

Lei n.º 67/2025, de 24 de novembro
Introduz medidas de intervenção penal em
situações de ocupação ilegal de imóveis

dezembro 2025

Introdução

A proteção do **direito de propriedade privada**, consagrado no artigo 62.º da Constituição da República Portuguesa, encontra variadas concretizações no ordenamento jurídico, entre as quais se destaca a respetiva tutela penal, quer no plano substantivo, quer no plano adjetivo. Sob este prisma, os instrumentos processuais penais são aplicáveis a um conjunto restrito de situações, apresentando-se como **uma solução de “última linha”** para as situações – criminalmente ilícitas – de ocupação ilegal de imóveis.

No plano substantivo, entre os tipos legais previstos no Código Penal, **o crime de usurpação de coisa imóvel, previsto no artigo 215.º**, ocupa um lugar particularmente relevante na tutela do direito de propriedade privada, por incidir diretamente sobre condutas de invasão ou ocupação de coisa imóvel alheia, com intenção de exercer, de fazer (valer) seu, o direito de propriedade. Este ilícito representa um dos mecanismos fundamentais através dos quais o Estado assegura a defesa da integridade patrimonial dos proprietários.

A publicação da **Lei n.º 67/2025, de 24 de novembro (“a Lei”)**, que entrou em vigor a 25 de novembro de 2025, veio contribuir para um reforço significativo desta proteção legal, através da alteração do regime do artigo 215.º do Código Penal, e dos artigos 200.º e 204.º do Código do Processo Penal.

Esta intervenção legislativa traduz-se, por um lado, numa **expansão do âmbito do crime de usurpação de imóvel**, eliminando requisitos anteriormente exigidos e introduzindo novas circunstâncias agravadoras, e, por outro lado, no reforço das medidas de coação aplicáveis, permitindo uma atuação processual mais célere e orientada para a restituição imediata do imóvel. Esta é a primeira alteração ao artigo 215.º do Código Penal em mais de 30 anos, com simultâneo fortalecimento do regime coativo previsto no Código de Processo Penal.

Alterações introduzidas pela Lei

No plano substantivo

A alteração do escopo do crime de usurpação de coisa imóvel traduz-se na **eliminação do requisito de violência ou ameaça grave** (antes prevista no n.º 1), permitindo a repressão do fenómeno da usurpação de imóvel independentemente do meio utilizado para o efeito, expandindo significativamente o âmbito objetivo do tipo legal e reforçando a tutela do direito de propriedade.

Por sua vez, o n.º 2 do artigo 215.º consagra agora uma **forma agravada do crime, ao aumentar a pena aplicável quando a conduta envolva violência ou ameaça grave, ou recaia sobre um imóvel destinado a habitação própria e permanente**, reconhecendo a especial vulnerabilidade deste tipo de bens. Assim, estes meios particularmente gravosos – violência ou ameaça grave – atuam como **circunstâncias agravantes, e já não como elementos do tipo simples**, i.e., em vez de serem a regra, tornam-se elementos excecionais que indiciam uma conduta particularmente gravosa, que será sancionada de forma mais severa.

Adicionalmente, o n.º 3 introduz a **punição de atuações profissionais ou com intenção lucrativa**, identificando a necessidade de resposta penal diferenciada quando exista uma motivação económica ou uma prática reiterada.

Refere-se ainda, no n.º 5, que **a tentativa é punível**, ao contrário do previsto no anterior regime.

As alterações ao Código de Processo Penal complementam este reforço substantivo, com o artigo 200.º a incluir os novos n.ºs 8 e 9, introduzindo uma **medida de coação inovadora, a restituição imediata do imóvel ao proprietário**.

Alterações introduzidas pela Lei

No plano processual

Nos termos do n.º 8 do artigo 200.º do Código de Processo Penal, desde que existam **fortes indícios i. da prática do crime de usurpação de coisa imóvel, nas suas várias modalidades; e ii. da titularidade do imóvel por parte do queixoso**, o juiz de instrução pode **impor ao arguido a restituição imediata do imóvel ao seu titular**.

O n.º 9, por sua vez, estabelece regras específicas para os imóveis pertencentes a parques habitacionais públicos utilizados para fins habitacionais.

Em articulação, o artigo 204.º do Código de Processo Penal passa a contemplar expressamente esta nova medida entre as medidas de coação, realçando que **pode ser aplicada independentemente de se verificarem:**

- i) fuga ou perigo de fuga;
- ii) perigo de perturbação do decurso do inquérito ou da instrução do processo e, nomeadamente, perigo para a aquisição, conservação ou veracidade da prova; ou
- iii) perigo, em razão da natureza e das circunstâncias do crime ou da personalidade do arguido, de que este continue a atividade criminosa ou perturbe gravemente a ordem e a tranquilidade públicas.

Alterações introduzidas pela Lei

No plano processual

Salvaguardada a circunstância de apenas poder ser aplicada por um juiz, esta nova medida de coação é colocada a par daquela que é a medida de coação que menos exigências ou requisitos convoca para a sua aplicação, o termo de identidade e residência, consagrado no artigo 196.º, do Código de Processo Penal.

O juiz de instrução tem o **poder-dever de a aplicar**, ou seja, deve aplicá-la sempre que se verifiquem fortemente indiciados os dois requisitos previstos.

A alteração apresenta um relevante potencial de eficácia na tutela do direito de propriedade, pois permite uma **atuação urgente diretamente orientada para a cessação do dano, ainda que não exista perigosidade do agente**, e para a reposição da posse legítima do imóvel, na pendência de um processo-crime e sem que haja ainda uma decisão judicial condenatória.

A medida não exclui a aplicação cumulativa de outras medidas de coação, desde que se verifiquem os respetivos pressupostos legais, possibilitando uma resposta adaptada à gravidade concreta da situação, sendo certo que esta será a medida de coação mais apta a obter a restituição do imóvel.

A ocupação ilegal de imóveis é o verdadeiro foco desta lei, desafio jurídico e social que exige mecanismos de reação eficazes e ajustados aos problemas contemporâneos. Para esse efeito, a Lei n.º 67/2025, de 24 de novembro, vem **ampliar a incriminação do crime de usurpação de coisa imóvel e introduzir medidas de coação especificamente orientadas para a restituição imediata da propriedade**, operando uma mudança de paradigma que, acompanhando a tendência europeia, criminaliza em maior medida o fenómeno da ocupação ilegal.

Esta Lei surge no contexto de reivindicações de vários proprietários afetados sobre a ineficácia de outros mecanismos de reação – como a tutela cautelar civil e a tutela administrativa, que nem sempre se traduz na rápida desocupação do imóvel e na devolução da sua posse ao seu legítimo proprietário.

Ao reforçar, simultaneamente, os instrumentos substantivos e processuais, o legislador procura assegurar uma tutela mais eficaz da propriedade privada, permitindo aos proprietários dispor de **meios mais céleres, diretos e adequados para a reposição da legalidade e para a mitigação dos danos causados pela ocupação ilegal**. A alteração legislativa consagra, assim, **a ação penal como instrumento central na proteção prática e eficaz do direito de propriedade**, o que representa uma mudança de paradigma, já que antes esta tutela estava reservada aos casos que assumiam particular gravidade (com o uso de violência ou de ameaça grave).

Restará perceber, na prática, se a alteração é acompanhada por um maior recurso, pelos proprietários afetados, à ação penal para fazerem valer os seus direitos



MANAGING YOUR RISK
**EMBRACING
YOUR BUSINESS**