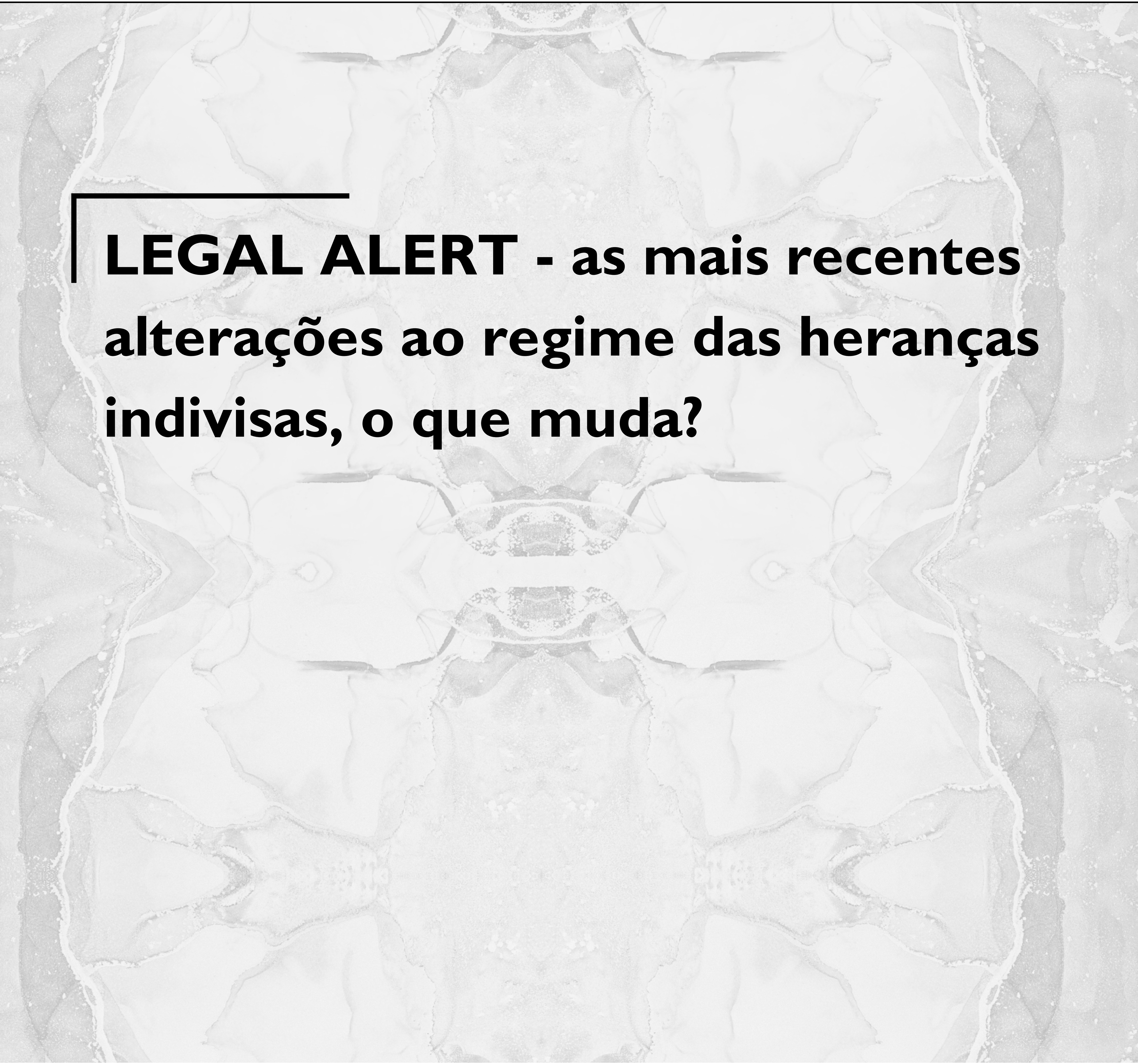


Building Projects Over Strong Relationships



LEGAL ALERT - as mais recentes alterações ao regime das heranças indivisas, o que muda?

LEGAL ALERT - as mais recentes alterações ao regime das heranças indivisas, o que muda?

Foi aprovada, no passado dia 17 de julho de 2026, a proposta de lei do Governo que introduz alterações profundas ao regime das heranças indivisas em Portugal.

Um mês depois, dia 17 de agosto de 2026, o Governo foi autorizado a aprovar o Regime Legal do Processo Especial de Venda de Coisa Imóvel integrada em Herança Indivisa (Lei n.º49/2026),

Estas alterações vêm responder a um problema antigo e conhecido do setor imobiliário: milhares de imóveis parados há décadas - sem poderem ser vendidos, arrendados ou reabilitados - porque um único herdeiro discorda da partilha.

Para quem compra, vende, investe ou herda património imobiliário, esta reforma muda o equilíbrio de poder na herança. Pela primeira vez, cria-se um caminho judicial urgente para vender um imóvel mesmo sem o acordo de todos os herdeiros.

O novo processo especial para a venda de imóveis da herança indivisa

Ao Governo foi hoje concedida a autorização para criar e regular este processo especial, de natureza urgente, seus intervenientes, termos a adotar, regime processual, prazos e aplicação objetiva e outras vicissitudes a acautelar.

Este novo processo especial irá permitir que qualquer herdeiro, o cônjuge meeiro ou o testamenteiro com poderes de partilha passam a poder requerer a venda de um imóvel - urbano ou rústico - integrado numa herança indivisa (património de uma pessoa falecida que ainda não foi partilhado entre os herdeiros).

O processo pode ser instaurado de duas formas distintas:
i)Autonomamente, decorridos que estejam dois anos da data da abertura da sucessão; ou

ii)Na pendência de um processo de inventário, sem dependência de decurso de qualquer prazo.

Importa destacar que este processo não prejudica as situações em que exista convenção de indivisão, o direito à partilha não possa ser exercido ou a herança se encontre em situação de insolvência.

Principais prazos, termos e condicionantes a considerar:

Convenção de indivisão e caducidade de aceitação

Em primeiro lugar, os herdeiros não poderão renunciar ao direito de partilhar, mas poderão outorgar uma convenção de indivisão, por meio de documento particular autenticado, que o património se conserve indiviso por prazo certo (máximo de cinco anos), renovável por meio de nova convenção sujeita ao acordo de todos os herdeiros.

Após 5 anos contados da abertura da sucessão ou dois anos sobre a caducidade do supramencionado acordo, o cabeça de casal deve promover a partilha ou requerer o processo de inventário.

O prazo de caducidade para aceitar a herança é reduzido de dez para dois anos.

Proteção da cada de morada de família

A reforma salvaguarda expressamente o direito de habitação da casa de morada de família tanto do cônjuge sobrevivente (mesmo que este renuncie à qualidade de herdeiro) como do membro sobrevivente de uma união de facto.

LEGAL ALERT - as mais recentes alterações ao regime das heranças indivisas, o que muda?

Estes imóveis ficam excluídos do processo especial de venda sempre que sobre eles recaiam este ou outros direitos autónomos de habitação.

Determinação do valor da venda e direito de remição dos herdeiros

Havendo desacordo quanto ao valor da venda a atribuir ao imóvel, o preço base é fixado pelo tribunal com base em avaliações periciais objetivas.

Se existir uma discrepância relevante entre avaliações - acima de 20% - é realizada uma nova avaliação, ponderada na decisão final com as anteriores.

Fixado o preço, o juiz ordena a venda, cuja modalidade preferencial deverá ser leilão eletrónico, podendo também autorizar, a pedido das partes, uma venda antecipada por negociação particular.

Pese embora o processo especial poder ser instaurado sem acordo de todos os herdeiros, a estes é garantida preferência na aquisição do imóvel através do seu direito de remição, podendo adquiri-lo pelo valor efetivamente alcançado na venda, sob todos os demais preferentes. Este mecanismo garante que o bem possa manter-se na esfera da família independentemente do processo.

A figura do testamenteiro com poderes de partilha e ampliação dos poderes do testador

Com estas alterações legislativas, cria-se a figura do testamenteiro com poderes de partilha, ao qual pode ser atribuído, com carácter prioritário, o cargo de cabeça-de-casal. Este passa a poder promover a partilha e, havendo bens imóveis indivisíveis sem acordo quanto à sua adjudicação, promover diretamente a sua venda.

Quanto à administração da herança em geral, deixa de ser necessário o acordo de todos os herdeiros para entregar essas funções a terceiro: passa a bastar a maioria simples, exceto quando o cabeça-de-casal for o cônjuge sobrevivente ou já exista testamenteiro com poderes de partilha.

O autor da sucessão passa a poder indicar, por testamento e de forma vinculativa, quais os bens concretos que compõem a legítima do herdeiro respetivo, sem depender de consentimento - consubstanciando um reforço relevante da autonomia do testador no planeamento sucessório.

Arbitragem Sucessória

Aliado às demais autorizações hoje concedidas ao Governo, prevê-se e autoriza-se a consagração do Regime Legal da Arbitragem Sucessória, a qual poderá ser determinada pelo autor da sucessão, como mecanismo alternativo e mais célere de resolução de conflitos entre herdeiros, com recurso possível para o Tribunal da Relação.

Impacto prático e próximos passos

Esta reforma insere-se no conjunto de medidas do Governo para aumentar a oferta de habitação, ao desbloquear imóveis devolutos que permanecem fora do mercado há décadas devido a impasses sucessórios, sobretudo em centros urbanos e zonas rurais.

Na prática, prevê-se que o Governo aprove, no prazo de 180 dias, o regime definitivo para aplicação destes e demais termos a alterar no regime das heranças indivisas, deixando de ser possível contar com o impasse entre herdeiros como forma de adiar indefinidamente uma decisão sobre um imóvel.

LEGAL ALERT - as mais recentes alterações ao regime das heranças indivisas, o que muda?

Quem gere heranças indivisas, quem é cônjuge sobrevivente ou herdeiro num processo bloqueado, e quem pretende investir em imóveis atualmente “presos” por conflitos sucessórios, deve começar já a preparar-se para este novo enquadramento, nomeadamente através de avaliações atualizadas, convenções de divisão bem desenhadas, ou planeamento sucessório antecipado.

A MATLAW acompanha de perto esta reforma e a publicação do decreto-lei que a regulamentará, e está preparada para apoiar herdeiros, famílias e investidores na avaliação do impacto desta alteração no seu património.

- Sofia Vicente

geral@matlaw.pt | (+351) 210 434 150