

LEI DAS EXPROPRIAÇÕES

O direito à propriedade privada é um Direito Fundamental, protegido pela Constituição da República Democrática de Timor-Leste. O artigo 54.º n.º 3 da Constituição prevê uma excepção a este direito, dando ao Estado a possibilidade expropriar bens imóveis por motivos de utilidade pública. Tal prerrogativa do Estado é essencial para o desenvolvimento de infraestruturas que lhe permitam servir a população. No entanto, e tendo em conta as implicações da expropriação na vida dos cidadãos, a Constituição estabelece limites claros ao seu exercício: esta apenas pode acontecer quando estejam em causa motivos de utilidade pública e seja paga uma justa indemnização.

A presente lei cria o procedimento administrativo para a realização da expropriação por utilidade pública. Tal como consta do texto constitucional, o procedimento deve ser estabelecido por diploma próprio, pois só assim se consegue estabelecer os mecanismos necessários para garantir o respeito pelos direitos das pessoas afectadas pela expropriação. Embora teoricamente, tendo por base o disposto no artigo 1.º da Lei 1/2002 e o artigo 3.º do Regulamento No. 1999/01 da UNTAET, fosse possível recorrer à legislação anteriormente vigente no país para colmatar esta lacuna, na prática esta não é adaptável quer aos princípios constitucionais timorenses, quer ao enquadramento institucional que foi criado em Timor-Leste. É por isso fundamental aprovar esta lei para que, quando necessário, possa o Estado recorrer a este mecanismo constitucionalmente previsto de acordo com um procedimento estabelecido na lei.

A elaboração da presente lei foi informada pelo conhecimento acumulado ao longo de vários anos de estudos e consultas públicas relativas a questões relacionadas com a propriedade de imóveis. Tendo em conta o impacto desta lei na vida das populações, houve um especial cuidado em uniformizá-lo com os instrumentos de direito internacional dos quais Timor-Leste é parte, tais como a Declaração Universal dos Direitos do Homem, o Pacto Internacional dos Direitos Económicos, Sociais e Culturais ou a Convenção Para a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação sobre as Mulheres (CEDAW) e que, nos termos do artigo 9.º da Constituição da

República Democrática de Timor-Leste, fazem parte integrante do ordenamento jurídico timorense.

Como forma de balizar a possibilidade do Estado expropriar bens imóveis pertencentes a privados, foram estabelecidos os princípios da excepcionalidade, legalidade, justiça, igualdade, proporcionalidade, imparcialidade e boa-fé da expropriação. Procurou-se ainda densificar o conceito de utilidade pública, listando os casos nos quais é admitida a expropriação, mas obrigando sempre à fundamentação da utilidade pública de cada projecto.

Foi dada grande importância aos requisitos prévios à expropriação. Prevê-se um rigoroso planeamento dos projectos, no qual se exige a realização de levantamentos cadastrais nas áreas não cadastradas, licenciamento ambiental, estudos de impacto social e a realização de um plano de realojamento. Tal planeamento, aliado a uma definição clara e abrangente dos interessados na expropriação, procura minimizar os impactos que a implementação de projectos pode ter nas populações locais. As diferentes alternativas estudadas no planeamento dos projectos são ainda sujeitas a um processo de consulta pública, de forma a dar voz activa às pessoas afectadas.

Só após o planeamento e consulta dos projectos, e quando não seja possível a aquisição dos bens imóveis por via do direito privado é que o Estado pode recorrer à expropriação. Atendendo às consequências da expropriação, entendeu-se que deve caber ao Conselho de Ministros a competência para a declaração de utilidade pública. Aos particulares é dada a possibilidade de recorrer à arbitragem com recurso para o tribunal quando exista desacordo quanto ao valor da indemnização, e recuso directo para o tribunal quando estes entendam não estar preenchido o conceito de utilidade pública.

Sendo a justa indemnização um dos pontos principais da expropriação, foram estabelecidos critérios claros quanto aos princípios da avaliação. No entanto, e tendo em conta os referidos princípios de direito internacional, foi dada primazia à compensação através da entrega de bens imóveis alternativos, como forma de evitar a perda de meios de subsistência pelas populações afectadas. Foram ainda previstos os

mecanismos de reversão e pedido de expropriação total, para melhor garantia dos direitos dos interessados.

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

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Admissibilidade das expropriações

1. Os bens imóveis e os direitos a eles inerentes podem ser expropriados por causa de utilidade pública compreendida nas atribuições, fins ou objecto do beneficiário da expropriação, mediante o pagamento contemporâneo de uma justa indemnização nos termos da presente lei.
2. A expropriação compreende qualquer forma legalmente admissível de privação da propriedade privada ou de direitos ou interesses conexos, independentemente das pessoas ou entidades a quem pertençam.
3. A expropriação tem sempre carácter excepcional, e apenas deve ser utilizada quando não seja possível utilizar outro imóvel para a finalidade a prosseguir ou redesenhar o projecto a implementar de forma viável ao seu fim.

Artigo 2.º

Utilidade Pública

1. Consideram-se casos de utilidade pública:
 - a) Defesa nacional e segurança;
 - b) Vias públicas, rodovias, túneis, ferrovias e instalações acessórias;
 - c) Sistemas de transportes públicos;
 - d) Reservatórios, barragens, estruturas de distribuição, irrigação e escoamento de água ou saneamento;
 - e) Portos, aeroportos e terminais;
 - f) Exploração de petróleo, gás, minerais e infraestruturas de energia geotérmica;
 - g) Serviço público de produção e distribuição de energia eléctrica.
 - h) Sistemas de telecomunicações;

- i) Recolha e tratamento de lixo;
- j) Hospitais públicos;
- k) Serviços públicos de combate a incêndios e de protecção civil;
- l) Cemitérios públicos;
- m) Instalações públicas, sociais, culturais, desportivas e espaços verdes;
- n) Preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais;
- o) Protecção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza;
- p) Estruturas de protecção contra deslizamentos de terras, cheias ou outros mecanismos de defesa contra desastres naturais;
- q) Habitações sociais;
- r) Estabelecimentos de ensino públicos;
- s) Instalações desportivas e mercados públicos;
- t) Outros casos previstos por leis especiais.

2. O preenchimento de alguma das alíneas anteriores não constitui presunção de utilidade pública, devendo esta ser justificada nos termos da alínea f) do n.º 1 do artigo 17.º.

Artigo 3.º

Definições

Para os efeitos da presente lei, entende-se por:

- a) “*Arbitragem*”, é a primeira instância no processo de expropriação litigiosa, tendo em vista tentar uma conciliação do beneficiário da expropriação e entidade expropriante com o interessado relativamente ao valor da indemnização devida em virtude da expropriação por utilidade pública, evitando-se o recurso a um processo judicial;
- b) “Beneficiário da expropriação”, entidade sob administração directa do Estado, em proveito da qual é feita a expropriação, para que nos bens expropriados prossiga o fim estabelecido na declaração de utilidade pública;
- c) “Declaração de utilidade pública”, o acto constitutivo do procedimento expropriativo, através do qual o Estado identifica um fim concreto de utilidade pública a prosseguir pela expropriação e determina os bens necessários à realização daquele fim;

- d) “Decisão de expropriar”, a decisão proferida pelo órgão competente do beneficiário da expropriação, na qual identifica um imóvel necessário à prossecução de um fim com utilidade pública e requer a emissão da declaração de utilidade pública relativamente a esse bem;
- e) “Direito de reversão”, o direito dos interessados a requerer a devolução dos bens ou direitos expropriados quando a entidade beneficiária da expropriação der aos bens uma utilização diferente da prevista na declaração de utilidade pública ou não utilize o bem expropriado nos prazos estabelecidos na lei, mediante a retribuição do valor do bem ou direito;
- f) “Expropriação amigável”, o acordo formalizado entre a entidade expropriante e os interessados, após a declaração de utilidade pública, sobre o valor da justa indemnização do bem a expropriar;
- g) “Expropriação litigiosa”, processo litigioso no qual se determina o valor da justa indemnização, sempre que não exista acordo com o interessados quanto ao valor desta;
- h) “Expropriação por utilidade pública”, o processo pelo qual a Administração, para prosseguir um fim de interesse público, restringe os direitos dos interessados sobre um dado bem imóvel, transferindo esse bem para o património do Estado, mediante o pagamento e justa indemnização.

Artigo 4.º

Princípios gerais

1. Compete à entidade expropriante, ao beneficiário da expropriação e aos demais intervenientes no procedimento expropriativo prosseguir o interesse público, no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos interessados, observando, nomeadamente, os princípios da legalidade, justiça, igualdade, proporcionalidade, imparcialidade e boa fé.
2. Na ponderação da proporcionalidade da expropriação, deve ser dado especial valor aos bens imóveis que tenham elevado valor cultural e espiritual para os interessados.

Artigo 5.º

Limite da expropriação

1. A expropriação deve limitar-se ao necessário para a realização do seu fim, podendo, todavia, atender-se a exigências futuras, de acordo com um programa de

execução faseada e devidamente calendarizada, o qual não pode ultrapassar o limite máximo de quatro anos.

2. São ainda limites à expropriação o direito de reversão e o pedido de expropriação total previstos na presente lei.

Artigo 6.º

Consequências da expropriação

A expropriação deve deixar os interessados definidos no artigo 8.º, afectados pela expropriação, num padrão de vida igual ou superior ao que se encontravam antes da expropriação.

Artigo 7.º

Necessidades especiais de minorias e grupos vulneráveis

Na implementação dos procedimentos previstos na presente lei, a entidade expropriante e o beneficiário da expropriação devem ter em consideração as necessidades especiais das diferentes minorias e grupos vulneráveis, estando obrigadas a tomar as necessárias providências para garantir a adequada informação, consulta e participação destes grupos, de forma a promover o direito à igualdade e à não discriminação.

Artigo 8.º

Conceito de interessados

1. Para os fins da presente lei, consideram-se interessados:

- a) os titulares de direitos reais sobre o imóvel;
- b) os titulares de direitos obrigacionais que tenham por objeto o imóvel a ser expropriado, nomeadamente o arrendamento, direitos de passagem, pastorícia, plantação e partilha de culturas ou recursos naturais.
- c) os que ocupem o imóvel até à publicação prevista no nº 3 do artigo 20.º e preencham os requisitos de residentes em casa de morada de família previsto no Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis.

2. Os interessados são identificados através do Cadastro Nacional de propriedades, levantamento cadastral se este ainda não tiver sido realizado na área afectada pela expropriação, durante os estudos de impacto social e ambiental, vistoria do imóvel ou comunicação ao beneficiário da expropriação ou à entidade expropriante.

3. As diligências do processo expropriativo são realizadas junto de todos os que forem identificados como interessados, sem prejuízo do disposto no n.º 7 do artigo 26.º e nos números seguintes.

4. A atribuição aos ocupantes do imóvel do estatuto de residente em casa de morada de família é iniciada por requerimento da entidade expropriante ao Ministério da Solidariedade Social para que analise o caso de todos os ocupantes, aplicando-se prazos e consequências previstas nos n.º 3 e 4 do artigo 61.º do Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis.

5. Sempre que se tratem de imóveis ainda não inseridos no Cadastral Nacional de Propriedades deve proceder-se ao levantamento cadastral sistemático da área, previsto no Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis.

6. Caso existam dúvidas ou casos disputados de propriedade ou de outros direitos nos termos estabelecidos no Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis, é obrigatória a notificação de todos aqueles que se arroguem de tais direitos.

7. O levantamento cadastral e a resolução dos casos disputados é feita nos termos do Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis.

Artigo 9.º

Entidade Expropriante

O Ministério da Justiça é a entidade expropriante para todos os efeitos previstos na presente lei.

Artigo 10.º

Conceito de beneficiário da expropriação

1. Considera-se beneficiário da expropriação a entidade a quem o bem objecto da expropriação deva ser atribuído para prossecução do interesse público subjacente à mesma.

2. Apenas as entidades públicas sob a administração directa do Estado podem ser beneficiários de uma expropriação.

Artigo 11.º

Inoponibilidade de transmissões

1. As transmissões de propriedade ou de quaisquer outros direitos ou interesses não impedem a continuação dos expedientes destinados a efectivar a expropriação.

2. O novo titular considera-se sub-rogado nos direitos e nas obrigações do primitivo titular.

Artigo 12.º

Ónus e encargos

1. O bem expropriado é adquirido livre de ónus ou encargos.
2. Sempre que o destino a dar ao imóvel não seja afectado, pode conservar-se algum direito real ou obrigacional sobre o bem expropriado, desde que tal se revele compatível com o novo destino a dar ao bem e exista acordo entre a entidade expropriante e o titular do direito.

Artigo 13.º

Constituição de servidões administrativas

1. Podem constituir-se servidões administrativas sobre imóveis públicos ou privados, quando estas sejam necessárias à realização de fins de interesse público.
2. Pela constituição da servidão é devida uma indemnização, nos termos gerais da presente lei.

Artigo 14.º

Ocupação temporária de prédios vizinhos

1. A declaração de utilidade pública da expropriação confere ao beneficiário da expropriação o direito de ocupar temporariamente prédios vizinhos e de neles efectuar os trabalhos necessários ou impostos para a execução dos fins a que se destina a expropriação.
2. A área a ser ocupada e o tempo de ocupação devem limitar-se ao estritamente necessário à realização dos fins em causa.
3. A ocupação temporária de prédios vizinhos confere aos interessados o direito a indemnização pelos danos causados, nos termos gerais de direito.
4. O beneficiário da expropriação notifica previamente aos interessados prejudicados pela ocupação temporária, com a antecedência mínima de trinta dias, o período na qual esta irá decorrer e propõe o valor da indemnização prevista no artigo anterior.
5. Falhando acordo entre as partes quanto ao valor da indemnização, esta deve ser determinada nos termos gerais de direito.
6. A ocupação temporária deve respeitar o princípio estabelecido no artigo 6.º.

Artigo 15.º

Informação dos interessados

1. O beneficiário da expropriação e a entidade expropriante devem assegurar que, durante o processo de expropriação, são tomadas todas as medidas necessárias para que os interessados sejam informados de todos os seus direitos, nomeadamente o direito a ser consultado, indemnizado, realojado, representado por advogado ou recorrer administrativa ou judicialmente das decisões da Administração.
2. Todos os documentos a serem notificados ou apresentados aos interessados devem ser redigidos nas duas línguas oficiais.

TÍTULO II

PROCEDIMENTO PRÉVIO À EXPROPRIAÇÃO

CAPÍTULO I

REQUISITOS PRÉVIOS À EXPROPRIAÇÃO

Artigo 16.º

Formalidades prévias

Salvo as excepções previstas na presente lei quanto à expropriação em casos especiais prevista no artigo 39.º, a expropriação é precedida da realização das seguintes fases preparatórias, pela ordem sequencial indicada:

- a) Planeamento do projecto;
- b) Consulta pública;
- c) Vistoria;
- d) Tentativa de aquisição por via do direito privado.

CAPÍTULO II

PLANEAMENTO DO PROJECTO

Artigo 17.º

Planeamento do projecto

1. No planeamento dos projectos nos quais esteja prevista a expropriação de bens imóveis, são realizadas as seguintes diligências:

- a) Levantamento cadastral, quando a área abrangida pelo projecto não estiver ainda cadastrada nos termos da lei;
 - b) Licenciamento ambiental do projecto, nos termos da lei;
 - c) Estudo de impacto social;
 - d) Plano de realojamento;
 - e) Relatório de análise das várias alternativas do projecto, para os efeitos do disposto no nº 3 do artigo 1.º;
 - f) Relatório justificativo da utilidade pública do projecto;
 - g) Outros documentos que venham a ser exigidos por lei.
2. O levantamento cadastral previsto na alínea a) do número anterior é efectuado pela entidade expropriante, a requerimento do beneficiário da expropriação, cabendo a esta diligenciar pela realização das actividades estabelecidas nas alíneas b) a f).
3. O beneficiário da expropriação deve informar a entidade expropriante do início do planeamento do projecto.

Artigo 18.º

1. O estudo de impacto social tem como objectivo identificar as consequências positivas e negativas na vida dos interessados, causadas pela expropriação.
2. O plano de realojamento consiste num plano de acção no qual se estabelecem os procedimentos para mitigar os efeitos adversos e compensar as perdas sofridas pelos interessados com a expropriação.
3. O plano de realojamento tem por base:
 - a) Os resultados do estudo de impacto social;
 - b) A consulta feita com as pessoas interessadas relativamente a alternativas viáveis à sua indemnização;
 - c) O princípio estabelecido no artigo 4.º.
4. O plano de realojamento deve conter:
 - a) Diferentes alternativas ao realojamento para escolha dos interessados;
 - b) Mecanismos para o restabelecimento dos rendimentos e meios de subsistência perdidos pelos interessados;
 - c) Calendário para a sua implementação;
 - d) Estimativa de custos da implementação de diferentes alternativas;
 - e) Mecanismos de supervisão da implementação do plano de realojamento.

5. Os requisitos para a elaboração do estudo de impacto social e o plano de realojamento são estabelecidos por diploma ministerial do Ministro da Justiça.

6. Sempre que possível, o estudo de impacto social e o plano de realojamento devem ser realizados conjuntamente com os estudos de impacto ambiental.

CAPÍTULO III CONSULTA PÚBLICA

Artigo 19.º

Consulta pública

1. A realização do processo de consulta pública tem início após o fim da fase de planeamento do projecto.
2. O processo de consulta pública é composto pelos seguintes elementos:
 - a) Disponibilização do projecto para consulta;
 - b) Audiências públicas;
 - c) Relatório da consulta pública.
3. A consulta pública é aberta a todos os que tenham interesse nela participar.

Artigo 20.º

Disponibilização do projecto para consulta

1. Concluídas as formalidades previstas para a fase de planeamento do projecto, o beneficiário da expropriação disponibiliza o projecto para consulta de todos os interessados, a nível regional e nacional, por um período não inferior a 60 dias.
2. Na fase da consulta, são disponibilizados todos os documentos relativos ao projecto, incluindo os documentos relacionados com a fase do planeamento do projecto.
3. O projecto, bem como os prazos para a sua consulta e as datas para a realização das sessões de audiência pública são publicitadas previamente pelo beneficiário da expropriação, através de publicação de Aviso no Jornal da República.
4. Ao aviso referido no número anterior deve ainda ser dada publicitação bastante nos meios de comunicação social, considerando-se como limite mínimo a publicação de aviso em dois jornais de circulação nacional e aviso na sede de suco do local do bem imóvel.

5. Durante este período qualquer pessoa pode apresentar, por escrito, propostas alternativas, questões ou comentários que entenda relevantes relativos ao projecto.

Artigo 21.º

Sessões de audiência pública

1. Dentro do período previsto no nº 1 do artigo anterior, o beneficiário da expropriação realiza sessões de audiência pública para apresentação do projecto e consulta dos interessados.
2. Devem ser realizadas as sessões necessárias para que todas as pessoas afectadas pelo projecto sejam informadas e tenham oportunidade de sobre ele se pronunciar, devendo pelo menos uma das sessões ser realizada no lugar da situação do bem afectado pelo projecto.
3. A publicitação da realização das sessões de audiência pública prevista no nº 3 e 4 do artigo anterior deve ser feita com uma antecedência mínima de 10 dias.
4. Durante as sessões de audiência pública, para além da descrição detalhada do projecto, devem ser ainda apresentados os resultados obtidos durante a fase de planeamento do projecto, bem como outros documentos que sejam relevantes para a completa informação dos interessados.
5. A informação prestada aos participantes deve ser apresentada de forma e com linguagem adequada a que estes tomem conhecimento das vantagens e desvantagens da implementação do projecto.
6. Durante as sessões de audiência pública deve ser dado tempo adequado aos participantes para apresentarem comentários, questões ou propostas alternativas relativas ao projecto.
7. Deve ser lavrada acta de cada sessão de consulta pública.

Artigo 22.º

Relatório da consulta pública

1. No final do processo de consulta pública o beneficiário da expropriação realiza o relatório da consulta pública.
2. O relatório da consulta pública contém obrigatoriamente:
 - a) Descrição dos actos de consulta pública realizados;
 - b) Descrição dos meios e formas escolhidos para a publicitação do projecto e participação dos interessados;

- c) Actas das sessões de consulta pública realizadas;
 - d) Análise crítica das propostas, comentários e perguntas escritas e orais apresentadas pelos interessados durante a consulta pública;
 - e) Descrição das alterações ao projecto em consequência da consulta pública.
3. O relatório da consulta pública deve ser apresentado em sessão pública nos mesmos termos previstos no artigo anterior para as audiências públicas.

CAPÍTULO IV

VISTORIA

Artigo 23.º

Vistoria

A vistoria é a fase em que, após ponderadas todas as alternativas para a implementação do projecto e consultadas essas alternativas com os interessados, através de uma visita ao local com a participação dos interessados, são recolhidas todas as informações relevantes sobre os imóveis que se optou por expropriar.

Artigo 24.º

Processo de vistoria

1. O beneficiário da expropriação, em conjunto com a entidade expropriante, notifica os interessados, com a antecedência mínima de 15 dias, a hora e local de início da vistoria, para a elaboração da descrição referida no n.º 1 do artigo 25.º.
2. Na notificação referida no número anterior deve ser referido se a expropriação é total ou parcial.
3. Os interessados podem comparecer à vistoria e formular, por escrito ou oralmente, as questões que tiverem por pertinentes, as quais devem ser respondidas no respectivo relatório de avaliação do bem.
4. Da vistoria é elaborado um auto que contém, pelo menos os seguintes elementos:
 - a) Descrição pormenorizada do local, referindo, designadamente, as construções ou áreas de cultivo existentes, as características destas, o estado de conservação e, sempre que possível, as áreas totais construídas;
 - b) Menção expressa de todos os elementos susceptíveis de influírem na avaliação do bem, nos termos dos artigos 64.º e seguintes;

- c) Outros possíveis interessados que não tenham sido identificados nos termos do n.º 2 do artigo 8.º;
- d) Plantas, fotografias ou qualquer outro suporte de captação da imagem do bem expropriado e da área envolvente;
- e) Resposta às eventuais questões referidas no n.º 2.

5. A vistoria apenas pode ser realizada após a divulgação do relatório da consulta pública, nos termos do n.º 3 do artigo 22.º.

Artigo 25.º

Relatório do bem a expropriar

1. O beneficiário da expropriação, em conjunto com a entidade expropriante, elabora um relatório que inclui:
 - a) Uma descrição concreta e individualizada do bem a expropriar, no qual descreve, em todos os seus aspectos materiais e jurídicos, os bens e direitos afectados pela expropriação;
 - b) Relatório de avaliação, no qual é determinado o valor dos direitos de cada interessado afectado pela expropriação, avaliado nos termos do artigo 64.º e seguintes.
2. O relatório do bem a expropriar deve ser concluído no prazo de 30 dias a contar da data da realização da vistoria.
3. O relatório do bem a expropriar é remetido aos interessados para que estes, querendo, apresentem reclamação contra o seu conteúdo, no prazo de 30 dias.
4. Em caso de reclamação, o beneficiário da expropriação, em conjunto com a entidade expropriante, pronuncia-se no prazo de 15 dias, não havendo lugar a nova reclamação, sem prejuízo do disposto no artigo 63.º.
5. Se o expropriado ou demais interessados forem desconhecidos, é aplicável o disposto no n.º 7 do artigo 26.º.

CAPÍTULO IV

AQUISIÇÃO POR VIA DO DIREITO PRIVADO

Artigo 26.º

Notificação para aquisição por via de direito privado

1. Após a fase da vistoria, e antes de requerer a declaração de utilidade pública, o beneficiário da expropriação, em conjunto com a entidade expropriante, diligenciam no sentido de adquirir os bens ou direitos por via de direito privado, salvo nos casos de expropriação em casos especiais, previstos no artigo 39.º.
2. Para os efeitos do número anterior, o beneficiário da expropriação e a entidade expropriante notificam cada interessado individualmente da data, hora e local onde será realizada a sessão de negociação para aquisição por via do direito privado com uma antecedência mínima de 10 dias.
3. A data, hora e local referidos no número anterior são estabelecidos de forma a causar o menor distúrbio possível aos interessados.
4. Na notificação referida no nº 2 deve ser indicado o valor de indemnização proposto para cada interessado, tendo por base o relatório de avaliação constante do relatório do bem a expropriar.
5. Na notificação referida no número anterior é ainda indicando, sempre que possível, os bens imóveis ou direitos que podem ser cedidos como alternativa à indemnização.
6. No caso de arrendatários, a proposta é apresentada como alternativa ao realojamento previsto no n.º 2 do artigo 67.º.
7. Não sendo conhecidos os proprietários e os demais interessados, a notificação do nº 2 é publicitada através de editais a afixar nos locais de estilo do lugar da situação do bem e junto do Chefe de Suco local, devendo ainda ser publicitada em dois números seguidos de dois dos jornais mais lidos na região, sendo um destes de âmbito nacional.

Artigo 27.º

Negociação para aquisição por via do direito privado

1. As sessões para a negociação por via do direito privado são públicas.
2. Não se tendo obtido acordo durante a primeira sessão, podem ser marcadas novas reuniões, não podendo estas exceder 45 dias após a primeira sessão.
3. Os interessados têm direito a pronunciarem-se sobre a proposta apresentada, requerer a expropriação total do bem nos termos do artigo 81.º, pedir esclarecimentos ou apresentar contrapropostas, indicando de forma fundamentada o valor que atribuem aos bens a expropriar.
4. Deve ser lavrada acta de cada sessão de negociação para aquisição por via do direito privado.

Artigo 28.º

Insucesso da negociação

1. Terminado o prazo referido no nº 2 do artigo anterior sem que tenha sido obtido acordo entre as partes, pode o beneficiário da expropriação dar início ao processo expropriativo mediante a emissão da decisão de expropriar, nos termos do artigo 33.º e seguintes.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, as partes podem chegar a acordo para aquisição por via do direito privado em qualquer estado do processo.

Artigo 29.º

Objecto do acordo

1. Na aquisição por via do direito privado podem constituir objecto de acordo:
 - a) O montante da indemnização;
 - b) O pagamento de indemnização ou de parte dela em prestações, os juros respectivos e o prazo de pagamento destes;
 - c) O modo de satisfazer as prestações;
 - d) A indemnização através da cedência de bens ou direitos nos termos do artigo 72.º;
 - e) A expropriação total no caso das expropriações parciais;
 - f) Condições acessórias.
2. O acordo apenas vincula o Estado após aprovação do responsável máximo do beneficiário da expropriação, ou pelo funcionário em quem este tenha delegado, e ainda do Ministro da Justiça, caso a indemnização seja paga nos termos previstos no nº 2 do artigo 71.º.

Artigo 30.º

Formalização do acordo por escritura

1. O acordo entre o beneficiário da expropriação, a entidade expropriante e os interessados deve constar de escritura pública de aquisição por via do direito privado, lavrada perante o notário público, ou outra forma estabelecida por lei para a transmissão de direitos de propriedade.

2. A escritura celebrada nos termos do número anterior que tenha por objecto apenas parte de um prédio, qualquer que seja a sua área, constitui título bastante para efeitos da sua desanexação e registo.

Artigo 31.º

Atribuição da indemnização

1. A indemnização acordada pode ser atribuída individualmente a cada um dos interessados ou, com acordo de todos os interessados, fixada globalmente.
2. Não havendo acordo entre os interessados sobre a partilha da indemnização global que tiver sido acordada, é esta entregue àquele que por todos for designado ou consignada em depósito à ordem do tribunal do distrito do lugar da situação dos bens ou da maior extensão deles, efectuando-se a partilha nos termos gerais de direito e de acordo com o previsto no Código de Processo Civil.

Artigo 32.º

Interessados desconhecidos

Salvo no caso de dolo ou culpa grave por parte da entidade expropriante ou do beneficiário da expropriação, o aparecimento de interessados desconhecidos à data da celebração da escritura apenas dá lugar à reconstituição da situação que existiria se tivessem participado no acordo, nos termos em que este foi concluído.

TÍTULO III

PROCEDIMENTO EXPROPRIATIVO

CAPÍTULO I

DECISÃO DE EXPROPRIAR

Artigo 33.º

Decisão de expropriar

1. A Declaração de Utilidade Pública dos bens a expropriar é sempre precedida de uma decisão de expropriar.
2. A decisão de expropriar é o acto pelo qual o beneficiário da expropriação concretiza a intenção de expropriar um bem imóvel.

3. A decisão de expropriar é remetida pelo beneficiário da expropriação ao Ministro da Justiça, requerendo a declaração de utilidade pública, nos termos do artigo 36.º e seguintes.

Artigo 34.º

Conteúdo da decisão de expropriar

1. A decisão de expropriar deve ser fundamentada, mencionando expressamente:

- a) A causa de utilidade pública;
- b) Os bens a expropriar, todos os interessados conhecidos e os seus direitos relativamente ao imóvel em causa;
- c) a necessidade da expropriação nos termos do artigo 1º n.º 3, incluindo a consideração de outras alternativas estudadas e as propostas feitas durante a consulta pública;
- d) O impacto ambiental do projecto a implementar;
- e) O impacto social da expropriação;
- f) O plano de realojamento;
- g) Processo de tentativa de aquisição por via do direito privado;
- h) A previsão do montante dos encargos a suportar com a expropriação;
- i) Os imóveis identificados como possível alternativa à indemnização;
- j) A norma habilitante, o acto administrativo ou o previsto em plano de realização de infra-estruturas, ou serviços a realizar nos imóveis a expropriar e na zona da localização dos referidos imóveis;
- k) A intervenção ou utilização prevista para o bem a expropriar.

2. Os bens a expropriar são identificados através:

- a) Da localização administrativa do imóvel;
- b) Da identificação das confrontações da parcela;
- c) Das coordenadas geográficas das extremas das parcelas de terreno;
- d) Do esboço geométrico da parcela, georreferenciado;
- e) Da localização georreferenciada da parcela;
- f) Do tipo de parcela de acordo com as especificações técnicas;
- g) Da informação actualizada sobre a sua titularidade e quaisquer outros dados relevantes;

h) Da menção de quaisquer outras descrições cadastrais existentes juntamente com a planta cadastral do imóvel em escala correspondente à do cadastro geométrico do imóvel ou, na falta deste, em escala graficamente representada;

i) Existindo registos prediais, através das descrições que venham a ser criadas na conservatória do Registo Predial a que pertençam.

3. A previsão dos encargos com a expropriação tem por base a quantia que for previamente determinada e documentada no relatório dos bens a expropriar a que se refere o artigo 25.º.

Artigo 35.º

Notificação e audiência dos interessados

1. A decisão de expropriar é notificada aos interessados por ela abrangidos.
2. Os interessados dispõem do prazo de 15 dias para se pronunciarem sobre a decisão de expropriar.

CAPÍTULO II

DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 36.º

Remessa do requerimento

1. O requerimento da declaração de utilidade pública é remetido ao Ministro da Justiça, devendo ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Decisão de expropriar a que se refere o artigo 33.º;
- b) Todos os documentos produzidos nas fases anteriores do processo expropriativo;
- c) Indicação da dotação orçamental que suportará os encargos com a expropriação e da respectiva cativação, ou caução correspondente, ou em alternativa, declaração emitida pelo órgão directivo do Fundo Financeiro Imobiliário confirmando que este irá suportar o pagamento da indemnização devida.

2. O Ministro da Justiça pode requerer ao beneficiário da expropriação que junte quaisquer outros documentos ou preste os esclarecimentos que entenda necessários.

3. O Ministro da Justiça elabora o parecer referido no artigo seguinte e remete para o Conselho de Ministros, para aprovação da declaração de utilidade pública.

Artigo 37.º

Competência para a declaração de utilidade pública

É da competência do Conselho de Ministros, sob parecer fundamentado do Ministro da Justiça, a declaração de utilidade pública da expropriação dos bens imóveis e direitos a eles inerentes.

Artigo 38.º

Declaração de utilidade pública

1. A declaração de utilidade pública é aprovada por Resolução do Governo, devendo ser devidamente fundamentada e obedecer aos demais requisitos fixados nesta lei.
2. A declaração de utilidade pública caduca nos termos do artigo 43.º.

Artigo 39.º

Expropriação em casos especiais

1. Quando a necessidade da expropriação decorra de calamidade pública ou de exigências de segurança interna ou de defesa nacional, o Estado ou as autoridades públicas por este designadas ou legalmente competentes podem tomar posse administrativa imediata dos bens destinados a prover à necessidade que determina a sua intervenção, sem qualquer formalidade prévia, seguindo-se, sem mais diligências, o estabelecido na presente lei sobre fixação da indemnização em processo litigioso.
2. Sempre que possível, será promovida vistoria destinada a realizar o relatório de avaliação do bem, nos termos previstos nos artigos 24.º e 25.º, cumprindo-se, com as necessárias adaptações, o disposto nesses artigos.
3. A realização da expropriação prevista no nº 1 carece de autorização do Ministro da Justiça.
4. Terminada a causa que deu lugar à expropriação, podem os interessados reverter os bens sujeitos à expropriação, nos termos dos artigos 75.º e seguintes.

Artigo 40.º

Publicação da declaração de utilidade pública

1. A declaração de utilidade pública e a sua renovação são sempre publicadas por extracto na 1.ª série do Jornal da República e notificadas ao interessados conhecidos,

pessoalmente ou por carta ou ofício sob registo, devendo ser averbados no Cadastro Nacional de Propriedades e ainda, no registo predial quando este exista.

2. A declaração de utilidade pública referida no número anterior deve ser igualmente publicitada através de editais a afixar junto do bem expropriado, nos locais de estilo do lugar da situação do bem e junto do Chefe de Suco local.

3. Se os interessados forem desconhecidos, é aplicável o disposto no n.º 7 do artigo 26.º.

4. A publicação por extracto da declaração de utilidade pública deve identificar sucintamente os bens sujeitos a expropriação, com referência à descrição cadastral e predial quando esta exista, mencionar os direitos, ónus ou encargos que sobre eles incidem e os nomes dos respectivos titulares e indicar o fim da expropriação.

5. A identificação referida no número anterior pode ser substituída por planta, em escala adequada e graficamente representada, que permita a delimitação legível do bem necessário ao fim de utilidade pública.

6. Quando se trate de expropriação por zonas ou lanços, da publicação do acto declarativo consta a área total a expropriar, a sua divisão de acordo com o faseamento, os prazos e a ordem de aquisição.

Artigo 41.º

Dever de comunicação

1. Após a notificação da declaração de utilidade pública, os interessados devem comunicar à entidade expropriante, por escrito, qualquer alteração da sua residência habitual ou sede.

2. A alteração da residência habitual ou da sede dos interessados que não tenha sido comunicada nos termos descritos no número anterior não constitui fundamento para a repetição de quaisquer termos ou diligências do procedimento expropriativo.

Artigo 42.º

Expropriação por zonas ou lanços

1. A expropriação pode ser feita de uma só vez, ou por zonas ou lanços.

2. No caso de expropriação por zonas ou lanços, o acto de declaração de utilidade pública deve determinar, além da área total, a divisão desta e a ordem e os prazos para início da aquisição, com o limite máximo de quatro anos.

3. Os bens abrangidos pela segunda zona ou lanço e seguintes continuam na propriedade e posse dos interessados até à data estabelecida nos termos do número anterior.
4. Para o cálculo da indemnização relativa a prédios não compreendidos na primeira zona definida nos termos do n.º 2, são atendidas as benfeitorias necessárias neles introduzidas no período que mediar entre a data da declaração de utilidade pública e a data da aquisição da posse pelo beneficiário da expropriação, da respectiva zona ou lanço.
5. A declaração de utilidade pública a que se refere o presente artigo caduca relativamente aos bens cuja arbitragem não tiver sido promovida pela entidade expropriante dentro do prazo de 1 ano a contar do termo fixado para a aquisição da respectiva zona ou lanço.
6. Os interessados têm direito a ser indemnizados dos prejuízos directos e necessariamente resultantes do facto de o bem ter estado sujeito a expropriação.

Artigo 43.º

Caducidade da Declaração de Utilidade Pública

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 3, a declaração de utilidade pública caduca se não for promovida a constituição da arbitragem no prazo de 1 ano a contar da data da publicação da declaração de utilidade pública.
2. A declaração de utilidade pública caducada pode ser renovada em casos devidamente fundamentados e no prazo máximo de 1 ano a contar da data da sua caducidade, aproveitando-se os actos já praticados.
3. Tratando-se de obra contínua, nos termos do n.º 4 do artigo 75.º, a caducidade não pode ser invocada depois de aquela ter sido iniciada em qualquer local do respectivo traçado, salvo se os trabalhos forem suspensos ou estiverem interrompidos por prazo superior a dois anos.

TÍTULO IV

POSSE ADMINISTRATIVA

Artigo 44.º

Posse administrativa

O beneficiário da expropriação pode tomar posse administrativa do bem a expropriar após a publicação e notificação da declaração de utilidade pública e preenchidos todos os requisitos previstos no artigo seguinte.

Artigo 45.º

Requisitos prévios à posse administrativa

1. A investidura administrativa na posse dos bens não pode efectivar-se sem que previamente tenham sido:

- a) Publicada e notificada a declaração de utilidade pública e notificados os interessados da tomada de posse administrativa do bem pela Administração;
- b) Realizada a relação do bem a expropriar destinada a fixar os elementos de facto susceptíveis de desaparecerem e cujo conhecimento seja de interesse ao julgamento do processo;
- c) Implementado o plano de realojamento;
- d) Entregues os bens imóveis de substituição, livres de ónus e encargos de acordo com o acordado com os interessados;
- e) Efectuado o depósito do montante da justa indemnização junto de instituição bancária, à ordem dos interessados, se aquele e estes forem conhecidos e não houver dúvidas sobre a titularidade dos direitos afectados.

2. A notificação a que se refere a parte final da alínea a) do número anterior deve indicar o dia e a hora a partir da qual tem efeito o acto de posse administrativa.

3. Deve ser concedido aos interessados um prazo razoável para que estes desocupem o bem expropriado, não podendo este prazo ser inferior a 90 dias.

4. O prazo para desocupação do imóvel deve ser especialmente alargado quando esteja em causa o realojamento ou perda de meios de subsistência dos interessados, garantindo-se sempre o respeito pelo princípio estabelecido no artigo 6.º.

5. A entidade expropriante pode recorrer às autoridades policiais a fim de efectivar o despejo administrativo nos casos em que os bens expropriados não se encontrem livres e desocupados, tendo decorrido o prazo para a sua desocupação.

6. O depósito prévio é dispensado nos casos de expropriação por motivos especiais a que se refere o artigo 39.º devendo o mesmo ser efectuado no mais curto prazo possível.

Artigo 46.º

Princípios do despejo administrativo

1. O despejo administrativo não pode ser realizado em condições que violem a dignidade, os direitos humanos e a segurança dos despejados.
2. É vedado o uso da força no processo de despejo, excepto quando situações excepcionais o justificarem por parte das entidades policiais, mas sempre respeitando os princípios da necessidade e da proporcionalidade.

TÍTULO V EXPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL

Artigo 47.º

Expropriação amigável

1. Após a declaração de utilidade pública a entidade expropriante notifica os interessados da proposta de aquisição amigável no prazo de 20 dias após a declaração de utilidade pública.
2. Os interessados têm o prazo de vinte dias contados a partir da recepção da proposta para se pronunciarem sobre a proposta apresentada ou apresentar contraproposta.
3. Na falta de acordo sobre o valor ou termos da indemnização dá-se início ao processo de arbitragem.
4. Havendo acordo entre as partes aplica-se o disposto no artigo 30.º, com as necessárias adaptações.

TÍTULO VI EXPROPRIAÇÃO LITIGIOSA

CAPÍTULO I ARBITRAGEM

Artigo 48.º

Arbitragem

1. Na falta de acordo sobre o valor da indemnização, é este fixado por arbitragem, com recurso para os tribunais comuns.
2. Na arbitragem cabe unicamente fixar o montante da justa indemnização devida pela expropriação.

3. Da decisão arbitral cabe sempre recurso com efeito meramente devolutivo para o tribunal distrital do lugar da situação dos bens ou da sua maior extensão.

Artigo 49.º

Promoção da arbitragem

Compete à entidade expropriante promover a constituição e o funcionamento da arbitragem, a qual corre junto de um árbitro único nomeado para esse efeito pelo tribunal distrital da localização do bem imóvel a expropriar.

Artigo 50.º

Designação do árbitro

1. Para os efeitos do disposto no artigo anterior, a entidade expropriante solicita a designação do árbitro directamente ao tribunal distrital da localização do bem imóvel a expropriar, remetendo-lhe logo todos os documentos constantes do processo.
2. O despacho de designação do árbitro é proferido no prazo de 10 dias.
3. O tribunal notifica a entidade expropriante, o beneficiário da expropriação e os interessados da nomeação do árbitro.

Artigo 51.º

Autuação

1. É aberto um processo de expropriação com referência a cada um dos imóveis abrangidos pela declaração de utilidade pública.
2. Quando dois ou mais bens imóveis tenham pertencido ao mesmo proprietário ou conjunto de comproprietários, é obrigatória a apensação dos processos em que não se verifique acordo sobre os montantes das indemnizações.

Artigo 52.º

Competência do árbitro único

Ao árbitro cabe fixar o valor da justa indemnização no caso de falta de acordo, podendo ordenar repetir as diligências que se mostrem necessárias a fim de tomar uma decisão fundamentada quanto ao valor da indemnização devida.

Artigo 53.º

Decisão arbitral

1. A decisão do árbitro fixa o valor da indemnização devida, bem como a resposta a eventuais questões suscitadas pelos interessados, pelo beneficiário da expropriação e pela entidade expropriante devendo ser devidamente fundamentada, com indicação precisa dos elementos que serviram de base ao cálculo da indemnização proposta, bem como a justificação dos critérios de cálculo adoptados.
2. O árbitro decide no prazo máximo de 30 dias a contar da sua nomeação, devendo este, no prazo de 7 dias, notificar as partes da sua decisão.
3. Em casos devidamente justificados, designadamente em razão do número de arbitragens, o prazo de decisão a que se refere o número anterior pode ser prorrogado até 60 dias, a requerimento do árbitro, dirigido ao tribunal que o nomeou.
4. Não tendo sido apresentado recurso da decisão arbitral nos termos do artigo 54.º, o beneficiário da expropriação diligencia o pagamento do montante arbitrado nos termos do artigo 73.º ou remete a decisão arbitral para o Fundo Financeiro Imobiliário, quando aplicável.

CAPÍTULO II RECURSO DA ARBITRAGEM

Artigo 54.º

Recurso

1. O recurso da decisão arbitral deve ser interposto no prazo de 30 dias a contar da notificação da decisão, tendo este efeito meramente devolutivo relativamente ao andamento da expropriação.
2. Existindo recurso da decisão arbitral, o juiz deverá atribuir imediatamente aos interessados o montante sobre o qual se verifique acordo, ordenando, para esse efeito, que o beneficiário da expropriação ou o Fundo Financeiro Imobiliário efectue o depósito do montante em causa junto de instituição bancária no prazo de 15 dias, e notifique de tal depósito os interessados.
3. Qualquer dos titulares de direito a indemnização pode requerer, no prazo de 15 dias a contar da notificação da decisão a que se refere o número anterior, que lhe seja entregue a parte da quantia sobre a qual não se verifica acordo e que lhe couber, mediante prestação de garantia bancária ou seguro-caução de igual montante.
4. O valor do processo, para efeitos de admissibilidade de recurso nos termos do Código de Processo Civil, corresponde ao valor oferecido pela entidade expropriante

e beneficiário da expropriação ou o solicitado pelos interessados, no caso de este ser superior.

Artigo 55.º

Dúvidas sobre a titularidade de direitos

1. Se o recebimento do depósito a que se refere o n.º 2 do artigo anterior depender da decisão de questão prévia ou prejudicial respeitante à titularidade da indemnização, é esta decidida nos termos do Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis.
2. Enquanto não estiver definitivamente resolvida a questão da titularidade do direito à indemnização, não se procede a nenhum pagamento que dela dependa sem que seja prestada caução.
3. A caução prestada garante também o recebimento da indemnização por aquele a quem, na respectiva acção, seja reconhecido definitivamente direito à mesma.

Artigo 56.º

Requerimento

No requerimento da interposição do recurso da decisão arbitral ou da existência de irregularidades no âmbito do processo de expropriação, o recorrente deve expor logo as razões da discordância, oferecer todos os documentos, requerer as demais provas, incluindo a prova testemunhal e, querendo, a realização de nova perícia.

Artigo 57.º

Admissão do recurso

Interposto recurso, o processo é concluso ao juiz para se pronunciar sobre a sua admissibilidade, e ordenar a notificação da parte contrária para responder, no caso de prosseguimento.

Artigo 58.º

Resposta

1. A resposta a que se refere o artigo anterior é apresentada no prazo de 30 dias a contar da notificação da decisão que admitir o recurso.
2. No caso de o recorrido pretender interpor recurso subordinado, a resposta contém também o respectivo requerimento e as razões da sua discordância, podendo a parte

contrária responder no prazo de 30 dias a contar da notificação do despacho que admitir tal recurso e ampliar o objecto da perícia.

3. Com o recurso subordinado ou com a resposta devem ser oferecidos todos os documentos, requeridas as demais provas, incluindo a prova testemunhal e indicação de eventuais questões a serem esclarecidas pelo perito.

Artigo 59.º

Diligências instrutórias

Findo o prazo para a apresentação da resposta, seguem-se imediatamente as diligências instrutórias que o tribunal entenda úteis à decisão da causa.

Artigo 60.º

Avaliação

1. A realização de nova avaliação requerida por alguma das partes segue as regras determinadas no Código de Processo Civil para a peritagem.
2. Cabe ao beneficiário da expropriação o pagamento dos encargos com a avaliação e inspeção judicial.
3. Não há lugar à realização de uma segunda avaliação.

Artigo 61.º

Decisão

1. O juiz fixa o montante das indemnizações a pagar pelo beneficiário da expropriação, por sentença devidamente fundamentada nos termos do Código de Processo Civil.
2. A sentença é notificada às partes, podendo dela ser interposto recurso com efeito meramente devolutivo.
3. É aplicável o disposto no n.º 2 do artigo 54.º, com as necessárias adaptações.

TITULO VII

GARANTIAS

CAPÍTULO I

RECLAMAÇÃO E RECURSO HIERÁRQUICO

Artigo 62.º

Reclamação e recurso hierárquico

A reclamação e o recurso hierárquico dos actos administrativos previstos na presente lei fazem-se nos termos gerais do procedimento administrativo.

CAPÍTULO II

IMPUGNAÇÃO DA EXPROPRIAÇÃO

Artigo 63.º

Impugnação judicial da expropriação

1. A impugnação da existência de causa de utilidade pública ou da violação dos princípios da expropriação é feita directamente no tribunal distrital da localização do bem imóvel a expropriar.
2. A impugnação da falta de cumprimento dos requisitos para tomada de posse administrativa do bem expropriado pode ser feita directamente no tribunal distrital da localização do bem imóvel a expropriar.
3. As impugnações a que se refere os números anteriores deve ser apresentadas no prazo de 90 dias a contar respectivamente da notificação da decisão de expropriar ou da notificação para a tomada de posse administrativa do bem.
4. A impugnação tem efeito meramente devolutivo, salvo decisão de suspensão da execução ordenada por providência cautelar não especificada.
5. No que respeita ao andamento do processo, aplicam-se, com as necessárias adaptações, o preceituado no Capítulo anterior e, subsidiariamente, as regras do Processo Civil.

TÍTULO VIII

JUSTA INDEMNIZAÇÃO

Artigo 64.º

Justa indemnização

1. A expropriação por utilidade pública de quaisquer bens ou direitos confere ao expropriado o direito de receber o pagamento prévio de uma justa indemnização.

2. Com o pagamento da indemnização pretende-se garantir que os interessados não ficam em pior situação do que a se encontrariam se não fosse realizada a expropriação.

3. A indemnização é calculada com base no valor de mercado do imóvel, calculado à data da declaração de utilidade pública.

4. O valor de mercado é aferido segundo a definição de valor de mercado estabelecida à data pelas boas práticas internacionais, tais como as estabelecidas no Manual de Padrões de Avaliação do Conselho Internacional de Padrões de Avaliação.

5. Para que se obtenha uma justa compensação deve ainda recorrer-se aos seguintes princípios de compensação:

a) Compensação dos interessados pelos custos financeiros resultantes da expropriação, tais como custos com o realojamento, perdas comerciais ou outros;

b) Compensação dos interessados pela perda de valor mais do que desproporcional, quando ocorra uma expropriação parcial do bem, tal como estabelecido no artigo 66.º;

c) Compensação dos interessados por outros valores sem natureza patrimonial.

6. Na fixação da justa indemnização não são considerados quaisquer factores, circunstâncias ou situações criadas com o propósito de aumentar o valor da indemnização.

7. Havendo acordo dos interessados, deve ser dada preferência ao pagamento da indemnização através da transmissão da propriedade de um bem imóvel do Estado, com características equivalentes, nos termos do artigo 72.º.

8. O pagamento da indemnização através da transmissão de um bem imóvel equivalente não impede a indemnização dos interessados pelos factores previstos no nº 5.

Artigo 65.º

Cálculo do montante da indemnização

1. Sem prejuízo dos princípios acima estabelecidos, o valor da indemnização é calculado tendo em conta o valor do solo, acrescido do custo de substituição de eventuais construções ou plantações.

2. Nos casos de renovação ou de emissão de nova declaração de utilidade pública, o montante da indemnização apurado deverá ser objecto de actualização.

Artigo 66.º

Cálculo do valor nas expropriações parciais

1. Nas expropriações parciais, é sempre calculado, separadamente, o valor e o rendimento total do prédio e das partes abrangidas e não abrangidas pela expropriação.
2. Quando a parte não expropriada ficar depreciada pela divisão do prédio ou desta divisão resultarem outros prejuízos ou encargos, incluindo a necessidade de construção de vedações idênticas às demolidas ou às subsistentes, especificam-se também, em separado, os montantes da depreciação e dos prejuízos ou encargos, que acrescem ao valor da parte expropriada.

Artigo 67.º

Indemnização respeitante ao arrendamento

1. Os arrendatários de parte ou da totalidade do imóvel expropriado devem ser autonomamente indemnizados, tendo em conta os princípios de compensação estabelecidos no artigo 64.º.
2. De acordo com o estabelecido no número anterior, o inquilino obrigado a desocupar o imóvel em consequência da caducidade do arrendamento resultante de expropriação, pode optar entre uma habitação ou terreno cujas características, designadamente de localização e renda, sejam semelhantes às da anterior ou por indemnização, satisfeita de uma só vez.
3. Na fixação da indemnização a que se refere o n.º 1 atende-se ao valor do imóvel, ao valor das benfeitorias realizadas pelo arrendatário, à relação entre as rendas pagas por este e as praticadas no mercado e, para os casos de arrendamento rural, atende-se ainda ao valor dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, ao valor das benfeitorias a que o rendeiro tenha direito e aos demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, calculados nos termos gerais de direito.
4. Na indemnização respeitante a arrendamento para comércio, indústria, exercício de profissão liberal ou para fins agrícolas atende-se às despesas relativas à nova instalação, incluindo os diferenciais de renda que o arrendatário irá pagar, e aos prejuízos resultantes do período de paralisação da actividade necessário para a transferência dos serviços, calculados nos termos gerais de direito.

Artigo 68.º

Indemnização pela interrupção da actividade comercial, industrial, liberal ou agrícola

Nos casos em que os interessados exerçam no imóvel qualquer actividade comercial, industrial, liberal ou agrícola, à indemnização pelo valor do prédio acresce a que corresponder aos prejuízos da cessação inevitável ou da interrupção e transferência dessa actividade, pelo período de tempo objectivamente necessário, calculada tendo em conta a última declaração de rendimentos entregue nos serviços de finanças ou, caso esta não exista, aos montantes que fundamentadamente se fizer prova que deixaram de ser auferidos.

Artigo 69.º

Publicidade da indemnização

1. Os valores, os bens imóveis ou quaisquer outros direitos transmitidos a título de indemnização são públicos.
2. O beneficiário da expropriação promove a publicação em Jornal da República dos valores pagos ou os bens imóveis entregues como forma de pagamento no âmbito da presente lei.
3. A publicação a que se refere o artigo anterior deve ser feita no prazo máximo de 15 dias após o pagamento de quaisquer quantias.

Artigo 70.º

Regulação posterior

Pode ser aprovada por Diploma Ministerial do Ministério da Justiça regulação que complemente o presente capítulo.

TÍTULO IX

PAGAMENTO DAS INDEMNIZAÇÕES

Artigo 71.º

Meios de pagamento

1. As indemnizações por expropriações por utilidade pública são pagas em dinheiro, de uma só vez, ou em espécie, através da cedência de um bem equivalente, salvo as excepções previstas nos números seguintes.

2. Nas aquisições por via do direito privado o beneficiário da expropriação, a entidade expropriante e os interessados podem acordar no pagamento da indemnização em prestações ou na cedência de bens ou direitos de acordo com o previsto no artigo seguinte.
3. O disposto no número anterior aplica-se à transacção judicial ou extrajudicial na pendência do processo de expropriação.
4. As indemnizações a serem pagas por expropriações efectuadas ao abrigo da presente Lei podem ser satisfeitas através do Fundo Financeiro Imobiliário.

Artigo 72.º

Cedência de bens ou direitos

1. As partes podem acordar que a indemnização seja satisfeita, total ou parcialmente, através da cedência de bens ou direitos aos interessados.
2. No caso de indemnização através da cedência de bens imóveis, a entidade expropriante é responsável pela identificação, de entre os imóveis do domínio privado do Estado, de um imóvel com características semelhantes ao imóvel expropriado.
3. A cedência de bens imóveis obedece ao disposto na legislação aplicável aos bens do domínio privado do Estado.

Artigo 73.º

Forma de pagamento da indemnização

1. Alcançado o valor da indemnização, o beneficiário da expropriação diligencia o pagamento do montante em causa no prazo de 15 dias, ou requer ao Fundo Financeiro Imobiliário a realização do pagamento no mesmo prazo, quando aplicável.
2. O beneficiário da expropriação notifica os interessados da realização do depósito feita em seu nome junto de instituição financeira.
3. Os interessados podem levantar os montantes depositados, sem prejuízo da sua impugnação nos termos do artigo seguinte e do disposto no n.º 2 do artigo 55.º.

Artigo 74.º

Impugnação dos montantes depositados

1. Não sendo feito o pagamento a que se refere o artigo anterior ou sendo o mesmo insuficiente, os interessados podem impugnar judicialmente os montantes recebidos,

especificando os valores devidos e apresentando e requerendo todos os meios de prova.

2. Admitida a impugnação, o Fundo Financeiro Imobiliário ou o beneficiário da expropriação é notificado para responder no prazo de 15 dias e para apresentar e requerer todos os meios de prova.

3. Produzidas as provas que o juiz considerar necessárias, é proferida decisão fixando os montantes devidos e determinando a realização do depósito complementar que for devido, no prazo de 15 dias.

4. Não sendo efectuado o depósito no prazo fixado, o juiz ordena o pagamento por força das cauções prestadas, ou as providências que se revelarem necessárias, designadamente a notificação do serviço que tem a seu cargo os avales do Estado, para que este efectue o depósito do montante em falta, em substituição do Fundo Financeiro Imobiliário ou do beneficiário da expropriação.

5. Efectuado o pagamento ou assegurada a sua realização, o juiz autoriza o levantamento dos montantes que se mostrem excessivos ou a restituição a que haja lugar e determina o cancelamento das cauções que se mostrem injustificadas.

6. No caso de aquisição por via do direito privado ou expropriação amigável, decorridos 30 dias sobre a data acordada para o pagamento de qualquer prestação sem que a mesma se mostre realizada, o interessado pode requerer as providências a que se referem os números anteriores, devendo juntar a cópia da escritura celebrada.

TÍTULO X

DIREITO À REVERSÃO DOS BENS EXPROPRIADOS

Artigo 75.º

Direito de reversão e direito de preferência

1. O direito de reversão traduz-se no poder legalmente concedido aos interessados de readquirir os direitos expropriados, quando o bem em causa não tenha sido aplicado aos fins previstos na declaração de utilidade pública, mediante a restituição ao beneficiário da expropriação do valor do direito sujeito à reversão.

2. Sem prejuízo do disposto no n.º 5, há direito a reversão:

- a) Se no prazo de 2 anos, após a data da tomada de posse administrativa, os bens expropriados não forem aplicados ao fim que determinou a expropriação;
- b) Se tiverem cessado as finalidades da expropriação.

3. Sempre que a realização de uma obra contínua determinar a expropriação de bens distintos, o seu início em qualquer local do traçado faz cessar o direito de reversão sobre todos os bens expropriados, salvo nos casos em que, uma vez iniciada a obra em qualquer lugar do traçado, a mesma fique posteriormente parada por um período de 2 anos.
4. Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por obra contínua aquela que tem configuração geométrica linear e que, pela sua natureza, é susceptível de execução faseada ao longo do tempo, correspondendo a um projecto articulado, global e coerente.
5. O direito de reversão cessa quando:
 - a) Tenham decorrido 10 anos sobre a data da tomada de posse administrativa do bem, sendo que nos casos previstos no n.º 3 a contagem do prazo inicia-se com a suspensão das obras;
 - b) Quando a declaração de utilidade pública seja renovada, nos termos do artigo 43.º, dentro do prazo de um ano a contar de verificação dos factos previstos no n.º 2.
6. O beneficiário da expropriação tem a obrigação de notificar os interessados da possibilidade de requerer a reversão dos bens no prazo de 3 meses contados da verificação de qualquer dos factos descritos no n.º 2 do presente artigo.
7. A reversão deve ser requerida no prazo de 2 anos a contar da notificação enviada pelo beneficiário da expropriação nos termos do número anterior, sob pena de caducidade, suspendendo-se com a notificação para o exercício do direito de reversão o prazo estabelecido na alínea a) do n.º 5.
8. Decorrido esse prazo, assiste aos interessados, até ao final do prazo previsto no n.º 5, o direito de preferência na primeira alienação dos bens.
9. O valor do direito previsto no n.º 1 é calculado de acordo com o valor de mercado actual do direito a ser revertido, mas deve ter em conta o princípio estabelecido no artigo 6.º.
10. Quando a indemnização tenha sido paga através da entrega de um bem imóvel do Estado, o valor a entregar pelo interessado é pago à entidade expropriante.

Artigo 76.º

Requerimento

1. A reversão é requerida perante o tribunal distrital da localização do bem imóvel objecto de expropriação.
2. Se o direito de reversão só puder ser utilmente exercido em conjunto com outro ou outros interessados, o requerente da reversão pode solicitar a notificação judicial destes para, no prazo de 60 dias a contar da notificação, requererem a reversão dos respectivos bens nos termos do n.º 1, sob cominação de, não o fazendo algum ou alguns deles, a reversão dos mesmos se operar a favor dos que a requeiram.
3. A apresentação do pedido de notificação judicial referido no número anterior suspende os demais prazos.
4. A acção de reversão é instruída com os documentos necessários que o tribunal aprecia, seguindo os trâmites dos artigos 77.º e 78.º.

Artigo 77.º

Audiência da entidade e de outros interessados

1. Recebido o pedido de reversão, o tribunal competente ordena a notificação do beneficiário da expropriação, para que se pronuncie sobre o requerimento no prazo de 60 dias.
2. O beneficiário da expropriação, dentro do prazo da sua resposta, remete o processo de expropriação ao Tribunal competente para decidir o pedido de reversão ou indica o tribunal em que o mesmo se encontra pendente ou arquivado.

Artigo 78.º

Publicidade da decisão

1. A decisão sobre o pedido de reversão é notificada ao requerente, ao beneficiário da expropriação e à entidade expropriante.
2. A decisão é publicada, por extracto, na 1.ª série do Jornal da República.

Artigo 79.º

Acordo de reversão

1. Autorizada a reversão, deve o Tribunal promover o acordo entre o beneficiário da expropriação e os interessados quanto aos termos, condições e montante indemnizatório da reversão a ser pago ao beneficiário da expropriação.
2. É necessário o acordo da entidade expropriante quando o pagamento da indemnização foi feito através da entrega de um imóvel do Estado.

3. O acordo previsto no nº 1 e 2 reveste a forma de auto de reversão ou outra forma prevista na lei e segue, com as devidas adaptações, o regime previsto no artigo 30.º da presente lei.
4. Do acordo de reversão referido no número anterior deve sempre constar garantia de pagamento que o beneficiário da expropriação ou a entidade expropriante considerem adequada.
5. O acordo de reversão, celebrado nos termos do número anterior, constitui título bastante para todos os efeitos legais, incluindo a inscrição cadastral e predial.
6. O acordo de reversão deve ser formalizado no prazo de 90 dias a contar da data da notificação da autorização da reversão.

Artigo 80.º

Adjudicação pelo juiz

1. Na falta de acordo entre o interessado e o beneficiário da expropriação ou a entidade expropriante, o juiz fixa o montante da indemnização e os termos da adjudicação do bem imóvel, precedendo as diligências instrutórias que tiver por necessárias, entre as quais tem obrigatoriamente lugar a avaliação.
2. Da decisão do juiz cabe recurso com efeito meramente devolutivo para o Tribunal de Recurso.
3. Efectuados os depósitos ou as restituições a que haja lugar, o juiz adjudica o bem imóvel ao interessado ou interessados, com os ónus ou encargos existentes à data da declaração de utilidade pública da expropriação e que não hajam caducado definitivamente, que devem ser especificadamente indicados.
4. Os depósitos são levantados pelo beneficiário da expropriação ou entidade expropriante, conforme o caso.
5. A adjudicação do bem imóvel é comunicada pelo tribunal ao registo cadastral e predial para efeitos de registo oficioso.

TÍTULO XI

PEDIDO DE EXPROPRIAÇÃO TOTAL

Artigo 81.º

Admissibilidade

Quando seja necessário expropriar apenas parte de um prédio, pode os interessados requerer a expropriação total do seu direito:

- a) Se a parte restante não assegurar, proporcionalmente, os mesmos cómodos que oferecia todo o prédio;
- b) Se os cómodos assegurados pela parte restante não tiverem interesse económico para o interessado, determinado objectivamente.

Artigo 82.º

Requerimento

1. O pedido de expropriação total deve ser requerido pelos interessados durante o processo de aquisição por via do direito privado.
2. Se for iniciado o procedimento expropriativo, o pedido de expropriação total pode ser apresentado até ao termo previsto no n.º 1 do artigo 54.º.
3. Na falta de acordo entre beneficiário da expropriação, a entidade expropriante e os interessados quanto à necessidade da expropriação total, podem os interessados recorrer para o tribunal distrital da localização do bem.
4. Decretada a expropriação total, é o beneficiário da expropriação notificado para efectuar depósito complementar do montante indemnizatório, nos termos aplicáveis do n.º 2 do artigo 54.º.
5. O recurso a que se refere o n.º 3 do presente artigo tem efeitos meramente devolutivos em relação ao processo expropriativo.

TÍTULO XII

DESISTÊNCIA DA EXPROPRIAÇÃO

Artigo 83.º

Desistência da expropriação

1. Nas expropriações por utilidade pública é lícito ao beneficiário da expropriação desistir total ou parcialmente da expropriação.
2. No caso de desistência, os interessados são indemnizados nos termos gerais de direito, considerando-se, para o efeito, iniciada a expropriação a partir da publicação no Jornal da República do acto declarativo da utilidade pública.

TÍTULO XIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 84.º

Lista de árbitros

1. O árbitro nomeado pelo tribunal distrital da localização do bem imóvel a expropriar deve ser escolhido de entre os peritos de uma lista oficial a ser criada pelo Governo e da qual constem um conjunto de individualidades com competências específicas para promover a avaliação de bens imóveis.
2. Enquanto não for publicada a lista a que se refere o número anterior, a nomeação deve obedecer a uma avaliação curricular de entre potenciais candidatos, procurando-se nomear peritos com conhecimentos em áreas tais como Engenharia, Arquitectura, Economia ou Direito.
3. A nomeação referida no número anterior poderá, igualmente, recair sobre uma pessoa singular ou colectiva com reconhecida experiência na avaliação de bens imóveis.

Artigo 85.º

Planificação anual de expropriações e respectivos encargos

1. Para efeitos de planificação anual dos procedimentos expropriativo e respectivos encargos, os diversos Ministérios deverão indicar ao Ministério da Justiça, até 60 dias antes da data de apresentação e discussão em Conselho de Ministros da Proposta de Lei de Orçamento do Estado, uma lista de expropriações previsíveis para o ano a que o Orçamento respeita e respectiva estimativa de indemnizações.
2. Com base nos dados facultados pelos diversos ministérios ao abrigo do n.º 1, o Ministério da Justiça deve elaborar uma lista anual de expropriações previsíveis, a ser aprovada por Resolução do Conselho de Ministros.
3. Os dados indicados ao abrigo do n.º 1 do presente artigo e constantes da lista referida no n.º 2 deverão ser utilizados na aprovação dos montantes a serem afectos ao Fundo Financeiro Imobiliário para efeitos de pagamento de indemnizações por expropriação ou aquisições por via do direito privado.
4. O Ministério da Justiça apenas poderá efectuar expropriações não previstas na lista referida no n.º 2 do presente artigo mediante aprovação de resolução em Conselho de Ministros.

Artigo 86.º

Revogação

São revogados os diplomas ou normas que disponham em sentido contrário ao disposto nesta lei.

Artigo 87.º

Entrada em vigor

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

VERSÃO PARA O CONSELHO DE MINISTROS