



## IV GOVERNO CONSTITUCIONAL

---

### PROPOSTA DE LEI N.º. /2010

#### **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 estado de indefinição quanto à titularidade dos bens imóveis situados em território nacional.

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

O Parlamento Nacional decreta, nos termos do artigo 95º, número 2, alínea e), 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 imobiliária 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 imobiliária 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 aos direitos anteriores primários, o reconhecimento da posse como fundamento para a atribuição do direito de propriedade e a satisfação compensatória para os casos de duplicidade de direitos.

**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, nomeadamente o de propriedade perfeita, aforamento, *hak milik*, *hak guna bangunan* e *hak guna usaha*.
2. Para efeitos do presente diploma, são denominados direitos anteriores primários os de propriedade perfeita e *hak milik*, e secundários os direitos informais de propriedade, o aforamento, o *hak guna bangunan* e o *hak guna usaha*.
3. Os direitos anteriores secundários de aforamento, cuja caducidade seja posterior a 7 de Dezembro 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 ser titulares do direito de propriedade de um bem imóvel perante a Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais, 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) *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.
- g) *Aforamento* o direito do foreiro ao uso e fruição de um bem imóvel, mediante o pagamento de um foro e com direito de remição, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração portuguesa.

- h) *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.
- i) *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.
- j) *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 as pessoas nacionais, colectivas e singulares, 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;
  - f) Os jazigos 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 de ao longo da fronteira terrestre.
4. O Cadastro Nacional de Propriedades identifica e caracteriza os bens do domínio público do Estado.
5. O regime de utilização do domínio público do Estado é regulado por diploma próprio.

#### **Artigo 6.º** **(Bens imóveis do Estado)**

1. Reconhece-se ao Estado o direito de propriedade dos bens imóveis na sua posse actual, em detrimento dos demais declarantes.
2. A titularidade do Estado sobre bens imóveis em sua posse prevalece sobre quaisquer direitos anteriores, sem prejuízo do direito a compensação nos termos desta lei.
3. Consideram-se na posse actual do Estado os bens imóveis abandonados, como tal identificados pela DNTPSC ao abrigo da Lei nº 1/2003 de 10 de Março.
4. Os bens imóveis sem titular conhecido consideram-se do património do Estado.
5. Consideram-se do domínio do Estado os bens imóveis que, não estando na sua posse, tenham sido utilizados pelas administrações públicas portuguesa, até 7 de Dezembro de 1975, e indonésia, até 19 de Outubro de 1999, pertencentes aos respectivos Estados, no território de Timor-Leste, desde que manifestada a pretensão efectiva de titularidade nos termos do presente diploma.
6. O regime de utilização e disposição dos bens imóveis do Estado são regulados por diploma próprio.

**Artigo 7.º**  
**(Pessoas colectivas)**

1. A pessoa colectiva nacional constituída exclusivamente por cidadãos nacionais pode ser titular do direito de propriedade de bens imóveis.
2. As demais pessoas colectivas podem obter o direito de superfície ou outros direitos sobre bens imóveis.
3. 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 de primeiros direitos de propriedade.

**Artigo 8.º**  
**(Estrangeiros)**

1. Os bens imóveis de declarantes estrangeiros titulares de direito anterior revertem ao Estado, excepto se ocorrer usucapião especial por cidadãos nacionais.
2. Os declarantes estrangeiros titulares de direito anterior que mantenham a posse actual de bem imóvel revertido ao domínio privado do Estado têm direito a continuar a utilizar o imóvel por meio de contrato de arrendamento ou de outras formas permitidas por lei.

**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.
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**  
**(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 e 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.

3. Considera-se possuidor aquele que habite, tenha erguido edificações ou feito plantações num bem imóvel cuja titularidade é reivindicada por outrem com base em noções de domínio costumeiro ancestral, ainda que a este pague renda.

**Artigo 11.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 12.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 13.º**  
**(Posse pública e notória)**

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

**Artigo 14.º**  
**(Posse duradoura)**

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

**Artigo 15.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 16.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.
3. Para efeitos de usucapião especial, considera-se na posse actual e contínua quem tenha sido esbulhado em ou após 26 de Abril de 2006 e que tenha sido impedido de recuperar a posse.

## **CAPÍTULO IV USUCAPIÃO ESPECIAL**

### **Artigo 17.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 imobiliária, por posse mantida por certo lapso de tempo e de acordo com os requisitos definidos neste capítulo.

### **Artigo 18.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 19.º (Requisitos)**

1. 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.
2. O declarante possuidor pode, para o fim de determinar a data de início da posse, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, desde que sejam contínuas e pacíficas, independentemente da forma de transmissão.

### **Artigo 20.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 21.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 compartilhado e necessário à sua subsistência.

**Artigo 22.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 23.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.
4. O regime das Zonas de Protecção Comunitárias e o seu processo de demarcação são regulados por diploma próprio.

**Artigo 24.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, pessoas colectivas e do Estado nela localizados e os direitos dos respectivos titulares, sem prejuízo das limitações decorrentes do regime de protecção.

**Artigo 25.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. A DNTPSC deve assistir a comunidade local no processo de demarcação de bens imóveis comunitários e consultar as autoridades locais e comunitárias bem como os anciãos ali residentes como fontes de informação essencial.



3. O processo de demarcação de bens imóveis comunitários pode ser desencadeado por iniciativa da comunidade local ou da DNTPSC.
4. A DNTPSC emite o título de propriedade comunitária em nome da comunidade local.
5. Os bens imóveis de propriedade comunitária são inalienáveis e impenhoráveis.

**Artigo 26.º**  
**(Representação da comunidade)**

1. A comunidade local faz-se representar de acordo com as práticas e usos costumeiros.
2. Nas actividades económicas realizadas por terceiros em bens imóveis comunitários, o Estado deve assistir a comunidade nas negociações realizadas e assegurar o cumprimento dos termos do acordo celebrado.

**CAPÍTULO VI**  
**DEFINIÇÃO DA TITULARIDADE DE BENS IMÓVEIS**

**SECÇÃO I**  
**Direito de propriedade e casos sem disputa**

**Artigo 27.º**  
**(Titular de direito anterior primário)**

1. Reconhece-se o direito de propriedade ao declarante nacional titular de propriedade perfeita ou *hak milik*, quando não contestado.
2. Os bens imóveis objecto de propriedade perfeita ou *hak milik* ficam sujeitos à usucapião ordinária nos termos do Código Civil, devendo a mesma ser reconhecida no decurso do processo de atribuição e reconhecimento de primeiros direitos de propriedade.
3. As declarações de titularidade baseadas em títulos de propriedade perfeita e *hak milik* ficam sujeitas ao processo de levantamento cadastral para a verificação da existência dos direitos subjacentes ao título.

**Artigo 28.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.

**Artigo 29.º**  
**(Posse actual de titular de direito anterior)**

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.

**SECÇÃO II**  
**Casos disputados**

**Artigo 30.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.

**Artigo 31º**  
**(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 nº 1 do artigo 36.º.

**Artigo 32.º**  
**(Titular de direito anterior primário e 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 33.º**  
**(Titular 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 a parte do imóvel que não é possuído por nenhum dos declarantes é atribuído nos termos do nº 2 do artigo 36.º.

**Artigo 34.º**  
**(Usucapião especial e titular de direito anterior primário)**

Reconhece-se o direito de propriedade ao declarante nacional titular de propriedade perfeita ou *hak milik*, em detrimento do declarante possuidor, ainda que este cumpra os requisitos da usucapião especial.

### **Artigo 35.º**

#### **(Usucapião especial e titular de direito anterior secundário)**

1. Nos casos disputados entre declarante nacional possuidor e declarante titular de direito secundário anterior, o direito de propriedade do bem imóvel é atribuído ao possuidor que cumprir os requisitos da usucapião especial.
2. Se o possuidor actual não cumprir os requisitos da usucapião especial, o direito é atribuído ao titular de direito anterior secundário.
3. O declarante possuidor só adquire o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possuir.

### **Artigo 36.º**

#### **(Casos sem declarante possuidor)**

1. Nos casos disputados entre declarantes 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.
2. Nos casos disputados entre declarantes titulares de direito anterior secundário, não se encontrando nenhum dos declarantes na posse do bem imóvel, o direito de propriedade é atribuído ao declarante titular do direito mais recente.

### **Artigo 37.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, de 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 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.

### **Artigo 38.º**

#### **(Casos de disputa entre o Estado e particulares)**

1. Nos casos em que o Estado é declarante e não está na posse actual, deve manifestar a pretensão efectiva de titularidade estatal sobre o bem em causa sob pena de a declaração de titularidade caducar no prazo de um ano a contar da sua submissão.
2. O Estado manifesta a sua pretensão efectiva de titularidade por meio de despacho do Ministro da Justiça.

## **CAPÍTULO VII COMPENSAÇÃO E REEMBOLSO**

### **SECÇÃO I Compensação**

#### **Artigo 39.º (Admissibilidade)**

1. Tem direito a compensação financiada através do Fundo Financeiro Imobiliário:
  - a) o declarante em caso disputado a quem não for atribuído o direito de propriedade no âmbito do regime especial para a definição da titularidade imobiliária e for titular de direito anterior;
  - b) o declarante possuidor a quem não for atribuído o direito de propriedade no âmbito do regime especial para a definição da titularidade imobiliária 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. As compensações a que se refere o nº 1 só são pagas após a resolução definitiva da disputa.

#### **Artigo 40.º (Valor histórico)**

1. A compensação deve corresponder ao valor do bem imóvel ao tempo em que o declarante foi desapossado, nos termos a definir em tabela oficial.
2. A compensação é calculada na medida da posse efectivamente exercida no momento em que o declarante tenha sido desapossado.

#### **Artigo 41.º (Arrendamento de bens imóveis do Estado)**

1. Os bens imóveis do domínio privado do Estado podem ser cedidos a ocupantes protegidos contra o despejo por meio de arrendamento especial, ou de outras formas permitidas por lei.
2. A cessão de bens imóveis do domínio privado do Estado é regulamentada por decreto-lei.

### **SECÇÃO II Reembolso**

**Artigo 42.º**  
**(Obrigação de compensar)**

1. Nos casos disputados, quando ao declarante possuidor seja atribuído o direito de propriedade por usucapião especial, deve este proceder à compensação do declarante titular de direito anterior secundário.
2. A compensação referida no número anterior é proporcional aos limites do bem imóvel declarado e sobre o qual for atribuído o direito de propriedade e deve corresponder ao valor estabelecido na tabela oficial.

**Artigo 43.º**  
**(Obrigação de reembolsar)**

A obrigação de pagamento da compensação é primeiramente assumida pelo Estado, através do Fundo Financeiro Imobiliário, devendo o declarante ao qual tenha sido atribuído o direito de propriedade reembolsar o Estado pelo valor da compensação paga nos termos do artigo anterior.

**Artigo 44.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 45.º**  
**(Garantia do reembolso)**

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

**Artigo 46.º**  
**(Regime das compensações e reembolsos)**

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

**CAPÍTULO VIII**  
**PROCESSO DE DESPEJO ADMINISTRATIVO**

**SECÇÃO I**  
**Âmbito de aplicação**

**Artigo 47.º**  
**(Competência)**

Cabe à Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais proceder ao despejo administrativo dos bens imóveis do Estado e dos bens imóveis particulares, nos termos e de acordo com o previsto no presente capítulo.

**Artigo 48.º**  
**(Ocupante arbitrário de bem imóvel do Estado)**

1. Cabe à Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais proceder ao despejo administrativo do ocupante arbitrário de bem imóvel do Estado.
2. É ocupante arbitrário todo 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 Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais pode celebrar acordo amigável com o ocupante arbitrário a fim de promover a desocupação de bens imóveis do Estado.

**Artigo 49.º**  
**(Ocupante arbitrário de bem imóvel particular restituído)**

1. Cabe à Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais proceder ao despejo administrativo do ocupante arbitrário de bem imóvel de particular cujo direito de propriedade tenha sido reconhecido judicialmente ou no âmbito do regime especial para a definição da titularidade imobiliária.
2. É ocupante arbitrário todo indivíduo cuja ocupação não seja autorizada pelo proprietário.

**SECÇÃO II**  
**Protecção especial contra o despejo**

**Artigo 50.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 ser-lhe facultada uma residência alternativa ou após decorridos dezoito meses do reconhecimento ou atribuição de direito de propriedade, o que ocorrer primeiro.
2. Não se confere protecção especial contra o despejo a quem tenha ocupado o bem imóvel posteriormente ao reconhecimento ou atribuição do direito de propriedade a outrem.

**Artigo 51.º**  
**(Obrigaçãõ do Governo)**

Cumpra ao Governo facultar uma residência alternativa adequada ao residente em casa de morada da família.

**Artigo 52.º**  
**(Casa de morada da família)**

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.

**Artigo 53.º**  
**(Averiguação)**

1. Caso o proprietário do bem imóvel questione a condição de possuidor em casa de morada da família declarada pelo ocupante, este pode obter declaração emitida pelo Ministério da Solidariedade Social a atestá-la.
2. O Ministério da Solidariedade Social pode requisitar informações sobre a situação patrimonial do requerente a outros órgãos da administração.

**SECÇÃO III**  
**Procedimento**

**Artigo 54.º**  
**(Aviso)**

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

**Artigo 55.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.

**Artigo 56.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 Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais notifica o ocupante arbitrário de bem imóvel do Estado, ou de bem 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 nº 32/2008 de 27 de Agosto, que regula o procedimento administrativo.

**CAPÍTULO IX**  
**PROCESSO DE RECONHECIMENTO E ATRIBUIÇÃO DE PRIMEIROS**  
**DIREITOS DE PROPRIEDADE**

**SECÇÃO I**  
**Processo administrativo**

**SUBSECÇÃO I**  
**Comissão Cadastral**

**Artigo 57.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 58.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 Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais.
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 se organizar 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 59.º**  
**(Funcionamento)**

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



3. O funcionamento da Comissão Cadastral é regulado por decreto-lei.

## **SUBSECÇÃO II**

### **Decisão Administrativa**

#### **Artigo 60.º** **(Início do processo)**

O processo de reconhecimento ou atribuição de direito de propriedade de bens imóveis tem início após decorrido o período de publicação do mapa cadastral, no âmbito do levantamento cadastral sistemático.

#### **Artigo 61.º** **(Preparação)**

1. Encerrado o prazo para a submissão de declarações, a Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais aprecia os casos e analisa a validade das mesmas.
2. São inválidas as declarações inconsistentes, sem fundamento e não corroboradas por testemunhos ou documentos credíveis.

#### **Artigo 62.º** **(Diligências probatórias)**

No procedimento para atribuição de direitos de propriedade, a fim de formar a sua convicção sobre a veracidade dos factos constantes das declarações, a DNTPSC, por meio de suas direcções distritais, e a Comissão Cadastral podem, 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 63.º** **(Atribuição de direitos nos casos sem disputa)**

O Ministro da Justiça reconhece e atribui o direito de propriedade aos declarantes nacionais nos casos sem disputa, nos termos deste diploma e de acordo com a convicção da Administração sobre os factos alegados, formada no processo de levantamento cadastral e através das diligências probatórias efectuadas.

#### **Artigo 64.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 a tabela oficial.

**Artigo 65.º**  
**(Conteúdo da decisão)**

A decisão administrativa no âmbito do regime especial para a definição da titularidade de bens imóveis deve conter:

- 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 66.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 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 nº 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.
4. Não se aplica o disposto no número anterior se o voto do membro impedido da Comissão Cadastral for vencido.

**Artigo 67.º**  
**(Suspeição)**

1. Os declarantes podem opor suspeição ao membro da Comissão Cadastral se existirem razões anteriores fundadas que permitam por 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 o 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 é 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 68.º**  
**(Eficácia diferida)**

1. A decisão administrativa nos casos disputados referida no artigo 64.º só produz efeitos após o termo do prazo para a interposição de recurso ao Ministro da Justiça.
2. Findo o prazo mencionado no número anterior sem a interposição de recurso ao Ministro da Justiça, a decisão administrativa adquire eficácia imediata.

**Artigo 69.º**  
**(Emissão de títulos)**

Compete à DNTPSC proceder ao registo dos primeiros direitos de propriedade e emitir os respectivos títulos, de acordo com a decisão do Ministro da Justiça ou da Comissão Cadastral nos termos do processo de definição da titularidade de bens imóveis estabelecido pelo presente diploma, ou do Tribunal.

**SECÇÃO II**  
**Recurso**

**SUBSECÇÃO I**  
**Procedimento**

**Artigo 70.º**  
**(Prazo)**

O declarante em caso disputado ou o Estado podem, em trinta dias contados da publicação da decisão administrativa, interpor recurso ao Ministro da Justiça.

**Artigo 71.º**  
**(Objecto)**

O recurso pode ter como objecto a atribuição ou o reconhecimento do direito de propriedade, a existência e os termos das obrigações de compensar e reembolsar ou os montantes a serem compensados ou reembolsados.

**Artigo 72.º**  
**(Legitimidade)**

Podem recorrer da decisão administrativa o declarante em caso disputado e o Estado.

**Artigo 73.º**  
**(Interposição)**

O recurso interpõe-se por meio de requerimento no qual o recorrente deve expor todos os fundamentos do recurso, podendo juntar os documentos que considere convenientes.

**Artigo 74.º**  
**(Efeitos)**

O recurso suspende a eficácia de todas as decisões contidas no acto recorrido.

**Artigo 75.º**  
**(Rejeição do recurso)**

O recurso deve ser rejeitado nos casos seguintes:

- a) Quando o acto impugnado não seja susceptível de recurso, nos termos do artigo 71.º;
- b) Quando o recorrente careça de legitimidade;
- c) Quando o recurso haja sido interposto fora do prazo;
- d) Quando ocorra qualquer outra causa que obste ao conhecimento do recurso.

**Artigo 76.º**  
**(Decisão recursal)**

O Ministro da Justiça pode confirmar, revogar, modificar ou substituir o acto recorrido.

**Artigo 77.º**  
**(Prazo para a decisão)**

Recurso deve ser decidido no prazo de trinta dias contados a partir do recebimento do processo pelo Ministro da Justiça.

**Artigo 78.º**  
**(Objecto da decisão recursal)**

A decisão do Ministro da Justiça tem por base as informações sobre cada caso remetidas pela Comissão Cadastral e os documentos que instruem o recurso.

**SUBSECÇÃO II**  
**Impugnação Judicial**

**Artigo 79.º**  
**(Prazo para impugnar)**

A decisão do recurso administrativo é susceptível de impugnação judicial, com efeito suspensivo, a ser requerida dentro de trinta dias a contar da notificação da decisão recursal.

**Artigo 80.º**  
**(Competência para conhecer da impugnação)**

Os tribunais distritais são competentes para decidir as impugnações das decisões proferidas pelo Ministro da Justiça em sede de recurso administrativo, assumindo a impugnação a forma do processo comum.

**Artigo 81.º**  
**(Legitimidade)**

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

**Artigo 82.º**  
**(Notificações)**

Recebido o requerimento de impugnação judicial, notificam-se o Ministro da Justiça e os demais declarantes.

**Artigo 83.º**  
**(Falta de impugnação tempestiva)**

Decorrido o prazo do artigo 79.º sem que haja impugnação judicial, a decisão do recurso administrativo adquire eficácia imediata.

**CAPÍTULO X**  
**LEVANTAMENTO CADASTRAL**

**Artigo 84.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 de levantamento cadastral.
2. Cabe à Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais, do Ministério da Justiça, o estabelecimento, a administração e a actualização do Cadastro Nacional de Propriedades.

**Artigo 85.º**  
**(Levantamento cadastral sistemático)**

O levantamento cadastral sistemático é a recolha de dados sobre bens imóveis realizada pela Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais 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 86.º**  
**(Informações recolhidas)**

1. São recolhidas através do levantamento cadastral sistemático em cada área de colecção as informações necessárias à composição do Cadastro Nacional de Propriedades, inclusivamente:
  - a) A localização administrativa do bem imóvel;
  - b) A identificação das confrontações da parcela;
  - c) As coordenadas geográficas das extremas das parcelas de terreno;
  - d) O esboço geométrico da parcela, georreferenciado;
  - e) A localização georreferenciada da parcela;
  - f) O tipo de parcela de acordo com as especificações técnicas;
  - g) A informação actualizada sobre a sua titularidade e quaisquer outros dados relevantes;
2. A cada parcela de terreno é atribuído um Número Único de Identificação.
3. A Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais identifica e delimita as áreas de colecção.

**Artigo 87.º**  
**(Declaração de titularidade)**

1. A Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais recolhe declarações de titularidade de pessoas físicas ou colectivas sobre bens imóveis situados nas áreas de colecção.
2. 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.
3. Cabe à Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais submeter declaração de titularidade de bens imóveis do domínio privado do Estado que não estejam na posse actual deste.

**Artigo 88.º**  
**(Publicação)**

1. As informações recolhidas na área de colecção são dispostas num mapa cadastral e publicadas por um período não inferior a trinta dias.
2. Nos casos em que as características físicas da área de colecção o justifiquem, a Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais 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 de seu início, e não pode haver extensão do prazo.
4. Durante o período de publicação, a Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais recolhe declarações de titularidade sobre bens imóveis identificados no mapa cadastral.

5. Não são aceites declarações de titularidade submetidas fora do prazo.
6. A não apresentação de declaração de titularidade dentro dos prazos estabelecidos ao abrigo desta lei implica a caducidade do exercício do respectivo direito.
7. Findo o período de publicação, a DNTPSC publica a lista completa de casos disputados na respectiva área de colecção por pelo menos 15 dias.

#### **Artigo 89.º**

##### **(Levantamento cadastral esporádico)**

1. Denomina-se levantamento cadastral esporádico a recolha de dados sobre bens imóveis realizada individualmente pela Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais, a pedido da pessoa interessada, fora das áreas de colecção, em conformidade com um enquadramento procedimental específico, e com a finalidade de compor o Cadastro Nacional de Propriedades.
2. O mapa cadastral individual do bem imóvel e as informações recolhidas são publicadas em nível local e nacional por período não inferior a sessenta dias.
3. Aplicam-se ao levantamento cadastral esporádico as regras dos artigos 86.º a 91.º.

#### **Artigo 90.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.

#### **Artigo 91.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.
2. A comunidade local pode submeter declaração de titularidade no processo de levantamento cadastral.

### **CAPÍTULO XI**

#### **DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES, FINAIS E TRANSITÓRIAS**

#### **Artigo 92.º**

##### **Falsas informações**

Quem por si ou interposta pessoa, no processo de reconhecimento e atribuição de direitos de propriedade, prestar falsas informações, é punido com pena de prisão até 3 anos ou com pena de multa.

**Artigo 93.º**  
**(Outros crimes)**

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

**Artigo 94.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 nº 3 do artigo 16.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. Até a entrada em vigor do decreto-lei que regula o procedimento de aquisição referido neste artigo, faculta-se ao cidadão nacional ocupante residencial de bem imóvel revertido ao Estado o direito de habitação, renovado tacitamente aos seus herdeiros e legatários.
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 95.º**  
**(Bens imóveis abandonados sob administração do Estado)**

1. Os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo da Lei nº 1/2003 de 10 de Março relativos a bens imóveis abandonados mantêm-se até o 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 o 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 nº 1/2003 de 10 de Março.

**Artigo 96.º**  
**(Apropriação de bens)**

A presente lei resolve as situações referidas no artigo 161º da Constituição.



**Artigo 97.º**  
**(Fundo Financeiro Imobiliário)**

O pagamento das compensações previstas na presente lei, o realojamento dos declarantes protegidos contra o despejo, bem como todos os demais encargos decorrentes da implementação desta lei são da responsabilidade e serão financiados por meio do Fundo Financeiro Imobiliário a criar por lei do Parlamento.

**Artigo 98.º**  
**(Tributação progressiva)**

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

**Artigo 99.º**  
**(Processos judiciais)**

1. Os processos judiciais transitados em julgado não são afectados 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 100.º**  
**(Revogações)**

1. Revoga-se a Lei nº 1/2003 de 10 de Março e consideram-se sem efeito as presunções do artigo 12.º
2. Revoga-se o Regulamento da UNTAET nº 2000/27 de 14 de Agosto.
3. São ainda revogados os diplomas ou normas que disponham em sentido contrário ao disposto nesta lei.

**Artigo 101.º**  
**(Entrada em vigor)**

A presente lei entra em vigor no nonagésimo dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em Conselho de Ministros em 10 de Março de 2010.

O Primeiro-Ministro,

---

Kay Rala Xanana Gusmão

A Ministra da Justiça,

---

Lúcia Lobato