



Artigo de Investigação

A OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS E LUGARES DE ESTACIONAMENTO: DISTINÇÃO PENAL ENTRE USURPAÇÃO E INVASÃO

Tradução para o português com ajuda de IA (DeepL)

Rafael Francisco Correa Prada

Ex-membro da Guardia Civil

Licenciado em Direito pela Universidade Nacional de Educação à Distância (UNED)

rf-cp@outlook.es

ORCID: 0009-0005-1837-8823

Recebido em 18/03/2026

Aceite em 28/04/2026

Publicado em 30/06/2026

doi:<https://doi.org/10.64217/logosguardiacivil.v4i2.8962>

Citação recomendada: Correa, R.F. (2026). A ocupação de imóveis e lugares de estacionamento: distinção penal entre usurpação e invasão. *Revista Logos Guardia Civil*, 4(2), pp. 131-160. <https://doi.org/10.64217/logosguardiacivil.v4i2.8962>

Licença: Este artigo é publicado ao abrigo da licença Creative Commons Atribuição-Não Comercial-Sem Derivações 4.0 Internacional (CC BY-NC-ND 4.0)

Registo Legal: M-3619-2023

NIPO online: 126-23-019-8

ISSN online: 2952-394X

A OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS E LUGARES DE ESTACIONAMENTO: DISTINÇÃO PENAL ENTRE USURPAÇÃO E INVASÃO

Índice: 1. INTRODUÇÃO. 2. QUADRO CONCEITUAL E JURÍDICO. 2.1. Quadro conceptual do problema da ocupação. 2.2. Diferenças entre habitação, propriedade e posse. 2.3. Conceito de ocupação e o seu tratamento jurídico. 2.4. Lugares de estacionamento como habitação. 3. PERSPETIVA CONSTITUCIONAL E DIREITOS EM CONFLITO. 4. CRIMES RELACIONADOS COM A OCUPAÇÃO. 4.1. A invasão de domicílio (art. 202.º do Código Penal). 4.2. O crime de usurpação (art. 245 do Código Penal). 4.3. Casos-limite e conflitos de qualificação. 5. A INQUIOKUPACIÓN: ENTRE O INCUMPRIMENTO CONTRATUAL E A FRAUDE PENAL. 5.1. Natureza jurídica do fenómeno. 5.2. Possível qualificação penal: usurpação ou burla? 5.3. Jurisprudência relevante. 5.4. Proposta doutrinária. 6. OS LUGARES DE ESTACIONAMENTO COMO POSSÍVEL RESIDÊNCIA. 7. HABITAÇÕES: RESIDÊNCIA VS IMÓVEL DESABITADO. 8. PROPOSTAS DE MELHORIA LEGISLATIVA E DOUTRINAL. 8.1. Clarificação do conceito de residência. 8.2. Regulamentação específica da ocupação de lugares de garagem. 8.3. Diferenciação entre ocupações por necessidade e ocupações abusivas. 8.4. Melhoria da resposta processual. 8.5. Propostas legislativas relevantes. 9. CONCLUSÕES. 10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

Resumo: O presente artigo analisa de forma abrangente o fenómeno da ocupação ilegal de imóveis em Espanha, abordando a sua dimensão penal, constitucional e social. Através do estudo da jurisprudência do Supremo Tribunal e do Tribunal Constitucional, examina-se a distinção entre residência e imóvel desabitado, elemento-chave para diferenciar os crimes de invasão e de usurpação. Além disso, aprofunda-se a análise de figuras emergentes como a «*inquiokupação*», que coloca desafios importantes na fronteira entre o direito civil e o direito penal. A análise é completada com uma revisão dos conflitos constitucionais entre a inviolabilidade do domicílio, o direito de propriedade e o direito à habitação, bem como com propostas legislativas destinadas a melhorar a resposta jurídica e social a este fenómeno. O estudo conclui que a ocupação ilegal requer uma abordagem multidisciplinar que combine reformas normativas, agilização processual e políticas públicas de habitação.

Resumen: El presente artículo analiza de forma integral el fenómeno de la ocupación ilegal de inmuebles en España, abordando su dimensión penal, constitucional y social. A través del estudio de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional, se examina la distinción entre morada e inmueble deshabitado, elemento clave para diferenciar entre los delitos de allanamiento y usurpación. Asimismo, se profundiza en figuras emergentes como la *inquiokupación*, que plantea importantes retos en la frontera entre el derecho civil y el penal. El análisis se completa con una revisión de los conflictos constitucionales entre la inviolabilidad del domicilio, el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda, así como con propuestas legislativas orientadas a mejorar la respuesta jurídica y social ante este fenómeno. El estudio concluye que la ocupación ilegal requiere una aproximación multidisciplinar que combine reformas normativas, agilización procesal y políticas públicas de vivienda.

Palavras-chave: ocupação ilegal; invasão de domicílio; usurpação; domicílio; *inquiokupação*.

Palabras clave: ocupación ilegal; allanamiento de morada; usurpación; morada; *inquiokupación*.

ABREVIATURAS

AN: Audiencia Nacional

AP: Tribunal Provincial

Art.: Artigo

Art.: Artigos

BOE: Boletim Oficial do Estado

CC: Código Civil

CDFUE: Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia

CE: Constituição Espanhola de 1978

CP: Código Penal

DA: Disposição Adicional

FCSE: Forças e Corpos de Segurança do Estado

FGE: Ministério Público Geral do Estado

LAU: Lei dos Arrendamentos Urbanos

LEC: Lei de Processo Civil

LECrim: Lei de Processo Penal

LOTJ: Lei Orgânica do Tribunal do Júri

MF: Ministério Público

N.º./Núm.: Número

RAE: Real Academia Espanhola da Língua

RDL: Decreto-Lei Real

SAP: Sentença do Tribunal Provincial

STC: Acórdão do Tribunal Constitucional

STS: Acórdão do Supremo Tribunal

TI: Tribunal(s) de Primeira Instância

TC: Tribunal Constitucional

TS: Supremo Tribunal

TSJM: Tribunal Superior de Justiça de Madrid

TSJPV: Tribunal Superior de Justiça do País Basco

1. INTRODUÇÃO

A ocupação de imóveis tornou-se um fenómeno jurídico e social de grande complexidade em Espanha, devido à proliferação de casos que afetam não só habitações, mas também locais comerciais e lugares de estacionamento, questionando os limites da proteção penal, a definição do conceito de residência, bem como o equilíbrio entre a inviolabilidade do domicílio, a propriedade privada e o direito a uma habitação digna, agravada pela ausência de um reconhecimento constitucional expresso do direito à propriedade como direito fundamental na Constituição de 1978 (CE), ao contrário da inviolabilidade do domicílio prevista no artigo (art.) 18.º, n.º 2, da CE, o que contribui para a complexidade do problema e para a diversidade de respostas judiciais.

No âmbito penal, a problemática exige delimitar com precisão os crimes de invasão de morada (art. 202.º do Código Penal [CP]) e de usurpação de bens imóveis (art. 245.º do CP), bem como analisar a crescente consideração da ocupação ilegal como possível crime de burla (art. 248.º do CP). A jurisprudência desempenha um papel decisivo na interpretação do conceito de residência e do uso efetivo do imóvel pelo seu titular.

Novas formas de ocupação — *como a utilização de garagens como espaços habitacionais* improvisados — obrigam a repensar os critérios de habitabilidade, privacidade e intimidade doméstica, suscitando questões sobre a sua eventual qualificação como residência e sobre a natureza penal dessas condutas.

Este artigo analisa de forma sistemática o tratamento penal destas ocupações, tanto de habitações como de lugares de estacionamento, a evolução doutrinária do conceito de domicílio e a possível qualificação do estacionamento permanente num lugar alheio como invasão de domicílio. Por fim, abordam-se os conflitos constitucionais envolvidos e formulam-se propostas legislativas destinadas a reforçar a segurança jurídica e a eficácia processual.

2. QUADRO CONCEITUAL E JURÍDICO

A ocupação constitui um fenómeno jurídico complexo situado na intersecção entre o Direito civil, penal e constitucional. A sua análise exige a delimitação dos conceitos de morada, domicílio, posse e propriedade, compreendendo a evolução jurisprudencial que configura o seu tratamento penal.

2.1. QUADRO CONCEITUAL DO PROBLEMA DA OCUPAÇÃO

O artigo 18.º, n.º 2, da Constituição espanhola reconhece a inviolabilidade do domicílio como um direito fundamental, o que implica que nenhum terceiro poderá aceder ao mesmo sem o consentimento do titular ou uma decisão judicial, protegendo assim um espaço físico, mas também uma esfera de privacidade e intimidade pessoal e familiar.

Para o efeito, o Tribunal Constitucional (TC), no seu Acórdão n.º 22/1984, de 17 de fevereiro¹, determinou que a proteção do domicílio não depende da titularidade

¹ Acórdão da 2.ª Secção do Tribunal Constitucional STC 22/1984, de 17 de fevereiro, Sistema HJ - Decisão: ACÓRDÃO 22/1984

jurídica do imóvel, mas sim da sua utilização efetiva como espaço de vida privada, uma vez que «o domicílio inviolável é um espaço no qual o indivíduo vive sem estar necessariamente sujeito aos usos e convenções sociais e exerce a sua liberdade mais íntima». Assim, uma habitação ocupada ilegalmente pode vir a constituir-se como morada se o ocupante nela desenvolver a sua vida quotidiana de forma estável.

2.1.1. O conceito penal de morada

De acordo com o dicionário da Real Academia Espanhola da Língua (RAE), morada é «o local de permanência ou residência de caráter relativamente contínuo num determinado sítio», ou «o local onde se habita». No entanto, a doutrina jurídica define-a como «o local onde uma pessoa habita, ou o espaço físico, fechado e separado do mundo exterior e de terceiros, que permite ao seu morador proteger e desenvolver a sua vida privada e a sua intimidade pessoal, e exercer o seu direito de exclusão em relação a terceiros, onde o indivíduo vive sem estar necessariamente sujeito aos costumes e convenções sociais, independentemente de se tratar da sua residência habitual ou ocasional». O Supremo Tribunal (ST) interpreta-o de forma a incluir «todas as dependências de uma habitação habitada que se encontrem em comunicação interior com a mesma»², o que é aplicável independentemente de ser utilizada como residência permanente, temporária ou ocasional.

Assim, incluiria, por exemplo, atrelados, barcos ou qualquer espaço delimitado, desde que cumpra os requisitos acima descritos. Até mesmo uma segunda habitação pode ser considerada morada se for utilizada para atividades quotidianas, noção fundamental para distinguir entre o crime de invasão de domicílio, tipificado no artigo 202.º do Código Penal, e o crime de usurpação previsto no artigo 245.º do Código Penal.

Para efeitos penais, também são considerados «habitações» certos espaços que, apesar de se situarem no exterior de uma habitação, estejam indissoluvelmente ligados à mesma. Por exemplo, pátios, garagens, arrecadações, etc., estendendo-se a «todas as dependências de uma habitação habitada que estejam em comunicação com a mesma [por exemplo, um quarto alugado numa habitação partilhada ou um quarto de hotel], não sendo necessário que se trate de uma residência permanente, temporária ou ocasional». Também locais que não sejam habitações, como uma caravana, um barco, etc., pois, para efeitos penais, o importante é «que esse local esteja a ser habitado e seja o local de residência da pessoa em questão». Uma extensão do conceito de «morada» confirmada no Acórdão STS 3620/2020, de 6/11³, que confirma essa tendência, incluindo as segundas residências. Também gozam de proteção especial os cacifos do pessoal militar que se encontrem na sua unidade, e o artigo 10.º, n.º 2, da Lei Orgânica n.º 9/2011, de 27 de julho, relativa aos direitos e deveres dos membros das Forças Armadas, que trata do direito à privacidade e à dignidade pessoal, dispõe que a revista pessoal, dos seus cacifos, bens e pertences,

² STS 5484/2014, número da decisão: 852/2014, de 11 de dezembro de 2014, proferida pela Secção Penal, relator Miguel Colmenero Menéndez de Lurca: STS 5484/2014 - ECLI:ES:TS:2014:5484 - Poder Judicial

³ Acórdão do Supremo Tribunal 3620/2020, número da decisão: 587/2020, de 6 de novembro de 2020, proferido pela Secção Penal, relator Vicente Magro **Servet**: Acórdão do Supremo Tribunal 3620/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3620 - Poder Judicial

«... exigirá o consentimento do interessado ou uma decisão judicial. No entanto, quando existam indícios da prática de um crime ou por razões fundamentadas de saúde pública ou de segurança, o chefe da unidade poderá autorizar tais revistas de forma proporcionada e expressamente fundamentada. Estas revistas serão realizadas na presença do interessado e de, pelo menos, duas testemunhas, ou apenas destas, caso o interessado, devidamente notificado, não compareça».

Outro dos conceitos importantes, e mais funcional, é o de *domicílio*, que a Doutrina define como *«o local onde uma pessoa habita, ou o espaço físico que permite ao seu morador proteger a sua vida privada e exercer o seu direito de exclusão em relação a terceiros. É a sede jurídica da pessoa»*. A sua importância decorre da sua inclusão no art. 18.º, n.º 2, da Constituição Espanhola como *«inviolável»*, um conceito alargado a outros locais semelhantes à habitação habitual, como os quartos de hotel, uma vez que a jurisprudência estabelece que *«a residência habitual de uma pessoa pressupõe, não só a permanência num local, mas também a vontade de se estabelecer de forma efetiva e permanente nesse local»*⁴

Um aspeto a ter muito em conta relativamente ao exposto são as diferenças entre a noção administrativa e a perspectiva jurisprudencial do que é considerado uma morada, onde o Acórdão do Supremo Tribunal n.º 5271/2013, de 7/10⁵, distingue entre o conceito para efeitos penais e a noção administrativa de habitação:

«O conceito de residência para efeitos penais não se identifica com a noção administrativa de habitação. A ideia de que apenas os imóveis devidamente regularizados para efeitos fiscais são passíveis de proteção penal carece de qualquer justificação. ...//... Desta forma, destaca-se a ligação entre o conceito de domicílio e a proteção das esferas de privacidade do indivíduo, o que leva a alargar o conceito jurídico civil ou administrativo de residência para construir o de domicílio numa perspectiva constitucional, como instrumento de proteção da privacidade.

...//...

Por conseguinte, o cumprimento de determinados requisitos administrativos, para efeitos de registo, não acrescenta um elemento distintivo sem o qual a proteção constitucional do círculo de privacidade — que cada cidadão define como fronteira de exclusão face aos poderes públicos e a terceiros — deva ficar suspensa. ...//... O bem jurídico protegido não fica subordinado à dimensão da habitação nem à sua regularidade administrativa. Daí que a certificação administrativa relativa à existência ou ausência de cédula de habitabilidade não tivesse acrescentado nada à existência efetiva de um espaço onde se desenrolavam as funções próprias da vida pessoal e familiar de Miren».

⁴ Acórdão do Supremo Tribunal 4307/2017, de 28 de novembro. Número do acórdão: 1834/2017, proferido pela Secção de Contencioso-Administrativo. Relator: José Antonio Montero Fernández. Acórdão do Supremo Tribunal 4307/2017 - ECLI:ES:TS:2017:4307 - Poder Judicial

⁵ Acórdão do Supremo Tribunal 5271/2013, de 7 de outubro. Número da decisão: 731/2013, proferida pela Secção Penal, relator Manuel Marchena Gómez: Acórdão do Supremo Tribunal 5271/2013 - ECLI:ES:TS:2013:5271 - Poder Judicial

Assim, a proteção do domicílio prevista no art. 18.2 da Constituição Espanhola não depende do cumprimento de requisitos administrativos, como a licença de habitabilidade ou a regularidade fiscal do imóvel. O domicílio é entendido como um *«espaço adequado para o desenvolvimento da vida privada»* e um *«último reduto de intimidade pessoal e familiar»*, centrando-se na proteção e da privacidade do indivíduo e não na conformidade administrativa do imóvel. Daí decorre que o direito à inviolabilidade do domicílio abrange *«qualquer local onde uma pessoa exerça as funções relacionadas com a sua vida pessoal e familiar»*.

Desta forma, o Tribunal Constitucional, através de numerosas sentenças (STC 22/1984, de 17/02, STC 69/1999, de 26/04, STC 283/2000, de 27/11, STC 10/2002, de 17/01, entre outras), estabeleceu uma distinção entre domicílio e residência, definindo esta última como *«qualquer espaço fechado onde uma pessoa pernoita e guarda os seus pertences»*. Assim, a residência não se limita a uma referência à propriedade, mas sim a *«dispor de proteção da intimidade e da vida privada da pessoa»*, sendo um conceito muito amplo e transcendental para a proteção desses direitos fundamentais.

A STC 10/2002, de 17/01⁶, no seu Fundamento Jurídico 8, considerou que *«os quartos de hotel podem constituir domicílio dos seus hóspedes, uma vez que, em princípio, são locais idóneos, pelas suas próprias características, para que neles se desenvolva a vida privada desses hóspedes, tendo em conta que a finalidade habitual dos quartos de hotel é a realização de atividades que se enquadram genericamente na vida privada»*, fazendo uma interpretação estrita dos termos relacionados com a inviolabilidade do domicílio, assegurando que qualquer interpretação ambígua seja resolvida a favor do respeito pela privacidade e enfatizando a ligação entre o conceito de domicílio e o direito constitucional à intimidade, protegido pelo artigo 18.º da Constituição Espanhola.

2.1.2. A invasão de domicílio

Consiste em *«entrar ou permanecer na residência alheia sem o consentimento do morador; que seria a pessoa que reside habitualmente nesse local»*. Ação tipificada como crime e regulada nos artigos 202.º, 203.º e 204.º. Trata-se de um crime que protege o direito fundamental à inviolabilidade do domicílio, sendo determinante o facto de se entrar sem consentimento ou autorização e contra a vontade do titular, que pode ser tanto o proprietário como quem detém a posse do imóvel. Da mesma forma, tal situação também se verificaria no caso de o morador retirar a autorização de permanência no imóvel.

2.1.3. A usurpação de um imóvel

Refere-se ao caso em que uma pessoa acede a um imóvel que não constitui habitação, ou nele permanece, contra a vontade do seu titular, ou ainda quando ocupa um imóvel alheio ou usurpa um direito real imobiliário através do recurso à violência ou à intimidação. Nestes casos, trata-se de habitações vazias, abandonadas ou em construção,

⁶ Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 10/2002, de 17 de janeiro, relatora Sra. María Emilia Casas Baamonde: Sistema HJ - Decisão: ACÓRDÃO 10/2002

sendo necessário que haja intenção de permanência e ausência de título legítimo; não é a privacidade que é protegida, mas sim a posse.

2.2. DIFERENÇAS ENTRE RESIDÊNCIA, PROPRIEDADE E POSSE

Ao abordar a ocupação de imóveis, é necessário distinguir os conceitos jurídicos de morada, propriedade e posse, uma vez que são frequentemente confundidos, criando problemas ao enfrentar a situação resultante da ocupação de um imóvel e ao decidir como resolvê-la, complicando a avaliação do facto e a resposta jurídica adequada.

Residência, um espaço de privacidade constitucional: é o espaço onde uma pessoa desenvolve a sua vida privada, mesmo que não seja o proprietário nem o possuidor legal. A sua importância do ponto de vista jurídico decorre da sua proteção pelo direito à inviolabilidade do domicílio (art. 18.º, n.º 2, da Constituição Espanhola). Por exemplo, estaríamos a referir-nos ao inquilino de um apartamento alugado, que é a sua residência habitual e que, embora não seja o proprietário, esse local é a sua morada.

Propriedade, o direito real pleno: é o direito real exclusivo e pleno sobre um bem, um fundamento jurídico da propriedade que é delimitado pelos artigos 348.º e seguintes do Código Civil (CC). O proprietário pode usar, dispor e transmitir o imóvel; a sua titularidade é comprovada através da escritura de compra e venda em seu nome.

Posse, a situação de facto protegida: consiste em deter fisicamente um bem e exercer os atos de domínio sobre o mesmo, mesmo não sendo o proprietário, o que não implica direitos legais sobre o mesmo. A legislação protege o possuidor, que dispõe de certos direitos, como, por exemplo, o de não ser despojado do bem sem um processo legal (art. 446.º do CC). Por exemplo, o inquilino que vive num apartamento alugado e detém a posse do mesmo, mesmo que o proprietário seja outra pessoa.

Em suma, a identificação correta de qual destes direitos está em causa determina se a conduta deve ser abordada pela via penal, civil ou através de medidas de proteção da posse. Uma distinção que é essencial no Direito espanhol, pois não se trata de um mero exercício teórico, mas determina qual é o direito a proteger, que crime se configura e que ações civis ou penais se impõem.

Tabela 1ª-
Distinção entre propriedade, posse e residência

Situação	Trata-se de residência?	Existe posse?	Existe propriedade?	É crime se for violado?
Inquilino no seu apartamento	Sim	Sim	Não	Invasão, se se entrar sem autorização
Proprietário que não vive no local	Não	Não	Sim	Usurpação se for ocupado sem autorização
Ocupante sem título legal	Pode ser	Sim	Não	Invasão, caso se entre sem o seu consentimento

Fonte: elaboração própria

O essencial é que cada conceito protege um bem jurídico diferente, e o facto de os confundir conduz a erros graves na qualificação jurídica, especialmente em matéria de

ocupações, invasões e conflitos entre particulares, uma vez que tanto o tipo de crime como a proteção legal variam consoante quem detém o controlo do imóvel. Uma distinção que, no âmbito da ocupação de imóveis, se torna decisiva para determinar se estamos perante a prática de um delito penal ou de um simples conflito civil.

Tabela 2
Diferenças fundamentais

Conceito	Implica propriedade?	Implica uso?	Está protegido legalmente?	Pode ser objeto de um crime se for violado?
Residência	Não necessariamente	Sim	Sim (é um direito fundamental)	Sim (invasão de domicílio)
Propriedade	Sim	Sim ou não	Sim (trata-se de um direito real)	Sim (usurpação, roubo, etc.)
Posse	Não necessariamente	Sim	Sim (proteção possessória)	Sim (espoliação, usurpação)

Fonte: elaboração própria

2.3. CONCEITO DE OCUPAÇÃO E O SEU TRATAMENTO JURÍDICO

2.3.1. O que se entende por «ocupação» de uma habitação?

A ocupação pode ser definida como: *«o facto que ocorre quando um terceiro, sem título de posse e sem o consentimento do titular, invade um imóvel e nele se instala com intenção de permanência, afetando o conteúdo essencial do direito de propriedade ou, se for caso disso, o âmbito constitucionalmente protegido do domicílio».*

Definição que sublinha a ausência de título, a ocupação material, a intenção de permanência e a lesão do bem jurídico correspondente.

2.3.2. Tratamento jurídico: crime ou não?

Para resolver o problema, existem duas vias ou caminhos legais a seguir: a via civil e a via penal.

No que diz respeito à via civil, dependendo das particularidades do caso, existem dois processos:

- a) Casos em que a pessoa ocupante tenha acedido à habitação sem o consentimento do proprietário: o procedimento a seguir seria o do «Julgamento sumário de tutela da posse especial de habitação ocupada», previsto no artigo 250.º, n.º 1, alínea 4, da Lei de Processo Civil (LEC): *«pretende-se a recuperação imediata da habitação ocupada ilegalmente».*

Uma das particularidades deste procedimento, introduzida pela Disposição Adicional (DA) única da Lei n.º 5/2018, de 11 de junho, é a que determina que se notifiquem os serviços públicos competentes em matéria de assuntos sociais para que

«determinem se existe uma situação de especial vulnerabilidade e se é necessário que estes intervenham». A notificação está condicionada à obtenção do consentimento prévio dos interessados. A situação de vulnerabilidade tornou-se fundamental para evitar a execução dos despejos nestes processos.

- b) Casos em que, antes da situação de ocupação, o requerente tenha consentido na utilização da habitação: será interposta uma «ação de despejo por ocupação precária», prevista no artigo 250.º, n.º 1, alínea 2, da LEC, permitindo ao proprietário do imóvel recuperar a posse do mesmo quando uma pessoa o ocupa sem um título que justifique a sua permanência ou que o habilite à sua utilização.

No que diz respeito à via penal, que deve ser sempre a *última instância*⁷, o habitual é aplicar a figura descrita no n.º 2 do artigo 245.º do Código Penal⁸, que tipifica a ocupação de bens imóveis como crime. Trata-se de um «delito leve», nos termos do disposto nos artigos 13.º, n.º 4, e 33.º, n.º 3, do Código Penal, e o procedimento a seguir será o estabelecido no artigo 962.º e seguintes da Lei de Processo Penal (LECrim). O bem jurídico protegido é o património imobiliário, sendo perseguida a sua lesão, o que pressupõe a causa de um prejuízo ao titular do património afetado.

No que diz respeito à apresentação de uma queixa com perspectivas de sucesso, é necessário comprovar a propriedade do imóvel, mediante a escritura de propriedade ou documento equivalente (por exemplo: contrato de compra e venda), e demonstrar a falta de consentimento para a ocupação, o que pode revelar-se bastante complicado e difícil de provar.

A queixa pode ser apresentada por diferentes vias: a mais comum é junto das Forças e Corpos de Segurança do Estado (FCSE), correspondentes ao local onde se situa o imóvel ocupado. Também pode ser apresentada junto do tribunal de serviço ou do tribunal de primeira instância (TI) correspondente à circunscrição judicial onde se situa o imóvel. A principal diferença reside no facto de as forças policiais redigirem a queixa e, antes de a remeterem para o TI, poderem realizar uma investigação sobre a mesma. Nos TI, é o queixoso que redige a queixa, com as dificuldades que isso acarreta em termos de precisão e cumprimento das disposições legais. Em ambos os casos, convém avaliar se se deve solicitar o despejo urgente quando se comprove que o referido imóvel é a residência habitual do queixoso, o que implicaria outro procedimento mais complexo, uma vez que pode tratar-se de uma invasão de domicílio. Em todos os casos, os TI avaliam as circunstâncias pessoais do ocupante, o que não legaliza a ocupação, mas pode influenciar o tipo de processo (civil ou penal) e a execução do despejo, sem eliminar o carácter ilícito do ato.

2.4. LUGARES DE ESTACIONAMENTO COMO RESIDÊNCIA

Ultimamente, tem-se vindo a surgir uma situação que coloca um desafio interpretativo: a *utilização para fins habitacionais de lugares de garagem ou arrecadações*. Dada a situação no que diz respeito à habitação, ao aumento da população e à sua concentração

⁷ Definição do carácter de «ultima ratio» do Direito Penal: Dicionário Panhispânico do Espanhol Jurídico - RAE

⁸ Conceitos jurídicos: Artigo 245.º do Código Penal

nas grandes cidades, estão a ocorrer alterações na utilização de locais comerciais, transformando-os em habitações, e situações em que se alugam arrecadações ou espaços semelhantes. Sem entrar a avaliar a legalidade ou ilegalidade dessa situação, é interessante ao abordar as ocupações, ou invasões, de outros locais ou partes anexas a uma habitação.

A ocupação ilegal de lugares de estacionamento está a alastrar e ocorre frequentemente quando alguém estaciona um veículo num lugar de estacionamento do qual não é proprietário, sem dispor de título que o autorize a fazê-lo, em muitos casos com o objetivo de levar o proprietário a oferecer-lhe uma quantia em dinheiro para libertar o lugar e evitar um longo processo judicial.

No entanto, também se estão a verificar situações em que quem ocupa a vaga de garagem a utiliza como residência de forma estável, pelo que se poderia chegar a questionar se a vaga de garagem deve ser considerada como domicílio. Contudo, para aplicar o tipo penal de invasão, a jurisprudência tende a exigir elementos objetivos de habitabilidade e uso quotidiano.

Analisando o problema do ponto de vista do proprietário, existem imóveis aos quais estão associadas vagas de garagem e/ou arrecadações; por isso, quando essa habitação constituir a residência habitual de quem nela reside, também serão considerados parte integrante da mesma os imóveis que formam uma unidade cadastral única e indissolúvel com a habitação à qual estão associados, sendo a ocupação dessas vagas de garagem interpretada como invasão.

3. PERSPETIVA CONSTITUCIONAL E DIREITOS EM CONFLITO

A ocupação ilegal opõe o direito à propriedade privada ao direito a uma habitação digna e o Tribunal Constitucional, no que diz respeito ao conflito entre ambos, através da Sentença Constitucional n.º 32/2019, de 28/02⁹, reconhece que ambos devem ser ponderados de acordo com o princípio da proporcionalidade, especialmente em casos de vulnerabilidade social, nos seguintes termos: *O direito à escolha da residência não é um direito absoluto que permita ocupar qualquer habitação, uma vez que deve ser exercido no respeito pela lei e pelos direitos dos outros*. E que a expulsão de ocupantes de uma habitação sem título jurídico não viola o direito a uma habitação digna e adequada, pelo que o legislador dispõe de uma ampla margem de apreciação para adotar disposições em matéria social e económica.

A ocupação de imóveis suscita um conflito que transcende o âmbito penal, entrando no domínio dos direitos fundamentais e colocando em confronto três pilares constitucionais: a inviolabilidade do domicílio (art. 18.º, n.º 2, da Constituição Espanhola), o direito à propriedade privada (art. 33.º da Constituição Espanhola) e o direito a uma habitação digna e adequada (art. 47.º da Constituição Espanhola). O Tribunal Constitucional salientou que estes direitos devem ser ponderados, respeitando o princípio de proporcionalidade e a dignidade humana, bem como que o Direito Penal

⁹ Plenário. Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 31/2019, de 28 de fevereiro de 2019. Recurso de amparo n.º 1086-2018. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-4446

não pode ser a via para resolver conflitos de habitação, devendo ser aplicado com proporcionalidade e respeitando as garantias constitucionais.

A inviolabilidade do domicílio: nos termos do art. 18.º, n.º 2, da Constituição Espanhola, o domicílio é inviolável e nenhuma entrada ou busca poderá ser efetuada sem o consentimento do seu titular ou decisão judicial, salvo em caso de flagrante delito. Trata-se de uma proteção direta da intimidade pessoal e familiar face a ingerências externas, cuja violação pode constituir o crime de invasão de domicílio. O Tribunal Constitucional interpretou o domicílio como «*qualquer espaço onde uma pessoa desenvolve a sua vida privada, independentemente da sua titularidade ou natureza física*», incluindo habitações arrendadas, quartos partilhados e até mesmo espaços ocupados de forma precária, desde que exista uma utilização estável e pessoal.

O direito à propriedade privada: o artigo 33.º da Constituição espanhola reconhece o direito à propriedade privada, acrescentando que o seu conteúdo é delimitado pela sua função social, não sendo um direito absoluto, podendo ser limitado por razões de interesse geral e estar sujeito a restrições razoáveis. Para o Tribunal Constitucional, essa função social da propriedade não legitima a ocupação ilegal, pelo que a proteção penal do proprietário continua a ser plenamente válida, articulando-se através do crime de usurpação de bens imóveis (artigo 245.º do Código Penal), que o tipifica sem necessidade de o imóvel ser uma habitação.

O direito a uma habitação digna e adequada: o art. 47.º da Constituição Espanhola proclama o direito dos cidadãos a usufruir de uma habitação digna e adequada, obrigando os poderes públicos a promover as condições necessárias para o tornar efetivo, sendo um princípio orientador da política social e económica e não um direito fundamental exigível perante os tribunais internacionais. Segundo o Tribunal Constitucional, esse direito não justifica a ocupação ilegal, mas deve ser tido em conta na ponderação de interesses, especialmente quando estão em causa menores ou pessoas em situação de vulnerabilidade.

Qualquer conflito entre direitos exige o estabelecimento de critérios de ponderação, pelo que a resolução dos conflitos entre esses direitos exige a aplicação do «*princípio da proporcionalidade*», o que implica: *avaliar a gravidade do impacto em cada direito, ter em conta as circunstâncias pessoais do ocupante* (vulnerabilidade, estado de necessidade, etc.), *examinar o comportamento do titular* (abandono do imóvel, falta de utilização, etc.) e *garantir o respeito pela dignidade humana e pelo interesse superior do menor, quando for o caso*.

A jurisprudência tende para uma interpretação mais flexível, distinguindo entre *ocupações abusivas* (com fins lucrativos ou violência) e *ocupações por necessidade*, propondo respostas diferenciadas nos âmbitos penal, civil e administrativo.

4. CRIMES RELACIONADOS COM A OCUPAÇÃO

O Código Penal espanhol aborda a ocupação de imóveis sem autorização através de dois tipos de crime: *a invasão de domicílio* (art. 202.º do Código Penal), que protege a privacidade do domicílio, e *a usurpação de bens imóveis* (art. 245.º do Código Penal), que protege a propriedade e a posse não domiciliar. Além disso, tem-se vindo a ponderar recentemente, em certos casos, a possível prática de um crime de burla, previsto e punido no art. 248.º do CP. A correta qualificação penal depende da determinação de se o referido imóvel constitui residência, uma distinção essencial, uma vez que a invasão é um crime mais grave que não requer intenção lucrativa, enquanto a usurpação requer, sim, a falta de autorização e a intenção de permanência.

4.1. A VIOLAÇÃO DE DOMICÍLIO (ART. 202.º do Código Penal)

A invasão de domicílio protege a privacidade do lar, consagrada como um direito fundamental na Constituição Espanhola de 1978, punindo a entrada ou permanência no domicílio alheio sem o consentimento do morador, mesmo sem recurso à violência. A jurisprudência alargou esse conceito a espaços não tradicionais, desde que exista uma utilização pessoal e privada, qualificando-os como «*espaços de privacidade*», independentemente da sua titularidade, mas sim da sua utilização efetiva como local de vida, alargando a proteção a segundas residências, quartos de hotel, caravanas e outros espaços utilizados como refúgio íntimo. Condutas que podem ser qualificadas como invasão de domicílio, sendo que o procedimento a seguir será o do Tribunal do Júri, nos termos do disposto no art. 1.2. d) da Lei Orgânica do Tribunal do Júri (LOTJ)¹⁰.

De acordo com a teoria geral do crime, os elementos-chave do crime são «*o conjunto de características e componentes essenciais que constituem todo o crime*», permitindo o seu estudo através de uma decomposição estrutural; trata-se de fatores não independentes que são tidos em conta ao proferir um julgamento penal sobre um caso concreto. De um ponto de vista geral, referimo-nos aos sujeitos do crime (que podem ser ativos e passivos), à ação criminosa, à sua tipicidade, à ilicitude, à culpabilidade (que pode ser por imprudência, negligência, imperícia ou inobservância de regulamentos) ou à punibilidade do mesmo.

No caso do crime de invasão de domicílio, alguns desses elementos podem ser: *a existência de um domicílio*, entendido como o espaço onde alguém desenvolve a sua vida privada; *a entrada ou permanência sem consentimento*, bastando que o morador não autorize o acesso ou a permanência, mesmo que tenha entrado com permissão mas pretenda permanecer sem autorização; *o dolo do autor*, uma vez que deve ter consciência de que está a entrar na residência alheia, agravando-se o crime quando praticado com violência ou intimidação. As sanções ordinárias variam entre seis meses e dois anos de prisão, quando não houve violência, ao passo que, quando se tiver agido com violência ou intimidação, a pena passa a ser de um a quatro anos de prisão, acrescida de uma multa.

A Doutrina e a Jurisprudência sublinham que a proteção se centra na função de privacidade do espaço, e não na sua titularidade ou na habitualidade de uso, pelo que a qualificação dependerá da avaliação factual de cada caso. A título de exemplo:

¹⁰ Lei Orgânica n.º 5/1995, de 22 de maio, relativa ao Tribunal do Júri: Lei Orgânica n.º 5/1995, de 22 de maio, relativa ao Tribunal do Júri

O Acórdão do Supremo Tribunal, STS 7287/2009, de 25/11¹¹, relativamente à delimitação do crime de invasão de domicílio, salienta que esse crime tutela direitos personalíssimos, como a inviolabilidade do domicílio, que é um direito fundamental da pessoa, estabelecido para garantir a privacidade desta dentro do espaço limitado que a própria pessoa escolhe e que *«deve permanecer isento ou imune a invasões ou agressões externas por parte de outras pessoas ou da autoridade pública»*, isenção ou imunidade cuja razão de ser reside no facto de, segundo a STC 22/1984¹² e a STC 181/1999¹³, *«o domicílio é um espaço no qual o indivíduo vive sem estar necessariamente sujeito aos usos e convenções sociais e exerce a sua liberdade mais íntima»*.

Por outro lado, a STC 10/2002, de 17/01¹⁴, salienta que a falta de habituação não impede a qualificação de um imóvel como domicílio, estabelecendo que *«... uma habitação é domicílio mesmo que, no momento do registo, não esteja habitada (STC 94/1999, de 31/05, FJ 5)...»*. Continua a estabelecer que *«não são relevantes nem a sua localização, nem a sua configuração física, o seu carácter móvel ou imóvel, a existência ou o tipo de título jurídico que habilite à sua utilização, nem, por fim, a intensidade ou periodicidade com que a vida privada se desenrola no mesmo»*. Dispõe, além disso, que, embora o desenrolar da vida privada seja o fator determinante para considerar como domicílio o espaço em que se desenrola, essa aptidão pode ser inferida a partir de alguma destas características ou de outras, *«na medida em que representem características objetivas com base nas quais seja possível delimitar os espaços que, de forma genérica, podem e costumam ser utilizados para o desenrolar da vida privada»*.

Mais recentemente, o Acórdão do Supremo Tribunal n.º 3620/2020, de 06/11¹⁵, alarga o conceito de residência às segundas residências, caravanas, quartos alugados e outros espaços não convencionais, desde que sejam utilizados como âmbito de intimidade pessoal.

4.2. O DELITO DE USURPAÇÃO (ART. 245.º do Código Penal)

Este crime protege a propriedade e a posse não residencial, punindo a ocupação de imóveis alheios que não constituam residência, sem autorização e com intenção de permanência, tais como habitações devolutas, locais abandonados ou lugares de estacionamento. A Sentença do Supremo Tribunal 5169/2014, de 12/11¹⁶, define os elementos essenciais do tipo penal de ocupação pacífica de imóveis, que seriam os seguintes:

¹¹ Acórdão do Supremo Tribunal 7287/2009, de 25 de novembro. Número da decisão: 1231/2009, proferida pela Secção Penal. Relator: Alberto Gumersindo Jorge Barreiro: Acórdão do Supremo Tribunal 7287/2009 - ECLI:ES:TS:2009:7287 - Poder Judicial

¹² Acórdão do Tribunal Constitucional STC 22/1984, de 17 de fevereiro: Sistema HJ - Decisão: ACÓRDÃO 22/1984

¹³ Acórdão do Tribunal Constitucional STC 181/1999, de 11 de outubro: Sistema HJ - Decisão: ACÓRDÃO 181/1999

¹⁴ STC 10/2002, de 17 de janeiro: Sistema HJ - Decisão: ACÓRDÃO 10/2002

¹⁵ STS 3620/2020, de 6 de novembro. Número da decisão: 587/2020, proferida pela Secção Penal. Relator: Vicente Magro Servet. STS 3620/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3620 - Poder Judicial

¹⁶ STS 5169/2014, de 12 de novembro, Número da decisão: 800/2014, proferida pela Secção Penal. Relator: Cándido Conde-Pumpido Tourón: STS 5169/2014 - ECLI:ES:TS:2014:5169 - Poder Judicial

- a) *Usurpação pacífica*: não requer violência nem intimidação; deve tratar-se de uma habitação ou edifício que, nesse momento, não constitua residência, devendo ser realizada com uma certa intenção de permanência.
- b) *Que a perturbação da posse associada possa ser qualificada penalmente como ocupação*: uma vez que a interpretação do tipo de crime deve ser feita na perspetiva do bem jurídico protegido e do princípio da proporcionalidade que inspira o sistema penal (art. 49.º, n.º 3, da Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia — CDFUE). Assim, a ocupação tipificada penalmente é «aquela que acarreta um risco relevante para a posse do sujeito passivo sobre o imóvel afetado, o que constitui o e lesividade da conduta, sendo que as ocupações ocasionais ou esporádicas, sem vocação de permanência, estão fora do âmbito de aplicação do tipo penal».

Que o autor não possua título jurídico que habilite e legitime essa posse: pois, caso tenha sido autorizado para tal, a ação não poderia ser considerada criminosa e o titular do bem deverá recorrer à via civil para recuperar a sua posse.

- c) *Que exista, e fique registada, a vontade contrária a essa situação por parte do titular do imóvel*: quer antes de esta se verificar, quer depois, uma vez que essa vontade deve ser expressa.
- d) *Dolo por parte do autor*: o que implica o conhecimento de que o imóvel não lhe pertence e da ausência de autorização, aliado à vontade de lesar o bem jurídico tutelado pelo crime (a perturbação efetiva da posse do titular do imóvel).

A jurisprudência, nomeadamente o Acórdão do Supremo Tribunal n.º 1852/2011, de 02/03¹⁷, admite que a ocupação possa ser efetuada por qualquer meio, incluindo a força de fechaduras, uma vez que «trata-se de uma modalidade de crime que admite que a ocupação seja efetuada por qualquer meio, incluindo a força de fechaduras ou cadeados, dado que o que é relevante para efeitos de proteção é que se trate de locais ou habitações desabitadas». No entanto, de acordo com o recente acórdão do Supremo Tribunal, STS 1827/2025¹⁸, de 30 de abril, a Segunda Secção Penal, na sua distinção para a qualificação de determinados atos como furto ou roubo com uso de força, salientou que atos como fraturar fechaduras ou vidros podem constituir violência ou uso de força, uma vez que estabelece que a quebra de um vidro de um veículo estacionado constitui um ato de força típico, mesmo sem partir nada visível, e salienta que «partir, forçar ou inutilizar uma fechadura de segurança através de esforço físico também constitui quebra, nos termos do art. 238.2 do Código Penal», pelo que forçar fechaduras ou cadeados, ou partir os vidros de uma habitação para nela entrar, poderia fazer parte do requisito de violência necessário para que o ato seja considerado um crime agravado, tipificado no artigo 245.º, n.º 1, do Código Penal.

Além disso, existem acórdãos de Tribunais Provinciais que são fundamentais para a distinção entre habitação e imóvel desabitado. Para citar alguns exemplos muito

¹⁷ Acórdão do Supremo Tribunal 1852/2011, de 2 de março. Número do acórdão: 143/2011, proferido pela Secção Penal. Relator: José Antonio Martín Pallín: Acórdão do Supremo Tribunal 1852/2011 - ECLI:ES:TS:2011:1852 - Poder Judicial

¹⁸ STS 1827/2025, de 30 de abril. Número da decisão: 385/2025, proferida pela Segunda Secção Penal. Relator: Pablo Llarena Conde: STS 1827/2025 - ECLI:ES:TS:2025:1827 - Poder Judicial

notórios, o Acórdão do Tribunal Provincial de Barcelona n.º 7670/2012, de 04/07¹⁹. Relator: Fernando Jerónimo Valle Esques, que distingue entre a ocupação de uma habitação e a ocupação de um imóvel desabitado; bem como a Sentença do Tribunal Provincial de Madrid n.º 16417/2012, de 18/1²⁰. O relator José María Casado Pérez analisa a proporcionalidade da pena em função do contexto da ocupação.

4.3. CASOS LIMÍTROFES E CONFLITOS DE QUALIFICAÇÃO

Existem inúmeros casos em que a qualificação penal não é clara e surgem conflitos de qualificação. Por exemplo, a ocupação de uma habitação que não é a residência habitual, mas que é utilizada como segunda residência, a ocupação de um lugar de estacionamento transformado em habitação improvisada ou a ocupação por famílias vulneráveis em situação de necessidade. A qualificação depende da utilização efetiva do imóvel, da intenção do ocupante e do impacto na privacidade do titular legítimo. O Ministério Público do Estado (FGE), na sua Instrução n.º 1/2020, de 15/09²¹, recomenda a aplicação de medidas cautelares rápidas em casos de invasão e uma avaliação mais flexível dos casos de usurpação por necessidade. Em situações que envolvam menores ou pessoas em situação de vulnerabilidade, os tribunais devem ponderar o interesse superior do menor e a existência de alternativas oferecidas pela Administração.

Como exemplos de aplicação prática da distinção entre ocupação ilegal e invasão, destacam-se os seguintes:

a) Ocupação de habitação desocupada: usurpação ou invasão? Se for comprovado o uso privado da habitação, através de recibos de serviços públicos, fotografias, testemunhas, etc., poderá ser considerada invasão; caso contrário, estaríamos perante uma usurpação.

O caso mais típico é *quando uma pessoa ocupa uma habitação que não está habitada, mas que pertence a alguém que a utiliza como segunda residência*. O debate centrar-se-ia em saber se essa habitação é considerada residência, mesmo que não seja a residência habitual do proprietário. O Supremo Tribunal reconheceu que uma segunda habitação pode ser considerada residência se for utilizada para atividades privadas, mesmo que de forma esporádica. Neste caso, o crime aplicável poderia ser o de invasão de domicílio (art. 202.º do Código Penal), desde que se comprove que o proprietário a utiliza como tal, mesmo que de forma esporádica. Caso não se comprove esse uso pessoal e privado, tratar-se-ia de *usurpação de imóvel* (art. 245.º do Código Penal).

b) Ocupação de um lugar de estacionamento durante o confinamento. Em princípio, não seria considerada como residência, pelo que normalmente se trataria de uma usurpação, salvo se fosse demonstrado um uso habitacional estável, caso em que poderia ser considerada residência.

¹⁹ SAP B 7670/2012, de 4 de julho, Relator: Fernando Jerónimo Valle Esques: SAP B 7670/2012 - ECLI:ES:APB:2012:7670 - Poder Judicial

²⁰ SAP M 16417/2012, de 18 de janeiro, Relator: José María Casado Pérez: SAP M 16417/2012 - ECLI:ES:APM:2012:16417 - Poder Judicial

²¹ Procuradoria-Geral do Estado. Instrução n.º 1/2020, de 15 de setembro, sobre critérios de atuação para o pedido de medidas cautelares nos crimes de invasão de domicílio e usurpação de bens imóveis: Anexos. Instruções. Instrução n.º 1/2020

Um caso real em que, durante o estado de alarme devido à pandemia, um vizinho ocupou o lugar de estacionamento de uma família que não podia deslocar-se para a sua segunda residência. No final do confinamento, o ocupante recusou-se a devolvê-la. Embora o Código Penal não mencione expressamente as vagas de garagem, os Tribunais de Instância admitiram que a sua ocupação pode constituir o crime de usurpação, caso não constituam habitação. Para tal, é necessário que haja uma perturbação da posse (uso sem autorização), a vocação de permanência e a existência de dolo (intenção de ocupar sem título jurídico).

c) Ocupação de habitação com menores em situação de vulnerabilidade. A responsabilidade pode ser atenuada quando existe um estado de necessidade grave, atual e inevitável, pelo que não se deve criminalizar a pobreza nem permitir a impunidade.

Trata-se de um caso bastante frequente em que famílias em situação de exclusão social ocupam habitações devolutas alegando uma necessidade extrema. Embora o estado de necessidade possa ser considerado uma eximente parcial ou total, os tribunais de investigação (TI) costumam exigir que seja «grave, atual e inevitável». O Ministério Público Estadual (FGE) recomenda que estes casos sejam avaliados com especial sensibilidade. Situações em que o crime aplicável poderia ser o de usurpação, mas com circunstâncias atenuantes caso se comprove o estado de necessidade. A presença de menores na habitação não tem necessariamente de impedir o despejo, mas obriga à adoção de medidas de proteção por parte dos serviços sociais.

O Tribunal Superior de Justiça de Madrid (TSJM), no seu recente acórdão de 28/03/2025²², confirmou a validade dos despejos, mesmo na presença de menores, desde que a Administração tenha oferecido alternativas ou medidas de proteção, exigindo que se pondere o interesse superior do menor; no entanto, a ocupação não se justifica apenas pelo facto de haver filhos.

Em resumo, a distinção entre usurpação e invasão exige uma avaliação factual detalhada, uma vez que estas propostas refletem uma tensão entre a necessidade de proteger a propriedade privada e a urgência de dar resposta a situações de vulnerabilidade social. É por isso que se torna necessária a existência de uma regulamentação que distinga entre ocupações por necessidade e ocupações abusivas ou lucrativas, sem criminalizar a pobreza nem permitir a impunidade.

5. A INQUIOKUPACIÓN: ENTRE O INCUMPRIMENTO CONTRATUAL E A FRAUDE PENAL

A «*inquiokupação*» — termo cunhado na linguagem jurídica e mediática — refere-se a «*aqueles casos em que um inquilino deixa de pagar a renda, recusa-se a abandonar o imóvel após a extinção do contrato e permanece na habitação sem título legítimo*». Parte-se de uma relação contratual válida que se torna ilegítima por abuso de direito ou incumprimento. Nos últimos anos, têm-se verificado situações em que pessoas, que dispõem de uma habitação arrendada ao abrigo de um contrato de arrendamento,

²² Acórdão do Tribunal Superior de Justiça M 4085/2025, de 28 de março, proferido pela Secção Contenciosa, Relatora: Ana María Jimena Calleja: Acórdão do Tribunal Superior de Justiça M 4085/2025 - ECLI:ES:TSJM:2025:4085 - Poder Judicial

deixam de pagar a renda nele prevista. O arrendatário não pode ser considerado «okupa», uma vez que dispõe de um título que lhe permite a posse da habitação objeto do contrato, a qual é considerada a sua residência habitual, o que não acontece na chamada «ocupação» de habitações.

Os presidentes dos Tribunais Provinciais, nas XXII Jornadas de presidentes dos Tribunais Provinciais²³, que decorreram em maio de 2024 na cidade de Valência, nas quais foram abordados assuntos como a aplicação prática da lei relativa ao direito à habitação, chegaram à conclusão de que a ocupação e a «*inquiokupação*» são duas figuras distintas e, por isso, devem ser tratadas de forma diferenciada pela lei. De facto, foi referido que o senhorio dispõe de uma via para apresentar a sua reclamação, o processo civil de despejo, salvo no caso em que o facto possa ser considerado como «*crime de burla*». A este respeito, é necessário definir o que o Código Penal espanhol em vigor, no seu artigo 248.º, entende por figura penal, que diz o seguinte:

«Cometem fraude aqueles que, com intenção lucrativa, recorram a um engano suficiente para induzir outra pessoa em erro, levando-a a praticar um ato de disposição em prejuízo próprio ou alheio».

A seguir, explica-se em que casos a *ocupação ilegal* pode ser considerada um crime de burla. De acordo com a Sentença do Supremo Tribunal 272/2020, de 06/02²⁴, a sua existência poderia ser admitida nos casos em que uma pessoa assina um contrato de arrendamento, cumprindo os requisitos de entrada prévios à formalização do contrato (por exemplo, o pagamento de uma caução, da mensalidade do mês em curso, ou mesmo o pagamento antecipado de várias mensalidades) e, após o esgotamento das mensalidades pagas antecipadamente, deixa de pagar as seguintes, existindo essa intenção no momento da assinatura e reunindo-se os elementos constitutivos necessários para o distinguir do mero incumprimento contratual civil.

5.1. NATUREZA JURÍDICA DO FENÓMENO

Do ponto de vista civil, a *ocupação ilegal* constitui um incumprimento contratual do contrato de arrendamento regulado pela Lei dos Arrendamentos Urbanos (LAU). O senhorio poderá requerer o despejo por falta de pagamento ou por expiração do prazo contratual. No entanto, quando o arrendatário se recusa a abandonar o imóvel e recorre a manobras para prolongar a sua permanência, coloca-se a questão de saber se a sua conduta pode constituir um crime.

Para distinguir entre o crime e o incumprimento contratual civil, o elemento determinante é «*a existência de dolo concomitante à assinatura do contrato de arrendamento*», uma vez que deixar de pagar as rendas imediatamente após a assinatura do contrato demonstra que a intenção de o incumprir já existia no momento da assinatura. No entanto, também podem ser tidas em conta algumas circunstâncias sobrevenidas (por exemplo, a perda de emprego por despedimento após a assinatura do contrato). Para efeitos de demonstrar a existência dessa intenção de não pagar ou de

²³ Conclusões das XXII Jornadas de presidentes e presidentas dos Tribunais Provinciais. Maio de 2024: PD0000396414(1).pdf

²⁴ Acórdão do Supremo Tribunal 272/2020, de 6 de fevereiro, proferido pela Secção Penal, relator Vicente Magro Servet: STS 272/2020 - ECLI:ES:TS:2020:272 - Poder Judicial

incumprir o estipulado no momento da celebração do contrato, a STS 3148/2022, de 20/07²⁵, é muito esclarecedora:

Na STS n.º 51/2017, de 3 de fevereiro, afirmámos que a burla pode existir tanto se a intenção criminosa representada pelo dolo surgir no momento anterior à celebração do contrato, como se surgir no momento posterior, durante a execução do contrato. Verificou-se uma mudança jurisprudencial baseada na consideração de que nem sempre é necessário exigir que o dolo seja anterior, como condição absoluta para a punibilidade do crime de fraude. Se se mantivesse esta posição, impediria que certos comportamentos fossem considerados típicos, nos quais o contrato é inicialmente lícito e não se detecta qualquer dolo por parte do autor. Este age confiando no contrato, tal como a vítima do crime. É posteriormente que surge a atividade criminosa. Com efeito, o agente concebe que pode obter um lucro ilícito, tirando partido das circunstâncias que se desenrolaram até esse momento e reunindo os fatores correspondentes para produzir o engano.

Desta forma, não é o mesmo o incumprimento do pagamento da renda por não poder fazer face ao mesmo devido a motivos imprevistos, que aqueles casos em que, no momento da assinatura do contrato, existe a intenção evidente e palpável de não pagar a renda para viver gratuitamente durante um determinado período de tempo, o que dependerá da carga de trabalho do tribunal em que o caso for «atribuído».

5.2. POSSÍVEL QUALIFICAÇÃO PENAL: USURPAÇÃO OU FRAUDE?

A doutrina e a jurisprudência têm debatido se a *ocupação ilegal* pode enquadrar-se em algum dos tipos de crime, uma vez que pode constituir *Fraude* (art. 248.º do Código Penal) se existir dolo concomitante — intenção de não pagar já no momento da assinatura do contrato de arrendamento —, pelo que o arrendatário obteria o acesso ao imóvel através de engano, ocultando a sua intenção de não pagar ou simulando solvência, o que levanta a possibilidade de aplicação do tipo de fraude contratual; ou em *usurpação de imóvel* (art. 245.º do Código Penal) quando persiste a permanência sem título após a extinção do contrato, pelo que alguns tribunais consideram que, uma vez extinto o contrato, a permanência sem título habilitante pode constituir usurpação, especialmente se houver intenção de permanência e resistência ao despejo; ou ainda constituir um *delito leve de coação* (art. 172.3 do Código Penal) nos casos em que o arrendatário impede o uso do imóvel pelo proprietário através de atos de pressão ou intimidação.

O critério decisivo para tal consiste na distinção entre o incumprimento por necessidade sobrevenida (não criminoso) e o incumprimento com intenção fraudulenta desde o início. A jurisprudência admite que o dolo pode surgir antes ou depois da assinatura, consoante as circunstâncias comprovadas.

²⁵ Acórdão do Supremo Tribunal 3148/2022, de 20 de julho, proferido pela Secção Penal, relator Andrés Palomo del Arco: Acórdão do Supremo Tribunal 3148/2022 - ECLI:ES:TS:2022:3148 - Poder Judicial

5.3. JURISPRUDÊNCIA RELEVANTE

Existem acórdãos que remetem para o âmbito civil quando não há violência nem engano; outros condenam a burla quando se prova o engano inicial ou a intenção fraudulenta. Como exemplos de acórdãos relativos a casos de *ocupação ilegal*, apresentamos os seguintes:

- *Acórdão do Tribunal de Apelação de Madrid n.º 20266/2023, 3.ª Secção, de 22/12²⁶* : que considera que a permanência na habitação após a extinção do contrato não constitui crime se não houver violência nem engano, remetendo para o âmbito civil ao considerar que se trata de uma controvérsia sobre a posse e não de uma conduta criminalmente repreensível.
- *Acórdão do Tribunal Superior de Justiça do País Basco n.º 1125/2024, de 17/04²⁷* : condena por burla uma mulher que alugou vários locais comerciais sem intenção de pagar. O Tribunal confirmou que houve engano desde o início, pelo que se preenchiam os requisitos da burla.
- *Acórdão do Supremo Tribunal n.º 4247/2019, de 19/12²⁸* : rejeita a aplicação do crime de usurpação, uma vez que existia uma relação contratual prévia, salvo se houver uma ocupação posterior sem título e com intenção de permanência.
- *Acórdão do Supremo Tribunal 3620/2020, de 6 de novembro²⁹* : reforça a ideia de que a utilização como residência não cessa devido ao incumprimento de pagamento, mas pode perder a legitimidade jurídica se o contrato for rescindido.
- *Acórdão do Supremo Tribunal 5619/2024, de 15/11³⁰* : condenação por fraude imobiliária, abordando elementos-chave como «a aplicação de circunstâncias atenuantes, a apreciação das provas, o cálculo do prazo de prescrição e a responsabilidade civil decorrente do crime», reafirmando os princípios da tutela judicial efetiva e da coerência na apreciação das provas em processos complexos.

5.4. PROPOSTA DOCTRINAL

Entre as propostas doutrinárias³¹³² sobre a questão da *ocupação ilegal*, encontram-se as seguintes: *criar um tipo penal específico para a ocupação ilegal abusiva, sancionando a*

²⁶ SAP M 20266/2023, de 22 de dezembro de 2023, proferida pela 3.ª Secção, Relatora: Rosa Esperanza Rebollo Hidalgo: SAP M 20266/2023 - ECLI:ES:APM:2023:20266 - Poder Judicial

²⁷ STSJ PV 1105/2024, de 17 de abril, proferida pela Secção Penal e Civil, Relator: Ignacio José Subijana Zunzunegui: STSJ PV 1105/2024 - ECLI:ES:TSJPV:2024:1105 - Poder Judicial

²⁸ Acórdão do Supremo Tribunal 4247/2019, de 19 de dezembro de 2019, proferido pela Secção Penal, Relator: Vicente Magro Servet: Acórdão do Supremo Tribunal 4247/2019 - ECLI:ES:TS:2019:4247 - Poder Judicial

²⁹ Acórdão do Supremo Tribunal 3620/2020, de 6 de novembro, proferido pela Secção Penal, Relator: Vicente Magro Servet: Acórdão do Supremo Tribunal 3620/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3620 - Poder Judicial

³⁰ Acórdão do Supremo Tribunal 5619/2024, de 15 de novembro, proferido pela Secção Penal, Relator: Pablo Llarena Conde: Acórdão do Supremo Tribunal 5619/2024 - ECLI:ES:TS:2024:5619 - Poder Judicial

³¹ Bracho-Fuenmayor, P. L. (2025). «Engano suficiente na burla: uma proposta com base na jurisprudência espanhola e na imputação objetiva». *Jurídicas CUC*, 21(1), 44–69. <https://doi.org/10.17981/juridcuc.21.1.2025.03>

³² López Sainz-Cantero, F. J. (2025). «A proteção penal do direito à habitação entre os julgamentos rápidos, os despejos expressos e as violências imobiliárias justificadas». *El Criminalista Digital. Papeles De Criminología*, (13), 41–60. Recuperado de <https://revistaseug.ugr.es/index.php/cridi/article/view/34220>

permanência ilegítima após o termo do contrato, quando acompanhada de resistência ativa ou fraude; *Introduzir nos contratos de arrendamento cláusulas preventivas* que estipulem que «o senhorio reserva-se o direito de exercer as ações penais cabíveis pela prática do crime de burla previsto no artigo 248.º do Código Penal, com pedido de pena privativa de liberdade e requerimento de medidas cautelares junto do juiz de instrução para a expulsão imediata e a detenção nestes casos»; *Aumentar as penas por fraude processual*, nos casos em que tenha havido dolo simultâneo ao momento da celebração do contrato, o que implica a existência de um crime de fraude e não de um incumprimento civil³³; *Estabelecer mecanismos processuais rápidos para o despejo*, sem necessidade de recorrer à via civil ordinária; *Coordenar a ação penal com os tribunais de instância*, com o objetivo de evitar a duplicação de procedimentos; e, finalmente, *equiparar o crime de usurpação ao de invasão de domicílio*.

- *Em conclusão, a linha divisória entre o incumprimento civil e a prática de um crime depende da existência de dolo e das provas disponíveis (pagamentos antecipados, enganos, manobras para permanecer no local, intenção de lucro, etc.).*

6. AS VAGAS DE ESTACIONAMENTO COMO POSSÍVEL RESIDÊNCIA

A ocupação de lugares de garagem coloca um desafio jurídico muito inovador, uma vez que, ultimamente, têm surgido casos em que pessoas em situação de vulnerabilidade utilizam lugares de garagem como espaços de refúgio ou, mesmo, como habitação improvisada. Isto leva a questionar se um espaço concebido para estacionamento pode vir a ser considerado habitação para efeitos penais e, por conseguinte, se a sua ocupação constituiria invasão de domicílio (art. 202.º do Código Penal) ou, pelo contrário, usurpação (art. 245.º do Código Penal). A chave não reside na classificação urbanística do local, mas sim na sua função real: quando um lugar de estacionamento é utilizado como espaço de vida privada — com elementos de habitabilidade, como cama, cozinha portátil, luz e uma intenção de permanência —, pode aproximar-se do conceito de habitação, pois o que é decisivo é que o espaço cumpra uma função de intimidade pessoal.

A doutrina e a prática judicial, por exemplo em acórdãos como o STS 3620/2020, de 6 de novembro³⁴, têm vindo a alargar a noção de residência a espaços não convencionais, desde que sejam utilizados como residência:

«...a morada não se define pelo seu uso habitual nem pela sua configuração arquitetónica, mas sim pela sua função como espaço de intimidade pessoal, permitindo considerar como tal caravanas, quartos alugados ou locais comerciais, desde que sejam utilizados como residência».

Da mesma forma, a FGE, na sua Instrução n.º 1/2020, de 15 de setembro³⁵, sublinha que o que é relevante é a utilização efetiva como local de vida privada e não a

³³ CUENA CASAS, M. (2025). *O problema da ocupação ilegal em Espanha*. Tratado de Direito à Habitação. Vol. II, Coordenado por Cuenca Casas, M., e Tejedor Bielsa, J. 2025, ISBN 9788434030909. pp. 1321-1341.

³⁴ Acórdão do Supremo Tribunal n.º 3620, de 6 de novembro, proferido pela Secção Penal, relator Vicente Magro Servet: Acórdão do Supremo Tribunal n.º 3620/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3620 - Poder Judicial

classificação urbanística. Embora não exista uma regra geral que transforme um lugar de estacionamento numa residência, alguns Tribunais Provinciais (por exemplo, os de Madrid e Barcelona) têm considerado esta possibilidade em casos excepcionais em que se verificam condições de habitabilidade (presença de cama, luz e cozinha portátil), intimidade e privacidade numa utilização estável e prolongada do espaço, bem como uma vontade demonstrável de permanência por parte do ocupante, levantando a possibilidade de aplicação do crime de invasão de domicílio.

Do ponto de vista penal, caso se comprove que a garagem funciona como residência habitual ou espaço de vida privada, a sua ocupação sem consentimento poderá ser qualificada como invasão de domicílio (art. 202.º do Código Penal) e acarretar penas de prisão de seis meses a dois anos; se não houver uso habitacional, a conduta enquadrar-se-ia na usurpação de bens imóveis (art. 245.º do Código Penal), com sanções de multa ou prisão, consoante o caso.

Existe um caso especial, o das vagas de garagem que estão ligadas a uma habitação, pois, embora seja habitual considerar a ocupação de uma vaga de garagem como uma usurpação de imóvel, passível de ação tanto penal como civil, existem casos em que se poderia entender que tal ocupação fosse considerada como crime de invasão de domicílio. Assim, convém distinguir entre dois tipos de vagas de garagem:

1º. *As vagas de estacionamento independentes*, onde encontramos dois tipos:

- Aquelas adquiridas numa única transação juntamente com a habitação onde reside o proprietário e que se encontram no mesmo edifício ou ligadas a este. Neste caso, seria possível considerar a sua ocupação ilegal como uma «invasão de domicílio», uma vez que, embora disponha de um registo próprio e distinto do da habitação, a escritura de propriedade é única, por razões de economia processual.
- Os lugares de estacionamento independentes, com registo distinto da habitação, situados num local diferente da habitação onde reside o seu proprietário. Neste caso, seria considerado «usurpação de imóvel», passível de ação tanto na via civil como na via penal.

2º. *Os lugares de estacionamento que constituem uma unidade cadastral com a habitação à qual estão ligados, dispendo de uma referência cadastral única.* Caso em que se poderia, de facto, instaurar um processo por invasão de domicílio, uma vez que a ocupação dessa vaga de estacionamento, que está indissolvemente ligada à habitação que constitui o domicílio do proprietário ou de um inquilino da mesma, equivale à situação de ocupação de uma habitação que serve de residência a uma pessoa ou família.

Em resumo, a qualificação depende da função real do espaço, da presença de elementos de habitabilidade, da intenção de permanência e da ligação cadastral à habitação; cada caso exige uma avaliação factual e jurídica concreta para decidir qual o tipo penal que se deveria aplicar.

³⁵ Instrução do Ministério Público Geral do Estado n.º 1/2020, de 15 de setembro: Anexos. Instruções. Instrução n.º 1/2020

7. HABITAÇÕES: RESIDÊNCIA VS. IMÓVEL DESABITADO

A ocupação de habitações coloca um problema central e controverso no âmbito penal, especialmente ao determinar se o imóvel ocupado constitui residência ou simplesmente um imóvel desabitado, uma vez que disso depende se a conduta constitui invasão de residência (art. 202.º do Código Penal) ou usurpação de bens imóveis (art. 245.º do Código Penal). A qualificação jurídica baseia-se em fatores como «*a utilização efetiva do imóvel, a vontade do titular legítimo e a violação da sua privacidade*».

Uma habitação deixa de ser considerada residência quando o titular a abandonou, não existe uso efetivo nem intenção de regressar, e não há elementos que comprovem um vínculo pessoal, tais como mobiliário, serviços públicos ativos ou visitas periódicas. Trata-se de casos em que a ocupação não viola a privacidade do titular, mas apenas a sua posse, pelo que se enquadra no crime de usurpação.

Outro dos elementos decisivos na qualificação jurídica da ocupação é a vontade de permanência do ocupante, uma vez que ajuda a diferenciar entre os tipos de crime aplicáveis ao caso, bem como a avaliar a gravidade da conduta; se a ocupação for meramente transitória ou acidental, poderá não constituir crime; no entanto, quando existe a intenção de se estabelecer no imóvel, configura-se o tipo de crime correspondente. A jurisprudência recente — tal como diversas sentenças das Tribunais Provinciais, como a SAP IB 3/2026, de 9 de janeiro³⁶, SAP M 1855/2026, de 23 de fevereiro³⁷, SAP PO 2863/2025, de 3 de novembro³⁸, entre outras — conclui que a permanência prolongada sem título legítimo constitui usurpação, mesmo quando não afeta diretamente a privacidade do titular.

Além disso, o Supremo Tribunal alargou o conceito de residência ao reconhecer que as habitações secundárias, tais como segundas residências, casas rurais ou apartamentos utilizados de forma esporádica, também podem ser consideradas residência se forem destinadas a atividades privadas, mesmo que não haja uma utilização contínua. É por isso que a sua ocupação sem consentimento pode constituir invasão de domicílio. A Sentença do Supremo Tribunal n.º 3620/2020, de 6 de novembro³⁹, reforça esta interpretação ao incluir no conceito de residência aqueles espaços que, embora não sejam habitados de forma permanente, mantêm uma utilização privada e pessoal por parte do seu titular, tais como as segundas residências, abrindo a porta à possibilidade de considerar outros espaços como tal, caso desempenhem funções semelhantes.

«Não existe qualquer disposição legal que obrigue uma pessoa a escolher qual é a sua residência, podendo esta dispor de várias que cumpram essa função».

³⁶ SAP IB 3/2026, de 9 de janeiro, relator Jorge Manuel Pastor Panadero: SAP IB 3/2026 - ECLI:ES:APIB:2026:3 - Poder Judicial

³⁷ SAP M 1855/2026, de 23 de fevereiro, Relator David Suarez Leoz: SAP M 1855/2026 - ECLI:ES:APM:2026:1855 - Poder Judicial

³⁸ SAP PO 2863/2025, de 3 de novembro, Relatora: Belén María Fernandez Lago: SAP PO 2863/2025 - ECLI:ES:APPO:2025:2863 - Poder Judicial

³⁹ STS 3620/2020, de 6 de novembro, proferida pela Secção Penal, Relator: Vicente Magro Servet: STS 3620/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3620 - Poder Judicial

8. PROPOSTAS DE MELHORIA LEGISLATIVA E DOCTRINAL

A ocupação ilegal de imóveis põe em evidência importantes lacunas normativas e desajustamentos processuais, dificultando uma resposta eficaz e equilibrada que delimite os tipos de crime aplicáveis. A falta de clareza no conceito de residência e a tensão entre os direitos fundamentais exigem uma reforma legislativa que proporcione segurança jurídica, eficácia processual e sensibilidade social. É por isso que existem diversos setores doutrinários e profissionais que concordam com a necessidade de uma reforma integral, orientada para:

8.1. CLARIFICAÇÃO DO CONCEITO DE RESIDÊNCIA

A definição legal do mesmo é fundamental, pois, embora a jurisprudência tenha vindo a adotar uma abordagem funcional, é necessário que o legislador determine de forma clara e objetiva os casos em que um imóvel constitui residência, bem como que sejam incluídos no Código Penal os casos especiais, tais como segundas residências, habitações partilhadas ou espaços não convencionais (caravanas, garagens adaptadas, arrecadações), permitindo uma aplicação uniforme do crime de invasão de domicílio e evitando qualificações erradas em casos limítrofes.

8.2. REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA DA OCUPAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM

Esta ocupação suscita problemas, tanto devido à sua utilização para fins habitacionais em contextos de exclusão social, como devido à sua utilização para fins criminosos (armazém, tráfico de drogas, etc.). Propõe-se que sejam incluídas como bens protegidos no artigo 245.º do Código Penal, além do estabelecimento de um tipo penal agravado quando ocupadas para fins ilícitos ou perturbando gravemente a convivência entre vizinhos, e que seja permitida a sua consideração excecional como residência, mediante comprovação de condições de habitabilidade e uso privado.

8.3. DIFERENCIAÇÃO ENTRE OCUPAÇÕES POR NECESSIDADE E OCUPAÇÕES ABUSIVAS

Outra proposta seria a distinção normativa entre as ocupações que decorrem da necessidade e que ocorrem em situações de vulnerabilidade, falta de alternativas habitacionais ou presença de menores, e as ocupações abusivas, que são realizadas com intenção lucrativa, violência, intimidação ou por pertença a grupos organizados, bem como as ocupações fraudulentas (conhecidas como «*inquiokupación*»), que utilizam contratos como instrumentos de fraude ou o incumprimento deliberado desde o início.

Da mesma forma, deveriam ser introduzidas circunstâncias atenuantes específicas no artigo 245.º do Código Penal para as ocupações por necessidade, mediante a comprovação de circunstâncias excecionais, e criar-se um tipo penal autónomo para as ocupações lucrativas ou reincidentes, estabelecendo penas mais graves e medidas cautelares reforçadas.

8.4. MELHORIA DA RESPOSTA PROCESSUAL

A lentidão dos processos judiciais e a falta de medidas cautelares eficazes agravam o problema da ocupação, gerando situações em que as vítimas têm de pagar todas e cada uma das despesas e impostos atribuídos ao bem ocupado ao longo de todo o processo judicial, sendo impossível posteriormente obter compensação pelos mesmos devido à habitual declaração de insolvência. Por isso, recomenda-se a reforma do Código de Processo Penal, permitindo o despejo cautelar em casos flagrantes de invasão de domicílio e a redução dos prazos processuais, o estabelecimento de protocolos de ação rápida entre a TI e a FCSE e a coordenação da ação penal com os serviços sociais, garantindo alternativas habitacionais em casos de vulnerabilidade, sendo necessário a adoção de uma abordagem integral que combine as políticas públicas de habitação acessível com a intervenção social precoce em contextos de exclusão e que promova a educação jurídica sobre direitos e deveres em matéria de propriedade e convivência.

8.5. PROPOSTAS LEGISLATIVAS RELEVANTES

8.5.1. Proposta de Lei Orgânica contra a ocupação ilegal (2024)⁴⁰

Apresentada no Senado a 9 de fevereiro de 2027 e remetida ao Congresso dos Deputados a 23 de fevereiro, tendo como principais objetivos *«reforçar a proteção da propriedade privada, agilizar o despejo de ocupantes ilegais e melhorar a convivência entre vizinhos e a segurança nas comunidades de proprietários»*. As principais medidas previstas eram *«possibilitar o despejo imediato em casos de flagrante, reconhecer o direito do proprietário a recuperar o seu imóvel sem demora e reforçar a intervenção policial e judicial face a ocupações com fins lucrativos ou mafiosos»*.

8.5.2. Proposta legislativa da Ordem dos Advogados de Barcelona (ICAB)

Apresentada em março de 2024 ao Delegado do Governo na Catalunha, os seus principais objetivos eram *«reformular o Código Penal e a Lei de Processo Penal, tipificar claramente as ocupações com fins lucrativos e diferenciar entre ocupações por necessidade e ocupações organizadas»*.

As principais medidas consistiam em *«criar um tipo penal específico para a ocupação com fins lucrativos, estabelecer penas mais severas em casos de reincidência ou pertença a grupos organizados e reforçar as medidas cautelares para proteger o proprietário desde o início do processo, consistindo na ordem de desocupação imediata da habitação ocupada»*.

8.5.3. Proposta sobre a ocupação de garagens

Trata-se de uma análise doutrinária sobre a necessidade de regulamentar a ocupação de garagens como fenómeno emergente, que se está a tornar um novo problema que afeta o direito de propriedade. Embora não sejam habitações, a sua ocupação está a gerar

⁴⁰ Proposta de Lei Orgânica contra a ocupação ilegal: Proposta de Lei Orgânica contra a ocupação ilegal e em prol da convivência entre vizinhos e da proteção da segurança das pessoas e dos bens nas comunidades de proprietários.

insegurança e conflitos entre vizinhos, nos quais os principais problemas ou motivações identificados seriam a sua utilização habitacional de emergência, como local para dormir ou viver temporariamente, fins logísticos e criminosos (tais como armazém, ocultação, tráfico de drogas) e a ausência de controlo e a lentidão na reação, gerando um efeito de atração. O quadro jurídico atual não protege estes espaços da mesma forma que protege as habitações, o que está a criar dificuldades na hora de despejar os ocupantes.

É por isso que se propõe exigir uma reforma legislativa que permita agir com maior rapidez e clareza perante todas estas situações. Uma proposta que implica a inclusão dos lugares de estacionamento no Código Penal como bens protegidos contra a usurpação, estabelecendo critérios para considerar um lugar de estacionamento como residência em casos excecionais.

9. CONCLUSÕES

A análise da ocupação de imóveis em Espanha revela um panorama jurídico complexo, onde convergem o Direito Penal e o Direito Civil, bem como os princípios constitucionais. Distinguir entre invasão e usurpação é o eixo central da discussão, embora a realidade social introduza novos cenários que exigem respostas mais claras e adaptadas. Por conseguinte, as propostas de melhoria apresentadas são as seguintes:

- 1º. *Alargamento do conceito de residência para além da residência habitual*, reconhecendo segundas habitações ou espaços não convencionais, desde que sejam utilizados como espaço de privacidade. Interpretação funcional e efetiva da « a vida privada », mas gerando incerteza em casos-limite, como a ocupação de lugares de garagem adaptados como habitação.
- 2º. *Consolidação da usurpação como o tipo penal aplicável à ocupação de imóveis desabitados, garagens sem uso habitacional ou locais vazios*. No entanto, a ausência de regulamentação específica sobre certos casos provoca lacunas legais que dificultam a atuação judicial e policial.
- 3º. *Repensar o quadro normativo face ao surgimento de fenómenos como a «inquietokupação»*. Permanecer numa habitação após a extinção do contrato de arrendamento coloca um dilema entre o incumprimento civil e a fraude penal. Sugere-se a criação de um tipo penal específico para sancionar estas condutas abusivas, especialmente quando existe dolo inicial ou resistência ativa.
- 4º. *Ponderação dos direitos em conflito — propriedade privada (art. 33.º da Constituição Espanhola), inviolabilidade do domicílio (art. 18.º, n.º 2, da Constituição Espanhola) e direito a uma habitação digna (art. 47.º da Constituição Espanhola) — com base na ocupação por necessidade social — famílias vulneráveis, menores, exclusão habitacional*. O Direito Penal não deve ser o principal instrumento para resolver problemas estruturais de habitação, mas deve oferecer respostas proporcionadas e diferenciadas, evitando a impunidade e a criminalização da pobreza.

Consequentemente, torna-se imprescindível uma reforma legislativa integral que: clarifique o conceito de residência e regule casos como garagens e segundas residências, diferencie entre ocupações abusivas e ocupações por necessidade, com respostas penais e sociais diferenciadas, introduza um tipo penal específico para a *ocupação abusiva* e,

finalmente, reforce os mecanismos processuais de despejo rápido em casos flagrantes, garantindo a proteção dos coletivos vulneráveis.

Só através de uma abordagem multidisciplinar será possível abordar este fenómeno de forma eficaz, justa e coerente com os princípios constitucionais.

10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

FONTES DOCUMENTAIS

Benedí Aguelo, S. (2025). *A ocupação ilegal de garagens: uma nova fronteira na violação do direito de propriedade*. LegalToday.

Bracho-Fuenmayor, P. L. (2025). *Engano suficiente na fraude: uma proposta com base na jurisprudência espanhola e na imputação objetiva*. Jurídicas CUC, 21(1), pp. 44–69. <https://doi.org/10.17981/juridcuc.21.1.2025.03>

Cuena Casas, M. (2025). *O problema da ocupação ilegal em Espanha*. Tratado de Direito da Habitação. Vol. II, Coordenado por Cuena Casas, M., e Tejedor Bielsa, J. 2025, ISBN 9788434030909. pp. 1321-1341.

García Martínez, G. (2015). *Proteção constitucional do direito à inviolabilidade do domicílio no âmbito militar*. Revista de Estudos Jurídicos n.º 15/2015 (Segunda Época) ISSN 1576-124X Universidade de Jaén (Espanha)

López Sainz-Cantero, F. J. (2025). *A tutela penal do direito à habitação entre os julgamentos rápidos, os despejos expressos e as violências imobiliárias justificadas*. *El Criminalista Digital. Papeles De Criminología*, (13), pp. 41–60. <https://doi.org/10.30827/cridi.34220>

Sanz Morán, Ángel José. *A invasão de habitação, domicílio de pessoas coletivas e estabelecimentos abertos ao público*. Tirant lo Blanch. 2006. ISBN 84-8456-543-2.

FONTES LEGISLATIVAS

Constituição Espanhola (1978). *Boletim Oficial do Estado*, n.º 311, de 29 de dezembro;

Código Penal espanhol (1995). *Lei Orgânica n.º 10/1995, de 23 de novembro, relativa ao Código Penal*. BOE n.º 281;

Código Civil espanhol (1889);

Lei de Processo Civil (2000)

Lei de Processo Penal (1882)

Lei Orgânica n.º 5/1995, de 22 de maio, relativa ao Tribunal do Júri.

Lei n.º 5/2018, de 11 de junho, que altera a Lei n.º 1/2000, de 7 de janeiro, de Processo Civil, no que diz respeito à ocupação ilegal de habitações.

Conselho da Europa. (1950). *Convenção Europeia para a Proteção dos Direitos Humanos e das Liberdades Fundamentais*.

DOCTRINA

Tribunais Provinciais (maio de 2024). *Conclusões das XXII Jornadas dos presidentes e presidentas dos Tribunais Provinciais*.

Ministério Público Geral do Estado. (2020). *Instrução n.º 1/2020, de 15 de setembro, do Ministério Público Geral do Estado, sobre critérios de atuação para o pedido de medidas cautelares nos crimes de invasão de domicílio e usurpação de bens imóveis*.

Ordem dos Advogados de Barcelona (ICAB). (2024). *Proposta de reforma penal relativa às ocupações ilegais*. Apresentada ao Delegado do Governo na Catalunha.

LegalToday. (2025). *A ocupação de garagens como fenómeno emergente: análise doutrinária*. [Artigo jurídico].

LISTA DE ACÓRDÃOS ANALISADOS

Tribunal Constitucional (1984). STC 22/1984, de 17 de fevereiro.

Tribunal Constitucional (1999). STC 181/1999, de 17 de outubro.

Tribunal Constitucional (2000). STC 22/2000, de 27 de janeiro de 2000. BOE n.º 49.

Tribunal Constitucional (2002). STC 10/2002, de 17 de janeiro.

Tribunal Constitucional (2019). Acórdão do Pleno n.º 31/2019, de 28 de fevereiro

Supremo Tribunal. (2009). STS 7287/2009, de 25 de novembro. Número da decisão: 1231/2009, proferida pela Secção Penal. Relator: Alberto Gumersindo Jorge Barreiro.

Supremo Tribunal. (2011). STS 1852/2011, de 2 de março. Número da decisão: 143/2011, proferida pela Secção Penal. Relator: José Antonio Martín Pallín.

Supremo Tribunal. (2013). STS 5271/2013, de 7 de outubro. Número da decisão: 731/20213, proferida pela Secção Penal. Relator: Manuel Marchena Gómez.

Supremo Tribunal. (2014). STS 5169/2014, de 12 de novembro. Número da decisão: 800/2014, proferida pela Secção Penal. Relator: Cándido Conde-Pumpido Tourón.

Supremo Tribunal. (2014). Acórdão n.º 5484/2014, de 11 de dezembro. Número do acórdão: 852/2014, proferido pela Secção Penal. Relator: Miguel Colmenero Menéndez de Lurca.

Supremo Tribunal. (2017). STS 4317/2017, de 28 de novembro. Número da decisão: 1834/2017, proferida pela Secção de Contencioso. Relator: José Antonio Montero Fernández.

Supremo Tribunal. (2019). STS 4247/2019, de 19 de dezembro. Número da decisão: 638/2019, proferida pela Secção Penal. Relator: Vicente Magro Servet.

Supremo Tribunal. (2020). STS 272/2020, de 6 de fevereiro. Número da decisão: 35/2020, proferida pela Secção Penal. Relator: Vicente Magro Servet.

Supremo Tribunal. (2020). STS 3620/2020, de 6 de novembro. Número da decisão: 587/2020, proferida pela Secção Penal. Relator: Vicente Magro Servet.

Supremo Tribunal. (2022). STS 3148/2022, de 20 de julho. Número da decisão: 743/2014, proferida pela Secção Penal. Relator: Andrés Palomo del Arco.

Supremo Tribunal. (2024). STS 5619/2024, de 15 de novembro. Número da decisão: 1043/2024, proferida pela Secção Penal. Relator: Pablo Llarena Conde.

Supremo Tribunal (2025). STS 1827/2025, de 30 de abril, Segunda Secção Penal. Número da decisão: 385/2025, proferida pela Secção Penal. Relator: Pablo Llarena Conde.

Tribunal Superior de Justiça de Madrid (2025). STSJ M 4085/2025, de 28 de março. Número da decisão: 146/2025, proferida pela Secção de Contencioso. Relatora: Ana María Jimena Calleja.

Tribunal Superior de Justiça do País Basco (2024). STSJ PV 1105/2024, de 17 de abril. Número da decisão: 38/2024, proferida pela Secção Cível e Penal. Relator: Ignacio José Subijana Zunzunegui.

Tribunal Provincial de Barcelona. (2012). SAP B 1670/2012, de 4 de julho. Número da decisão: 594/2012, proferida pela 10.^a Secção. Relator: Fernando Jerónimo Valle Esques.

Tribunal Provincial de Madrid. (2012). SAP M 16417/2012, de 18 de outubro. Número da decisão: 421/2012, proferida pela 16.^a Secção. Relator: José María Casado Pérez.

Tribunal Provincial de Madrid (2023). SAP M 549/2023, de 20 de dezembro. Número da decisão: 549/2023, proferida pela 3.^a Secção. Relatora: Rosa Esperanza Rebollo Hidalgo.

Tribunal Provincial de Madrid (2026). SAP M 1855/2026, de 23 de fevereiro. Número da decisão: 89/2026, proferida pela 7.^a Secção. Relator: David Suárez Leoz.

Tribunal Provincial das Ilhas Baleares (2026). SAP IB 3/2026, de 9 de janeiro. Número da decisão: 7/2026, proferida pela 1.^a Secção. Relator: Jorge Manuel Pastor Panadero.

Tribunal Provincial de Pontevedra (2025). SAP PO 2863/2025, de 3 de novembro. Número da decisão: 74/2025, proferida pela 4.^a Secção. Relatora: Belén María Fernández Lago.