Governo quer desbloquear heranças indivisas: um só herdeiro pode iniciar processo

David Santiago e Filipe Santa-Bárbara, Público, 12 de março de 2026

O Governo aprova nesta quinta-feira, em Conselho de Ministros, novas regras para as heranças indivisas com o objectivo de agilizar a resolução de diferendos, canalizar habitações para o mercado (tanto para venda como arrendamento) e melhorar a gestão florestal e, com isso, reforçar a prevenção de incêndios rurais. De acordo com a informação recolhida pelo PÚBLICO, neste Conselho de Ministros, em que serão aprovadas outras medidas para tentar enfrentar a crise da habitação, o Governo pretende criar um processo especial de venda de imóveis indivisos, assegurando que um só herdeiro passe a poder fazer cessar a indivisão e suscitar a venda do imóvel em causa, seja urbano ou rural.

Até aqui, bastava um herdeiro para bloquear o processo de partilha, o que mantinha a herança indivisa. O Governo quer que, após dois anos da aceitação da herança, se se mantiver um desacordo sobre a partilha baste um herdeiro para requerer a alienação do imóvel através de um processo de venda/partilha de um ou mais bens da herança. Ou seja, a intenção do Governo passa por permitir que, através de um processo judicial expedito, com as garantias asseguradas para todas as partes, um herdeiro que queira vender possa apresentar aos restantes um requerimento nesse sentido.

Assim, apurou o PÚBLICO, o herdeiro que inicie o processo apresenta a avaliação do bem em causa — à qual os outros podem juntar mais avaliações. Daí resultará o preço-base de venda, ficando depois a cargo de um juiz a definição da modalidade de venda (leilão electrónico é uma das possibilidades) e podendo o(s) herdeiro(s) igualar o preço e ficar com o imóvel. No caso de oposição por qualquer um dos herdeiros a este processo de venda do bem até então indiviso, poderá opor-se num prazo de 30 dias após notificação judicial, cabendo depois ao tribunal uma decisão. (…)

Numa iniciativa da CNN Portugal, Miguel Pinto Luz afirmou que, nos cerca de 300 mil imóveis devolutos que existem no país, "há uma parte que se prende com heranças indivisas". O número total não é revelado, mas o governante alertava para a "dimensão da imoralidade" de existirem prédios vazios nas cidades, "sem futuro", por causa de situações com dezenas ou centenas de herdeiros que "não se entendem". "E pior, o problema agrava-se de geração para geração, porque quando já estamos às centenas de herdeiros, o valor do activo dividido por centenas de herdeiros já é residual", dizia o ministro, sublinhando que "não há nenhum herdeiro que tenha um incentivo de sair de casa para resolver o problema". (…)

No caso dos prédios rústicos, o Governo está a trabalhar com estimativas de 3,4 milhões relativos a heranças indivisas num total nacional em torno dos 11,5 milhões de prédios rurais. Durante a conferência da CNN, Miguel Pinto Luz também tinha indicado que, no início do ano, além de medidas relacionadas com heranças indivisas, estava nos planos do executivo a agilização de processos de despejo, libertando os senhorios do "ónus" relacionado com o incumprimento dos inquilinos. "Temos de equilibrar o terreno de jogo", afirmou Pinto Luz, falando sobre a "assimetria" existente entre os proprietários e os arrendatários.)

Por outro lado, explicava o governante, para os cidadãos que viessem a ser alvo de despejo, a sua situação seria acautelada através do fundo habitacional de emergência. "Estamos nós, Estado, colectivamente, a garantir que essas pessoas (...) não ficam sem tecto, estamos a garantir que isso não acontece, precisamente por isso é que temos uma visão social-democrata da sociedade."

Outra das promessas deixadas pelo executivo, também para este ano, está relacionada com a criação de novos produtos bancários e que estavam a ser trabalhados com a Associação Portuguesa de Bancos. Pinto Luz mencionou instrumentos já existentes noutros países como, por exemplo, a possibilidade de idosos poderem entregar as casas aos bancos "e terem liquidez para reforçar as reformas".

https://www.publico.pt/2026/03/12/politica/noticia/governo-quer-desbloquear-herancas-indivisas-so-herdeiro-iniciar-processo-2167607