

NOTA INFORMATIVA

31/03/2026

Lei n.º 67/2025 - Reforço do Direito de Propriedade | Ocupação Ilegal

DIPLOMAS LEGAIS RELEVANTES

Lei n.º 67/2025, de 24 de Novembro de 2025 - Protege o direito de propriedade, através do reforço da tutela penal dos imóveis objeto de ocupação ilegal, alterando o Código Penal e o Código de Processo Penal.

ENQUADRAMENTO

A Lei n.º 67/2025, surge como resposta ao aumento de situações de ocupação ilegal de imóveis, reforçando a proteção do direito de propriedade, através da revisão da tutela penal, com vista ao agravamento das consequências, que até então se revelavam insuficientes e pouco eficazes.

Estas situações têm vindo a verificar-se de forma crescente, em edifícios públicos e em propriedade privada, existindo, grande parte das vezes, uma exploração económica dos imóveis quando o estado dos mesmos o permite.

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Teresa Catapirra (tc@paresadvogados.com).

No caso dos imóveis devolutos, embora o aproveitamento económico não seja o principal fim, pelo facto de as condições de habitabilidade e segurança não o permitirem, acabam por ser frequentemente ocupados, por serem, na sua grande maioria, de fácil acesso.

Da revisão referida, destacam-se alterações ao Código Penal e ao Código de Processo Penal, que alteram o paradigma jurídico, neste âmbito, tendo como propósito a contenção deste problema que tem vindo a verificar-se em Portugal, vulgarmente designado como "*okupas*" ou "*squatting*".

ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI 67/2025

Antes da entrada em vigor da nova Lei, o proprietário de um imóvel confrontado com uma situação de ocupação dispunha apenas dos mecanismos de tutela civil ou penal já existentes.

No plano civil, podia recorrer-se a uma providência cautelar para restituição da posse ou intentar uma ação de reivindicação. Estas vias mantêm-se inalteradas com o novo enquadramento legal.

Já no âmbito penal, o regime anterior mostrava-se bastante limitado, tendo em conta que o crime de usurpação de coisa imóvel, legalmente tipificado, apenas se verificava quando a ocupação ou invasão fosse realizada com recurso a violência ou a ameaça grave. Sempre que a ocupação fosse meramente tentada ou concretizada sem esse tipo de conduta, o proprietário apenas poderia lançar mão aos meios de tutela civil.

Acresce que, atendendo a que a pena prevista para este crime é inferior a três anos e que raramente se verificavam pressupostos como perigo de fuga ou de destruição de prova, tornava-se praticamente inviável a aplicação de medidas de coação que permitissem, em sede penal, a restituição imediata do imóvel ao seu legítimo proprietário.

Este quadro legal revelou-se, manifestamente, insuficiente. Por um lado, os mecanismos disponíveis não tinham efeito dissuasor das tentativas de invasão ou ocupação e, por outro lado, mesmo as providências cautelares acabavam por se revelar morosas, não dando a resposta desejada.

Com a entrada em vigor da nova Lei, foram introduzidos mecanismos adicionais que reforçam de forma significativa a tutela penal do direito de propriedade.

Passa agora a constituir crime, a invasão ou ocupação de um imóvel mesmo quando realizada sem recurso a violência ou ameaça grave, sendo essa conduta punível com pena de prisão até dois anos ou com pena de multa até 240 dias.

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Teresa Catapirra (tc@paresadvogados.com).

Nos casos em que a invasão ou ocupação seja praticada com recurso a violência ou a ameaça grave, o legislador previu um agravamento da moldura penal, podendo a pena de prisão ascender até três anos.

A tentativa de invasão ou ocupação de imóvel passou igualmente a ser punível, reforçando o carácter dissuasor do novo regime.

Sempre que estas práticas assumam um carácter profissional ou tenham finalidade lucrativa, o crime passa a ser punido de forma mais severa, com pena de prisão que pode variar entre um e quatro anos.

A principal novidade introduzida por este regime reside, contudo, na possibilidade de ser determinada a restituição imediata do imóvel ao seu proprietário. Verificando-se fortes indícios de ocupação ilegal e existindo indícios suficientes de que o queixoso é o legítimo proprietário, pode ser imposta, desde logo, essa obrigação, permitindo uma resposta mais célere e eficaz — elemento que se revela essencial para a proteção do direito de propriedade.

Ainda assim, este reforço legal não está isento de limitações relevantes. O processo penal apenas se inicia mediante a apresentação de queixa-crime pelo proprietário e a aplicação da medida de restituição imediata do móvel depende de requerimento do Ministério Público.

Neste contexto, e para assegurar uma proteção mais completa, continua a ser prudente que os proprietários façam uso simultâneo dos mecanismos de tutela civil disponíveis, complementando a via penal e mitigando os constrangimentos inerentes a cada um dos regimes.

IMPACTO DA INTRODUÇÃO DA NOVA LEI

Não obstante as limitações identificadas, tudo indica que este novo enquadramento legal venha a assumir um relevante efeito dissuasor, contribuindo para um maior sentimento de segurança no mercado imobiliário.

O reforço da proteção penal do direito de propriedade tende a aumentar a confiança quer dos agentes económicos, quer dos particulares, promovendo um cenário de maior estabilidade.

Esta alteração poderá traduzir-se num acréscimo de segurança jurídica, com impactos positivos para diferentes perfis de proprietários. Desde logo, para os proprietários de imóveis destinados a habitação própria ou a uso ocasional, ao facilitar a reposição da posse em situações de ocupação ilegítima.

Do mesmo modo, os investidores beneficiam da conjugação de novos instrumentos penais com os mecanismos civis já existentes, abrindo caminho a uma resposta mais célere na recuperação da posse dos imóveis, designadamente quando estes se encontrem devolutos, permitindo uma dinamização do mercado imobiliário.

Em qualquer caso, só a aplicação prática destas medidas permitirá aferir o seu impacto real, quer no reforço da confiança dos proprietários, quer na capacidade de travar a crescente tendência de ocupações e invasões ilícitas

Teresa Catapirra

tc@paresadvogados.com