizar mais rápido uma coisa que deve acontecer, que é a herança ser partilhada”, afirmou, acrescentando que também “**não tem nada a ver com expropriação**, é cada um ter direito ao que é seu”.

Explicitando o que vai na mente do Governo, Leitão Amaro lamentou que “o que existe hoje é que **nestes processos permite-**

se que haja um herdeiro que vete o processo“. Ou seja, alguém que tem direito a um património “está décadas à espera de poder receber aquilo a que tem direito, para pagar os estudos dos filhos ou uma intervenção cirúrgica”, exemplificou o ministro.

Falta de oferta? Portugal tem 723 mil casas vazias

15 fev. 2023 , por Edgar Caetano



Como o Observador [escreveu em 2023](#), com base em dados dos Censos 2021 compilados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), 12% das casas (habitáveis) em Portugal estão vagas – são mais de **723 mil casas** (mais de 150 mil só na zona de Lisboa). Quase metade destas casas vazias estava no mercado, disponível para venda ou arrendamento, mas a outra metade estava **vaga por “outros motivos”, incluindo partilhas familiares complexas**.

Questionado, fonte oficial do INE explica que **“não é possível desagregar as ‘outras razões’**“, pelo que “não conseguimos saber as casas que estão vazias devido a processos de herança inertes ou complexos”. No setor da promoção imobiliária, no entanto, a convicção é de que uma boa parte desses “outros motivos” está relacionada com isso mesmo, casas que estão vazias porque os herdeiros não se conhecem, não se entendem ou, pior, nem sequer se falam.

Por sua vez, um estudo recente do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) estima que existem em Portugal cerca de 250 mil habitações em bom estado que estão fora do mercado de venda ou de arrendamento. Fazendo alusão a este estudo, Leitão Amaro acrescentou que há mais 130 mil casas que, embora não estejam em bom estado, poderiam passar a ser habitáveis

depois de serem sujeitas a reparações – mas, para isso, é preciso “desbloquear os processos” de heranças.

Esta situação é aos olhos do Governo uma “**imoralidade**“, sobretudo numa fase em que existe no país uma crise no acesso à habitação. O ministro Pinto Luz, numa conferência recente organizada pela CNN Portugal, salientou que este é um problema que “**se agrava de geração para geração**” e criticou o facto de **não haver “incentivo** para os herdeiros resolverem o problema”.

Leitão Amaro acrescentou, na conferência de imprensa a seguir ao Conselho de Ministros, que se junta o problema dos **terrenos rústicos, que disse serem “um terço dos que existem no país**“, mais de três milhões, que também estão retalhados e abandonados, muitos devido a este problema – o que os torna, depois, “**pasto para fogos**” no verão, uma realidade que se verifica a cada ano.

"Quando andamos a caminhar na cidade e vemos um prédio em ruínas, ou perto disso, uma grande percentagem desses casos está relacionada com um problema de heranças indivisas."

José Carlos Soares Machado, sócio da SRS Legal

Ao Observador, José Carlos Soares Machado, sócio da SRS Legal, salienta que a questão das heranças indivisas é **um problema que**

“percorre o país”. Com extensa experiência profissional em casos destes, o advogado afirma que “quando andamos a caminhar na cidade e vemos um prédio em ruínas, ou perto disso, **uma grande percentagem desses casos está relacionada com um problema de heranças indivisas**“.

Soares Machado diz que, na sua opinião, o problema não está na legislação, embora essa possa sempre ser melhorada, mas sim na **falta de eficácia dos tribunais**. “Numa herança indivisa todos são donos e ninguém é dono”, afirma o advogado, defendendo que existe sempre um “cabeça de casal”, ou seja, um herdeiro com poderes especiais de administração do bem. O que traz dois problemas: não invalida que seja **sempre preciso acordo de todos** e, por outro lado, o **“cabeça de casal” é uma parte interessada**, não é alguém independente.

Para isso, o advogado da SRS Legal considera que se deveria apostar em algo que “já existe na lei portuguesa, que é a figura do processo extrajudicial onde está prevista a **figura da mediação**, alguém com formação específica e que, usando as técnicas que há para isso, leve as pessoas a um entendimento” sem que o processo tenha de ir para tribunal.

Na conferência de imprensa, sem dar muitos detalhes, Leitão Amaro indicou que o Governo tem “noção de que o problema é multi-facetado” e reconheceu que “há um tema de constrangimento nos tribunais”, pelo que se fala em hipóteses como **“arbitragem sucessória”**, que permita resolver o problema fora de tribunal e mais rapidamente.

“Os diplomas preveem um processo que recorre a tribunais, como não podia deixar de ser, mas estamos a desenhá-lo para ser o mais célere possível”, afirmou o ministro, dando poucos detalhes sobre o plano em concreto.



O que se sabe sobre como vai funcionar, na prática, o "processo especial de venda de imóveis indivisos"

O ministro foi parco em detalhes práticos sobre como vai funcionar mas, segundo informação do jornal Público, vai ser lançado um “processo especial de venda de imóveis indivisos”, em que se preveja que um só herdeiro passe a poder fazer cessar a indivisão e desencadear uma venda do imóvel (seja ele urbano ou rústico).

As regras atualmente fazem com que baste um herdeiro para bloquear todo o processo de partilha mas o Governo vai legislar no sentido de permitir que, num prazo de dois anos após a aceitação da herança, se se mantiver o desacordo o que poderá acontecer é que um dos herdeiros passa a poder requerer a venda do imóvel.

Esse herdeiro deve apresentar uma avaliação do bem, prevendo-se que os outros também possam apresentar outras avaliações, com vista a apurar o preço-base da venda.

Depois, num procedimento judicial expedito, um juiz terá de dizer como é que avança com a venda (por exemplo, com leilão eletrónico), sendo possível que, uma vez definido esse preço, um dos herdeiros iguale o preço e fique com o bem.

Existe sempre a possibilidade de outro dos herdeiros se opor, num prazo de 30 dias, e aí o tribunal terá de tomar uma decisão. O Governo garante que todos os direitos são salvaguardados e que nada será vendido à revelia.

↓ Mostrar

Porque há casas vazias? Inércia, especulação e heranças

Logo em frente à grande moradia devoluta, no centro histórico de Oeiras, há **outra casa, essa sim reabilitada**, com a janela fechada por uma rede. É uma rede que evita a fuga de um gato que observa, curioso, o movimento da rua.

Essa pequena casa está arrendada por uma jovem que, ao Observador, diz que paga cerca de 400 euros por mês à câmara para ali viver, um valor muito abaixo dos preços praticados no mercado. Nos “poucos” anos que lhe faltam até atingir o número

de anos previstos no contrato, a moradora diz que está a fazer tudo para poupar e, quando for necessário sair dali, ter um pé de meia que lhe permita comprar uma casa para si.

A casa devoluta, mesmo em frente, também poderia estar a ser arrendada a jovens, com custos controlados. Terá estado em cima da mesa uma possível expropriação, por parte da autarquia, mas isso acabou por não avançar, pelo menos até ao momento, de acordo com a informação obtida pelo Observador. Assim, a casa continua vazia e só não é “ocupada” porque tem tijolos nas janelas e, sobretudo, porque não tem telhado – numa zona onde existem muitos “okupas”, como confirmou um membro da Polícia de Segurança Pública (PSP) com quem falou o Observador.

"Há muita propriedade que foi sendo transmitida e que não está a ser utilizada ou rentabilizada de forma alguma, ou pertencem a organizações que não estão a rentabilizá-las, seja o Estado, seja a Igreja seja empresas que no âmbito de processos de fusões e aquisições receberam terrenos que não lhes dão uso."

Jorge Batista da Silva, bastonário da Ordem dos Notários

Alguém que tem um conhecimento quotidiano desses processos é o

bastonário da Ordem dos Notários, Jorge Batista da Silva, que diz que há três tipos fundamentais de problemas que mantêm largos milhares de casas vazias num país a braços como uma crise no acesso à habitação, sendo que o primeiro, “por muito estranho que pareça, é a **inércia dos proprietários**”.

“Há muita propriedade que foi sendo transmitida e que não está a ser utilizada ou rentabilizada de forma alguma, ou **pertencem a organizações que não estão a rentabilizá-las**, seja o Estado, seja a Igreja, seja empresas que no âmbito de processos de fusões e aquisições receberam terrenos que não lhes dão uso”, afirma Jorge Batista da Silva, dando um exemplo hipotético: “suponha que tinha uma empresa que comprou outra empresa de vinhos, do interior, muitas vezes essas empresas tinham casas para os trabalhadores, isto acontece mais do que se pensa”.

No caso da Igreja Católica, explica o bastonário da Ordem dos Notários, “eles têm **muitos imóveis porque lhes foram doados** ou que receberam através de testamentos”. “Há uma acumulação de património e as pessoas, por vezes, por falta de dinheiro para investir na sua adequação ao tempos modernos acabam por ficar vazias ou devolutas”, acrescenta.

Há um outro fator, faz questão de sublinhar, que está ligado à especulação: “**imóveis que foram adquiridos para investimento mas não são arrendados** a ninguém, porque as pessoas acham que, com a evolução recente dos preços, a rentabilidade daquele investimento será obtida daqui a uns anos quando venderem”. E essas casas, diz Jorge Batista da Silva, permanecem fechadas porque “temos uma legislação imprevisível no arrendamento” e “**muitas pessoas não se querem chatear com contratos de arrendamento** porque já tiveram, ou ouviram falar de quem teve, más experiências com inquilinos”.



▲ Jorge Batista da Silva defende que deveria criar-se um regime extraordinário, temporário, de vendas de casas em herança indivisa com benefício fiscal.

MANUEL DE ALMEIDA/LUSA

Mas as questões mais diretamente relacionados com heranças são, também, um problema. “E são um problema que não tem solução, ou que tem uma solução muito difícil, que é o facto de termos muitos herdeiros que estão no estrangeiro e não têm qualquer contacto com a família cá, porque se zangaram, porque perderam o contacto – e muitos casos envolvem processos em tribunal que demoram muito tempo porque **até para descobrir e localizar os herdeiros é muito complicado**”, salienta Jorge Batista da Silva.

“Acontece muito”, diz o bastonário da Ordem dos Notários, “os **imóveis chegarem devolutos à herança**, porque em Portugal se manteve o **mercado de arrendamento congelado durante décadas** e imagine alguém que teve um inquilino a viver na casa a

pagar 30 euros por mês, não ganha o suficiente para ir mantendo a casa e, assim, os prédios ficam quase em ruínas, levando a que agora reabilitar obriga a gastar dinheiro, tempo e energia – **nem toda a gente está para isso**, muitos porque não precisam, e deste modo as casas ficam vazias”.

A abordagem pela “cenoura” e pelo “pau”

Nos últimos anos, diz Jorge Batista da Silva, nota-se um “fenómeno curioso” que é o facto de a **subida dos preços do imobiliário estar a dar maior motivação** aos herdeiros para se entenderem. “Há casas com mais de 20 herdeiros, isso não é nada raro, mas, com preços mais baixos, o incentivo para chegar a entendimento sobre valores de venda não é tão grande – agora estamos a ver que os preços subiram para níveis tão atrativos que motivam as pessoas a chegarem a acordo”, afirma o bastonário da Ordem dos Notários.

“Outro fator que leva as pessoas a chegar a acordo é a **dificuldade dos filhos em encontrar habitação**“, acrescenta, dando um exemplo: “imagine que não me dou bem com o meu irmão, mas temos lá uma casa que herdámos, entretanto os meus filhos cresceram, e eu sabendo que tenho aquela parte vou querer negociar com o meu irmão para poder lá pôr o meu filho ou vender a casa e dar dinheiro ao meu filho para ele comprar uma casa”.

Explicador Alteração às heranças indivisas pode ser "inconstitucional"

00:00

00:00

Quando falou com o Observador, Jorge Batista da Silva defendeu

uma mudança na forma como se incentiva os proprietários a chegar a acordos para resolver problemas de heranças complexas. “Só temos tratado disto pela parte negativa, aumentando o IMI, por exemplo – numa casa em que há 20 ou 30 herdeiros, um aumento do IMI é diluído por todos e ninguém se incomoda com isso”, afirma o bastonário dos notários, preferindo uma **abordagem pela “cenoura”, em vez de pelo “pau”**.

“Se, por exemplo, se dissesse às pessoas que caso vendessem a casa num período de cinco anos pagariam zero de mais-valias, ou um valor mais baixo do que o normal, isso daria um incentivo maior a que a casa fosse posta no mercado dentro desse prazo, porque púnhamos na cabeça das pessoas um relógio a contar que teria um **efeito muito mais forte do que subidas de IMI**“, considera Jorge Batista da Silva.

José Carlos Soares Machado, da SRS Legal, concorda que tentar resolver o problema pela via do **IMI agravado é “um disparate completo”**, porque ainda tira mais recursos a quem não tem recursos para recuperar as casas. Existe sempre a alternativa, nesses casos, de vender o imóvel, no estado em que está, mas se houver um herdeiro que se opõe o nó continua atado. E, assim, as casas continuam devolutas e não se avança com a reabilitação, “até porque **os bancos não fazem crédito para heranças indivisas**“, salienta o advogado.



Proprietários dizem que medidas podem ser inconstitucionais

A Associação Lisbonense de Proprietários levanta dúvidas sobre alteração de heranças indivisas e diz que “pode ser inconstitucional”. Luís Menezes Leitão, o líder desta associação, alerta para possíveis problemas de litígio.

À Rádio Observador, o responsável afirma que a forma como a notícia aparece na

| [Mostrar](#)

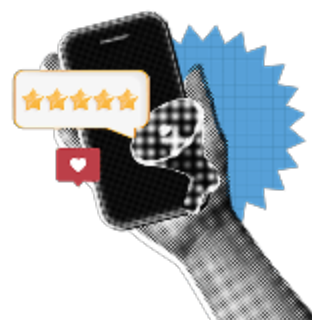
imprensa, já que não foram consultados, “parece inconstitucional”. “Podemos imaginar uma casa onde há 10 herdeiros e um decide que quer vender”, ora “a Constituição garante a propriedade mas também garante livre disposição dela – não podemos ter uma pessoa a obrigar outras nove a vender uma propriedade”.

“É preciso ter consciência de que um litígio entre herdeiros é uma coisa muito séria”, afirma Menezes Leitão.

A sua opinião é importante

Estamos a trabalhar para melhorar a experiência no Observador. Conte-nos o que valoriza num questionário rápido.

Participar



HABITAÇÃO E URBANISMO PAÍS SOCIEDADE MERCADO IMOBILIÁRIO ECONOMIA
GOVERNO POLÍTICA CRÉDITO À HABITAÇÃO BANCA

16

Proponha uma correção, sugira uma pista: ecaetano@observador.pt



Oferecer