

Heranças indivisas: o que muda com a proposta do Governo

No dia 27 de março de 2026, o Conselho de Ministros aprovou uma Proposta de Lei que visa introduzir um novo modelo de resolução de impasses sucessórios, com especial atenção àqueles que mantêm imóveis retidos em heranças indivisas fora do mercado durante décadas. A iniciativa insere-se no âmbito mais amplo da reforma da habitação e procura responder a um bloqueio estrutural com expressão relevante tanto em centros urbanos como em zonas rurais.

O comunicado oficial sublinha a intenção de criar mecanismos que permitam ultrapassar estes impasses, assegurando, em paralelo, a tutela dos direitos dos herdeiros.

Entre as medidas anunciadas, destaca-se a criação de um **processo especial de venda de coisa imóvel indivisa**, que permite que, dois anos após a abertura da sucessão, qualquer herdeiro possa suscitar a venda do imóvel a valor de mercado, ainda que sem o consenso dos restantes. O modelo prevê a fixação do preço com base em avaliação pericial e a realização da venda, em regra, através de leilão eletrónico, sendo igualmente consagrado o direito de remição dos demais herdeiros.

Paralelamente, a iniciativa contempla ainda o recurso à **arbitragem sucessória** como via alternativa de resolução de litígios, com possibilidade de recurso para o Tribunal da Relação, bem como o reforço dos instrumentos de **planeamento sucessório**. Neste âmbito, prevê-se, designadamente, o alargamento dos poderes do cabeça-de-casal, a possibilidade de o autor da sucessão definir os bens que integram a legítima e a criação da figura do testamenteiro com poderes de partilha, soluções que apontam para uma maior antecipação e organização da transmissão patrimonial.

Do ponto de vista jurídico, a proposta parece responder a uma realidade amplamente reconhecida: a existência de um número significativo de imóveis que permanecem fora do mercado em resultado de conflitos entre herdeiros ou de inércia na condução dos processos sucessórios. Se as medidas forem aprovadas nos termos anunciados, poderão representar uma alteração significativa ao regime vigente, tanto na forma como se resolvem os bloqueios entre herdeiros, como nos instrumentos de planeamento da sucessão ainda em vida do titular do património.

Embora o impacto concreto da reforma só possa ser avaliado após a publicação do diploma final, a Proposta de Lei sinaliza a intenção do legislador de criar um equilíbrio mais funcional entre os direitos sucessórios individuais e os objetivos de política pública habitacional, conferindo maior previsibilidade e segurança jurídica na gestão de imóveis em heranças indivisas.

Para mais informações sobre este tema, não hesite em contactar a equipa da Ana Bruno & Associados, Sociedade de Advogados, SP, Lda.



Advogada Associada
Inês de Lima

Ines.lima@anabruno.pt