

# ANÁLISE JURÍDICA

SÓNIA COSTA PASCOAL, ADVOGADA PRINCIPAL,  
ESPECIALISTA NA ÁREA DE IMOBILIÁRIO E FINANCEIRO DA ABREU ADVOGADOS

## HERANÇAS INDIVISAS: “VELHAS” E NOVAS OPORTUNIDADES



Que a existência de inúmeros imóveis detidos por heranças indivisas é uma realidade no nosso país, ninguém contesta. Em muitos casos, esses imóveis assim permanecem por anos, e estando desocupados e sem a necessária manutenção, degradam-se e perdem valor de dia para dia.

Em que consiste, afinal, uma herança indivisa? Uma herança indivisa constitui um conjunto de bens (móveis e imóveis), relações jurídicas e dívidas, deixados por uma pessoa falecida, a qual foi aceite pelos seus herdeiros, mas ainda foi não partilhada. Não existe qualquer limite temporal para colocar um fim à indivisibilidade, podendo essa situação perpetuar-se por décadas.

Atualmente, perante o recebimento de uma herança, os herdeiros poderão: i) optar por permanecer na indivisão, administrando a herança, recebendo os rendimentos provenientes dos bens que a compõem e pagando os respetivos custos; ii) decidir proceder à partilha dos bens, adjudicando-os a um ou mais herdeiros, nas proporções que entenderem, colocando assim, fim à indivisão; iii) optar por vender, individual ou conjuntamente, os quinhões hereditários que compõem a herança indivisa.

A partilha ou a venda a terceiros são viáveis, naturalmente, para as situações em que os herdeiros se entendem e, por acordo (mais ou menos complexo, conforme os casos), tomam decisões quanto aos bens que herdaram. Ora, em inúmeras situações, os herdeiros não se entendem e não existem, atualmente, mecanismos legais que permitam o desbloqueio da situação, mediante uma partilha dos bens entre herdeiros de uma forma célere e eficiente, ou, em alternativa, a sua venda a terceiros estranhos à herança.

Pretende agora o executivo de Montenegro modificar o panorama existente, tendo apresentado uma proposta de lei

aprovada em Conselho de Ministros, no dia 27 de março, com vista à alteração das regras aplicáveis às heranças indivisas, no sentido de permitir a alienação dos bens imóveis, promovendo, dessa forma, a oferta de habitação.

A referida proposta de diploma prevê a criação do processo especial de venda de coisa imóvel indivisa (adiante, abreviadamente designado por Processo Especial de Venda), que permite que, dois anos após a abertura da sucessão sem que haja acordo entre os herdeiros, qualquer herdeiro possa suscitar a venda de imóveis, pertencentes à herança, a valor de mercado, mesmo sem o consenso de todos. O preço de venda será determinado com base em avaliação pericial e a mesma será realizada, regra geral, por leilão eletrónico. Alterações, em nosso entender, positivas e que poderão ter, de facto, um impacto na administração dos bens imóveis que compõem a herança, com a consequente colocação de mais imóveis no mercado para comercialização.

Será possível identificar já aspetos menos positivos? Parece-nos que sim. Ainda que apenas com base no comunicado do Governo, podemos, desde já, avançar com algumas considerações acerca dos aspetos menos positivos. Desde logo, a previsão do direito de remição aos herdeiros. Em termos muito sumários, o direito de remição permitirá ao herdeiro reaver o bem vendido. No momento em que escrevemos este artigo, ainda não se sabe em que termos funcionará este direito de remição do herdeiro, mas é fácil de entender que a existência deste poderá constituir uma contingência na venda do imóvel e afastar potenciais investidores interessados. Temos, por isso, alguma dificuldade em compreender esta opção em detrimento de outras, como, por exemplo, a disponibilização da parte do preço a atribuir ao herdeiro sob a forma de depósito. Julgamos também que a atribuição de mais poderes ao cabeça de casal, poderá ser criticável, podendo o impasse resultar da sua (não) atuação.

Enquanto a proposta de lei não entra em vigor, a venda do quinhão hereditário constitui uma opção viável e exequível, tendo surgido, nos últimos tempos, mais interessados em investir na aquisição de bens imóveis inseridos numa herança. Assim sendo, e havendo interesse tanto na venda como na aquisição do acervo hereditário, a cessão do quinhão será uma opção a considerar, pelo menos, enquanto o quadro legal não é alterado.

A cessão do quinhão hereditário permite ao herdeiro “sair” da herança, sem a necessidade do acordo dos demais co-herdeiros e, dessa forma, alienar o imóvel. Bem sabemos que a aquisição nestes termos, poderá constituir um risco. Mas também uma oportunidade. Do ponto de vista do herdeiro (cedente do quinhão hereditário), a venda de quinhão hereditário não é considerada uma venda de um bem imóvel e, consequentemente, não está sujeita à tributação em sede de IRS, conforme recentemente decidido pelo Supremo Tribunal Administrativo.

Parece-nos que o mercado precisa, acima de tudo, de um quadro regulatório flexível e adequado à criação de oportunidades em relação a ativos “adormecidos”, até agora, desconsiderados por estarem “fora de mercado”, por força de circunstancialismos familiares e pela ausência de mecanismos legais que permitam a sua mobilização. Esperamos que esta proposta de lei isso permita, e que da mesma advenham novas oportunidades no mercado transacional.

«O MERCADO PRECISA  
DE UM QUADRO  
REGULATÓRIO FLEXÍVEL  
E ADEQUADO À CRIAÇÃO  
DE OPORTUNIDADES EM  
RELAÇÃO A ATIVOS  
“ADORMECIDOS”»