



\$ 0.25

JORNAL da REPÚBLICA

PUBLICAÇÃO OFICIAL DA REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR - LESTE

SUMÁRIO

PARLAMENTO NACIONAL:

Resolução do Parlamento Nacional N.º1/2005

de 1 de Fevereiro

Sobre Viagem do Presidente da República Democrática de Timor-Leste aos Estados Unidos da América, Japão e República da Indonésia1118

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

Diploma Ministerial n.º1/2006

de 1 de Fevereiro

Que regula o regime jurídico dos bens imóveis do domínio privado do Estado1118

PARLAMENTO NACIONAL:

RESOLUÇÃO DO PARLAMENTO NACIONAL N.º 1/2006

de 1 de Fevereiro

VIAGEM DO PRESIDENTE DA REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE AOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA, JAPÃO E À REPÚBLICA DA INDONÉSIA

O Parlamento Nacional resolve, nos termos da alínea h) do n.º 3 do artigo 95.º da Constituição da República e ainda da alínea b) do n.º 4 do artigo 48 do Regimento do Parlamento Nacional, dar assentimento à deslocação oficial de Sua Excelência o Presidente da República Democrática de Timor-Leste aos Estados Unidos da América, Japão e República da Indonésia, entre os dias 18 e 28 de Janeiro do corrente ano.

Aprovada em 16 de Janeiro de 2006.

O Presidente do Parlamento Nacional,

Francisco Guterres “Lu-Olo”

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA:

Diploma Ministerial n.º1/2006

de 1 de Fevereiro

O Decreto-Lei n.º19/2004 que regula o regime jurídico dos bens imóveis do domínio privado do Estado entrou em vigor em 30 de Dezembro de 2004 e estabeleceu novos padrões procedimentais para a administração de propriedades estatais.

Uma das inovações previstas pelo decreto-lei foi a criação de um procedimento administrativo concorrencial para a seleção de nacionais ou estrangeiros interessados em estabelecer comércio ou indústria de grande valor em propriedades do Estado por meio de contrato de arrendamento.

Este Diploma Ministerial pretende regulamentar esse processo de adjudicação administrativa de arrendamentos, de forma a detalhar os procedimentos técnicos e gerenciais necessários à sua implementação.

Assim, o Governo, por Sua Excelência o Ministro da Justiça, manda, ao abrigo do artigo 117º, n.º2, alínea ‘a’, da Constituição, do artigo 2º da Lei n.º1/2003, e dos artigos 12º e 26º do Decreto-Lei n.º19/2004, publicar o seguinte diploma:

Artigo 1º

Imóveis sujeitos ao processo administrativo de adjudicação de arrendamentos

1. Todo imóvel do domínio privado do Estado, disponível, destinado ao estabelecimento de médio ou grande comércio ou indústria, localizado em zona urbana, deve ser objecto de processo administrativo de adjudicação de arrendamento.
2. Para fins de processo administrativo de adjudicação de arrendamento, considera-se:
 - a) imóvel destinado ao estabelecimento de médio comércio ou indústria aquele cuja renda, aferida segundo a tabela técnica mais recente, for igual ou superior a 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta) dólares americanos e inferior a 2.500,00 (dois mil e quinhentos) dólares americanos;
 - b) imóvel destinado ao estabelecimento de grande comércio ou indústria aquele cuja renda, aferida segundo a tabela

técnica mais recente, for igual ou superior a 2.500,00 (dois mil e quinhentos) dólares americanos.

3. Em casos especiais, imóveis cuja renda aferida segundo a tabela técnica for inferior a 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta) dólares americanos podem ser considerados como destinados a médio comércio ou indústria, mediante decisão do Ministro da Justiça.
4. Somente os bens imóveis do domínio privado do Estado são objecto de processo administrativo de adjudicação de arrendamentos.

Artigo 2º
Competências e etapas procedimentais

1. A Direcção Nacional de Terras e Propriedades, como o órgão responsável pela implementação do processo administrativo de adjudicação de arrendamento, ao identificar imóvel elegível nos termos do artigo anterior ou receber requerimento correspondente, deve dar início aos seguintes procedimentos preliminares:
 - a) efectuar a identificação e o levantamento técnico da propriedade;
 - b) aferir o valor da renda de acordo com a tabela de avaliação mais recente.
2. Recolhidas as informações previstas no número anterior, a DNTP deve elaborar um quadro técnico da propriedade contendo os seguintes dados:
 - a) a correcta localização da propriedade, através da indicação do distrito, sub-distrito, suco e aldeia, bem como a elaboração de um esboço descritivo da área e das confrontações;
 - b) as obrigações especiais do arrendatário, nos casos em que houver necessidade de reconstrução do edifício ou de demolição das construções remanescentes;
 - c) as condições de elegibilidade do requerente, caso haja requisitos envolvendo características pessoais do arrendatário, tais como preferências de pessoa singular ou colectiva, nacional ou estrangeira;
 - d) o valor da renda mínima a ser proposta pelos requerentes;
 - e) o prazo contratual mínimo a ser proposto pelos requerentes;
 - f) a destinação específica do imóvel, se houver;
 - g) garantias, períodos de carência ou outras condições especiais de contrato, se houver.
3. O quadro técnico deve ser submetido à aprovação do Ministro da Justiça antes de ser publicado em edital, salvo delegação à DNTP.

Artigo 3º
Publicação

1. Aprovado o quadro técnico, a DNTP deve preparar um edital, nos moldes do formulário apresentado no Anexo I deste diploma, contendo as seguintes informações:
 - a) a designação da propriedade, incluindo o número de identificação, o nome, o distrito, o sub-distrito, o suco, a aldeia e a rua em que está localizada;
 - b) a descrição da propriedade, incluindo a área de terreno, a área construída, o número de edifícios e o estado em que se encontram, bem como a existência ou não de ocupantes ilegais;
 - c) a destinação específica da propriedade, garantias e condições especiais, se houver;
 - d) o prazo mínimo do contrato de arrendamento, estabelecido conforme a conveniência da Administração;
 - e) o prazo contratual máximo do contrato de arrendamento, estabelecido conforme a conveniência da Administração e respeitando-se os limites impostos pelo artigo 14º do Decreto-Lei n.º19/2004;
 - f) o valor da renda mínima a ser proposta pelos requerentes;
 - g) o período de carência, em que o arrendatário goza de isenção do pagamento da renda, nos casos em que a utilização da propriedade requerer investimentos para a reconstrução ou demolição de edifícios;
 - h) o local de entrega das propostas;
 - i) as obrigações especiais do arrendatário referentes à recuperação, reconstrução ou demolição dos edifícios, se for o caso.
2. O edital também deve apresentar:
 - a) a informação aos interessados sobre prazo de 14 (quatorze) dias corridos para a apresentação das propostas em envelopes fechados, contendo o valor da renda oferecido e o prazo contratual proposto;
 - b) um resumo explicativo do procedimento administrativo, contendo os demais prazos, etapas procedimentais e documentos a serem apresentados pelos interessados, que devem incluir o comprovante de capital de investimento e o projecto do negócio;
 - c) os itens a serem considerados na escolha do vencedor, sendo o critério principal o maior valor da renda proposto, e o critério subsidiário o maior prazo contratual proposto.

Artigo 4º
Propostas

1. Os interessados podem entregar as propostas até as 17h00

do décimo quarto dia após a data da notificação, contra recibo de entrega.

2. Junto com o envelope fechado contendo o valor da renda e o prazo contratual proposto, o interessado deve entregar todos os documentos exigidos no edital, além de um formulário, nos moldes do apresentado no anexo II deste diploma, com dados pessoais, fotocópia de um documento de identificação válido e, se for estrangeiro, um comprovativo de residência legal em Timor-Leste.
3. As propostas devem ser entregues na sede da Direcção Nacional de Terras e Propriedades, em Dili, ou na DTP distrital, conforme o local em que esteja situada a propriedade.
4. Caso o formulário não esteja devidamente preenchido ou falte algum documento exigido, a Comissão de Adjudicação de Arrendamentos pode desclassificar a proposta incompleta.

Artigo 5º

Da Comissão de Adjudicação de Arrendamentos

1. A Comissão de Adjudicação de Arrendamentos é composta:
 - a) por um representante da DTP do distrito em que está situado o imóvel;
 - b) pelo administrador do sub-distrito ou seu representante;
 - c) pelo chefe de Suco onde está localizado o imóvel.
2. A DTP deve notificar o administrador do sub-distrito e o chefe de Suco para que participem da Comissão ou enviem seu representante.
3. O quorum mínimo para a instauração da Comissão é de dois membros, e cabe ao representante da DTP o voto de qualidade.

Artigo 6º

Abertura dos envelopes

1. No décimo quarto dia após a data da notificação pública, a Comissão de Adjudicação de Arrendamentos deve reunir-se na sede da DNTP em Dili ou na DTP do distrito, conforme o caso, e proceder à abertura dos envelopes imediatamente após as 17h00.
2. A sessão de abertura dos envelopes é pública, e as propostas de valor da renda e de prazo contratual de cada interessado, bem como as eventuais desclassificações por falta de documentos, devem ser anunciadas.
3. Caso alguma proposta seja desclassificada por falta de documentos, a Comissão deve justificar publicamente, na mesma sessão, o acto de desclassificação.
4. Em seguida, a Comissão deve elaborar um quadro de ordem preferencial das propostas aceites.
5. A elaboração do quadro de ordem preferencial é considerada

adjudicação administrativa de arrendamento, sujeita à aceitação do interessado arrolado.

6. As propostas que não atingirem o valor da renda mínimo e o prazo contratual mínimo exigidos são desconsideradas.
7. O critério principal que rege a classificação é o valor da renda, devendo figurar como primeiro do quadro de ordem preferencial o interessado que tiver proposto o maior valor, em segundo o que tiver apresentado o segundo maior valor e assim por diante.
8. Somente em caso de empate no critério principal, deve ser levado em conta para a classificação no quadro de ordem o critério subsidiário do maior prazo contratual proposto.
9. Elaborado o quadro de ordem preferencial, a Comissão deve preparar um aviso com a classificação dos interessados, nos moldes do apresentado no anexo II deste diploma, e afixá-lo na DNTP.
10. A Comissão deve, por fim, elaborar a acta da sessão de abertura das propostas, assinada por seus membros e pelos interessados presentes.

Artigo 7º

Aceitação e celebração do contrato de arrendamento

1. O primeiro classificado tem 2 (dois) dias úteis a contar da publicação do aviso a que se refere o artigo anterior para manifestar sua aceitação por escrito ao representante distrital da DNTP.
2. A falta de manifestação tempestiva da aceitação é considerada recusa tácita, e o segundo classificado tem mais 2 (dois) dias úteis para apresentar a aceitação, o mesmo ocorrendo com o terceiro interessado e assim sucessivamente.
3. Após a aceitação, segue-se o procedimento ordinário para a celebração de contrato de arrendamento.

Artigo 8º

Disposições finais

1. Se, após ter manifestado sua aceitação, o interessado se recusar a celebrar o contrato de arrendamento, o classificado imediatamente seguinte é convidado a arrendar a propriedade.
2. Nos primeiros 6 (seis) meses de contrato, se o primeiro arrendatário não cumprir as condições contratuais, fica sujeito a despejo administrativo, nos termos do a Lei n.º 1/2003 e do Decreto-Lei n.º 19/2004, e o classificado imediatamente seguinte no concurso é convidado a arrendar a propriedade.

Artigo 9º

Entrada em Vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado pelo Ministro da Justiça aos
19 de Janeiro de 2006.

O Ministro da Justiça

(Domingos Maria Sarmento)

ANEXO I

DIRECÇÃO NACIONAL DE TERRAS E PROPRIEDADES

Av. Bispo de Medeiros, tel: 3339067

EDITAL

CONCURSO DE ARRENDAMENTO N.º _____/2004

Nos termos do Artigo 12.º do Decreto-lei n.º 19/2004, “Regime Jurídico dos Bens Imóveis: Afectação Oficial e Arrendamento de bens imóveis do Domínio Privado do Estado”, a Direcção Nacional de Terras e Propriedades (DNTP) avisa os interessados que a propriedade do domínio privado do Estado

Nome: _____

Rua: _____

Aldeia: _____ Suco: _____

Sub-distrito: _____ Distrito: _____

Com as seguintes características:

Área do Terreno: _____ m²

Área Total de Construção: _____ m²

Número de Edifícios: _____

Estado de Ocupação: _____

Estado do edificado: _____

Se encontra em concurso de arrendamento, para o uso específico _____.

O valor de renda mínima é _____ USD¹.

O prazo mínimo do contrato de arrendamento é _____ meses/anos.

O esboço de localização da propriedade encontra-se em anexo.

Os interessados deverão apresentar propostas, no prazo de 14 (catorze) dias a contra da data deste Edital, com os seguintes elementos:

- Formulário de Identificação (disponível na DNTP Distrital e Nacional);
- Fotocópia de:
- Documento de Identificação Válido;
- Comprovativo de residência legal em Timor Leste¹;
- Envelope fechado contendo:
- Valor de renda (superior ou igual ao valor de renda fixado neste edital);
- Prazo do contrato de arrendamento pretendido (superior ou igual ao fixado neste edital);

No 14.º dia a contar da data do presente edital, a comissão de avaliação, composta por: Representante Distrital da DNTP, Administrador do Sub-distrito e chefe do suco onde se localiza a propriedade, abrirá as propostas presentes nos envelopes fechados e classificará mediante os seguintes critérios:

1. VALOR DA RENDA;
2. PRAZO PRETENDIDO (em caso de empate na avaliação do critério 1);

A sessão de abertura das propostas é pública e terá lugar na sede distrital da DNTP.

Após a sessão sera afixado um edital com a lista de classificação das propostas.

O primeiro classificado terá 2 (dois) dias úteis para apresentar aceitação do resultado. A ausência desta apresentação será considerada recusa, e o segundo classificado poderá apresentar, nos 2 (dois) dias úteis seguintes, a aceitação do arrendamento. A ausência de aceitação traduzir-se-á em recusa, passando para o terceiro classificado, procedendo-se do mesmo modo, e assim sucessivamente.

A aceitação far-se-á através de uma carta dirigida ao representante distrital da DNTP.

Após aceitação iniciar-se-á o processo de arrendamento.

Pelo representante distrital da DNTP

Data: _____

ANEXO II

DIRECÇÃO NACIONAL DE TERRAS E PROPRIEDADES

Av. Bispo de Medeiros, tel: 3339067

CONCURSO DE ARRENDAMENTO N.º /200

- Pessoa: Singular
- Representante de Companhia Existente
- Representante de Companhia Futura

Nome completo: _____

Data de Nascimento: ____/____/____ Nacionalidade: _____

Documento de Identificação:

- Cartão de Registo Cartão de Eleitor
- Passaporte Outro _____

Número: _____ Local de Emissão: _____

Data de Emissão: ____/____/____ Data de Validade: ____/____/____

Endereço: _____

Aldeia: _____ Suco: _____

Sub-distrito: _____ Distrito: _____

Telefone: _____ E-mail: _____

Em anexo, apresento os seguintes documentos:

- Fotocópia do Documento de Identificação
- Comprovativo de Residência legal em Timor Leste¹
- Envelope fechado (contendo valor de renda e prazo pretendidos)

Declaro aceitar o uso descrito no edital referente a este concurso.

Assinatura: _____

Data: ____/____/____

ANEXO III

DIRECÇÃO NACIONAL DE TERRAS E PROPRIEDADES

AVISO

CONCURSO DE ARRENDAMENTO N.º /2004

CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS RECEBIDAS

Nos termos do Artigo 12.º, do Decreto-lei “Regime Jurídico dos Bens Imóveis: Afecção Oficial e Arrendamento de bens imóveis do Domínio Privado do Estado, a Direcção Nacional de Terras e Propriedades (DNTP) informa que a classificação das propostas apresentadas para o concurso de arrendamento acima referido é a seguinte:

1.º CLASSIFICADO

Nome: _____

Valor de renda proposto: _____ Prazo proposto: _____

2.º CLASSIFICADO

Nome: _____

Valor de renda proposto: _____ Prazo proposto: _____

3.º CLASSIFICADO

Nome: _____

Valor de renda proposto: _____ Prazo proposto: _____

O primeiro classificado terá 2 (dois) dias úteis para apresentação da aceitação do arrendamento, por escrito ao representante distrital da DNTP. Se não apresentar a aceitação, será considerado como recusa, e o segundo classificado terá mais 2 (dois) dias úteis para apresentar a aceitação, nos mesmos termos que o primeiro classificado, e assim sucessivamente. Após a aceitação, segue-se o procedimento normal de arrendamento.

Se o arrendatário não aceitar os termos do contrato estabelecidos, o classificado imediatamente seguinte será convidado a arrendar a propriedade.

Dentro de 6 (seis) meses de contrato, se o primeiro arrendatário não cumprir as condições do contrato, fica sujeito a despejo administrativo, segundo a Lei n.º 1/2003, e o classificado imediatamente seguinte no concurso será convidado a arrendar a propriedade.

Pela Comissão de Avaliação:

_____, representante da DNTP Distrital;

_____, administrador do Sub-distrito;

_____, chefe de suco;

Data: _____