



VI GOVERNO CONSTITUCIONAL

PROPOSTA DE LEI N.º /2016

de de

REGIME ESPECIAL PARA A DEFINIÇÃO DA TITULARIDADE DOS BENS IMÓVEIS

A presente lei visa clarificar a situação jurídica da propriedade da terra, efectivando as diferentes dimensões do direito à propriedade privada previsto no n.º 1 do artigo 54.º da Constituição da República Democrática de Timor-Leste.

O processo de regularização da titularidade dos bens imóveis previsto na presente lei afigura-se fundamental para assegurar a paz e o desenvolvimento social e económico do país.

As soluções a que se chegou na presente lei têm em conta a história de Timor-Leste das últimas décadas e foram informadas pelo conhecimento acumulado ao longo de vários anos de estudos e consultas públicas relativas a questões relacionadas com a propriedade de imóveis, procurando criar um equilíbrio entre as diferentes posições existentes na sociedade timorense.

Neste sentido, e tendo por base a situação histórica e jurídica de Timor-Leste, foram estabelecidos como objectivos principais da presente lei a clarificação da situação jurídica da propriedade e a promoção da distribuição e acesso à terra.

A clarificação dos direitos de propriedade é feita através do reconhecimento de direitos de propriedade anteriores. Na verdade, a Constituição e demais legislação subsequente exigem a salvaguarda de direitos formais anteriores, pertencentes a timorenses que validamente os adquiriram durante precedentes administrações.

Os artigos 54.º e 165.º da Constituição, a Lei n.º 2/2002, de 7 de Agosto, que recebe em bloco a legislação anterior, bem como a Lei n.º 1/2003, de 10 de Março, relativamente aos bens imóveis do Estado, obrigam ao reconhecimento destes direitos.

Por sua vez, é necessário ter em conta o limite estabelecido pela proibição constitucional constante do n.º 4 do artigo 54.º, que veda aos cidadãos estrangeiros a propriedade privada da terra.

Mas para além do reconhecimento de direitos anteriormente formalizados, a presente lei procede à criação da figura dos direitos informais de propriedade, com vista a corrigir as injustiças praticadas antes da independência de Timor-Leste, devido à falta de formalização de direitos.

Este direito informal de propriedade é correspondente a um direito tradicional e individual à terra, permitindo que aqueles que anteriormente não tenham obtido documentos relativamente aos seus direitos de propriedade os possam agora invocar, nos mesmos termos daqueles que anteriormente tiveram os seus direitos formalizados. Neste campo, a presente lei opera a formalização destes direitos através do seu registo.

Por sua vez, a promoção da distribuição da terra é feita através do reconhecimento do direito de propriedade a possuidores desta ou aos titulares de outros direitos anteriores que não o direito de propriedade, de acordo com os critérios estabelecidos na lei. Evita-se a propriedade e administração centralizada da terra, dando ampla oportunidade aos privados de terem direitos sobre a terra juridicamente reconhecidos e de serem independentes na administração dos seus imóveis.

O acesso à terra é garantido de duas formas: por um lado, através da criação do Cadastro Nacional de Propriedades, permitindo-se o surgimento de um mercado de bens imóveis seguro e transparente; por outro lado, através da clarificação dos bens pertencentes ao domínio do Estado, possibilitando a este realizar uma melhor gestão do seu património, que pode passar pela distribuição àqueles que de outra forma não tiveram acesso à terra.

Importa também referir os critérios para a resolução de disputas e o princípio da compensação quando exista duplicidade de direitos. Na verdade, existem situações em que, em virtude da atribuição de direitos por diferentes administrações ou por aplicação dos critérios previstos nesta lei, haverá mais do que um declarante válido para o mesmo bem imóvel. Nestes casos, a lei estabelece os critérios para a resolução de disputas e determina o pagamento de uma indemnização à parte à qual não é reconhecido o direito de propriedade, por forma a reparar a perda do seu direito.

A lei reconhece ainda a propriedade comunitária e cria a figura das zonas de protecção comunitária. Embora alguns aspectos destas figuras necessitem de densificação em legislação posterior, assegura-se desde já o direito das comunidades, enquanto tal, reclamarem os seus bens imóveis e verem a sua propriedade comunitária reconhecida, estabelecendo-se ainda princípios que balizam a regulamentação das zonas de protecção comunitária.

Houve também um especial cuidado em conformar a lei com os instrumentos de direito internacional dos quais Timor-Leste é parte, tais como a Declaração Universal dos Direitos do Homem, o Pacto Internacional dos Direitos Económicos, Sociais e Culturais ou a Convenção Para a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação sobre as Mulheres (CEDAW) que, nos termos do artigo 9.º da Constituição da República Democrática de Timor-Leste, fazem parte integrante do ordenamento jurídico timorense.

Assim, o Governo apresenta ao Parlamento Nacional, ao abrigo da alínea c) do n.º 1 do artigo 97.º e da alínea a) do n.º 2 do artigo 115.º da Constituição da República, para valer como lei, o seguinte:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Objecto

1. A presente lei estabelece o regime especial para a definição da titularidade de bens imóveis através do reconhecimento e da atribuição dos primeiros direitos de propriedade sobre bens imóveis.
2. O regime especial para a definição da titularidade de bens imóveis tem por fim clarificar a situação jurídica dos bens imóveis, promover a distribuição da propriedade aos cidadãos e garantir o acesso de todos à terra.
3. O reconhecimento e a atribuição dos primeiros direitos de propriedade sobre bens imóveis têm como princípios orientadores o respeito pelos direitos anteriores, o reconhecimento da posse como fundamento para a atribuição do direito de propriedade e a indemnização nos casos de duplicidade de direitos.

Artigo 2.º Definições

Para efeitos da presente lei, entende-se por:

- a) "**Aforamento**", o direito do foreiro ao uso e fruição de um bem imóvel, mediante o pagamento de um foro, com possível direito de remição, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração portuguesa;
- b) "**Bem imóvel**", o solo e tudo o que a ele está ligado com carácter de permanência, designadamente os edifícios, nos termos previstos no Código Civil;
- c) "**Declaração de titularidade**", o acto pelo qual uma ou mais pessoas, singulares ou colectivas, declaram a titularidade do direito de propriedade sobre um bem imóvel, com vista a serem formalmente reconhecido esse direito no âmbito do processo de levantamento cadastral;
- d) "**Declarante**", a pessoa, singular ou colectiva, que tenha apresentado uma declaração de titularidade do direito de propriedade sobre um bem imóvel, válida e tempestiva, individualmente ou em grupo;
- e) "**Declarante incontestado**", o único declarante da titularidade do direito de propriedade sobre um bem imóvel ou o grupo de declarantes em concordância quanto à titularidade de um bem imóvel;
- f) "**Declarante possuidor**", o declarante que se encontre na posse actual do bem imóvel sobre o qual declarou a titularidade do respectivo direito de propriedade;
- g) "**Direitos informais de propriedade**", os direitos sobre bens imóveis originados à luz do direito costumeiro e decorrentes da posse duradoura, que tenham as características essenciais do direito de propriedade;
- h) "**DNTPSC**", a **Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais** do Ministério da Justiça ou qualquer outra entidade do Estado que, nos termos da lei, prossiga as respectivas atribuições;

- i) "**Grupos vulneráveis**", o conjunto de pessoas que, em virtude de questões relacionadas com a sua etnia, religião, proveniência, condição social, género, orientação sexual, idade, incapacidade física ou mental, está numa posição mais susceptível de ver violados os seus direitos como cidadãos;
- j) "**Hakguna-bangunan**", o direito a construir ou manter, temporariamente, uma obra em terreno alheio, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração indonésia;
- k) "**Hakguna-usaha**", o direito ao aproveitamento económico da terra do domínio do Estado por um determinado período de tempo, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração indonésia;
- l) "**Hakmilik**", o direito de gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição de bens imóveis, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração indonésia;
- m) "**Propriedade perfeita**", o direito de gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição de bens imóveis, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração portuguesa.

Artigo 3.º **Direitos anteriores**

1. Para efeitos da presente lei, consideram-se direitos anteriores:
 - a) Os direitos sobre bens imóveis, costumeiros e decorrentes da posse duradoura, que tenham as características essenciais do direito de propriedade, designados nesta lei como direitos informais de propriedade;
 - b) Os direitos sobre bens imóveis concedidos pelas administrações portuguesa e indonésia no território de Timor-Leste, respectivamente, o direito de propriedade perfeita e o aforamento, o *hakmilik*, o *hakguna-bangunan* e o *hakguna-usaha*.
2. Para efeitos da presente lei, são direitos anteriores primários os direitos informais de propriedade, o direito de propriedade perfeita e o *hakmilik* e são direitos anteriores secundários, o aforamento, o *hakguna-bangunan* e o *hakguna-usaha*.
3. Os direitos anteriores secundários de aforamento, cuja caducidade seja posterior a 28 de Novembro de 1975, são considerados válidos.
4. Os direitos anteriores secundários de *hakguna-bangunan* e *hakguna-usaha*, cuja caducidade seja posterior a 30 de Agosto de 1999, são considerados válidos.

Artigo 4.º **Igualdade de direitos**

O direito de propriedade de bens imóveis é assegurado em condições de igualdade a homens e mulheres, sendo proibida qualquer forma de discriminação na titularidade, acesso, gestão, administração, gozo, transferência ou disposição destes.

Artigo 5.º **Dever de respeito dos grupos vulneráveis**

As entidades responsáveis pela aplicação da presente lei ficam obrigadas a respeitar as necessidades especiais dos grupos vulneráveis, devendo, para o efeito, tomar

todas as medidas necessárias para garantir a adequada informação, consulta e participação destes grupos, de forma a promover o direito à igualdade e à não discriminação.

Artigo 6.º

Quem pode ser titular do direito de propriedade sobre bens imóveis

1. Apenas podem ser titulares do direito de propriedade sobre bens imóveis:
 - a) Os cidadãos timorenses;
 - b) As pessoas colectivas nacionais, de direito timorense, constituídas exclusivamente por cidadãos nacionais e ou cujo capital seja integral e exclusivamente detido por cidadãos nacionais;
 - c) As comunidades locais, no respeitante à propriedade dos bens imóveis previstos na presente lei;
 - d) As pessoas colectivas sem fins lucrativos a quem, por lei, seja concedido este direito.
2. O regime para a identificação das pessoas colectivas referidas na alínea b) do número anterior é definido por diploma ministerial do Ministro da Justiça.

Artigo 7.º

Pessoas singulares e colectivas estrangeiras

1. As pessoas singulares ou colectivas estrangeiras não têm direito à titularidade do direito de propriedade sobre bens imóveis.
2. O direito de propriedade sobre os bens imóveis que se encontrem na posse das pessoas referidas no número anterior ou em relação aos quais as mesmas pessoas tenham declarado a existência de direitos anteriores ou se arroguem seus titulares, reverterem para o Estado, excepto se ocorrer usucapião especial a favor de cidadão nacional.
3. As pessoas estrangeiras, singulares ou colectivas, titulares de direitos anteriores que mantenham a posse de bem imóvel revertido para o domínio privado do Estado nos termos do número anterior, podem continuar a utilizar o bem imóvel, por meio de contrato de arrendamento, nos termos gerais da lei sobre arrendamento dos bens imóveis do Estado.
4. Reverterem ainda para o Estado os bens imóveis cujos titulares de direito anterior são pessoas colectivas extintas, excepto se ocorrer usucapião especial ou ordinária por terceiros devidamente identificados no âmbito do processo de reconhecimento e atribuição dos primeiros direitos de propriedade.

Artigo 8.º

Bens do domínio público do Estado

1. Integram o domínio público do Estado os bens cuja inclusão em tal domínio seja determinada por lei, individualmente ou mediante a identificação por tipos.
2. A inclusão e manutenção de quaisquer bens no domínio público do Estado assentam sempre no pressuposto de que os bens são indispensáveis à satisfação do interesse público e de necessidades colectivas.

3. Sem prejuízo de lei especial que classifique outros bens como dominiais públicos, integram o domínio público:
 - a) As águas costeiras e territoriais, as águas interiores, assim como o seu leito, as suas margens, observando uma faixa de protecção adequada e a plataforma continental;
 - b) As camadas aéreas superiores ao território acima do limite reconhecido ao proprietário ou superficiário;
 - c) O espaço pelo qual podem propagar-se ondas radioelétricas;
 - d) As praias e a faixa da orla marítima e do contorno de ilhas, ilhéus, baías e estuários, medida da linha das máximas preia-mares, observando uma faixa de protecção de 50 metros para o interior do território;
 - e) As águas fluviais e lacustres, lagos e lagoas e terrenos conexos, com excepção das águas consideradas privadas ou comunitárias nos termos do Código Civil;
 - f) As jazidas de petróleo e gás natural;
 - g) Os depósitos minerais, os recursos hidrominerais e os recursos geotérmicos, bem como as cavidades naturais subterrâneas e outras riquezas naturais existentes no subsolo, com exclusão das águas de nascente e das massas minerais, tais como rochas, terras comuns e outros materiais habitualmente usados na construção;
 - h) As infra-estruturas ferroviárias, observando-se uma faixa de protecção confinante adequada;
 - i) Os aeroportos e aeródromos de interesse público, observando-se uma faixa de protecção confinante adequada;
 - j) Os portos artificiais e docas de interesse público, observando-se uma faixa de protecção confinante adequada;
 - k) As barragens de utilidade pública, observando-se uma faixa de protecção confinante adequada;
 - l) A rede viária, onde se incluem, designadamente as estradas, ruas, caminhos públicos, praças, espaços verdes, bem como os seus acessórios e obras de arte, observando-se uma faixa de protecção confinante adequada;
 - m) Os cemitérios públicos e os Jardins dos Heróis;
 - n) Os monumentos e imóveis de interesse nacional, contanto que hajam sido classificados e estejam integrados no domínio público;
 - o) As instalações militares, as infra-estruturas relevantes de segurança interna e as zonas territoriais reservadas para fins de protecção civil ou defesa militar;
 - p) A faixa de terreno ao longo da fronteira terrestre.
4. O Cadastro Nacional de Propriedades identifica e caracteriza os bens do domínio público do Estado.
5. A identificação, determinação de faixas e o regime de utilização do domínio público do Estado é regulado por lei.

6. O titular de direito anterior ou aquele que preencha os requisitos da usucapião especial a quem, nos termos desta lei, devesse ser reconhecido o direito de propriedade sobre um bem imóvel, mas que perca esse direito por o bem passar a ser considerado parte do domínio público do Estado, deve ser indemnizado.
7. A indemnização referida no número anterior é calculada nos termos da presente lei.

Artigo 9.º
Bens imóveis do domínio privado do Estado

1. São bens imóveis do Estado:
 - a) Os bens imóveis que foram propriedade ou que tenham sido utilizados pela administração pública portuguesa até 7 de Dezembro de 1975;
 - b) Os bens imóveis que foram propriedade ou que tenham sido utilizados pela administração pública indonésia até 19 de Outubro de 1999;
 - c) Os bens imóveis que se encontram na posse actual do Estado e nos quais são desenvolvidas actividades relacionadas com a administração pública ou actividades de interesse público;
 - d) Os bens imóveis sobre os quais incidam direitos anteriores primários ou secundários pertencentes a cidadãos estrangeiros, que, nos termos da presente lei, revertam para o Estado.
2. O disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1 não prejudica o estabelecido na presente lei relativamente a direitos informais de propriedade, à propriedade comunitária, bem como a possíveis direitos indemnizatórios.
3. No que respeita aos bens mencionados na alínea c) do n.º 1, a posse do Estado prevalece sobre quaisquer direitos anteriores, sem prejuízo do direito a indemnização do titular do direito anterior, nos termos previstos na presente lei.
4. As coisas imóveis sem dono conhecido consideram-se património do Estado.
5. O regime de utilização e disposição dos bens do domínio privado do Estado é regulado por lei.

CAPÍTULO II
POSSE

Artigo 10.º
Conceito

1. Para efeitos da presente lei, a posse é o uso ou a possibilidade efectiva de uso do bem imóvel para fins de habitação, cultivo, negócio, construção ou para qualquer outra actividade que requeira a utilização física do bem imóvel, por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade.
2. A posse tanto pode ser exercida pessoalmente como por intermédio de outrem.
3. O senhorio exerce a posse por intermédio do arrendatário.
4. São indícios da posse as construções, as plantações, as cercas e as vedações.

Artigo 11.º
Posse em caso de domínio ancestral

Considera-se possuidor aquele que habite, tenha erguido edificações ou feito plantações num bem imóvel cuja titularidade é reivindicada por outrem com base no costume ancestral, ainda que a este pague renda.

Artigo 12.º
Mero detentor

1. São considerados meros detentores do bem imóvel:
 - a) Os que usam o bem imóvel sem a intenção de agir como beneficiários do direito, nomeadamente o arrendatário;
 - b) Os que simplesmente se aproveitam da tolerância do legítimo possuidor;
 - c) Os representantes ou mandatários do possuidor, bem como todos os que possuem em nome de outrem.
2. Os meros detentores não podem adquirir para si, por usucapião especial, o direito de propriedade sobre o bem imóvel possuído.

Artigo 13.º
Protecção à posse

Até que os primeiros direitos de propriedade sejam reconhecidos ou atribuídos no âmbito do regime especial estabelecido pela presente lei, o possuidor actual e pacífico goza de plena protecção legal nos termos do Código Civil.

Artigo 14.º
***Animus* de proprietário**

Actua com *animus* de proprietário aquele que nos actos de exercício da posse não exclua implícita ou explicitamente a convicção de ser titular do direito de propriedade.

Artigo 15.º
Posse pública e notória

A posse é pública e notória quando é exercida de modo a poder ser conhecida pelos interessados.

Artigo 16.º
Posse duradoura

Para os efeitos da presente lei, a posse duradoura é a que decorre ininterruptamente por um período mínimo de 20 anos.

Artigo 17.º
Posse pacífica

1. A posse é pacífica quando foi obtida sem violência ou ameaça.

2. A posse é violenta quando, para a obter, o possuidor tenha usado de coacção física ou coacção moral, nos termos definidos no Código Civil.

Artigo 18.º
Interrupção da posse

1. Há esbulho sempre que alguém for indevidamente privado do exercício da posse ou fruição do bem imóvel possuído ou da possibilidade de a continuar.
2. Para os efeitos da presente lei, considera-se na posse actual e pacífica o declarante nacional da titularidade de direito anterior que tenha sido esbulhado após 31 de Dezembro de 1998 e que tenha sido impedido de recuperar a posse.

Artigo 19.º
Sucessão e acessão na posse

Para efeitos de determinação da data do início da posse, o declarante possuidor pode acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, desde que sejam contínuas e pacíficas, independentemente da forma de transmissão, nos termos do Código Civil.

CAPÍTULO III
USUCAPIÃO ESPECIAL

Artigo 20.º
Noção

A usucapião especial é um mecanismo que possibilita a aquisição do direito de propriedade sobre um bem imóvel no âmbito do regime especial para a definição da titularidade de bens imóveis previsto na presente lei, em virtude da posse mantida por certo período de tempo, dependendo da verificação dos requisitos constantes do presente capítulo.

Artigo 21.º
Bens imóveis insusceptíveis de aquisição por usucapião especial

1. Os bens imóveis que integram o domínio público do Estado não podem ser objecto de usucapião especial.
2. A usucapião especial não se aplica aos bens imóveis que tenham sido ocupados em resultado dos actos de deslocação forçada de populações ocorridos durante a administração indonésia.

Artigo 22.º
Requisitos da usucapião especial

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o direito de propriedade sobre um bem imóvel apenas pode ser atribuído por usucapião especial ao declarante possuidor actual que, cumulativamente:

- a) Tenha nacionalidade timorense e possua o imóvel com *animus* de proprietário, continuamente, de forma pública e notória; e
- b) Tenha iniciado a posse pacificamente, até 31 de Dezembro de 1998, sem usar de violência física ou coacção moral.

Artigo 23.º
Capacidade para adquirir

1. A usucapião especial aproveita a todos os que podem adquirir.
2. Os incapazes podem adquirir por usucapião especial, tanto por si como por intermédio das pessoas que legalmente os representam.

CAPÍTULO IV
ZONAS DE PROTECÇÃO COMUNITÁRIA E BENS IMÓVEIS COMUNITÁRIOS

Artigo 24.º
Zonas de protecção comunitária

As zonas de protecção comunitária são áreas protegidas pelo Estado com a finalidade de salvaguardar os interesses comuns de uma comunidade local através da protecção especial conferida a áreas habitacionais, áreas agrícolas, quer quando cultivadas ou em pousio, florestas, sítios de importância cultural, locais de culto sagrado ou ligados à tradição local, pastagens, fontes de água ou áreas onde haja recursos naturais cujo uso seja compartilhado e necessário à sua subsistência.

Artigo 25.º
Protecção

Nas zonas de protecção comunitária, cabe ao Estado:

- a) Garantir que as práticas costumeiras respeitem a Constituição, sejam participativas, não discriminatórias e assegurem a igualdade de género;
- b) Promover a sustentabilidade ambiental e sociocultural no uso dos recursos naturais e dos meios de vida da comunidade local;
- c) Proteger os bens imóveis comunitários da especulação imobiliária.

Artigo 26.º
Uso de bens imóveis em zonas de protecção comunitária

1. O uso de bens imóveis por indivíduos, famílias e grupos em zonas de protecção comunitária deve ser respeitado pela comunidade e protegido pelo Estado.
2. Cabe ao Estado assegurar que a utilização por terceiros de bens imóveis situados em zonas de protecção comunitária para fins de natureza económica:
 - a) Beneficia a comunidade local como um todo, de forma inclusiva e não discriminatória;
 - b) É feita de forma sustentável do ponto de vista ambiental e sociocultural;
 - c) Respeita os meios de vida da comunidade local e o seu acesso aos recursos naturais.
3. A utilização por terceiros de bens imóveis situados em zonas de protecção comunitária para fins de natureza económica deve ser precedida de consulta à comunidade local, obedecendo ao disposto em legislação especial.

Artigo 27.º

Titularidade dos bens imóveis em Zonas de Protecção Comunitária

A classificação de uma área como zona de protecção comunitária não afecta a titularidade dos direitos sobre os bens imóveis nela situados, por parte de pessoas singulares ou colectivas ou pelo Estado, sem prejuízo das limitações decorrentes do regime de protecção.

Artigo 28.º

Bens imóveis comunitários

1. Consideram-se propriedade da comunidade local os bens imóveis reconhecidos pela comunidade como sendo de seu uso comum e partilhado, por um grupo de indivíduos ou famílias, organizados de acordo com os usos e costumes locais.
2. Os bens imóveis comunitários são inalienáveis e impenhoráveis.
3. A demarcação de bens imóveis comunitários segue as regras estabelecidas na presente lei e o que vier a ser determinado em diploma próprio.
4. A propriedade dos bens imóveis comunitários é considerada como um direito informal de propriedade, para efeitos de disputa.

Artigo 29.º

Regime das zonas de protecção comunitária e bens imóveis comunitários

O regime das zonas de protecção comunitária e dos bens imóveis comunitários é regulado por lei.

CAPÍTULO V

LEVANTAMENTO CADASTRAL

Artigo 30.º

Cadastro Nacional de Propriedades

1. O Cadastro Nacional de Propriedades é o sistema de registo predial, que contém a informação oficial sobre a situação jurídica dos bens imóveis, recolhida através do processo de levantamento cadastral.
2. O Cadastro Nacional de Propriedades é composto pela informação cadastral e pelo registo predial.
3. Só podem integrar o Cadastro Nacional de Propriedades as informações recolhidas no âmbito do levantamento cadastral previsto no presente capítulo.
4. Cabe ao membro do Governo responsável pela área da justiça, através da DNTPSC, o estabelecimento, a administração e a actualização do Cadastro Nacional de Propriedades.

Artigo 31.º

Levantamento cadastral sistemático

1. O levantamento cadastral consiste na recolha de dados sobre bens imóveis em áreas de colecção contíguas e predeterminadas, de modo sistemático e em conformidade com um enquadramento procedimental específico, tendo por finalidade compor o Cadastro Nacional de Propriedades.

2. O levantamento cadastral é realizado pelo membro do Governo responsável pela área da justiça, através da DNTPSC.

Artigo 32.º
Informações recolhidas

1. Através do levantamento cadastral são recolhidas, em cada área de colecção, as informações necessárias à composição do Cadastro Nacional de Propriedades, nomeadamente:
 - a) A localização administrativa do bem imóvel;
 - b) O esboço geométrico da parcela, georreferenciado;
 - c) A localização georreferenciada da parcela;
 - d) O tipo de parcela de acordo com as especificações técnicas;
 - e) As declarações de titularidade de pessoas singulares, colectivas ou do Estado sobre o bem imóvel, para os efeitos do disposto no artigo seguinte;
 - f) Outros dados que sejam tecnicamente relevantes.
2. A cada parcela de terreno é atribuído um número único de identificação.

Artigo 33.º
Declaração de titularidade

1. Durante o processo de levantamento cadastral, o membro do Governo responsável pela área da justiça através da DNTPSC recolhe declarações de titularidade de pessoas singulares, colectivas ou das comunidades locais sobre bens imóveis situados nas áreas de colecção.
2. Com as declarações de titularidade referidas no número anterior, são também recolhidas cópias dos meios de prova que os declarantes puderem apresentar.
3. Ninguém pode ser impedido de apresentar declarações sobre as parcelas de que entender ser titular.
4. A cada declaração é atribuído um número de identificação.
5. Os acordos resultantes de negociação ou mediação em que as partes tenham concordado sobre a transmissão definitiva de direitos de propriedade sobre bem imóvel são válidos para efeitos de declaração de titularidade.
6. A apresentação das declarações de titularidade dos bens imóveis do Estado compete ao membro do Governo responsável pela área da justiça através da DNTPSCe subsidiariamente às demais entidades do Estado.
7. Deve ser incentivada a declaração de titularidade conjunta entre casais.

Artigo 34.º
Publicação

1. As informações recolhidas na área de colecção são dispostas num mapa cadastral e lista de declarantes, e publicadas por um período de 30 dias.
2. Nos casos em que as características físicas da área de colecção o justifiquem, o membro do Governo responsável pela área da justiça através da DNTPSC pode determinar a publicação do mapa cadastral por um período superior a 30 dias.

3. O período de publicação deve ser determinado e divulgado antes do seu início, não podendo ser estendido após a sua divulgação.
4. Durante o período de publicação, o membro do Governo responsável pela área da justiça através da DNTPSC recolhe declarações de titularidade sobre bens imóveis identificados no mapa cadastral que ainda não tenham sido submetidas nos termos dos artigos 32.º e 33.º.
5. Não são aceites declarações de titularidade submetidas fora do prazo previsto nos nº 1 e 2 do presente artigo.

Artigo 35.º

Levantamento cadastral em Zona de Protecção Comunitária

O levantamento cadastral de bens imóveis em Zona de Protecção Comunitária deve ser precedido de consulta à comunidade local e obedece aos demais requisitos estabelecidos em legislação própria.

Artigo 36.º

Gratuidade do levantamento cadastral

O levantamento cadastral sistemático é gratuito.

CAPÍTULO VI

DEFINIÇÃO DA TITULARIDADE DE BENS IMÓVEIS

SECÇÃO I

CASOS NÃO DISPUTADOS

Artigo 37.º

Titular de direito anterior primário

É reconhecido o direito de propriedade ao declarante da titularidade de direito informal de propriedade, propriedade perfeita ou *hakmilik*, quando não contestado.

Artigo 38.º

Posse actual de titular de direito anterior secundário

1. É atribuído o direito de propriedade ao declarante da titularidade de direito anterior secundário que está na posse actual e pacífica do bem imóvel declarado.
2. O declarante só adquire o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possuir.

Artigo 39.º

Posse incontestada

1. É atribuído o direito de propriedade ao declarante incontestado em caso não disputado, desde que a posse seja pacífica.
2. Exceptuam-se do disposto no número anterior os casos em que o bem imóvel em causa estiver situado em área do domínio público do Estado.

3. O declarante só adquire o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possuir.

SECÇÃO II CASOS DISPUTADOS

Artigo 40.º Definição e resolução

1. Diz-se disputado o caso em que há mais de uma declaração válida de titularidade do direito de propriedade sobre um mesmo bem imóvel, em virtude de exercício da posse ou da existência de diferentes direitos anteriores sobre esse mesmo bem.
2. Os casos disputados que não puderem ser dirimidos por negociação entre as partes, mediação ou outras formas de acordo, são resolvidos por decisão administrativa com base no regime previsto na presente lei ou por decisão judicial.

Artigo 41.º Disputa entre titulares de direito anterior primário

1. Nos casos disputados entre declarantes da titularidade de direitos anteriores primários, se um dos declarantes for possuidor do imóvel ou de parte dele, é-lhe atribuído o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possui.
2. O direito de propriedade sobre a parte do imóvel que não é possuído por nenhum dos declarantes é atribuído nos termos do n.º 1 do artigo 46.º.

Artigo 42.º Disputa entre titular de direito anterior primário e titular de direito anterior secundário

Nos casos disputados entre declarante da titularidade de um direito anterior primário e declarante da titularidade de um direito anterior secundário, o direito de propriedade é atribuído ao titular do direito anterior primário, independentemente da posse.

Artigo 43.º Disputa entre titulares de direito anterior secundário

1. Nos casos disputados entre declarantes da titularidade de direitos anteriores secundários, o direito de propriedade é atribuído em função da posse de cada um.
2. O direito de propriedade sobre parte do imóvel que não é possuído por nenhum dos declarantes é atribuído nos termos do n.º 2 do artigo 46.º.

Artigo 44.º Titular de direito anterior primário e usucapião especial

É reconhecido o direito de propriedade ao declarante da titularidade de um direito anterior primário, em detrimento do declarante possuidor, ainda que este cumpra os requisitos da usucapião especial.

Artigo 45.º

Titular de direito anterior secundário e usucapião especial

1. Nos casos disputados entre declarante possuidor e declarante titular de direito secundário anterior, o direito de propriedade do bem imóvel é atribuído ao possuidor que cumprir os requisitos da usucapião especial.
2. Se o possuidor actual não cumprir os requisitos da usucapião especial, o direito é atribuído ao titular de direito anterior secundário.
3. O declarante possuidor só adquire o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possuir.
4. Nos casos referidos no n.º 2, ao titular do direito anterior secundário apenas é reconhecido o direito de propriedade sobre a parte do imóvel que anteriormente possuía.

Artigo 46.º

Disputa entre declarantes sem posse

1. Nos casos disputados entre declarantes da titularidade de direito anterior primário, não se encontrando nenhum dos declarantes na posse do bem imóvel, o direito de propriedade é atribuído ao declarante titular do direito mais recente, salvo nos casos de titulares de direitos informais de propriedade, que prevalecem sobre os restantes.
2. Nos casos disputados entre declarantes da titularidade de direito anterior secundário, não se encontrando nenhum dos declarantes na posse do bem imóvel por esbulho de terceiro, o direito de propriedade é atribuído ao declarante titular do direito mais recente.

Artigo 47.º

Casos disputados envolvendo confrontações

1. A demarcação é feita em conformidade com os títulos de cada um dos declarantes da titularidade do direito e, na falta de títulos suficientes, em harmonia com a posse em que estejam os confinantes ou segundo o que resultar de outros meios de prova.
2. Se os títulos não determinarem os limites dos prédios ou a área pertencente a cada proprietário e a questão não puder ser resolvida pela posse ou por outro meio de prova, a demarcação faz-se distribuindo o terreno em litígio por partes economicamente iguais.
3. Se os títulos indicarem um espaço maior ou menor do que o abrangido pela totalidade do terreno, atribuir-se-á a falta ou o acréscimo proporcionalmente à parte de cada um.

CAPÍTULO VII INDEMNIZAÇÃO E REEMBOLSO

SECÇÃO I INDEMNIZAÇÃO

Artigo 48.º Admissibilidade

1. Tem direito a ser indemnizado:
 - a) O declarante da titularidade de direito anterior a quem, em caso disputado, não tenha sido atribuído o direito de propriedade por força da aplicação do regime previsto na presente lei;
 - b) O declarante possuidor a quem, ainda que cumpridos os requisitos da usucapião especial, não tenha sido atribuído o direito de propriedade por força da aplicação do regime previsto na presente lei.
2. Nos casos referidos na alínea a) do número anterior em que o título designa um fim específico para a concessão do direito anterior secundário, cabe indemnização ao declarante titular apenas quando, no momento em que o declarante tenha sido desapossado, dava ao bem imóvel a finalidade original designada no título.
3. Nos casos referidos na alínea b) do n.º 1, havendo mais do que um possuidor do imóvel, deve a indemnização ser partilhada entre eles.
4. Não são abrangidos pelo n.º 1 os casos em que a perda do direito se dê por usucapião ordinária.
5. A indemnização é paga pelo Estado, sem prejuízo do direito de reembolso previsto nos artigos seguintes.
6. As indemnizações a que se refere o n.º 1 só são pagas após a resolução definitiva da disputa.

Artigo 49.º Aproveitamento eficiente do imóvel

1. A indemnização deve corresponder ao valor mais elevado do aproveitamento eficiente do imóvel, no momento em que o declarante foi desapossado, actualizado à data da decisão que reconhece o direito de propriedade a terceiro.
2. Entende-se por aproveitamento eficiente do imóvel o uso mais provável do imóvel em determinada data, devendo este aproveitamento ser fisicamente possível, justificado, legalmente permitido, financeiramente possível e maximamente produtivo.
3. Salvo prova em contrário, o valor do aproveitamento eficiente do imóvel é calculado com base no uso legal efectivamente dado pelo declarante no momento em que foi desapossado.
4. O valor da indemnização para titulares de direitos anteriores secundários ou possuidores com usucapião especial, é aferido com base no valor de indemnização que seria atribuído a um titular de direito anterior primário.
5. No processo de avaliação do imóvel a Comissão Cadastral dá oportunidade aos declarantes para se pronunciarem sobre o disposto no n.º 3.

Artigo 50.º
Cedência de bens ou direitos

1. Os declarantes e o Estado podem acordar que a indemnização seja satisfeita, total ou parcialmente, através da cedência um bem imóvel do Estado de valor equivalente.
2. A cedência de direitos sobre bens imóveis é regulada pela legislação aplicável à utilização do domínio privado do Estado.

Artigo 51.º
Arrendamento de bens imóveis do Estado

1. Os bens imóveis do domínio privado do Estado podem ser objecto de arrendamento especial ou alienados a favor de ocupantes protegidos contra o despejo.
2. O regime de arrendamento especial e de alienação de bens imóveis do domínio privado do Estado é regulado por lei.

SECÇÃO II
REEMBOLSO

Artigo 52.º
Obrigação de reembolsar

1. Nos casos disputados, quando ao declarante possuidor for atribuído o direito de propriedade por usucapião especial, deve este proceder ao reembolso ao Estado do valor da indemnização pago ao declarante da titularidade de direito anterior secundário.
2. O valor do reembolso referido no número anterior corresponde aos limites do bem imóvel sobre o qual lhe for atribuído o direito de propriedade.

Artigo 53.º
Perdão da dívida

1. O Estado pode conceder no todo ou em parte a isenção do pagamento referido no artigo anterior, quando se verificarem circunstâncias de grave carência económica.
2. O regime de isenção total ou parcial de reembolso do Estado deve assegurar o não empobrecimento e perda de condição de vida dos declarantes obrigados ao reembolso.

Artigo 54.º
Garantia do reembolso

1. A obrigação de reembolso é garantida por hipoteca sobre o bem imóvel, constituída a favor do Estado.
2. A hipoteca é inscrita no cadastro do bem imóvel, até posterior inscrição no registo predial.

Artigo 55.º
Regime das indemnizações e reembolsos

Sem prejuízo do disposto na presente secção, o regime das indemnizações e reembolsos é regulado em diploma próprio.

CAPÍTULO VIII
RECONHECIMENTO E ATRIBUIÇÃO DE PRIMEIROS DIREITOS DE
PROPRIEDADE

SECÇÃO I
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

SUBSECÇÃO I
COMISSÃO CADASTRAL

Artigo 56.º
Criação

É criada a Comissão Cadastral para a apreciação dos casos disputados no âmbito do processo de reconhecimento e atribuição de primeiros direitos de propriedade.

Artigo 57.º
Composição

1. A composição da Comissão Cadastral é definida por Decreto-Lei do Governo.
2. Os membros da Comissão Cadastral devem ser escolhidos de entre pessoas de reconhecida idoneidade e integridade moral e ética, de modo a assegurar que o exercício das suas funções é desempenhado com imparcialidade, integridade, competência, compromisso e responsabilidade.

Artigo 58.º
Funcionamento

A Comissão Cadastral rege-se pela presente lei, pelo decreto-lei que a regula e pelo regimento interno aprovado pelos seus membros, no âmbito das suas funções e das suas competências.

SUBSECÇÃO II
DECISÃO ADMINISTRATIVA DE CASOS DISPUTADOS

Artigo 59.º
Início do processo

Encerrado o prazo para a submissão de declarações de titularidade do direito de propriedade sobre bens imóveis no âmbito do levantamento cadastral previsto nos n.º 1 e 2 do artigo 33.º, o membro do Governo responsável pela área da justiça através da DNTPSC envia os casos disputados à Comissão Cadastral.

Artigo 60.º
Diligências probatórias

No procedimento de resolução de casos disputados, a fim de formar a sua convicção sobre a veracidade dos factos constantes das declarações, a Comissão Cadastral, directamente ou através da DNTPSC, por meio das suas direcções municipais, pode designadamente:

- a) Convocar os declarantes da titularidade do direito de propriedade sobre bens imóveis, individual ou simultaneamente, para prestar esclarecimentos;
- b) Ouvir testemunhas apresentadas pelos declarantes;
- c) Consultar as autoridades locais e comunitárias;
- d) Solicitar a apresentação de documentos adicionais dos declarantes;
- e) Realizar todas as diligências probatórias necessárias para a confirmação das informações constantes das declarações.

Artigo 61.º
Decisão dos casos disputados

Nos casos disputados, a Comissão Cadastral:

- a) Reconhece ou atribui o direito de propriedade aos declarantes de acordo com os critérios estabelecidos na presente lei e com a sua convicção sobre os factos alegados, formada no processo de levantamento cadastral e através das diligências probatórias efectuadas;
- b) Determina a existência das obrigações de indemnização e reembolso, nos termos deste diploma, e fixa os seus respectivos valores, de acordo com o previsto no artigo 49.º.

Artigo 62.º
Conteúdo da decisão

A decisão administrativa deve ser fundamentada de facto e de direito e conter os seguintes elementos:

- a) A identificação dos titulares e das parcelas;
- b) A existência da obrigação ou não de indemnizar;
- c) A existência da obrigação ou não de reembolsar; e
- d) Os montantes a serem indemnizados e reembolsados.

Artigo 63.º
Impedimento

1. Aplicam-se aos membros da Comissão Cadastral os impedimentos previstos no artigo 87.º do Código de Processo Civil, com as necessárias adaptações.
2. O membro da Comissão Cadastral impedido nos termos do número anterior, é substituído por membro suplente na deliberação sobre caso disputado.
3. É anulável, por recurso administrativo a interpor pela parte prejudicada, a decisão sobre um caso disputado na qual um membro impedido da Comissão Cadastral tenha votado.

Artigo 64.º
Suspeição

1. Os declarantes podem opor suspeição ao membro da Comissão Cadastral se estiver preenchido algum dos fundamentos previstos no artigo 92.º do Código de Processo Civil, com as necessárias adaptações.
2. Os declarantes em casos disputados podem opor suspeição contra o membro da Comissão Cadastral a qualquer momento, por requerimento dirigido ao presidente da Comissão Cadastral, até ao dia anterior ao da decisão administrativa.
3. Os incidentes de suspeição são instruídos e decididos pelo presidente da Comissão Cadastral, aplicando-se o disposto nos artigos 94.º e 95.º do Código de Processo Civil, com as necessárias adaptações.
4. Se a suspeição for oposta contra o presidente da Comissão Cadastral, o incidente é instruído e decidido pelo membro que o substitui.
5. Se a suspeição for considerada procedente, o caso disputado é distribuído a outro painel arbitral, ou o membro objecto de suspeição é substituído por um suplente na votação do caso.

Artigo 65.º
Eficácia diferida

1. A decisão administrativa nos casos disputados referida no artigo 61.º só produz efeitos após o termo do prazo para a impugnação judicial.
2. Findo o prazo mencionado no número anterior, sem que tenha sido deduzida impugnação judicial, a decisão administrativa adquire eficácia imediata.

SECÇÃO II
IMPUGNAÇÃO JUDICIAL

Artigo 66.º
Prazo para impugnar

A decisão administrativa proferida nos casos disputados é susceptível de impugnação judicial, com efeito suspensivo, a deduzir no prazo de 60 dias a contar da sua notificação.

Artigo 67.º
Competência para conhecer da impugnação

1. Os tribunais judiciais são competentes para decidir a impugnação judicial referida no artigo anterior.
2. A impugnação judicial reveste a forma do processo comum, com as especialidades constantes dos artigos 68.º, 69.º e 70.º.

Artigo 68.º
Legitimidade

Têm legitimidade para impugnar a decisão administrativa os declarantes titulares de direitos subjectivos ou interesses legalmente protegidos que se considerem lesados.

Artigo 69.º
Notificação da interposição da impugnação judicial

Recebida a impugnação judicial, o tribunal notifica a entidade competente para a atribuição de títulos de propriedade da sua interposição, para que suspenda de imediato o processo de atribuição e emissão de títulos.

Artigo 70.º
Intervenção do Estado no processo judicial

Mesmo que não seja parte no processo, o Estado é citado a intervir na causa nos termos do artigo 276.º e seguintes do Código de Processo Civil, em todos os casos em que o Estado possa ser constituído na obrigação de pagar indemnizações que não constem da decisão da Comissão Cadastral ou seja pedido por alguma das partes o aumento do valor da indemnização a estabelecido pela Comissão Cadastral.

SECÇÃO III
REGISTO E ATRIBUIÇÃO DE TÍTULOS

Artigo 71.º
Registo de direitos e emissão de títulos

O registo no Cadastro Nacional de Propriedades e a emissão de títulos é regulado por diploma ministerial do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Artigo 72.º
Efeitos da atribuição de títulos de direito de propriedade sobre bens imóveis

1. A atribuição de um título de direito de propriedade sobre um bem imóvel confere ao seu titular o direito de actuar como proprietário deste.
2. A usucapião tem lugar cinco anos após o primeiro registo do bem imóvel nos termos desta lei, aplicando-se posteriormente os prazos previstos no Código Civil.
3. O reconhecimento de um direito de propriedade nos casos disputados constitui caso julgado apenas entre as partes.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES, TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 73.º
Crimes

A prática de corrupção activa e passiva, a falsificação de documentos, a prestação de falsas declarações e outros crimes praticados no âmbito de aplicação da presente lei são punidos nos termos do Código Penal e demais legislação aplicável.

Artigo 74.º

Posse de bem imóvel de estrangeiro por cidadão nacional

1. O bem imóvel de uma pessoa singular ou colectiva estrangeira, revertido ao Estado por força da presente lei, que tenha sido ocupado pacificamente por cidadão nacional, pode vir a ser adquirido por este através de procedimento a ser regulado por decreto-lei.
2. O cidadão nacional mencionado no número anterior beneficia da presunção de posse actual disposta no n.º 2 do artigo 18.º desta lei.
3. No caso de ter sido celebrado contrato de arrendamento com o Estado sobre bem imóvel e este pretender alienar, é deduzido do preço o valor das rendas pagas ao Estado pelo ocupante.
4. Faculta-se ao cidadão nacional ocupante e residente em bem imóvel revertido ao Estado o direito de habitação renovado tacitamente aos seus herdeiros e legatários, até a entrada em vigor do decreto-lei que regula o procedimento de aquisição referido neste artigo.
5. O uso não residencial do bem imóvel revertido ao Estado deve ser regularizado por meio de contrato de arrendamento ou outras formas permitidas por lei.

Artigo 75.º

Bens imóveis abandonados sob administração do Estado

1. Os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo da Lei n.º 1/2003, de 10 de Março, relativos a bens imóveis abandonados mantêm-se até ao termo do seu prazo, sem prejuízo de o titular particular a quem tenha sido atribuído ou reconhecido o direito de propriedade assumir a posição de senhorio.
2. As rendas recebidas pelo Estado até ao reconhecimento ou a atribuição do direito de propriedade sobre bem imóvel abandonado constituem receita do Estado e não podem ser reclamadas pelo titular a quem venha a ser atribuído ou reconhecido o direito de propriedade.
3. Para efeitos do presente diploma, não há posse do arrendatário ou do ocupante arbitrário de bem imóvel abandonado.
4. Para efeitos do disposto no presente artigo, consideram-se abandonados os bens imóveis assim identificados pela DNTPSC ao abrigo da Lei n.º 1/2003, de 10 de Março.

Artigo 76.º

Casos disputados sobre bens imóveis ocupados em resultado de actos de deslocação forçada de populações

1. Os casos disputados sobre os bens imóveis que tenham sido ocupados em resultado dos actos de deslocação forçada de populações ocorrida durante a administração indonésia, são resolvidos caso-a-caso pela Comissão Cadastral, nos termos da presente lei.
2. Nos casos referidos no número anterior, quando, da aplicação da presente lei, resultar o despejo dos ocupantes actuais desses bens imóveis, o Estado promove, através do serviços competente do Ministério da Justiça para a área do cadastro, das terras e propriedades, a conciliação dos interesses das partes,

nomeadamente com vista a alcançar consenso quanto à indemnização a que houver lugar ou às alternativas viáveis à sua compensação.

3. O Estado assume, através dos mecanismos previstos na lei, o pagamento das indemnizações a que houver lugar nos casos referidos no número anterior, sem prejuízo do reembolso a que eventualmente tiver direito.

Artigo 77.º

Despejo

As situações de despejo a que houver lugar por força da aplicação da presente lei, são reguladas por diploma próprio.

Artigo 78.º

Tributação progressiva

A tributação sobre bens imóveis deve ser progressiva, nos termos a definir por lei.

Artigo 79.º

Processos judiciais

1. Os processos judiciais transitados em julgado não são afetados pela presente lei.
2. A presente lei aplica-se aos processos judiciais pendentes.
3. O juiz pode suspender o processo judicial em curso, aguardando decisão no processo de atribuição e reconhecimento de primeiros direitos de propriedade, quando entender mais adequado à resolução do litígio.

Artigo 80.º

Reclamações anteriores

1. As reclamações submetidas no âmbito da Lei n.º 1/2003, de 10 de Março, são consideradas declarações de titularidade sempre que tecnicamente viáveis.
2. São tecnicamente viáveis as reclamações que identifiquem inequivocamente o reclamante e o bem imóvel reclamado.
3. Os reclamantes referidos no n.º 1 têm o ónus de verificar a sua reclamação foi inserida nos mapas cadastrais durante o período de publicação, nos termos do artigo 34.º, devendo apresentar nova declaração quando tal não tenha acontecido.

Artigo 81.º

Levantamento Cadastral e declarações de titularidade anteriores

O levantamento cadastral, as declarações de titularidade recolhidas e os actos de reconhecimento do direito de propriedade para efeitos de registo emitidos ao abrigo do Decreto-lei n.º 27/2011 de 6 de Julho, são considerados válidos.

Artigo 82.º

Presunções

Ficam sem efeito as presunções constantes do artigo 12.º da Lei n.º 1/2003 de 10 de Março.

Artigo 83.º
Fundo Financeiro Imobiliário

As obrigações financeiras do Estado que venham a resultar da aplicação da presente lei, nomeadamente em sede de indemnizações, são satisfeitas com recurso ao Fundo Financeiro Imobiliário, previsto na lei que regula a expropriação por utilidade pública.

Artigo 84.º
Revogação

São revogados todos os diplomas ou normas que disponham em sentido contrário ao disposto na presente lei.

Artigo 85.º
Início de vigência

A presente lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação.

Aprovada em Conselho de Ministros em 29 de Março de 2016.

O Primeiro-Ministro,

Dr. Rui Maria de Araújo

O Ministro da Justiça,

Ivo Valente



MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

Gabinete do Ministro da
Justiça

NOTA JUSTIFICATIVA

TÍTULO A PUBLICAR NO DIÁRIO DA REPÚBLICA:

Proposta de lei sobre o Regime Especial para a Definição da Titularidade De Bens Imóveis.

SÍNTESE DO PROJECTO:

A Constituição da República Democrática de Timor-Leste assegura no artigo 54.º nº 1 o direito de todos os cidadãos à propriedade privada da terra. O pleno exercício deste direito depende da resolução do estado de indefinição quanto à titularidade dos bens imóveis situados em território nacional.

Com o objectivo de regularizar a situação jurídica dos bens imóveis em Timor-Leste, promover a distribuição da propriedade aos cidadãos e garantir o acesso de todos à terra, a presente lei estabelece o Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis e cria mecanismos que permitem identificar os legítimos proprietários e reconhecer e atribuir os primeiros direitos de propriedade.

LEGISLAÇÃO A ALTERAR OU REVOGAR:

São revogadas as seguintes leis:

- a) Ficam sem efeito as presunções do artigo 12.º da Lei nº 1/2003 de 10 de Março.
- b) Os diplomas ou normas que disponham em sentido contrário ao disposto nesta lei.

ARTICULAÇÃO COM O PROGRAMA DO GOVERNO:

A regularização da situação da propriedade dos bens imóveis em Timor-Leste é uma prioridade do actual Governo e do Ministério da Justiça. Tal regularização é ainda

fundamental a outros pontos do Programa do Governo, tais como o desenvolvimento de infraestruturas e desenvolvimento económico.

FORMA PROPOSTA PARA O PROJECTO DE ACTO NORMATIVO:

O projecto de acto normativo assumirá a forma de Lei, nos termos ao artigo 95º nº 1 da Constituição, sendo a sua aprovação da competência do Parlamento Nacional.

ACTUAL ENQUADRAMENTO JURÍDICO:

A matéria objecto da presente lei é actualmente regulada pela Lei n.º 1/2003 de 10 de Março, pelo Regulamento da UNTAET n.º 2000/27 de 14 de Agosto, não obstante nunca terem sido aplicadas na sua totalidade. É ainda regulada pela Lei Agrária Indonésia (Lei n.º 5/1960) e a sua regulamentação, recebida com as necessárias adaptações no ordenamento jurídico timorense nos termos do artigo 3.º do Regulamento UNTAET n.º 1999/1 de 27 de Novembro e do artigo 1.º da Lei 2/2002 de 7 de Agosto.

JUSTIFICAÇÃO:

O actual estado de indefinição da titularidade dos bens imóveis em Timor-Leste tem sido um enorme constrangimento à paz social e ao desenvolvimento económico de Timor-Leste. Apesar de todos os esforços feitos desde a independência do país, não foi ainda possível criar e implementar mecanismos legais e desenvolver as instituições de forma a criar critérios de atribuição e mecanismos de gestão de terras justos e eficientes, que permitam ultrapassar o actual estado de incerteza.

Por forma a ultrapassar estes desafios, pela presente lei é estabelecido o Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis e são criados mecanismos que permitem identificar os legítimos proprietários e reconhecer e atribuir os primeiros direitos de propriedade. Tais mecanismos têm como princípios orientadores o respeito pelos direitos anteriores primários, o reconhecimento da posse como fundamento para a atribuição do direito de propriedade e a satisfação compensatória para os casos de duplicidade de direitos.

AVALIAÇÃO DO IMPACTO:

A aplicação da presente lei reveste uma importância crucial para o País, quer do ponto de vista social, ao regularizar a propriedade dos particulares sobre bens imóveis, quer do ponto de vista económico, ao dotar de certeza jurídica a titularidade dos imóveis e ao legitimar futuras transmissões de propriedade.

PARECERES:

A presente proposta teve por base o texto proposto pelo IV Governo Constitucional, aprovado pelo Parlamento Nacional mas vetado pelo anterior Presidente da República. Este texto foi no entanto sujeito a uma revisão alargada e a um longo processo de consulta pública.

REGULAMENTAÇÃO:

A presente lei necessita de regulamentação, nomeadamente quanto às seguintes matérias:

1. Regime jurídico do Domínio Público do Estado;
2. Regime jurídico do Domínio Privado do Estado;
3. Regime de Identificação de Pessoas Colectivas Titulares de Direitos de Propriedade sobre Bens Imóveis;
4. Regulamentação das Zonas de Protecção Comunitária e Bens Imóveis Comunitários;
5. Regulamentação dos Mecanismos de Compensação e Reembolso;
6. Regulamentação dos Critérios para Atribuição do Estatuto de Residente em Casa de Morada de Família;
7. Regulamentação da Comissão Cadastral;
8. Regulamentação do Registo e Atribuição de Títulos.

RECURSOS FINANCEIROS E HUMANOS:

Os recursos necessários para implementar a presente lei serão financiados através do Fundo Financeiro Imobiliário, a criar por Lei do Parlamento Nacional.

NOTA PARA COMUNICAÇÃO SOCIAL:

A incerteza quanto à titularidade dos bens imóveis em Timor-Leste são um enorme obstáculo à paz e ao desenvolvimento nacional que, apesar de todas as medidas tomadas anteriormente, não foi ainda possível resolver de forma satisfatória.

O Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis cria mecanismos que permitem, de forma justa e eficiente, identificar os legítimos proprietários e reconhecer direitos de propriedade sobre bens imóveis em Timor-Leste e promover a distribuição de terras. Os critérios e mecanismos desta proposta têm em conta a história de Timor-Leste e foram informados pelo conhecimento acumulado ao longo de vários anos de estudos e consultas públicas relativas a questões relacionadas com a propriedade de imóveis, procurando criar um equilíbrio entre as diferentes posições existentes na sociedade timorense.

A aprovação deste regime é um passo fundamental num processo que, sendo necessariamente longo, é fundamental ao desenvolvimento do país.

Díli, 12 de Março de 2015

O Ministro da Justiça

Ivo Valente