

Associação Nacional de Proprietários

MEMORANDO

Assunto: *Audição na 1ª Comissão, em 23-set-2025*

As leis em apreciação visam dar cumprimento a um dever do Estado, a saber, a proteção da propriedade. Numa leitura feita por um cidadão comum os projetos parecem descurar alguns aspetos vitais em matéria de ocupação ilegal de habitações. Logo em primeira leitura temos a considerar a incerteza inerente aos os procedimentos previstos para forçar ao cumprimento da lei; e sobretudo o modo como os tribunais darão seguimento a estes procedimentos.

Será consensual a ideia de que o objetivo é evitar as ocupações. Ora, isso só se consegue quando a ocupação for uma ação sem interesse para o malfeitor porque a *expulsão seja célere*. Ainda assim, qualquer fresta que a lei permita não deixará de ser explorada por gente que vive à margem da lei.

De facto, nem sempre a ocupação visa o simples uso da habitação. A proteção dada ao ocupador, ainda que seja por omissão, permite-lhe cobrar uma “propina” ao proprietário a troco do abandono *imediate e pacífico* do local. Chama-se extorsão e é um crime, mas pode ser mais conveniente para o proprietário do que esperar enquanto os ocupantes vão destruindo e roubando o interior.

Dito isto vejamos as três situações típicas.

I.

Ocupação de uma casa que, em termos reais está abandonada e sem as condições de habitabilidade que hoje se consideram indispensáveis. É um ato criminoso que poderá ser resolvido de acordo com os procedimentos previstos nos projetos se não houver as demoras que são tão habituais.

II.

Ocupação da casa de morada de família, seja de um residente seja de um emigrante. Como se pode ser indiferente à dor moral atinente ao regresso de férias para ver a casa ocupada, a casa que se está a pagar com tanto esforço? Perante a prova de propriedade, o despejo deve ser imediato, possivelmente à ordem do comissário da esquadra de polícia. Afinal, os oficiais da PSP ou da GNR estão perfeitamente aptos a ler e compreender uma certidão predial. A alternativa é a família espoliada ir viver para uma pensão enquanto a sua casa é tratada tal como mostram fotografias publicadas na comunicação social. E para quê acrescentar 48 horas de carência, além das demoras processuais da praxe?

III.

Uma situação intermédia são as casas vazias porque estão à venda ou em vias de obras para serem postas à venda ou no arrendamento. Aqui há uma urgência devido ao prejuízo causado. Não sendo a mesma situação que no caso I., ainda assim, mais do que uma semana de espera pode provocar prejuízos grandes além de ser um incitamento para outros maraus que se aproveitam da falta de ordem.

Admita-se que no caso da morada de família o procedimento de urgência pode permitir fraude por parte do proprietário. Como explica um provérbio italiano, “feita a lei pensada a malícia”. Porém, o que é quase sempre ignorado é a *assimetria* dos participantes em qualquer conflito legal. Ameaça-se o *okupa* como prisão até vários anos; todavia todos sabemos que as penas suspensas são pobres dissuasores e as penas pecuniárias são meros ornamentos.

Penas suspensas e multas só intimidam cidadãos cumpridores. De facto, o proprietário está bem seguro financeiramente. Tudo isto para dizer que a lei pode dar confiança à palavra do proprietário prometendo-lhe ao mesmo tempo castigo eficaz se houver falsas declarações contra o ocupante da casa e que prejudiquem este.

Temos também a violência como agravante. Porém, o que é a violência? Uma palavra gentil dita em tom ameaçador por um marau de natureza violenta, é ou não é violência? Há situações de ocupação de propriedade que duram anos e que são baseadas no medo em denunciá-las.

Finalmente: a quem compete apresentar queixa em caso de ocupação criminosa. Por via de regra o proprietário está ausente e a uma distância provavelmente grande. Será ele forçado a vir do estrangeiro, ou do outro extremo do País para recuperar o que lhe pertence?

23-set-2025