

REGIME ESPECIAL PARA A DEFINIÇÃO DA TITULARIDADE DOS BENS IMÓVEIS

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

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 da República Democrática de Timor-Leste.

O Parlamento Nacional decreta, nos termos do n.º 1 do artigo 95.º da Constituição da República, para valer como lei, o seguinte:

CAPÍTULO I OBJECTO E DEFINIÇÕES

Artigo 1.º

Objecto

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

Artigo 2.º

Direitos anteriores

1. Para efeitos do presente diploma, denominam-se direitos anteriores:
 - a) Os direitos sobre bens imóveis, costumeiros e decorrentes da posse duradoura, que tenham as características essenciais do direito de propriedade, referidos neste diploma 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 *hak milik*, o *hak guna bangunan* e o *hak guna usaha*.
2. Para efeitos do presente diploma, são denominados direitos anteriores primários os direitos informais de propriedade, o direito de propriedade perfeita e o *hak milik*, e secundários, o aforamento, o *hak guna bangunan* e o *hak guna 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 *hak guna bangunan* e *hak guna usaha*, cuja caducidade seja posterior a 30 de Agosto de 1999, são considerados válidos.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos da presente lei, entende-se por:

- a) *Declaração de titularidade*, o acto por meio do qual uma ou mais pessoas, singulares ou colectivas, declaram o seu vínculo a um bem imóvel, sobre o qual pretendem o reconhecimento formal do seu direito de propriedade perante a Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais, doravante designada DNTPSC, no âmbito do processo de levantamento cadastral;
- b) *Declarante*, a pessoa singular ou colectiva que tenha submetido declaração de titularidade válida e tempestiva, individualmente ou em grupo, como pretendente a titular ou à compensação;
- c) *Declarante possuidor*, o declarante na posse do bem imóvel declarado;
- d) *Declarante incontestado*, o único declarante de titularidade de um bem imóvel ou o grupo de declarantes em concordância;
- e) *Bens imóveis*, o solo e tudo o que a ele está ligado com carácter de permanência, designadamente os edifícios, nos termos previstos no Código Civil;
- f) *Direitos informais de propriedade*, os direitos sobre bens imóveis, costumeiros e decorrentes da posse duradoura, que tenham as características essenciais do direito de propriedade;

g) *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;

h) *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;

i) *Hak milik*, 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;

j) *Hak guna-bangunan*, o direito a construir ou manter, temporariamente, uma obra em terreno alheio, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração indonésia;

k) *Hak guna-usaha*, o direito ao aproveitamento económico da terra do Estado por um determinado período de tempo, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração indonésia.

CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 4.º

Igualdade de direitos

1. Podem ser sujeitos do direito de propriedade de bens imóveis as pessoas nacionais, singulares e colectivas, homens e mulheres, bem como as comunidades locais.
2. O direito de propriedade é assegurado igualmente a homens e mulheres, sendo vedada qualquer forma de discriminação.

Artigo 5.º

Domínio público do Estado

1. Integram o domínio público 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 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 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 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;
- i) Os aeroportos e aeródromos de interesse público, observando-se uma faixa de protecção confinante;
- j) Os portos artificiais e docas de interesse público, observando-se uma faixa de protecção confinante;
- k) As barragens de utilidade pública, observando-se uma faixa de protecção confinante;
- 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;
- m) Os cemitérios públicos;
- 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 Decreto-Lei.

Artigo 6.º

Bens imóveis do Estado

1. São bens imóveis do Estado aqueles que foram propriedade ou tenham sido utilizados pelas administrações públicas portuguesa, até 7 de Dezembro de 1975, e indonésia, até 19 de Outubro de 1999, no território de Timor-Leste, sem prejuízo do estabelecido relativamente a direitos informais de propriedade e propriedade comunitária ou de possíveis direitos indemnizatórios.
2. Consideram-se bens imóveis do Estado aqueles que se encontram actualmente na sua posse e nos quais são desenvolvidas actividades relacionadas com a administração pública ou actividades de interesse público, prevalecendo a posse do Estado sobre quaisquer direitos anteriores, sem prejuízo do direito a indemnização do titular de direito anterior, nos termos desta lei.
3. São bens imóveis do Estado aqueles sobre os quais incidam direitos anteriores primários ou secundários pertencentes a estrangeiros, que revertam para o Estado nos termos da presente Lei.
4. As coisas imóveis sem dono conhecido consideram-se património do Estado.
5. O regime de utilização e disposição dos bens imóveis do Estado são regulados por Decreto-Lei.

Artigo 7.º

Pessoas colectivas

1. A pessoa colectiva nacional constituída exclusivamente por cidadãos nacionais e ou cujo capital seja integral e exclusivamente detido por cidadãos nacionais pode ser titular do direito de propriedade de bens imóveis.
2. Podem ainda ser titulares de direito de propriedade outras pessoas colectivas a quem, por lei, seja concedido este direito.
3. As demais pessoas colectivas, titulares de direitos anteriores, que mantenham a posse de bem imóvel revertido ao domínio privado do Estado, podem continuar a utilizar o imóvel, por meio de contrato de arrendamento com o Estado.

4. Revertem ao Estado os bens imóveis cujos titulares de direito anterior são pessoas colectivas extintas, excepto se ocorrer usucapião especial ou ordinária por terceiros identificados no âmbito do processo de reconhecimento e atribuição dos primeiros direitos de propriedade.

5. O regime para a identificação das pessoas colectivas abrangidas no nº 1 e 2 é definido por Diploma Ministerial do Ministério da Justiça.

Artigo 8.º

Estrangeiros

1. Os direitos anteriores primários e secundários pertencentes a declarantes estrangeiros revertem para o Estado, excepto se ocorrer usucapião especial por cidadãos nacionais.
2. Os declarantes estrangeiros titulares de direito anterior que mantenham a posse de bem imóvel revertido ao domínio privado do Estado podem continuar a utilizar o imóvel, por meio de contrato de arrendamento.

CAPÍTULO III

POSSE

Artigo 9.º

Conceito

1. A posse, para efeitos desta lei, 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, plantações, cercas e vedações.

Artigo 10.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 11.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, como os arrendatários;
- 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 12.º

Protecção à posse

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

Artigo 13.º

Animus de proprietário

Possui 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 14.º

Posse pública e notória

Posse pública e notória é a que se exerce de modo a poder ser conhecida pelos interessados.

Artigo 15.º

Posse duradoura

Para efeitos deste diploma, posse duradoura é a que transcorre ininterruptamente por pelo menos vinte anos.

Artigo 16.º

Posse pacífica

1. Posse pacífica é a que foi obtida sem violência ou ameaça.
2. Considera-se violenta a posse quando, para obtê-la, o possuidor usou de coacção física ou de coacção moral, nos termos definidos no Código Civil.

Artigo 17.º

Interrupção da posse

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

Artigo 18.º

Sucessão e acessão na posse

O declarante possuidor pode, para o fim de determinar a data de início da posse, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores nessa mesma posse, desde que sejam contínuas e pacíficas, independentemente da forma de transmissão, nos termos do Código Civil.

CAPÍTULO IV

USUCAPIÃO ESPECIAL

Artigo 19.º

Noção

Denomina-se usucapião especial o mecanismo de aquisição do direito de propriedade sobre bem imóvel, no âmbito do regime especial para a definição da titularidade de bens imóveis, por posse mantida por certo lapso de tempo e de acordo com os requisitos definidos neste capítulo.

Artigo 20.º

Bens imóveis insusceptíveis de aquisição por usucapião especial

Os bens imóveis situados em áreas do domínio público do Estado não podem ser objecto de usucapião especial.

Artigo 21.º

Requisitos

Atribui-se o direito de propriedade por usucapião especial ao declarante possuidor actual que cumprir cumulativamente os seguintes requisitos:

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

Artigo 22.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 V

ZONAS DE PROTECÇÃO E BENS IMÓVEIS COMUNITÁRIOS

Artigo 23.º

Zona de Protecção Comunitária

As Zonas de Protecção Comunitárias são áreas protegidas pelo Estado com a finalidade de salvaguardar os interesses comuns de uma comunidade local através da protecção de áreas habitacionais, áreas agrícolas, sejam cultivadas ou em pousio, florestas, sítios de importância cultural, pastagens, fontes de água ou áreas onde haja recursos naturais cujo uso seja partilhado e necessário à sua subsistência.

Artigo 24.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; e
- c) Proteger os bens imóveis comunitários da especulação imobiliária.

Artigo 25.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 as actividades económicas realizadas por terceiros em Zonas de Protecção Comunitárias:
 - a) Beneficiem a comunidade local como um todo, de forma inclusiva e não discriminatória;
 - b) Sejam feitas de forma sustentável do ponto de vista ambiental e sociocultural;
 - c) Respeitem os meios de vida da comunidade local e o seu acesso aos recursos naturais.
3. As actividades económicas realizadas por terceiros em Zonas de Protecção Comunitárias devem ser precedidas de consulta à comunidade local.

Artigo 26.º

Titularidade dos bens imóveis em Zonas de Protecção Comunitária

A caracterização de uma área como Zona de Protecção Comunitária não afecta a titularidade dos bens imóveis de particulares, de pessoas colectivas e do Estado nela localizados e os direitos dos respectivos titulares, sem prejuízo das limitações decorrentes do regime de protecção.

Artigo 27.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 de propriedade comunitária 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 comunitária é considerada como um direito informal de propriedade, para efeitos de disputa.

Artigo 28.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 Decreto-Lei.

CAPÍTULO VI

LEVANTAMENTO CADASTRAL

Artigo 29.º

Cadastro Nacional de Propriedades

1. O Cadastro Nacional de Propriedades é a base de dados que contém a informação oficial sobre bens imóveis recolhida através do processo de levantamento cadastral.
2. Compõem o Cadastro Nacional de Propriedades a base de dados cadastral e a base de dados do registo de propriedades.
3. Só podem integrar o Cadastro Nacional de Propriedades as informações recolhidas no âmbito do levantamento cadastral previsto no presente capítulo.
4. Cabe à DNTPSC, o estabelecimento, a administração e a actualização do Cadastro Nacional de Propriedades.

Artigo 30.º

Levantamento cadastral sistemático

O levantamento cadastral sistemático é a recolha de dados sobre bens imóveis realizada pela DNTPSC em áreas de colecção contíguas e predeterminadas, em conformidade com um enquadramento procedimental específico, e com a finalidade de compor o Cadastro Nacional de Propriedades.

Artigo 31.º

Informações recolhidas

1. São recolhidas através do levantamento cadastral, 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, nos termos do artigo 32.º;
- f) Outros dados que se entendam ser tecnicamente necessários.

2. A cada parcela de terreno é atribuído um Número Único de Identificação.

Artigo 32.º

Declaração de titularidade

1. Durante o processo de levantamento cadastral, a DNTPSC recolhe declarações de titularidade de pessoas singulares ou colectivas 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. Cabe à DNTPSC, e subsidiariamente às entidades públicas, submeter declaração de titularidade de bens imóveis do Estado.

Artigo 33.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 trinta dias.
2. Nos casos em que as características físicas da área de colecção o justifiquem, a DNTPSC pode determinar a publicação do mapa cadastral por um período superior a trinta dias.
3. O período de publicação deve ser determinado e divulgado antes do seu início, e não pode haver extensão do prazo.
4. Durante o período de publicação, a DNTPSC recolhe declarações de titularidade sobre bens imóveis identificados no mapa cadastral que ainda não tenham sido submetidas nos termos dos artigos 31.º e 32.º.
5. Não são aceites declarações de titularidade submetidas fora do prazo previsto nos números 1 e 2 do presente artigo.

Artigo 34.º

Levantamento cadastral em Zona de Protecção Comunitária

1. 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.
2. A comunidade local pode submeter declaração de titularidade no processo de levantamento cadastral.

Artigo 35.º

Gratuidade do levantamento cadastral

O levantamento cadastral sistemático é gratuito.

CAPÍTULO VII

DEFINIÇÃO DA TITULARIDADE DE BENS IMÓVEIS

SECÇÃO I

DIREITO DE PROPRIEDADE E CASOS SEM DISPUTA

Artigo 36.º

Titular de direito anterior primário

1. Reconhece-se o direito de propriedade ao declarante nacional titular de direito informal de propriedade, propriedade perfeita ou *hak milik*, quando não contestado.

Artigo 37.º

Posse actual de titular de direito anterior secundário

1. É atribuído o direito de propriedade ao declarante nacional titular 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 38.º

Posse incontestada

1. É atribuído o direito de propriedade em favor do declarante incontestado em caso sem disputa, desde que a posse incontestada seja pacífica, excepto se o bem imóvel declarado estiver situado em área do domínio público do Estado.
2. O declarante só adquire o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possuir.

SECÇÃO II CASOS DISPUTADOS

Artigo 39.º

Definição e resolução

1. Diz-se disputado o caso em que há mais de uma declaração válida de exercício da posse ou de diferentes direitos anteriores sobre um mesmo bem imóvel.
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 no presente diploma ou por decisão judicial.

Artigo 40.º

Disputa entre titulares de direito anterior primário

1. Nos casos disputados entre declarantes nacionais titulares 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 45.º.

Artigo 41.º

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

Artigo 42.º

Disputa entre titulares de direito anterior secundário

1. Nos casos disputados entre declarantes nacionais titulares 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 45.º.

Artigo 43.º

Titular de direito anterior primário e usucapião especial

Reconhece-se o direito de propriedade ao declarante nacional titular de um direito anterior primário, em detrimento do declarante possuidor, ainda que este cumpra os requisitos da usucapião especial.

Artigo 44.º

Titular de direito anterior secundário e usucapião especial

1. Nos casos disputados entre declarante nacional possuidor e declarante nacional 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 45.º

Disputa entre declarantes sem posse

1. Nos casos disputados entre declarantes nacionais titulares 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 nacionais titulares 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 46.º

Casos de disputa envolvendo confrontações

1. A demarcação é feita de conformidade com os títulos de cada um 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 VIII

COMPENSAÇÃO E REEMBOLSO

SECÇÃO I

COMPENSAÇÃO

Artigo 47.º

Admissibilidade

1. Tem direito a compensação:
 - a) O declarante nacional timorense em caso disputado a quem não for atribuído o direito de propriedade no âmbito do regime especial para a definição da titularidade de bens imóveis e for titular de direito anterior;
 - b) O declarante possuidor, nacional timorense, a quem não for atribuído o direito de propriedade no âmbito do regime especial para a definição da titularidade de bens imóveis e cumpra os requisitos da usucapião especial.
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 compensação 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. Não são abrangidos pelo nº 1 os casos em que a perda do direito se dê por usucapião ordinária.
4. A compensação é paga pelo Estado, sem prejuízo do direito a reembolso previsto nos artigos seguintes.

5. As compensações a que se refere o n.º 1 só são pagas após a resolução definitiva da disputa.

Artigo 48.º

Aproveitamento eficiente do imóvel

1. A compensação 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 compensação para titulares de direitos anteriores secundários ou possuidores com usucapião especial, é aferido com base no valor de compensação 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 49.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 decreto-lei.

SECÇÃO II REEMBOLSO

Artigo 50.º

Obrigações 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 de compensação pago ao declarante titular de direito anterior secundário.
2. O valor do reembolso referido no número anterior é calculado com base nos limites do bem imóvel sobre o qual lhe for atribuído o direito de propriedade.

Artigo 51.º

Perdão da dívida

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.

Artigo 52.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 53.º

Regime das compensações e reembolsos

Sem prejuízo do disposto na presente secção, o regime das compensações e dos reembolsos é objecto de regulamentação própria.

CAPÍTULO IX

PROCESSO DE DESPEJO ADMINISTRATIVO

SECÇÃO I

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Artigo 54.º

Ocupante arbitrário de bem imóvel do Estado

1. Cabe à DNTPSC proceder ao despejo administrativo do ocupante arbitrário de bem imóvel do Estado.

2. É ocupante arbitrário todo o indivíduo cuja ocupação não seja autorizada pela autoridade competente, por contrato de arrendamento válido ou qualquer outro acto da administração a permitir o uso do bem imóvel pelo ocupante.
3. A DNTPSC pode celebrar acordo amigável com o ocupante arbitrário a fim de promover a desocupação de bens imóveis do Estado.

Artigo 55.º

Ocupante arbitrário de bem imóvel restituído a particular

1. Cabe à DNTPSC proceder ao despejo administrativo de bens imóveis sujeitos ao processo de determinação de titularidade previsto na presente lei, quando este esteja ocupado por outro que não o declarante a quem é reconhecido definitivamente o direito de propriedade.
2. O disposto no artigo anterior não se aplica quando a decisão sobre a titularidade do bem imóvel seja decidida por entidade judicial.

SECÇÃO II

PROTECÇÃO ESPECIAL CONTRA O DESPEJO

Artigo 56.º

Noção

1. O residente em casa de morada da família, ocupante de bem imóvel cuja titularidade tenha sido reconhecida ou atribuída a terceiro, só pode ser despejado após lhe ser facultada uma residência alternativa ou após decorridos dezoito meses do reconhecimento ou atribuição de direito de propriedade, o que ocorrer primeiro.
2. Não é conferida protecção especial contra o despejo a quem tenha ocupado o bem imóvel posteriormente ao reconhecimento ou à atribuição do direito de propriedade a outrem.

Artigo 57.º

Obrigaçao do Governo

1. Cumpre ao Governo facultar uma residência alternativa adequada ao residente em casa de morada da família ou meios para obtê-la.
2. A atribuição de residência alternativa ou de ajudas financeiras à sua obtenção referidas no número anterior são reguladas por Decreto-Lei.

Artigo 58.º

Casa de morada da família

1. Para efeitos da protecção especial contra o despejo, considera-se a casa de morada da família o bem imóvel destinado a abrigar o possuidor, com ou sem dependentes, sem que este tenha outra residência adequada ou meios para a obter.
2. Considera-se ainda casa de morada de família o bem imóvel que se revele essencial para o sustento do possuidor e dos seus dependentes, sem que este tenha capacidade para encontrar uma alternativa adequada.

Artigo 59.º

Expropriação para realojamento

Se, tendo em conta o número de pessoas afectadas, a atribuição do direito de propriedade a um declarante levantar graves problemas de realojamento, pode o Estado, nos termos da Lei de Expropriações, optar pela expropriação do imóvel.

SECÇÃO III PROCEDIMENTO

Artigo 60.º

Notificação

1. A DNTPSC notifica o ocupante da decisão administrativa definitiva que reconhece e ou atribui o direito de propriedade a outrem.
2. O ocupante tem trinta dias para desocupar o imóvel, a contar do recebimento da notificação.

Artigo 61.º

Obtenção do atestado de residente em casa de morada da família

1. O ocupante arbitrário pode requerer ao Ministério da Solidariedade Social a emissão de declaração a atestar a sua condição de residente em casa de morada da família, para efeitos de protecção especial contra o despejo.
2. A submissão do requerimento referido no número anterior interrompe o prazo referido no artigo anterior.

3. O Ministério da Solidariedade Social deve, em trinta dias, emitir a declaração a atestar a sua condição de residente em casa de morada da família.
4. Decorrido o prazo referido no número anterior sem resposta por parte do Ministério da Solidariedade Social, considera-se que o requerente é residente em casa de morada da família.
5. Os critérios para a obtenção do estatuto de residente em casa de morada de família são determinados em Diploma Ministerial do Ministério da Solidariedade Social.

Artigo 62.º

Despejo administrativo

1. Ao cessar a condição de residente em casa de morada da família ou decorrido o prazo de dezoito meses, o que ocorrer primeiro, a DNTPSC notifica o ocupante arbitrário de bem imóvel do Estado, ou de bem imóvel de particular restituído, para desocupar o imóvel no prazo de trinta dias a contar da notificação.
2. Cabe recurso hierárquico contra o despejo nos termos do Decreto-lei n.º 32/2008 de 27 de Agosto, que regula o procedimento administrativo.
3. A decisão proferida no recurso hierárquico é susceptível de impugnação judicial, a interpor no prazo de 45 dias a contar da sua notificação.
4. O disposto no n.º 1 e nos artigos 60.º e 61.º aplica-se às decisões proferidas pelo tribunal, com as necessárias adaptações.

CAPÍTULO X

PROCESSO DE RECONHECIMENTO E ATRIBUIÇÃO DE PRIMEIROS DIREITOS DE PROPRIEDADE

SECÇÃO I

PROCESSO ADMINISTRATIVO

SUBSECÇÃO I

COMISSÃO CADASTRAL

Artigo 63.º

Criação

É criada a Comissão Cadastral, na dependência do Ministério da Justiça, para a apreciação dos casos disputados no âmbito do processo de reconhecimento e atribuição de primeiros direitos de propriedade.

Artigo 64.º

Composição

1. A Comissão Cadastral é constituída por:
 - a) Seis juristas de reconhecida integridade moral e ética, designados pelo Primeiro- Ministro, sob proposta do Ministro da Justiça;
 - b) Três técnicos em terras e propriedades de reconhecida integridade moral e ética, designados pelo Director da DNTPSC.
2. Cada uma das autoridades mencionadas no número anterior designa ainda um membro suplente, que substitui o membro efectivo nas suas ausências ou impedimentos.
3. O Ministro da Justiça nomeia um presidente entre os membros da Comissão.
4. A Comissão Cadastral pode organizar-se em painéis arbitrais com autonomia decisória, compostos por, no mínimo, dois juristas e um técnico em terras e propriedades.
5. No cumprimento de suas funções, a Comissão Cadastral tem apoio de um Secretariado Técnico.

Artigo 65.º

Funcionamento

1. As deliberações são tomadas por maioria dos votos dos membros presentes e homologadas pelo Ministro da Justiça.
2. 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 66.º

Início do processo

Encerrado o prazo para a submissão de declarações no levantamento cadastral previsto no artigo 33.º n.º 1 e 2, a DNTPSC envia os casos disputados à Comissão Cadastral.

Artigo 67.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 de suas direcções distritais, pode designadamente:

- a) Convocar os declarantes, 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 68.º

Decisão nos casos disputados

Nos casos disputados, a Comissão Cadastral:

- a) Reconhece ou atribui o direito de propriedade aos declarantes nacionais 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 compensação e reembolso, nos termos deste diploma, e fixa os seus respectivos valores, de acordo com o previsto no artigo 48.º.

Artigo 69.º

Conteúdo da decisão

A decisão administrativa no âmbito do regime especial para a definição da titularidade de bens imóveis 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 compensar;
- c) A existência da obrigação ou não de reembolsar; e
- d) Os montantes a serem compensados e reembolsados.

Artigo 70.º

Impedimento

1. O membro da Comissão Cadastral é impedido e deve abster-se de votar ou decidir relativamente a casos disputados em que seja declarante, ou em que seja declarante o seu cônjuge, pessoa com quem viva em condições análogas às dos cônjuges, ou algum seu parente ou afim, em linha recta ou no segundo grau da linha colateral.
2. O membro da Comissão Cadastral impedido nos termos do n.º 1, é substituído por membro suplente na deliberação sobre caso disputado.
3. É anulável, por recurso administrativo a interpor pela parte prejudicada, a decisão em caso disputado na qual um membro impedido da Comissão Cadastral tenha votado.

Artigo 71.º

Suspeição

1. Os declarantes podem opor suspeição ao membro da Comissão Cadastral se existirem razões anteriores fundadas que permitam pôr em causa a imparcialidade deste.
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.
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 72.º

Eficácia diferida

1. A decisão administrativa nos casos disputados referida no artigo 68.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 73.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 74.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 75.º, 76.º e 77.º.

Artigo 75.º

Legitimidade

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

Artigo 76.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 77.º

Intervenção do Estado no processo judicial

1. O Estado é citado a intervir na causa nos termos do artigo 276.º e seguintes do Código de Processo Civil, caso seja pedido por alguma das partes o aumento do valor de compensação estabelecido pela Comissão Cadastral.
2. O Estado pode intervir na causa nos termos do artigo 271.º e seguintes do Código de Processo Civil, quando o caso disputado em causa possa constituir o Estado na obrigação de pagar qualquer compensação a algum dos declarantes.

SECÇÃO III REGISTO E ATRIBUIÇÃO DE TÍTULOS

Artigo 78.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 Ministério da Justiça.

Artigo 79.º

Efeitos da atribuição de títulos

1. A atribuição de um título 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 XI

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 80.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 81.º

Posse de bem imóvel de estrangeiro por cidadão nacional

1. O bem imóvel de estrangeiro, revertido ao Estado, 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 3 do artigo 17.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 82.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, e o titular particular a quem tenha sido atribuído ou reconhecido o direito de propriedade assume 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.
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 83.º

Tributação progressiva

A tributação sobre bens imóveis, a ser aprovada por lei, deve ser progressiva.

Artigo 84.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 85.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 33.º, devendo apresentar nova declaração quando tal não tenha acontecido.

Artigo 86.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 87.º

Presunções

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

Artigo 88.º

Revogação

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

Artigo 89.º

Início de vigência

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

VERSÃO PARA CONSULTA