PROTEÇÃO DA PROPRIEDADE E OCUPAÇÃO ILEGAL DE IMÓVEIS

NOTÍCIAS, NOVIDADES, TÓPICOS ACTUAIS

"(...) A NOVA LEI PROCURA ALCANÇAR UM EQUILÍBRIO ENTRE DOIS VALORES CONSTITUCIONALMENTE RELEVANTES: A PROTEÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE PRIVADA E A NECESSIDADE DE RESPOSTAS SOCIAIS ADEQUADAS."

ESCRITO POR

MÁRCIA ALVES FARIAS
Advogada Associada

DUARTE TORRES TEIXEIRA
Estagiário

No dia 25 de novembro de 2025 entrou em vigor a Lei n.º 67/2025, que procedeu a uma das mais relevantes reformas recentes na tutela penal e processual do direito de propriedade em Portugal. O diploma em apreço introduz alterações substanciais ao artigo 215.º do Código Penal (usurpação de coisa imóvel) e aos artigos 200.º e 204.º do Código de Processo Penal, estabelecendo um regime mais célere e eficaz de reação à ocupação ilegal de imóveis, enquanto integra salvaguardas sociais quando o imóvel pertence ao parque habitacional público.

Num contexto de crescente preocupação pública com fenómenos de ocupação ilegal, a nova lei procura alcançar um equilíbrio entre dois valores constitucionalmente relevantes: a proteção do direito de propriedade privada e a necessidade de respostas sociais adequadas. Esta é uma resposta direta às fragilidades sentidas por proprietários que, até agora, se deparavam com processos civis longos e ineficazes para reaver os seus bens.

O DIREITO DE PROPRIEDADE E A SUA PROTEÇÃO JURÍDICA

O direito de propriedade, consagrado no artigo 62.º da Constituição da República Portuguesa, é um direito fundamental que confere ao seu titular os poderes de usar, fruir e dispor dos bens que lhe pertencem, bem como o direito a não ser arbitrariamente privado dos mesmos.
Embora não absoluto, a sua tutela assume especial importância quando confrontada com fenómenos de usurpação, em que terceiros tomam imóveis alheios sem legitimidade.

A proliferação de ocupações ilegais, resultou na envolvência de proprietários lesados em processos legais morosos. Neste contexto, a lei mostrou-se incapaz de proporcionar ferramentas penais imediatas para a recuperação da posse do imóvel.

A Lei n.º 67/2025 visa colmatar estas lacunas, centrando-se em dois eixos principais: uma penalização mais severa e abrangente; e na possibilidade de restituição imediata do imóvel ao proprietário.

O NOVO REGIME PENAL

A nova redação do artigo 215.º do Código Penal reforça de forma expressiva a repressão penal da ocupação de imóveis alheios, agravando significativamente as penas e introduzindo novos tipos de crime.

A ocupação ou invasão de imóvel alheio sem autorização passa a ser punida com pena de prisão até 2 anos ou pena de multa até 240 dias, com agravamento da pena de prisão até 3 anos caso tenha existido violência ou ameaça grave, ou quando o imóvel seja para habitação própria e permanente.

Foi ainda introduzido um novo tipo agravado com pena de prisão de 1 a 4 anos, por atuação profissional ou com intenção lucrativa. Esta nova disposição legal constitui uma das inovações mais relevantes da reforma, destinada a grupos organizados que ocupam imóveis de forma sistemática e lucrativa, fenómeno que tem vindo a aumentar tanto em Portugal como noutros países europeus.

Adicionalmente, a criminalização da tentativa reforça a função preventiva da norma, permitindo uma intervenção penal mesmo sem consumação da ocupação.

MEDIDAS PROCESSUAIS – RESTITUIÇÃO IMEDIATA DO IMÓVEL AO PROPRIETÁRIO

Até à data, os meios penais eram frequentemente ineficazes na recuperação da posse do imóvel em prazos razoáveis, remetendo os proprietários para processos bastante morosos.
Com esta nova alteração o juiz pode agora determinar, ainda durante o inquérito, a medida de coação de restituição imediata do imóvel ao seu legítimo titular quando estejam verificados fortes indícios da prática do crime do artigo 215.º, e da titularidade do imóvel pelo queixoso.

“A NOVA REDAÇÃO DO ARTIGO 215.º DO CÓDIGO PENAL REFORÇA DE FORMA EXPRESSIVA A REPRESSÃO PENAL DA OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS ALHEIOS, AGRAVANDO SIGNIFICATIVAMENTE AS PENAS E INTRODUZINDO NOVOS TIPOS DE CRIME.”

Esta medida não depende dos requisitos tradicionais das medidas de coação, funcionando como mecanismo autónomo criado especificamente para este tipo de ilícito. Na prática, permite-se ao proprietário a possibilidade de recuperar rapidamente a posse do seu imóvel, mesmo antes do fim da investigação criminal, consubstanciando, a alteração mais impactante para o proprietário lesado.

REGIME ESPECÍFICO PARA IMÓVEIS DO PARQUE HABITACIONAL PÚBLICO

Nos casos em que a ocupação incide sobre imóveis do parque habitacional público, o legislador introduz uma solução equilibrada. Antes de apresentar queixa, a entidade competente a tal, deve avaliar a situação socioeconómica das pessoas ocupantes; e acionar respostas sociais ou habitacionais adequadas, como apoio social, realojamento, ou programas municipais.

Se os ocupantes desocuparem o imóvel voluntariamente após a intervenção das autoridades competentes, a entidade pública pode prescindir da apresentação da queixa, de forma que se proteja o património público, e se evite, simultaneamente, que situações de fragilidade social sejam tratadas apenas pela via penal.

IMPACTOS PRÁTICOS PARA PROPRIETÁRIOS, EMPRESAS E ENTIDADES PÚBLICAS

A Lei n.º 67/2025 representa um avanço significativo na proteção do direito de propriedade em Portugal,

consagrado no artigo 62.º da Constituição da República Portuguesa, reforçando a segurança jurídica e oferecendo uma resposta mais célere a situações de ocupação ilegal. Para proprietários e investidores, a nova legislação confere maior proteção à habitação própria e permanente, uma reação penal mais rápida e a possibilidade de restituição imediata do imóvel. Para gestores de património e promotores imobiliários, reduz-se o risco jurídico e financeiro associado a invasões e reforça-se a capacidade de atuação em casos recentes. Já para entidades públicas, o regime exige maior articulação com serviços sociais e a revisão de procedimentos internos, permitindo soluções não penais sempre que adequado.

Este novo enquadramento procura equilibrar eficácia na restituição da posse com sensibilidade social, reconhecendo que algumas ocupações decorrem de situações de vulnerabilidade. O resultado é um regime mais robusto, que protege de forma mais consistente o direito constitucional de propriedade, assegurando que os proprietários dispõem agora de novos instrumentos para defesa da propriedade.