



**PROJETO DE DECRETO-LEI N.º \_\_ / 2018, de ... de ...**

**REGIME JURÍDICO DOS BENS IMÓVEIS DO DOMÍNIO PRIVADO DO ESTADO**

Preâmbulo

A Lei n.º 13/2017, de 5 de junho, procede à identificação dos bens imóveis do domínio privado do Estado, remetendo a definição do regime relativo à sua utilização e gestão para decreto-lei posterior.

Neste sentido, o presente diploma estabelece o regime jurídico dos bens do domínio privado do Estado, fixando as regras relativas à sua gestão e utilização, regulando as formas permitidas de aquisição, cedência de utilização, afetação para fins de residência oficial, venda e ainda a constituição de direitos de superfície ou de arrendamento sobre a propriedade do Estado.

De modo mais abrangente, o presente decreto-lei vai além das figuras da afetação oficial e do arrendamento dos bens imóveis do Estado previstas no Decreto-Lei n.º 19/2004, de 29 de dezembro, dotando a Administração de instrumentos mais flexíveis de gestão e administração dos bens imóveis do domínio privado do Estado, os quais, por natureza, podem ser objeto de direitos privados e, na mesma medida, transmissíveis, ao abrigo das regras agora previstas.

A titularidade dos bens do domínio privado pertence ao Estado, cabendo a sua gestão ao membro do Governo responsável pela área da Justiça, exercida através de um conjunto de atos que permitem a aquisição, a administração e a venda dos bens imóveis do Estado.

Em termos gerais, o dever de boa administração e de proteção dos bens imóveis do Estado, o dever de colaboração e a responsabilidade figuram, a par com os princípios gerais da atividade administrativa, entre os princípios orientadores da atuação das entidades públicas, dos titulares dos seus órgãos e dos seus funcionários, agentes e trabalhadores. Para além disso, merecem ainda relevo, os princípios da concorrência efetiva, da transparência e igualdade no acesso aos procedimentos, o princípio do aproveitamento útil e efetivo dos bens, o princípio da onerosidade e, por fim, a taxatividade do regime legal previsto que, em traços gerais, veda a possibilidade de promover a constituição sobre os bens imóveis do domínio privado de direitos diferentes dos previstos no presente decreto-lei.

Desde logo, o presente decreto-lei prevê a aquisição de direitos de propriedade, a título oneroso ou gratuito, para instalação ou funcionamento de serviços públicos ou para a realização de outros fins de interesse público. Prevê-se, no caso da aquisição onerosa, obrigatoriamente, a consulta prévia aos serviços competentes do Ministério da Justiça, dirigida a aferir se existe ou não bem imóvel no domínio do Estado capaz de satisfazer as necessidades da entidade pública interessada.

No que respeita à administração dos bens do domínio privado do Estado, o presente diploma prevê cinco figuras distintas: a utilização temporária para fins de interesse público, a cedência de utilização, a afetação para fins de residência oficial, o arrendamento e a constituição do direito de superfície.

Através da cedência de utilização, os imóveis do domínio privado do Estado podem ser cedidos, a título precário, para fins de interesse público, mediante autorização do membro do Governo responsável pela área da Justiça. A cedência, em regra, está sujeita ao princípio da onerosidade.

Os atos de afetação oficial passam a cingir-se à cedência, de natureza gratuita e temporária, de bens imóveis do domínio privado do Estado, para fins de residência oficial, quando a lei estabeleça o direito de habitação em benefício dos titulares de órgãos do Estado, seus funcionários e agentes.

O regime do arrendamento dos bens imóveis do Estado é objeto de ampla reforma, passando a poder atribuir-se mediante ajuste direto nos casos expressamente determinados no presente decreto-lei, e através de procedimento concursal público nos restantes casos, assim se assegurando aos interessados em arrendar maior igualdade no acesso aos procedimentos e uma concorrência efetiva.

A par com o arrendamento, o presente decreto-lei prevê ainda a constituição de direitos de superfície sobre bens imóveis do domínio privado do Estado, designadamente quando não sejam necessários à prossecução de fins de interesse público e não seja conveniente a sua alienação. Contrariamente, sempre que se verifiquem estes dois pressupostos, os bens imóveis podem ser vendidos mediante procedimento de ajuste direto ou de hasta pública, consoante os casos, nos termos previstos no presente decreto-lei.

Os atos de disposição e administração dos bens imóveis do domínio privado do Estado estão sujeitos a uma avaliação prévia realizada pela Direção Nacional de Terras e Propriedades e Serviços Cadastrais do Ministério da Justiça, que visa determinar o seu valor, instrumento de grande utilidade no âmbito dos procedimentos de arrendamento e venda de bens imóveis.

A aprovação do presente decreto-lei foi precedida de consulta pública, realizada através da sua divulgação junto das entidades relevantes e da sociedade civil.

Nestes termos, ao abrigo do disposto no artigo 9.º da Lei n.º 13/2017, de 5 de junho e na alínea k) do artigo 115.º da Constituição da República Democrática de Timor-Leste, o Governo decreta, para valer como lei, o seguinte:

## **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1.º**

#### **Objeto**

O presente diploma estabelece o regime jurídico dos bens do domínio privado do Estado, fixando as regras relativas à sua gestão.

### **Artigo 2.º**

#### **Bens do domínio privado**

Os bens imóveis do domínio privado são os bens da titularidade do Estado que não sejam considerados bens do domínio público e cujo uso e domínio pode ser transferido nos termos da lei, designadamente, os bens imóveis a que se refere o artigo 9.º da Lei n.º 13/2017, de 5 de junho.

### **Artigo 3.º**

#### **Transmissibilidade**

- 1 - O Estado pode transmitir livremente ou onerar a propriedade dos bens imóveis integrados no seu domínio privado, nos termos do presente decreto-lei.
- 2 - São nulos os negócios de transmissão ou de oneração que violem normas de ordem pública.
- 3 - Não podem adquirir-se por usucapião quaisquer direitos sobre bens imóveis integrados no domínio privado do Estado.

### **Artigo 4.º**

#### **Titularidade e gestão**

- 1 - A titularidade dos bens imóveis do domínio privado pertence ao Estado.
- 2 - A gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado compete ao membro do Governo responsável pela área da Justiça, nos termos do presente decreto-lei.

### **Artigo 5.º**

#### **Princípios gerais**

As entidades públicas abrangidas pelo presente decreto-lei devem observar os princípios gerais da atividade administrativa, designadamente os princípios da legalidade, prossecução do interesse público no respeito pelos direitos e interesses

legalmente protegidos dos titulares, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa fé.

#### **Artigo 6.º**

##### **Boa administração**

1 - A gestão, a utilização, a alienação e a constituição de direitos sobre os bens imóveis do domínio privado do Estado devem ser realizadas de acordo com a ponderação dos custos e benefícios.

2 - As despesas com a aquisição, administração e utilização dos bens imóveis devem satisfazer os requisitos da economia, eficiência e eficácia.

#### **Artigo 7.º**

##### **Onerosidade**

O espaço ocupado nos bens imóveis do Estado deve ser avaliado e sujeito ao pagamento de uma contrapartida, em regra, de natureza financeira.

#### **Artigo 8.º**

##### **Consignação de receitas**

1 - A lei do Orçamento do Estado pode determinar a consignação da totalidade ou de parte da receita proveniente da alienação ou oneração, incluindo a cedência de direitos sobre os bens imóveis do domínio privado do Estado, nomeadamente para assegurar a cobertura de:

- a) Despesas de conservação e reabilitação de imóveis;
- b) Despesas de construção de infraestruturas;
- c) Despesas com a construção e manutenção de habitação social;
- d) Despesas com a aquisição de equipamentos para a modernização dos serviços.

2 - Quando, nos termos do número anterior, se verificar a consignação parcial, o remanescente da receita é considerado receita do Estado.

#### **Artigo 9.º**

##### **Concorrência**

As entidades públicas abrangidas pelo presente decreto-lei devem, na gestão dos bens imóveis, assegurar aos interessados em contratar ou em os utilizar uma concorrência efetiva.

#### **Artigo 10.º**

##### **Transparência**

1 - As entidades públicas abrangidas pelo presente decreto-lei devem garantir adequada publicidade e proporcionar, tempestivamente, o mais amplo acesso aos procedimentos.

2 - As decisões nos procedimentos de gestão patrimonial devem ser documentadas e, quando for necessário, objeto de fundamentação e de notificação aos interessados.

#### **Artigo 11.º**

### **Proteção**

1 – As entidades públicas abrangidas pelo presente decreto-lei, bem como os titulares dos seus órgãos e os seus funcionários, agentes e trabalhadores, devem zelar pela proteção dos bens imóveis do domínio privado do Estado, através dos meios legais e dos atos de gestão mais adequados.

2 – A obrigação referida no número anterior estende-se a todas as outras entidades que compõem o setor público administrativo e empresarial, bem como a todas as pessoas ou entidades sujeitos de relações jurídicas contempladas no presente decreto-lei.

### **Artigo 12.º**

#### **Colaboração**

As entidades públicas abrangidas pelo presente decreto-lei, bem como todas as pessoas ou entidades sujeitos de relações jurídicas nele contempladas, devem prestar à entidade responsável pela gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado, nos termos da lei, toda a colaboração e informação que lhes for solicitada.

### **Artigo 13.º**

#### **Responsabilidade**

1 – As entidades públicas abrangidas pelo presente decreto-lei, bem como os titulares dos seus órgãos e os seus funcionários, agentes e trabalhadores, podem ser responsabilizadas, disciplinar, financeira, civil e criminalmente, nos termos da lei, pelos atos e omissões de que resulte a violação do disposto no presente decreto-lei.

2 – Os serviços públicos com competência para fiscalizar o disposto no presente decreto-lei devem, para efeitos do número anterior, comunicar às entidades competentes as infrações detetadas, sob pena de se constituírem igualmente em responsabilidade por omissão, nos termos da lei.

### **Artigo 14.º**

#### **Taxatividade**

Não é permitida, sob pena de nulidade, a constituição sobre bens imóveis do domínio privado do Estado de direitos diferentes dos previstos no presente decreto-lei.

### **Artigo 15.º**

#### **Aproveitamento útil e efetivo**

A constituição de direitos sobre bens do domínio privado do Estado deve ter em conta o princípio do aproveitamento útil e da utilização efetiva dos bens imóveis, de modo a assegurar o seu uso oportuno e racional, otimizando a sua utilização.

### **Artigo 16.º**

#### **Forma escrita**

Os atos de constituição dos direitos previstos no presente decreto-lei são obrigatoriamente reduzidos a escrito, sob pena de nulidade.

## **CAPÍTULO II**

### **AQUISIÇÃO VOLUNTÁRIA**

#### **Artigo 17.º**

##### **Formas de aquisição voluntária**

1 - As entidades do Estado podem, para instalação ou funcionamento de serviços públicos ou para a realização de outros fins de interesse público, adquirir o direito de propriedade ou outros direitos reais de gozo sobre bens imóveis, a título oneroso ou gratuito, nos termos do presente decreto-lei.

2 - As entidades do Estado podem ainda, para os mesmos fins, tomar de arrendamento bens imóveis, nos termos do presente decreto-lei.

#### **SECÇÃO I**

### **AQUISIÇÃO ONEROSA**

#### **Artigo 18.º**

##### **Competência**

1 - Compete ao membro do Governo responsável pela área Justiça, obtido parecer favorável do membro do Governo responsável pela área das Finanças, autorizar a aquisição onerosa, para o Estado, do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo sobre bens imóveis.

2 - A autorização referida nos números anteriores compete ao Primeiro-Ministro quando o valor da aquisição seja igual ou superior ao montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para os ministros autorizarem a despesa.

3 - Caso o valor da aquisição exceda o montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para o Primeiro-Ministro autorizar a despesa, a autorização da aquisição compete ao Conselho de Ministros.

#### **Artigo 19.º**

##### **Consulta prévia**

1 - Os serviços do Estado interessados na aquisição devem solicitar ao membro do Governo responsável pela área da Justiça informação sobre a disponibilidade de imóvel do domínio do Estado adequado às suas necessidades, comunicando, para o efeito, as principais características do imóvel pretendido, nomeadamente o seu tipo, localização e área.

2 - Nos casos em que o membro do Governo responsável pela área da Justiça informe da indisponibilidade de imóvel adequado, aplica-se o disposto nos artigos seguintes.

#### **Artigo 20.º**

##### **Consulta ao mercado**

A aquisição onerosa do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo sobre bens imóveis é precedida de uma consulta ao mercado imobiliário, realizada pelo serviço interessado na aquisição.

#### **Artigo 21.º**

##### **Procedimento da consulta ao mercado**

- 1 - A consulta ao mercado imobiliário efetua-se através da publicação de anúncios em sítio da Internet de acesso público.
- 2 - Dos anúncios devem constar a identificação do serviço interessado na aquisição, as características e a localização do imóvel pretendido, bem como o prazo de recebimento das propostas.
- 3 - Após consulta ao mercado imobiliário, o serviço interessado na aquisição solicita a avaliação do imóvel aos serviços competentes do Ministério da Justiça.
- 4 - Avaliado o imóvel, o serviço interessado na aquisição solicita aos serviços competentes do Ministério das Finanças parecer sobre a proposta de aquisição, antes de a submeter a decisão.
- 5 - São aplicáveis à formação do contrato, com as necessárias adaptações, as disposições do Código do Procedimento Administrativo que regulem o procedimento para a prática de atos administrativos.

#### **Artigo 22.º**

##### **Dispensa de consulta ao mercado**

- 1 - Sempre que a urgência ou as especialidades da necessidade pública a satisfazer o justifiquem, o serviço interessado na aquisição pode propor, fundamentadamente, a dispensa da consulta a que se refere o artigo anterior, designadamente nos casos em que o imóvel a adquirir já se encontra, pelas suas características, previamente determinado.
- 2 - A dispensa da consulta ao mercado imobiliário é autorizada nos termos do artigo 18.º, sob parecer favorável do membro do Governo responsável pela área das finanças.

#### **Artigo 23.º**

##### **Representação**

- 1 - Na celebração dos contratos de aquisição, o Estado é representado por funcionário devidamente credenciado pelo membro do Governo responsável pela área da Justiça.
- 2 - No caso de aquisição por venda judicial, o Estado é representado pelo Ministério Público.

## **SECÇÃO II AQUISIÇÃO GRATUITA**

#### **Artigo 24.º**

##### **Heranças, legados e doações**

Compete ao membro do Governo responsável pela área da Justiça decidir sobre a aceitação, a favor do Estado como sucessor legitimário, de heranças e legados, bem como de doações.

#### **Artigo 25.º**

##### **Representação**

1 - Nos atos ou contratos decorrentes da aceitação de heranças, legados ou doações, o Estado é representado por funcionário devidamente credenciado pelo membro do Governo responsável pela área da Justiça.

2 - Nos atos a praticar em tribunal, o Estado é representado pelo Ministério Público.

#### **Artigo 26.º**

##### **Fins das heranças, legados e doações**

Compete aos serviços competentes do departamento do Governo responsável pela área da Justiça e às entidades afetatórias zelar pela integral execução dos fins que condicionaram as heranças, legados ou doações.

### **SECÇÃO III**

#### **ARRENDAMENTO**

#### **Artigo 27.º**

##### **Competência e procedimento**

1 - As entidades públicas do Estado podem tomar de arrendamento bens imóveis nos termos das regras de competência para autorizar despesas, as quais se aplicam às respetivas alterações.

2 - É aplicável aos arrendamentos o procedimento previsto nos artigos 20.º a 22.º, com as devidas adaptações.

3 - Nos contratos de arrendamento deve constar expressamente que o imóvel se destina à instalação e ao funcionamento de serviços públicos.

### **SECÇÃO IV**

#### **REGISTOS**

#### **Artigo 28.º**

##### **Competência**

1 - Compete ao membro do Governo responsável pela área da Justiça apresentar a registo os factos jurídicos a ele sujeitos, ficando os respetivos preparos e despesas a cargo das entidades afetatórias nos termos da lei.

2 - Os factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Estado, seja qual for a entidade afetatória, são inscritos a favor do Estado da República Democrática de Timor-Leste.



## **CAPÍTULO III ADMINISTRAÇÃO**

### **Artigo 29.º**

#### **Noção**

1 - A administração de bens imóveis compreende a sua conservação, valorização e rendibilidade, tendo em vista a prossecução do interesse público e a racionalização dos recursos disponíveis, de acordo com o princípio da boa administração.

2 - Constituem, designadamente, formas de administração dos imóveis:

- a) A utilização temporária;
- b) A cedência de utilização;
- c) A afetação para fins de residência oficial;
- d) O arrendamento;
- e) A constituição do direito de superfície.

### **SECÇÃO I**

#### **UTILIZAÇÃO PÚBLICA TEMPORÁRIA**

### **Artigo 30.º**

#### **Utilização para fins de interesse público**

1 - Os bens imóveis do domínio privado do Estado podem ser cedidos temporariamente a entidades para a realização de eventos desportivos, recreativos, culturais, sociais, comunitários ou para qualquer outra finalidade de interesse público.

2 - A utilização temporária dos bens do domínio privado depende da obtenção de uma autorização prévia.

3 - A autorização de utilização temporária está, em regra, sujeita ao pagamento de uma contrapartida, cujo valor deve ser fixado tendo em conta a finalidade da utilização, a duração e as necessidades decorrentes da manutenção e limpeza do espaço cedido.

4 - A autorização depende de requerimento da entidade interessada à autoridade competente para a gestão do bem imóvel, sendo concedida por despacho desta.

### **SECÇÃO II**

#### **CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO**

### **Artigo 31.º**

#### **Competência**

1 - Os imóveis do domínio privado do Estado podem ser cedidos, a título precário, para fins de interesse público, mediante autorização do membro do Governo responsável pela área da Justiça.

2 - Nos fins de interesse público a que se refere o número anterior inclui-se nomeadamente, a prossecução de atividades por parte de:

- a) Serviços do Estado;
- b) Organizações internacionais e organizações não governamentais ou de natureza associativa;
- c) Representações diplomáticas ou consulares.

### **Artigo 32.º**

#### **Caráter oneroso**

1 - A cedência, incluindo a cedência aos serviços do Estado, obedece ao princípio da onerosidade.

2 - A compensação financeira a pagar pela entidade cessionária é determinada por avaliação promovida pelos serviços competentes do Ministério da Justiça, que deve atender à responsabilidade pelos encargos e despesas com a conservação e manutenção dos imóveis.

### **Artigo 33.º**

#### **Procedimento**

1 - O pedido de cedência, devidamente fundamentado, deve ser apresentado ao membro do Governo responsável pela área da Justiça.

2 - Do despacho de autorização devem constar as condições, incluindo a contrapartida e o fim de interesse público a que a cedência fica sujeita.

3 - A cedência do imóvel é formalizada por meio de auto de cedência e de aceitação, no qual ficam exaradas, designadamente, as condições da mesma.

4 - O auto referido no número anterior é lavrado pelos serviços competentes do Ministério da Justiça.

### **Artigo 34.º**

#### **Despesas e encargos com a conservação e a manutenção**

As despesas e os encargos com a conservação e a manutenção do imóvel cedido são da responsabilidade do cessionário.

### **Artigo 35.º**

#### **Fiscalização**

A fiscalização do cumprimento pelo cessionário das condições da cedência cabe ao Ministério da Justiça, através dos seus serviços competentes.

### **Artigo 36.º**

#### **Restituição**

1 - A desocupação dos imóveis deve ser comunicada pelo cessionário ao Ministério da Justiça com uma antecedência não inferior a 120 dias.

2 - O incumprimento das condições da cedência ou a inconveniência da sua manutenção devem ser declarados pelo membro do Governo responsável pela área da

Justiça e constitui o cessionário no dever de restituir o imóvel cedido no prazo de 30 dias a contar da respetiva notificação, não tendo este direito a qualquer indemnização.

3 - O incumprimento dos prazos referidos nos números anteriores constitui o cessionário no dever de indemnizar o Estado por um valor correspondente a uma renda, ou fração de renda, por cada mês, de atraso que seria devida pela utilização, até à efetiva devolução, do imóvel, sem prejuízo de eventuais responsabilidades disciplinar e financeira.

4 - O incumprimento da obrigação de restituição referida no número 2 confere ainda ao Ministério da Justiça o direito de recorrer ao meio previsto no artigo 69.º.

### **SECÇÃO III**

#### **AFETAÇÃO PARA FINS DE RESIDÊNCIA OFICIAL**

##### **Artigo 37.º**

###### **Afetação oficial**

1 - A afetação para fins de residência oficial é o ato de cedência, de natureza temporária e gratuita, de bens imóveis do domínio privado do Estado a favor de titulares de órgãos de soberania, funcionários, agentes e demais servidores do Estado, quando a lei lhes confira direito a habitação por conta do Estado.

2 - A afetação oficial é da competência do membro do Governo responsável pela área da Justiça, mediante requerimento do interessado.

3 - O ato de afetação é precedido de parecer técnico não vinculativo dos serviços competentes do Ministério da Justiça e de informação sobre a disponibilidade de imóvel adequado às necessidades invocadas e a indicação das suas principais características, nomeadamente o seu tipo, localização e área.

4 - O ato de afetação é efetuado mediante termo de entrega, do qual consta, designadamente, a identificação do beneficiário, o prazo da afetação e as condições de utilização.

##### **Artigo 38.º**

###### **Utilização**

1 - No imóvel cedido ao abrigo do disposto no artigo anterior, além do beneficiário, apenas podem residir o cônjuge ou pessoa que com ele viva em situação análoga e os seus parentes e afins em linha reta ou até ao 2º grau da linha colateral.

2 - É proibida a afetação do imóvel a qualquer outro fim, gratuito ou oneroso, diferente da mera habitação a que se refere o número anterior.

3 - O beneficiário deve manter e restituir o imóvel no estado em que lhe foi atribuído, sem prejuízo das deteriorações inerentes à sua prudente utilização, sob pena de incorrer em responsabilidade nos termos gerais de direito.

4 - As despesas de reparação dos imóveis que sejam objeto de afetação oficial são da responsabilidade do Ministério da Justiça, salvo se tiverem resultado de uma má utilização do imóvel.

### **Artigo 39.º**

#### **Restituição**

1 - O bem imóvel é restituído ao Ministério da Justiça, sem lugar a retenção ou a indemnização por benfeitorias, quando ocorra uma das seguintes situações:

- a) A aposentação do funcionário, agente ou servidor;
- b) A exoneração ou a demissão do funcionário, agente ou servidor;
- c) O falecimento do funcionário, agente ou servidor;
- d) A alteração da situação profissional determinante da cessação, temporária ou definitiva, da atividade do funcionário, agente ou servidor no serviço em causa.

2 - Verificando-se qualquer das situações previstas no número anterior e mantendo-se a ocupação do imóvel, o Ministério da Justiça notifica o ocupante para a restituir no prazo de 180 dias.

3 - Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que o imóvel tenha sido restituído, deve o Ministro da Justiça determinar o despejo imediato, sem dependência de ação judicial.

4 - Sem prejuízo do disposto nos números 2 e 3, mantendo-se a ocupação do imóvel após se ter verificado qualquer uma das situações previstas no número 1, o ocupante fica sujeito aos deveres estabelecidos na presente subsecção.

### **SECÇÃO IV**

#### **ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS DO ESTADO**

### **SUBSECÇÃO I**

#### **REGIME APLICÁVEL**

### **Artigo 40.º**

#### **Aplicação da lei civil**

Aos arrendamentos de imóveis do Estado é aplicável a lei civil, com as especificidades previstas nos artigos seguintes.

### **Artigo 41.º**

#### **Finalidades**

1 - Os contratos de arrendamento de bens imóveis do Estado podem ser celebrados tendo em conta as seguintes finalidades:

- a) Habitação;
- b) Instalação de serviços de entidades ou agências públicas;
- c) Instalação de organizações internacionais ou missões diplomáticas;
- d) Instalação de organizações não governamentais ou de natureza associativa;
- e) Prossecução de atividades privadas de natureza económica, comercial, industrial;
- f) Desenvolvimento de atividades agrícolas, de cultivo ou pasto;
- g) Outras finalidades que não contrariem a ordem pública.

2 - Cada pessoa singular apenas pode ser parte em um único contrato de arrendamento com fins habitacionais, estando esta finalidade vedada à contratação por pessoas colectivas.

#### **Artigo 42.º**

##### **Contrato de arrendamento**

1 - O arrendamento de bens imóveis do domínio privado do Estado é realizado através da celebração de contrato, sob a forma escrita, dele constando obrigatoriamente os seguintes elementos:

- a) Identificação das partes;
- b) Identificação do imóvel e do estado de conservação em que se encontra;
- c) Identificação da finalidade do arrendamento e das condições a que fica sujeita a sua utilização;
- d) Identificação dos prazos de arrendamento e do seu regime de renovação;
- e) Identificação do valor da renda mensal a satisfazer, do modo de pagamento e do regime aplicável ao respetivo incumprimento;
- f) O regime de atualização da renda;
- g) Descritivo das obrigações das partes;
- h) Quando o contrato seja para fins não habitacionais, as devidas autorizações e licenças para a atividade a prosseguir.

2 - O contrato de arrendamento está sujeito a registo junto dos serviços de registo de bens imóveis do Ministério da Justiça.

CONSULTA PÚBLICA

#### **Artigo 43.º**

##### **Obrigações das partes**

1 - O Estado tem as seguintes obrigações como senhorio:

- a) Entregar o imóvel em boas condições, salvo estipulação em contrário;
- b) Garantir o respetivo uso e gozo pelo arrendatário durante o prazo contratual acordado.

2 - O arrendatário tem as seguintes obrigações:

- a) Pagar a renda acordada, pontualmente e nos termos contratuais;
- b) Usar o imóvel de forma prudente e observar as condições contratuais definidas;
- c) Responsabilizar-se pelas reparações necessárias do imóvel, requeridas pelo decurso do tempo e uso normal, salvo estipulação em contrário;
- d) Zelar pela conservação do imóvel, sendo responsável pelos danos que sejam causados pelo mau uso da propriedade;
- e) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do bem imóvel por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se a lei ou o contrato o permitir ou ainda se o senhorio o autorizar;
- f) Avisar imediatamente o senhorio sempre que tenha conhecimento de vícios no bem imóvel ou saiba que o ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação ao bem, desde que o facto seja ignorado pelo senhorio;

- g) Restituir o imóvel, no final do contrato, nas condições estipuladas e, na falta de estipulação, em condições idênticas às da entrega pelo Estado, salvo a normal deterioração causada pelo uso prudente do mesmo.

#### **Artigo 44.º**

##### **Duração**

1 – A duração do arrendamento é fixada no respetivo contrato pelo prazo mínimo de um ano, observando os seguintes limites máximos consoante a finalidade a que se destina:

- a) Até 5 (cinco) anos para fins de habitação;
- b) Até 10 (dez) anos para a prossecução de atividades privadas de pequeno comércio e indústria;
- c) Até 20 (vinte) anos para organizações não governamentais ou de natureza associativa;
- d) Até 30 (trinta) anos para a prossecução de atividades privadas de médio comércio e indústria ou de atividades agrícolas, de cultivo ou pasto;
- e) Até 50 (cinquenta) anos para organizações internacionais, missões diplomáticas e atividades privadas de grande comércio e indústria.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se:

- a) Pequeno comércio e indústria, as atividades prosseguidas por empresas com menos de 10 trabalhadores efetivos e um volume de negócios anual inferior a 150 mil dólares americanos;
- b) Médio comércio e indústria, as atividades prosseguidas por empresas com menos de 50 trabalhadores efetivos e um volume de negócios anual inferior a 1 milhão de dólares americanos;
- c) Grande comércio e indústria, as atividades prosseguidas por empresas com mais de 50 trabalhadores efetivos e um volume de negócios anual superior a 1 milhão de dólares americanos.

3 - Quando a duração dos contratos de arrendamento for estipulada por tempo superior aos limites previstos no número 1, ou como contrato perpétuo, considera-se reduzida àqueles limites.

4 – O prazos dos contratos de arrendamento são suscetíveis de renovação automática, a qual deve resultar de acordo expresso das partes para esse efeito.

5 - O Estado pode opor-se à renovação automática do contrato de arrendamento, mediante notificação do arrendatário com a antecedência mínima de 60 dias antes do prazo de renovação.

6 - O uso do imóvel após o termo do contrato de arrendamento sem que o particular requeira a renovação do contrato junto da entidade competente, implica o pagamento da renda nos termos do contrato, acrescida de 50% do valor correspondente ao duodécimo da renda, por cada mês de atraso.

#### **Artigo 45.º**

##### **Renda**

- 1 - O valor da renda é fixado pelo membro do Governo responsável pela área da Justiça, tendo em conta a avaliação do imóvel promovida pela Direção Nacional de Terras Propriedades e Serviços Cadastrais.
- 2 - A renda é anual, sob a forma de uma prestação em dinheiro, podendo o seu pagamento ser efetuado em duodécimos ou por antecipação.
- 3 - O pagamento da renda pode ser antecipado por período não superior a dois terços do prazo do contrato, mediante autorização do membro do Governo responsável pela área da Justiça.
- 4 - No caso previsto no número anterior, durante o período da antecipação, o Estado não pode denunciar o contrato de arrendamento, salvo se proceder à devolução das rendas recebidas antecipadamente.
- 5 - A renda é automaticamente atualizada aquando da renovação do contrato, pelo mínimo de 1% ao ano.
- 6 - Os critérios de fixação da renda são fixados por diploma ministerial do membro do Governo responsável pela área da justiça.

#### **Artigo 46.º**

##### **Mora do arrendatário**

- 1 - Constituindo-se o arrendatário em mora, por falta de pagamento da renda devida, o Estado tem o direito de exigir, além da renda em atraso, uma indemnização igual a 50 % do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.
- 2 - Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de trinta dias (30) a contar do seu começo.
- 3 - Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o número 1 se refere, o Estado tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos.
- 4 - A receção de novas rendas não priva o Estado do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações por mora do devedor.
- 5 - O arrendatário pode pôr fim à mora oferecendo ao Estado o pagamento das rendas em atraso, bem como a indemnização fixada no número 1.

#### **Artigo 47.º**

##### **Denúncia**

- 1 - O Estado pode denunciar os contratos de arrendamento antes do termo do prazo ou da sua renovação, sem dependência de ação judicial, quando os bens imóveis se destinem à instalação e ao funcionamento dos seus serviços ou a outros fins de interesse público.
- 2 - A denúncia, quando efetuada nos termos do número anterior, é autorizada pelo membro do Governo responsável pela área da Justiça, cabendo à Direção Nacional de Terras e Propriedades e Serviços Cadastrais notificar o arrendatário para desocupar o prédio no prazo de 120 dias.
- 3 - O prazo para a desocupação a que se refere o número anterior é de 180 dias no caso de arrendamento para habitação.

4- Sempre que possível, é oferecida ao arrendatário uma alternativa de imóvel para arrendar, com características e localização semelhantes, não podendo nestes casos ser cobrada renda superior à prevista no contrato originário.

5 - Se o arrendatário não desocupar o bem imóvel no prazo referido nos números 2 e 3, fica sujeito a despejo imediato, sem dependência de ação judicial, aplicando-se o disposto no artigo 69.º.

6 - A desocupação dos bens imóveis, resultante de denúncia por motivos de interesse público, confere ao respetivo arrendatário o direito a uma indemnização correspondente a uma renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato, com o limite de 12 rendas.

6 - O arrendatário não tem direito a qualquer indemnização nos casos em que venha a ocupar imóvel que lhe seja disponibilizado pelo Estado.

#### **Artigo 48.º**

##### **Subarrendamento**

1 - O subarrendamento depende de autorização prévia escrita do membro do Governo responsável pela área da Justiça, apenas sendo admissível quando observe cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Ser apenas objeto de subarrendamento uma parte do imóvel, mantendo-se o arrendatário a ocupar a maior parte do bem e para o uso autorizado;
- b) O valor da renda devida pelo subarrendamento ser inferior ao valor da renda que o arrendatário paga ao Estado.

2 - O subarrendamento estabelecido em violação do disposto no número anterior constitui causa de resolução do contrato de arrendamento.

#### **Artigo 49.º**

##### **Benfeitorias**

1 - A realização de quaisquer obra ou benfeitorias está sujeita a autorização expressa do membro do Governo responsável pela área da Justiça.

2 - Não há lugar a qualquer indemnização pelas obras ou benfeitorias que o arrendatário tenha feito no decurso do contrato de arrendamento, apenas lhe assistindo o direito de as retirar, desde que não afetem o uso do imóvel.

#### **Artigo 50.º**

##### **Transmissão e cessão da posição do arrendatário**

1 - A cessão contratual da posição de arrendatário para fins habitacionais não é admitida.

2 - Por morte do arrendatário, a posição contratual de arrendatário para fins habitacionais transmite-se automaticamente, pela seguinte ordem de preferência:

- a) Cônjuge sobrevivente ou pessoa que com ele vivesse em situação análoga à do cônjuge;
- b) Descendentes em linha recta ou até ao 2.º grau da linha colateral que com ele vivessem.



3 - No caso dos contratos de arrendamento destinados a fins não habitacionais, o arrendatário pode ceder a sua posição contratual a terceiros, desde que se mostrem cumpridas as obrigações contratuais emergentes do contrato originário, seja obtida autorização prévia escrita do membro do Governo responsável pela área da Justiça e uma vez que se encontrem cumpridos os requisitos legais de utilização.

4 - A transmissão e a cessão, quando admissível, é feita pelo tempo restante do contrato de arrendamento original e dos termos contratados com o Ministério da Justiça, devendo celebrar-se uma adenda ao contrato.

5 - A cessão de posição contratual da posição de arrendatário para fins não habitacionais a título oneroso é nula, sendo o arrendatário originário e o ocupante solidariamente responsáveis pelo pagamento das rendas e das penalidades por incumprimento do contrato.

### **Artigo 51.º**

#### **Resolução**

1 - Sem prejuízo da faculdade de denúncia prevista no artigo 47.º, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento pelo Estado:

- a) Mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas;
- b) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança;
- c) A utilização do imóvel contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- d) O uso do imóvel para fim diverso daquele a que se destina;
- e) Ocorrência de danos ou destruição do imóvel por mau uso do arrendatário;
- f) A transmissão ou subarrendamento do imóvel, sem autorização prévia ou sem observância das formalidades legalmente previstas;
- g) O não uso do bem imóvel por mais de um ano, exceto em caso de força maior ou de doença, ou se a ausência, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem com ele viva em situação análoga.

2 - A resolução opera mediante comunicação da autoridade competente ao arrendatário, onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida.

3 - A resolução pelo senhorio, quando se funde na falta de pagamento da renda, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de três meses.

4 - A resolução é cumulável com a responsabilidade civil.

5 - A desocupação do bem imóvel, nos termos do artigo 69.º, é exigível no final do 3.º mês seguinte à resolução, se outro prazo não for acordado pelas partes.

### **Artigo 52.º**

#### **Dever de manutenção e restituição do bem**

1 — O arrendatário é obrigado a manter e a restituir a coisa no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.

2 — Presume-se que a coisa foi entregue ao arrendatário em bom estado de manutenção quando não exista documento onde as partes tenham descrito o estado dela ao tempo da entrega.

### **Artigo 53.º**

#### **Indemnização pelo atraso na restituição do bem**

1 — Se o bem imóvel arrendado não for restituído, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o arrendatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda que as partes tenham estipulado.

2 — Logo, porém, que o arrendatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro, nos termos do disposto no artigo 46.º

## **SUBSEÇÃO II**

### **PROCEDIMENTO APLICÁVEL**

### **Artigo 54.º**

#### **Competência**

Os bens imóveis do domínio privado do Estado podem ser arrendados por qualquer pessoa singular ou coletiva, timorense ou estrangeira, mediante autorização do membro do Governo responsável pela área da Justiça.

### **Artigo 55.º**

#### **Procedimento aplicável**

1 - O arrendamento de bens móveis do Estado é atribuído por ajuste direto ou por concurso público, promovido oficiosamente ou por iniciativa de particular interessado no arrendamento.

2 - Quando seja de iniciativa particular, para os efeitos do disposto no número 1, o interessado em arrendar um bem imóvel do Estado deve apresentar ao membro do Governo da área da justiça, um requerimento com os seguintes elementos:

- a) Identificação do interessado;
- b) Identificação do bem imóvel pretendido;
- c) Indicação da finalidade do arrendamento;
- d) Proposta de arrendamento, com indicação do valor de renda oferecido e da duração do contrato pretendida;

3 - As propostas apresentadas no âmbito do pedido a que se refere o número 2 mantêm-se válidas até à celebração do contrato de arrendamento.

### **Artigo 56.º**

#### **Avaliação**

O arrendamento de bens imóveis é sempre precedido de avaliação, aplicando-se o disposto no artigo 88.º.

### **Artigo 57.º**

#### **Abertura do procedimento**

A abertura do procedimento para a atribuição do arrendamento tem início por despacho do membro do Governo responsável pela área da Justiça, que fixa o procedimento aplicável e indica os seguintes elementos:

- a) A identificação do bem imóvel a arrendar, incluindo o número de identificação predial e a sua localização, juntando o respetivo mapa cadastral;
- b) A descrição do bem imóvel, incluindo a área bruta, a área construída, o número de edifícios e o estado em que se encontram, bem como informação sobre situações eventuais de ocupação aí existentes;
- c) O fim específico do arrendamento, suas condições e garantias especiais a que haja lugar;
- d) A duração mínima e máxima do contrato de arrendamento;
- e) O valor base da renda.

### **Artigo 58.º**

#### **Procedimento por ajuste direto**

1 - O arrendamento de bens imóveis do domínio privado é atribuído por ajuste direto nos seguintes casos:

- a) Quando o valor da renda anual seja inferior a dez mil (10,000) dólares americanos;
- b) Quando o arrendamento se destine a habitação;
- c) Quando não tenham sido apresentadas propostas no procedimento por concurso público;
- d) Quando o interessado em arrendar pertença ao setor público administrativo ou ao setor empresarial do Estado;
- e) Quando o interessado em arrendar seja pessoa coletiva de utilidade pública e o imóvel se destine direta e imediatamente à realização dos seus fins por um período determinado;
- f) Quando o interessado em arrendar se encontre a ocupar o bem imóvel nos termos do disposto no número 1 do artigo 50.º da Lei n.º 13/2017, de 5 de junho;
- g) Por motivos de interesse público, devidamente fundamentado.

2 - Nos casos previstos no número anterior, o membro do Governo responsável pela área da Justiça autoriza a atribuição do arrendamento por ajuste direto, mediante despacho, fixando, com base na informação obtida nos termos do artigo 54.º, a importância da respetiva renda e as condições a que o arrendamento fica sujeito, procedendo-se à notificação do interessado.

3 - A celebração do contrato de arrendamento deve ocorrer no prazo máximo de um (1) mês a contar da notificação do interessado, prorrogável por igual período e por uma única vez.

### **Artigo 59.º**

#### **Procedimento por concurso público**

1 - Fora dos casos previstos no artigo anterior, o arrendamento de bens imóveis do Estado está sujeito à realização de um concurso público.

2 - Para os efeitos do disposto no número 1, o membro do Governo responsável pela área da Justiça procede à abertura de concurso público, mandando publicitar anúncio,

convidando os interessados a apresentar propostas de arrendamento para a finalidade publicitada ou apresentar objeções à atribuição do mesmo, no prazo de trinta (30) dias.

3 - O anúncio de abertura do concurso é publicitado na página oficial da autoridade competente, em dois jornais de circulação nacional e mediante afixação de editais nos locais de estilo e no local do bem a arrendar, devendo conter os seguintes elementos:

- a) Os elementos a que se referem as alíneas do artigo 57.º;
- b) Um resumo explicativo do procedimento e dos prazos aplicáveis;
- c) Os documentos a apresentar;
- d) Os critérios e fatores de adjudicação, por ordem decrescente de importância;
- e) A composição do júri de apreciação das propostas;
- f) O modo e prazo de apresentação das propostas, nomeadamente o endereço e a designação do serviço de receção de propostas, com indicação do respetivo horário de funcionamento.

4 - As propostas são apresentadas em envelope fechado até às 17 horas do trigésimo dia a contar da data da publicação do anúncio, nos termos do disposto no número 2, não sendo admitidas nos seguintes casos:

- a) Quando recebidas fora do prazo fixado;
- b) Quando não contenham os elementos exigidos no anúncio.

5 - Decorrido o prazo referido no número anterior sem que seja apresentado um pedido concorrente, aplica-se o disposto no número 2 do artigo anterior.

6 - Quando tenham sido apresentadas várias propostas, a adjudicação é feita à proposta de valor mais elevado.

7 - Para efeitos do disposto no número anterior, no prazo de trinta (30) dias a contar do termo do prazo para a apresentação das propostas, o júri elabora um relatório em que procede à apreciação das propostas e as ordena, de acordo com os critérios fixados no anúncio de abertura do concurso.

8 - Ordenados os concorrentes, o candidato selecionado em primeiro lugar é notificado, dando-se início ao procedimento para a atribuição do arrendamento, no prazo máximo de um (1) mês, prorrogável por igual período e por uma única vez.

### **Artigo 60.º**

#### **Direito de preferência**

1 - No caso referido no artigo anterior, goza de direito de preferência, em igualdade de condições, o primeiro requerente, quando o procedimento tenha resultado de iniciativa particular.

2 - Para os efeitos do disposto no número anterior, o preferente deve comunicar à autoridade competente, no prazo de 10 dias a contar da notificação da escolha da proposta a que se refere o número 8 do artigo anterior, que aceita sujeitar-se às condições da proposta selecionada.

### **Artigo 61.º**

#### **Celebração do contrato de arrendamento**

A celebração do contrato de arrendamento deve ocorrer no prazo máximo de um (1) mês a contar da notificação do interessado referida no número 8 do artigo 59.º ou da

notificação do preferente nos termos do número anterior, quando a ela haja lugar, prorrogável por igual período e por uma única vez.

#### **Artigo 62.º**

##### **Representação**

Nos contratos de arrendamento, o Estado é representado por funcionário devidamente credenciado pelo membro do Governo responsável pela área da Justiça.

### **SECÇÃO V**

#### **DIREITO DE SUPERFÍCIE**

#### **Artigo 63.º**

##### **Regime jurídico**

O direito de superfície sobre os bens do domínio privado do Estado rege-se pelas disposições constantes do presente decreto-lei, pelas cláusulas dos respetivos contratos e, subsidiariamente, pela lei civil aplicável.

#### **Artigo 64.º**

##### **Constituição do direito de superfície**

1 - Podem ser constituídos direitos de superfície sobre imóveis do domínio privado do Estado, designadamente por não serem necessários à prossecução de fins de interesse público e não ser conveniente a sua alienação.

2 - Na constituição do direito de superfície devem ser fixados:

- a) O prazo do direito de superfície;
- b) A quantia devida pelo superficiário e os termos do pagamento;
- c) O início e a conclusão de eventuais construções a erigir no bem imóvel.

3 - A constituição de direitos de superfície sobre bens imóveis do domínio privado do Estado é feita através de escritura pública.

#### **Artigo 65.º**

##### **Competência**

Compete ao membro do Governo responsável pela área da Justiça autorizar a constituição do direito de superfície em imóveis do domínio privado do Estado.

#### **Artigo 66.º**

##### **Superficiário**

1 - A designação do superficiário é realizada através dos procedimentos de concurso público ou de ajuste direto.

2 - A escolha do tipo de procedimento, de acordo com critérios que salvaguardem o interesse público e as especialidades do caso, é realizada pelo membro do Governo responsável pela área da Justiça.

3 - Os procedimentos referidos no número 1 seguem, com as devidas adaptações, o estabelecido na secção IV do presente capítulo.

### **Artigo 67.º**

#### **Transmissão**

A transmissão do direito de superfície fica sujeita a autorização do membro do Governo responsável pela área da Justiça.

### **Artigo 68.º**

#### **Indemnização**

O superficiário tem direito a indemnização pela extinção do direito de superfície quando e nos termos convencionados no título de constituição, não podendo ser superior ao valor do imóvel, avaliado nos termos do artigo 88.º e seguintes.

## **SECÇÃO VI**

### **OCUPAÇÃO SEM TÍTULO**

### **Artigo 69.º**

#### **Despejo**

1 - Quem ocupar sem título imóvel do Estado e o não desocupar no prazo de 90 dias a contar de notificação para o efeito fica sujeito a despejo imediato, sem dependência de ação judicial e sem direito a indemnização.

2 - Nos casos em que o arrendamento se destine a habitação, o prazo referido no número anterior é de 180 dias.

2 - O despejo é determinado pelo membro do Governo responsável pela área da Justiça.

3 - A notificação referida no número 1 bem como a execução do despejo são efetuadas pela Direção Nacional de Terras e Propriedades e Serviços Cadastrais, que pode recorrer às autoridades policiais competentes, sempre que justificado.

4 - Às situações de ocupação sem título existentes à data de entrada em vigor do presente decreto-lei é aplicável o disposto no artigo 90.º.

## **CAPÍTULO IV**

### **VENDA**

## **SECÇÃO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 70.º**

#### **Imóveis alienáveis**

Podem ser vendidos imóveis do domínio privado do Estado cuja propriedade não seja necessária à prossecução de fins de interesse público e cuja manutenção na sua propriedade não seja conveniente.

### **Artigo 71.º**

#### **Competência**

Compete ao membro do Governo responsável pela área da Justiça autorizar a venda dos imóveis do Estado.

### **Artigo 72.º**

#### **Procedimento**

1 - A venda dos bens imóveis do domínio privado é realizada por hasta pública ou por ajuste direto, consoante os casos.

2 - O ajuste direto só pode ser adotado nas seguintes situações:

- a) Quando o valor do imóvel, avaliado nos termos do artigo 88.º e seguintes, seja inferior a cem mil (100,000) dólares americanos;
- b) Quando a praça da hasta pública tenha ficado deserta;
- c) Quando, por ameaça de ruína ou de insalubridade pública, se verifique reconhecida urgência na venda e o adquirente apresente solução para a recuperação do imóvel;
- d) Quando o adquirente pertença ao setor público administrativo ou ao setor empresarial do Estado;
- e) Quando o adquirente seja pessoa coletiva de utilidade pública e o imóvel se destine direta e imediatamente à realização dos seus fins por um período determinado;
- f) Quando o imóvel seja objeto de litígio judicial pendente há mais de cinco anos e o adquirente seja parte principal no processo;
- g) Quando os interessados em adquirir o bem imóvel o ocupem nos termos do disposto no número 1 do artigo 50.º e no número 1 do artigo 73.º da Lei n.º 13/2017, de 5 de junho;
- h) Por razões de excecional interesse público, devidamente fundamentado;

3 - No caso da alínea h) do número anterior, a venda é sempre autorizada por resolução do Conselho de Ministros.

4 - Quando não se verifique qualquer dos pressupostos previstos no número 2, a venda é realizada por hasta pública.

5 - Na hasta pública, podem ser apresentadas propostas por quaisquer interessados.

6 - A venda de imóveis é precedida do procedimento de avaliação previsto no artigo 88.º.

### **Artigo 73.º**

#### **Preferência**

Quando a venda se realize por hasta pública, os titulares dos direitos de preferência são notificados pelo membro do Governo responsável pela área da Justiça do dia, da

hora e do local da realização da hasta pública para exercerem o seu direito, querendo, no ato da praça, terminada a licitação, nos termos da lei.

#### **Artigo 74.º**

##### **Informação e publicidade**

1 - Os interessados na aquisição de imóveis do Estado têm o direito de ser informados sobre a situação física e jurídica dos mesmos e sobre o resultado e os pressupostos da avaliação promovida ao abrigo do disposto no artigo 88.º.

2 - No caso de a venda se realizar através de hasta pública, o respetivo anúncio público e os demais documentos publicamente disponíveis devem fixar o preço de referência e os critérios da adjudicação.

3 - Sem prejuízo da utilização de outros meios de divulgação pública que sejam considerados adequados, o anúncio do procedimento de hasta pública é publicado em sítio da Internet de acesso público, não podendo fixar prazo inferior a 20 dias para apresentação de propostas.

4 - Durante o prazo a que se refere o número anterior, os interessados podem solicitar esclarecimentos sobre a situação do imóvel e requerer a respetiva visita ou inspeção, mediante o pagamento de taxas fixadas em portaria do membro do Governo responsável pela área da Justiça.

#### **Artigo 75.º**

##### **Modalidade de pagamento**

1 - O pagamento do preço é efetuado a pronto, podendo ser admitida a modalidade do pagamento em prestações, o qual inclui juros de 5% sobre o capital em dívida para o diferimento de pagamentos de dívidas ao Estado.

2 - O pagamento em prestações não pode exceder 15 anos, sendo o período do pagamento e a periodicidade das prestações fixados em plano de pagamentos.

#### **Artigo 76.º**

##### **Transmissão de propriedade**

1 - O direito de propriedade do imóvel transmite-se com a celebração de escritura pública, sendo o registo definitivo da aquisição a favor do adjudicatário promovido após a emissão do título de alienação, o qual é emitido após o pagamento integral do preço.

2 - O documento de notificação da adjudicação definitiva do imóvel constitui título bastante para o registo provisório da aquisição a favor do adjudicatário.

### **Secção II**

### **HASTA PÚBLICA**

#### **Artigo 77.º**

##### **Tramitação**

1 - A venda por hasta pública de bens imóveis do Estado é realizada pelo Ministério da Justiça.



2 - Compete ao membro do Governo responsável pela área da Justiça fixar o local, a data e a hora da realização da hasta pública e o valor base de licitação, tendo em conta a avaliação do imóvel promovida pela Direção Nacional das Terras e Propriedades e Serviços Cadastrais, e as modalidades de pagamento admitidas.

3 - A hasta pública tem lugar presencialmente nos termos dos artigos seguintes.

### **Artigo 78.º**

#### **Anúncio**

1 - Sem prejuízo do direito à informação e publicidade previstos na subsecção anterior, a hasta pública pode ser publicitada em jornais nacionais, diários ou semanários, de grande circulação, ou através da afixação de editais nos locais de estilo e no local do imóvel, na sede do Ministério da Justiça, na Direção Nacional das Terras e Propriedades e Serviços Cadastrais e, ainda, noutros locais que, em face das circunstâncias concretas, sejam considerados mais convenientes.

2 - Todos os anúncios públicos devem conter os seguintes elementos:

- a) A identificação e a localização do imóvel;
- b) O valor base de licitação;
- c) Os impostos e outros encargos e despesas devidos;
- d) As modalidades de pagamento admitidas;
- e) O local e a data limite para a apresentação de propostas;
- f) O local, a data e a hora da praça;
- g) A indicação de outros elementos considerados relevantes.

CONSULTA PÚBLICA

### **Artigo 79.º**

#### **Direção**

A praça é dirigida por uma comissão, composta por três funcionários, designados pelo membro do Governo responsável pela área da Justiça.

### **Artigo 80.º**

#### **Propostas**

1 - As propostas a apresentar devem indicar um valor para arrematação do imóvel superior à base de licitação e ser acompanhadas de um cheque de montante correspondente à percentagem do valor de adjudicação da proposta que for fixada no anúncio público, emitido à ordem do Ministério das Finanças.

2 - A percentagem prevista no número anterior não pode ser inferior a 5 %.

3 - As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e o imóvel a que respeita, que, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito dirigido ao presidente da comissão.

4 - As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a respetiva apresentação.

### **Artigo 81.º**

#### **Participação**

Podem intervir na praça os interessados, incluindo eventuais titulares de direitos de preferência, ou seus representantes.

### **Artigo 82.º**

#### **Praça**

1 - A praça inicia-se com a abertura das propostas recebidas, havendo lugar a licitação a partir do valor da proposta mais elevada ou, se não existirem propostas ou não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação anunciado.

2 - O valor dos lanços mínimos é fixado pela comissão em montante não inferior a 1 % do valor base de licitação.

3 - A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

4 - Terminada a licitação, se o proponente ou proponentes que apresentaram a proposta de valor mais elevado demonstrarem interesse, reabre-se a licitação entre aqueles, independentemente de terem participado na licitação, e o interessado que licitou em último lugar, com o valor dos lanços mínimos fixado pela comissão nos termos do número 2.

5 - Em seguida, há lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais de uma pessoa com igual direito, reabre-se nova licitação entre elas, nos termos do número anterior.

### **Artigo 83.º**

#### **Adjudicação**

1 - Terminada a licitação nos termos do artigo anterior, a comissão adjudica provisoriamente o imóvel a quem tenha oferecido o preço mais elevado.

2 - O adjudicatário provisório deve, de imediato, efetuar o pagamento de 5 % do valor da adjudicação, ou de outro montante superior que haja sido fixado no anúncio público, e declarar se opta pela modalidade do pagamento em prestações, se admitida, indicando o plano de pagamentos pretendido.

3 - No caso de o adjudicatário provisório ter apresentado proposta nos termos do artigo 80.º, tem de proceder ao pagamento apenas da diferença entre o valor a que se refere o número anterior e o valor do cheque que acompanhou a proposta, caso este seja inferior àquele.

4 - No final da praça, é elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório, se estiver presente.

5 - A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao membro do Governo responsável pela área da Justiça, devendo dela ser notificado o interessado, no prazo de 30 dias a contar da adjudicação provisória.

### **Artigo 84.º**

#### **Idoneidade**

O adjudicatário provisório ou o terceiro para quem este contratou devem comprovar que têm a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 10 dias a contar da data da adjudicação provisória.

#### **Artigo 85.º**

##### **Pagamento**

1 - No pagamento a pronto, a quantia remanescente ao valor pago aquando da adjudicação provisória é liquidada no prazo de 30 dias contados da data da notificação da adjudicação definitiva.

2 - No pagamento a prestações, a quantia remanescente é paga nos termos fixados no plano de pagamentos previsto no artigo 83.º.

3 - O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas nos números anteriores implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues.

4 - A venda do imóvel é feita com reserva da propriedade até ao pagamento integral do preço da adjudicação, constando este facto do registo.

#### **Artigo 86.º**

##### **Não adjudicação**

1 - Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel, a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.

2 - No caso de o imóvel já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

3 - Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode o imóvel, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de preferência, ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de conluio.

### **SECÇÃO III AJUSTE DIRETO**

#### **Artigo 87.º**

##### **Tramitação**

1 - Na venda por ajuste direto de bens imóveis do Estado, o membro do Governo responsável pela área da Justiça fixa o preço mínimo da venda, tendo em conta a avaliação do imóvel promovida pelo Direção Nacional das Terras e Propriedades e Serviços Cadastrais e as modalidades de pagamento admitidas, podendo ser convidados a apresentar propostas vários interessados.

2 - A decisão de adjudicação do imóvel compete ao membro do Governo responsável pela área da Justiça.

## **SECÇÃO VI AVALIAÇÃO**

### **Artigo 88.º**

#### **Competências**

1 - Compete à Direção Nacional de Terras e Propriedades e Serviços Cadastrais efetuar as avaliações dos imóveis previstas no presente decreto-lei.

2 - O valor apurado nas avaliações efetuadas pela Direção Nacional de Terras e Propriedades e Serviços Cadastrais carece de homologação pelo respetivo diretor nacional.

3 - O valor homologado serve de referência às operações imobiliárias realizadas ao abrigo do presente decreto-lei, não podendo da utilização do procedimento da hasta pública ou do ajuste direto resultar um valor de venda inferior a esse valor.

### **Artigo 89.º**

#### **Objetivos e critérios**

1 - As avaliações efetuadas pela Direção Nacional de Terras e Propriedades e Serviços Cadastrais para efeitos da realização de operações imobiliárias visam determinar o valor de mercado dos imóveis.

2 - As avaliações efetuadas para efeitos de inventário visam fixar o valor patrimonial dos imóveis.

3 - A avaliação dos imóveis segue os critérios uniformes definidos em diploma ministerial do membro do Governo responsável pela área da Justiça.

## **CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

### **Artigo 90.º**

#### **Situações existentes de ocupação sem título**

1 - As ocupações de bens imóveis do Estado, antes da entrada em vigor do presente decreto-lei, podem ser regularizadas mediante a celebração de contrato de arrendamento.

2 - O contrato de arrendamento previsto no número anterior é celebrado obrigatoriamente no prazo de 1 ano a contar da entrada em vigor do presente decreto-lei.

3 - O contrato de arrendamento celebrado nos termos do presente artigo rege-se pelas disposições do presente decreto-lei aplicáveis ao arrendamento para fins de habitação.

4 - Os contratos de arrendamento reportam à data do início da ocupação, devendo os arrendatários pagar as rendas anteriores, correspondentes ao uso fruído do bem.

5 - O pagamento das rendas anteriores nos termos do número 4 pode ser feito integralmente com a celebração do contrato de arrendamento ou, sempre que o requerente o solicite, em prestações mensais, nos termos de um plano de pagamentos, com a duração máxima de 5 anos.

6 - A falta de pagamento das rendas anteriores nos termos do número 4 corresponde a infração idêntica e tem as mesmas consequências da falta de pagamento das rendas no âmbito do contrato de arrendamento.

7 - Nas ações de despejo relativas a imóveis destinados a habitação fundadas em falta do pagamento de renda que, à data da entrada do presente decreto-lei, se encontrem pendentes, o despejo não será realizado nos casos em que o arrendatário, no prazo de 60 dias a contar da entrada em vigor do presente decreto-lei, proceda ao pagamento das rendas em atraso.

8 - Para os efeitos do disposto no número anterior, durante o prazo aí estabelecido, as ações de despejo ficam suspensas.

### **Artigo 91.º**

#### **Direitos anteriores**

Os titulares de contratos de arrendamento celebrados ao abrigo da legislação anterior podem solicitar ao membro do Governo responsável pela área da Justiça a conversão dos respetivos direitos num tipo de direito previsto no presente diploma, mediante requerimento escrito.

## **CONSULTA PÚBLICA**

### **Artigo 92.º**

#### **Delimitação de terrenos**

A delimitação dos bens imóveis do domínio privado do Estado realiza-se através do cadastro, que se rege por legislação especial.

### **Artigo 93.º**

#### **Factos sujeitos a registo**

Sem prejuízo de outros factos previstos por lei, encontram-se sujeitos a registo os seguintes factos relativos a bens do domínio privado do Estado:

- a) A constituição de direitos reais e respectiva renovação;
- b) A transmissão ou oneração dos direitos reais;
- c) A revisão do âmbito dos direitos atribuídos sobre bens imóveis, determinada por autorização de alteração do seu objeto, finalidade ou modificação do seu aproveitamento.

### **Artigo 94.º**

#### **Revogação**

Fica revogada toda a legislação que disponha em sentido contrário ao disposto no presente diploma, designadamente:

- a) O Decreto-Lei n.º 19/2004, de 29 de dezembro, sobre o regime jurídico dos bens imóveis do domínio privado do Estado;

- b) O Diploma Ministerial n.º 1/2006, de 1 de fevereiro, que regula o regime jurídico dos bens do domínio privado dos bens do Estado.

**Artigo 95.º**

**Entrada em vigor**

O presente diploma entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Aprovado em Conselho de Ministros, em Díli, em \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_.

O Primeiro-Ministro, Mari Bim Amude Alkatiri

\_\_\_\_\_.

A Ministra da Justiça, Maria Ângela Guterres Viegas Carrascalão

CONSULTA PÚBLICA

\_\_\_\_\_.