



REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE  
MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

Opções de Políticas para a Resolução da Questão das Terras e Propriedades em Timor-Leste

Na sequência do despacho n. 002/GM/MJ/I/2009 de 13 de Janeiro, de Sua Excelência a Ministra da Justiça, foi constituído um Grupo de Trabalho composto pela Sra. Directora Nacional da DNAJL, Dra. Marcelina Tilman, que presidiu; pelo Sr. Director Nacional da DNTPSC, Dr. António Verdial, pelos dois assessores do Gabinete da Ministra da Justiça, Drs. João Monge e António Pedro da Cunha Jorge, pela assessora da DNRN, Dra. Glória Mascarenhas Monteiro e pelo assessor do projecto da USAID ARD/Ita Nia Rai, Dr. Ibere Lopes. Participaram ainda nas reuniões assessorias técnicas convidadas.

Tal grupo de trabalho teve por incumbência a apresentação num prazo de dez dias de um documento estratégico de soluções de política legislativa que servirá de base para a elaboração de uma proposta de “Lei das Terras” a submeter ao Conselho de Ministros para aprovação e posterior submissão ao Parlamento Nacional.

O Grupo de Trabalho debruçou-se fundamentalmente sobre os seguintes documentos: *“Technical Framework for a Transitional Land Law for East Timor”*, elaborado por Ibere Lopes, o *Memorando Resumido de Aconselhamento sobre a Legislação Fundiária de Transição para Timor-Leste*, elaborado por Daniel Fitzpatrick, o *Relatório da Missão de Trabalho em Timor-Leste da Equipa de Trabalho do Instituto dos Registos e do Notariado do Ministério da Justiça de Portugal*, elaborado pelos Drs. Ana Belmarço e João Moucheira, assim como demais legislação vigente relevante para esta matéria.

Após cinco reuniões de trabalho, o Grupo de Trabalho optou por apresentar de forma resumida as opções de políticas para a resolução da questão das terras e propriedades baseadas, designadamente, nos seguintes princípios: pragmatismo, adaptação à realidade Timorense, boas práticas internacionais, enquadramento histórico, Justiça, exequibilidade, defesa do comércio jurídico e segurança e certeza jurídicas.

Nessa medida, o Grupo decidiu elencar as situações possíveis em cinco tipos de casos principais, alguns institutos jurídicos relevantes, incluindo as respectivas vantagens e desvantagens e a opinião do Grupo a respeito de cada uma das opções propostas.

### **1. Caso Tipo 1: Posse incontestada de propriedade sem certificado<sup>1</sup>**

Estima-se que a maioria das propriedades em Timor-Leste corresponda a este tipo de caso, em que há posse incontestada de propriedades que nunca foram formalmente registadas e sobre as quais não houve concessão de direitos formais (Aforamento, Hak Milik, Hak Guna Bangunan/Usaha/Pakai).

Solução: É atribuído o título de propriedade ao indivíduo ou grupo de indivíduos na posse de um bem imóvel sobre o qual nunca houve direitos formais concedidos. A condição de posse incontestada pode ser verificada por meio do processo de levantamento cadastral sistemático.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por unanimidade.

### **2. Caso Tipo 2: Propriedade com certificado e o titular está na posse incontestada**

Entre as propriedades sobre as quais houve emissão de certificado formal nos regimes anteriores, grande parte dos casos corresponde ao tipo aqui descrito. O titular do direito concedido por um regime anterior (Aforamento, Hak Milik, Hak Guna Bangunan/Usaha) é também o actual possuidor.

Solução: É atribuído o título de propriedade ao titular possuidor. A condição de posse titulada pode ser verificada por meio do processo de levantamento cadastral sistemático.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por unanimidade.

### **3. Caso Tipo 3: Propriedade com registo formal e o titular não está na posse**

Apesar de corresponderem a uma minoria, os casos tipo 3 são os mais complexos e os de mais difícil resolução. O caso tipo 3 comporta inúmeras subcategorias e exemplos: titulares de “aforamento” que abandonaram Timor-Leste em 1975 e voltaram após a restauração da independência para encontrar suas terras ocupadas por terceiros; titulares de Hak Milik que abandonaram suas casas em 1999 e cujas propriedades foram ocupadas por outros; terras alienadas indevidamente por familiares de titulares no exílio e etc.

Nos casos tipo 3, não é possível encontrar uma regra de aplicação geral que satisfaça o anseio de justiça de todas as partes. Ignorar o direito de titulares anteriores forçados ao exílio afronta o senso de justiça tanto quanto despojar de suas terras famílias de ocupantes que nelas construíram e produziram pacificamente durante décadas.

Além disso, é necessário harmonizar a busca da justiça histórica com a realidade actual e medir as consequências sociais de qualquer solução que se implemente.

---

<sup>1</sup> O termo “certificado” refere-se aos documentos comprovativos de direitos anteriores

O caso de Timor-Leste não é único no Mundo, e há lições na experiência de outros países que podem orientar a escolha das opções de solução.

Opções para a resolução dos casos tipo 3:

- A) Usucapião especial com compensação: Título reconhecido ao possuidor; titular de direito anterior recebe compensação

A usucapião é uma forma de aquisição do direito de propriedade pela posse. Na usucapião especial proposta neste documento para efeitos de regularização fundiária, após um certo período de tempo de posse pacífica, o possuidor adquire o direito de propriedade sobre o bem imóvel ocupado ou utilizado (inquilinos e prepostos não são considerados possuidores), independentemente da existência de direito anterior concedido a terceiro.

Nesta hipótese, atribui-se o título ao possuidor actual, caso este tenha mantido a posse pacificamente por um período determinado. Em contextos como o de Timor-Leste, recomenda-se um prazo reduzido para a obtenção do título por usucapião, de três a cinco anos<sup>2</sup>.

A opção “A” também prevê a concessão de uma compensação financeira ao legítimo titular de direito anterior. Esta compensação pode ser calculada a partir do valor histórico da propriedade no momento do abandono ou perda, actualizado por uma fórmula financeira. Para a implementação desta compensação, seria necessário estabelecer um Fundo de Terras e Propriedades e desenvolver um sistema de concessão do benefício.

#### *Vantagens*

- i) Evitam-se despejos em massa, uma vez que a maioria dos titulares já estará na posse dos imóveis;
- ii) É uma solução de relativamente fácil implementação: verificar a posse actual requer menos recursos do que investigar a legitimidade de direitos históricos
- iii) Reduz-se a frustração dos titulares de direitos anteriores através da concessão de compensação.

---

<sup>2</sup> A Lei de Terras do Cambodja, de 2001, estabelece uma usucapião especial de cinco anos para a aquisição de título; O Código Civil Português estabelece o prazo de cinco anos no caso de usucapião com registo de mera posse, assim como o Anteprojecto do Código Civil Timorense (art. 1.215); A Constituição Federal Brasileira também prevê a usucapião após cinco anos de posse; o Decreto de 5 de Dezembro de 1910, que redefiniu a concessão de terras no Timor Português estabeleceu o prazo de cinco anos para o reconhecimento de propriedades “de indígenas”.

### *Desvantagens*

- i) As compensações poderão ter custos elevados a serem arcados pelo Estado
- ii) Seria necessário desenvolver um sistema para a atribuição das compensações

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por unanimidade.

- B) Usucapião especial sem compensação: Título reconhecido ao possuidor; direito anterior é considerado extinto

A opção “B” proporciona uma solução idêntica à proposta na opção “A”, mas neste caso o titular de direito anterior não recebe compensação.

### *Vantagens*

- i) Evitam-se despejos em massa, uma vez que a maioria dos titulares já estará na posse dos imóveis;
- ii) É uma solução de relativamente fácil implementação: verificar a posse actual requer menos recursos do que investigar a legitimidade de direitos históricos
- iii) Não é necessário criar um sistema de compensação e não há gastos para os cofres públicos

### *Desvantagens*

- i) Titulares de direitos anteriores poderão ajuizar acções judiciais e demandar compensação do Estado, o que pode resultar em custos imprevistos;
- ii) Esta solução poderá causar frustração a titulares de direitos anteriores.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Não recomendado por unanimidade.

- C) Reconhecimento do direito anterior ao não-possuidor

Na opção “C”, reconhece-se o direito do titular anterior, independentemente do tempo de posse exercida pelo actual possuidor. Atribui-se o título de propriedade aos titulares anteriores de Aforamento, Propriedade perfeita, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, mesmo que estes titulares não estejam na posse do bem imóvel em questão.

### *Vantagens*

- i) São reconhecidos os direitos históricos cujo exercício tenha sido impedido ou interrompido por razões variadas
- ii) Não é necessário criar um sistema de compensação e não há gastos para os cofres públicos

### *Desvantagens*

- i) Esta solução é de difícil implementação, pois requer o exame de direitos históricos;
- ii) Poderá resultar em despejos em massa.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Não recomendado por unanimidade.

D) Usucapião especial com compensação: Título reconhecido ao possuidor, com exceção da propriedade perfeita e do Hak Milik; titular de direito secundário anterior recebe compensação

A opção “D” é semelhante à opção “A”, com uma única diferença: na opção “D”, o critério da posse pacífica não prevalece sobre os direitos legítimos de propriedade perfeita e Hak Milik. A usucapião especial, portanto, só ocorre nos casos em que os direitos anteriores sobre a mesma propriedade forem de natureza secundária (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Aforamento, etc).

A opção “A” também prevê a concessão de uma compensação financeira ao legítimo titular de direito secundário anterior. Esta compensação pode ser calculada a partir do valor histórico da propriedade no momento do abandono, actualizado por uma fórmula financeira. Para a implementação desta compensação, seria necessário estabelecer um Fundo de Terras e Propriedades e desenvolver um sistema de concessão do benefício.

### *Vantagens*

- i) Evitam-se despejos em massa, uma vez que a maioria dos titulares já estará na posse dos imóveis;
- ii) É uma solução de relativamente fácil implementação: verificar a posse actual requer menos recursos do que investigar a legitimidade de direitos históricos
- iii) Reduz-se a frustração dos titulares de direitos anteriores através da concessão de compensação.
- iv) Titulares de direitos de propriedade são reconhecidos como legítimos proprietários.

### *Desvantagens*

- i) As compensações poderão ter custos elevados a serem arcados pelo Estado
- ii) Seria necessário desenvolver um sistema para a atribuição das compensações

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por unanimidade com uma abstenção.

#### 4. Caso Tipo 4: Posse contestada de propriedade sem certificado<sup>3</sup>

Há casos em que a posse actual é contestada por possuidores anteriores, sem que tenha sido concedido direito formal sobre a propriedade. Nestes casos, possuidores actuais e anteriores não detêm nenhum tipo de título formal sobre a propriedade, cujo direito é reivindicado com base na posse de longo prazo. A reivindicação com base em posse anterior só é válida se restar comprovado que houve interrupção forçada da posse (esbulho).

Opções para a resolução dos casos tipo 4:

- A) Título atribuído ao possuidor actual que cumprir os requisitos da usucapião especial; possuidor anterior recebe compensação

Nesta opção, atribui-se o título ao possuidor actual, e o possuidor anterior esbulhado que exerceu a posse qualificada de longo prazo tem direito a compensação. Poderá haver possuidores anteriores que não terão direito a nenhuma compensação.

##### *Vantagens*

- i) Evitam-se despejos em massa, uma vez que a maioria dos titulares já estará na posse dos imóveis;
- ii) Reduz-se a frustração dos titulares de direitos anteriores através da concessão de compensação.

##### *Desvantagens*

- i) As compensações poderão ter custos elevados a serem arcados pelo Estado
- ii) Seria necessário desenvolver um sistema para a atribuição das compensações

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado com três abstenções.

- B) Título reconhecido ao possuidor actual que cumprir os requisitos da usucapião especial

É reconhecido o título ao possuidor actual, sem que haja compensação ao possuidor anterior.

##### *Vantagens*

- i) Evitam-se despejos em massa, uma vez que a maioria dos titulares já estará na posse dos imóveis;
- ii) Não é necessário criar um sistema de compensação e não há gastos para os cofres públicos

---

<sup>3</sup> O termo “certificado” refere-se aos documentos comprovativos de direitos anteriores: ver “Enquadramento Técnico para uma Lei Transitória de Terras em Timor-Leste”.

### *Desvantagens*

- i) Possuidores anteriores poderão ajuizar acções judiciais e demandar compensação do Estado, o que pode resultar em custos imprevistos;
- ii) Esta solução poderá causar frustração a possuidores anteriores de longo prazo que tenham sido esbulhados.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Não recomendado por 8 votos a dois.

- C) Título reconhecido ao possuidor anterior; possuidor actual recebe compensação

Nesta opção, atribui-se o título ao possuidor anterior esbulhado de longo prazo em detrimento do possuidor actual. Este tem direito a receber compensação se preencher os requisitos da usucapião especial.

### *Vantagem*

- i) São reconhecidos os direitos históricos cujo exercício tenha sido impedido ou interrompido por razões variadas

### *Desvantagem*

- i) Poderá resultar em despejos em massa

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Não recomendado com uma abstenção

- D) Casos de conflito de posse só poderão ser resolvidos nos tribunais

Vantagem:

- i) Decisões serão específicas a cada caso

Desvantagem:

- i) Dificuldade de acesso ao sistema judicial e potencial congestionamento dos tribunais do país

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por 6 votos a 2 e duas abstenções.

## **5. Caso Tipo 5: Propriedade sem reclamante possuidor; disputa entre detentores de título formal**

Nos casos tipo 5, não há reclamantes na posse actual do bem imóvel, cuja titularidade é disputada por detentores de título formal.

Opções para a resolução dos casos tipo 5:

- A) É reconhecido o direito de propriedade ao detentor do título mais recente; o detentor do título anterior recebe compensação

Nesta opção, o detentor do título mais recente tem o direito de propriedade reconhecido, e há compensação ao legítimo detentor do título anterior. No entanto, nesta opção, justifica-se a previsão de uma presunção de legitimidade do título mais recente, tendo em vista os casos recorrentes de detentores de títulos que alienaram sua propriedade e, após a restauração da independência, voltaram a reivindicar a titularidade de forma fraudulenta. Tal presunção pode ser ilidida pelo interessado, que somente neste caso terá direito à compensação.

#### *Vantagens*

- i) Reduz-se a frustração dos titulares de direitos anteriores através da concessão de compensação.
- ii) Evita-se premiar as situações de fraude mais comuns, sem prejuízo dos reclamantes de boa-fé.

#### *Desvantagens*

- i) As compensações poderão ter custos elevados a serem arcados pelo Estado
- ii) Seria necessário desenvolver um sistema para a atribuição das compensações

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por 9 votos a 1.

- B) É reconhecido o direito de propriedade ao detentor do título anterior; o detentor do título mais recente recebe compensação

Esta opção prevê a restauração dos direitos de propriedade mais antigos, em detrimento dos direitos concedidos mais recentemente. Convém, neste caso, exigir prova de que houve interrupção forçada da posse (esbulho). O detentor do título mais recente tem direito a compensação.

#### *Vantagem*

- i) São reconhecidos os direitos históricos cujo exercício tenha sido impedido ou interrompido por razões variadas

#### *Desvantagem*

- i) Esta solução pode causar frustração a legítimos detentores de títulos mais recentes

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Não recomendado por unanimidade

## 6. Posse para efeitos de usucapião especial

A obtenção do direito de propriedade por usucapião especial está sujeita ao cumprimento de certos critérios, sobretudo no que diz respeito às qualificações relativas à posse. A posse deve necessariamente ser contínua, pública e pacífica, isto é, obtida sem uso de violência ou ameaça. Há entretanto elementos temporais da posse que se relacionam a certos episódios históricos de deslocamento de populações e ocupações arbitrárias de propriedades ocorridos em Timor-Leste. As opções a seguir definem os principais elementos temporais relativos à posse para efeitos de usucapião especial.

### A) Posse actual pacífica, iniciada até 2002

Nesta opção, para que o possuidor obtenha o direito de propriedade por meio de usucapião especial, deve ter iniciado a posse até de 20 de maio de 2002. A data da restauração da independência marca o fim do período de instabilidade iniciado após o referendo de 1999, em que houve deslocamento forçado de pessoas e ocupações arbitrárias de propriedades. Nos casos em que a posse tenha sido iniciada após esta data, aplicam-se as regras da usucapião ordinária previstas no Código Civil<sup>4</sup>. Note-se que, caso seja adoptada esta orientação, legitimar-se-ão as posses iniciadas entre 1999 e 2000, desde que sejam consideradas pacíficas, públicas e contínuas.

#### *Vantagem:*

- i) Trata-se de um critério simples e de fácil aplicação, pois envolve apenas uma data de referência e não exige a averiguação da boa-fé.

#### *Desvantagem:*

- ii) As situações em que a posse teve início após 20 de maio de 2002 não serão resolvidas pelo procedimento especial, ficando sujeitas às regras da usucapião ordinária.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por unanimidade com duas abstenções.

### B) Posse actual pacífica, iniciada antes de 26 de abril de 2006 e mantida por cinco anos

Nesta opção, para que o possuidor obtenha o direito de propriedade por meio de usucapião especial, deve ter iniciado a posse antes de 26 de abril de 2006 e tê-la mantido por pelo menos cinco anos. A data se refere ao início da crise político-militar que resultou no deslocamento forçado de pessoas e em ocupações arbitrárias de propriedades, sobretudo em Dili. Nos casos em que a posse tenha sido iniciada após esta data, aplicam-se as regras da usucapião ordinária previstas no Código Civil<sup>5</sup>. A contagem do prazo de cinco anos é suspensa com a submissão de declaração de titularidade válida. Note-se que, caso

---

<sup>4</sup> O Anteprojecto do Código Civil Timorense prevê quatro lapsos temporais para a aquisição de propriedade por usucapião, dependendo do tipo de posse exercida: 5, 10, 15 ou 20 anos.

<sup>5</sup> Idem

seja adoptada esta orientação, legitimar-se-ão as posses iniciadas entre 1999 e 2000, desde que sejam consideradas pacíficas, públicas e contínuas.

*Vantagens:*

- i) Trata-se de um critério simples e de fácil aplicação, pois envolve apenas uma data e não exige a averiguação da boa-fé.
- ii) Mesmo os casos em que a posse tenha sido iniciada recentemente (i.e. 2006) poderão ser resolvidos pelo procedimento especial

*Desvantagens:*

- i) A menção ao 26 de abril de 2006 pode fazer ressurgir tensões ligadas ao período.
- ii) As situações em que a posse teve início após 26 de abril de 2006 não serão resolvidas pelo procedimento especial, ficando sujeitas às regras da usucapião ordinária

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por 6 votos a 4.

- C) Posse actual pacífica, iniciada até 2002; posse actual pacífica e de boa-fé, iniciada entre 2002 e 2006.

Nesta opção, para que o possuidor obtenha o direito de propriedade por meio de usucapião especial, deve ter iniciado a posse até 20 de maio de 2002. Caso a posse tenha sido iniciada entre 21 de maio de 2002 e 26 de abril de 2006, exige-se que tenha sido de boa-fé, ou seja, que o possuidor ignore o vício ou o direito de outrem sobre o bem imóvel ocupado. Após 26 de abril de 2006, aplicam-se as regras da usucapião ordinária previstas no Código Civil<sup>6</sup>. Note-se que, caso seja adoptada esta orientação, legitimar-se-ão as posses iniciadas entre 1999 e 2000, desde que sejam consideradas pacíficas, públicas e contínuas.

*Vantagem:*

- i) Mesmo os casos em que a posse tenha sido iniciada recentemente (i.e. 2006) poderão ser resolvidos pelo procedimento especial.

*Desvantagem:*

- ii) A implementação desta solução é mais complexa, pois envolve mais de uma data de referência e exige a averiguação da boa-fé.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por 6 votos a 2 com duas abstenções.

---

<sup>6</sup> Idem

#### D) Posse actual pacífica, iniciada antes de 1999

Nesta opção, para que o possuidor obtenha o direito de propriedade por meio de usucapião especial, deve ter iniciado a posse até 1 de janeiro de 1999. Nos casos em que a posse tenha sido iniciada após esta data, aplicam-se as regras da usucapião ordinária previstas no Código Civil. Note-se que, caso seja adoptada esta orientação, não serão legitimadas as posses iniciadas entre 1999 e 2000, mesmo que sejam consideradas pacíficas, públicas e contínuas.

#### *Vantagem*

- i) Trata-se de um critério simples e de fácil aplicação, pois envolve apenas uma data e não exige a averiguação da boa-fé.

#### *Desvantagem*

- i) Poderá provocar despejos em massa, pois estima-se que muitos possuidores deixariam de preencher os requisitos da usucapião especial, enquanto terceiros detentores de títulos seriam agraciados com o direito de propriedade.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado pelo grupo somente se forem apresentadas medidas especiais de protecção social para os potenciais desapossados (vide ponto 12 deste documento).

### **7. Casos disputados, não-disputados e posse incontestada**

Denominam-se casos disputados os casos em que há declarações de propriedade incompatíveis entre si sobre um mesmo bem imóvel. São consideradas declarações as reclamações submetidas à DNTPSC/MJ até março de 2004 no âmbito da Lei n. 1/2003 e as declarações tempestivas recolhidas por meio do levantamento cadastral sistemático. Considera-se não disputado o caso em que a propriedade é reivindicada por um declarante (individual ou coletivo) ou por múltiplos declarantes em concordância. Há posse incontestada quando houver declarante possuidor em caso não-contestado.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por unanimidade.

### **8. Compensação**

Algumas opções de solução para os casos disputados prevêm a concessão de uma compensação (indenização) aos que, mesmo tendo demonstrado direitos sobre um bem imóvel, acabaram preteridos no processo de resolução de disputa. Sugere-se que a compensação seja fixada de acordo com uma tabela de valores históricos (e não de valor de mercado), correspondente ao período do esbulho sofrido pelo beneficiário.

São apresentadas a seguir opções de mecanismos de compensação:

- A) Compensação arcada pelo Estado

O Estado se responsabiliza pelo pagamento da compensação aos beneficiários, sem que haja contrapartida do declarante reconhecido como titular do direito de propriedade.

*Vantagem:*

- i) Solução simples, que não exige grande capacidade administrativa para a implementação

*Desvantagem:*

- i) A ausência de contrapartida do declarante reconhecido como titular do direito de propriedade pode ser vista como uma concessão gratuita de privilégio e fazer surgir tensões e “inveja social”.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por 4 votos a 3 com 3 abstenções

- B) Compensação arcada pelo declarante reconhecido como titular do direito de propriedade

O declarante reconhecido como titular do direito de propriedade é responsável pela compensação. O Estado pode realizar o pagamento ao beneficiário em nome do titular e tornar-se credor hipotecário do mesmo, que fica obrigado a reembolsar o valor total aos cofres públicos de forma parcelada.

*Vantagem:*

- i) Com a obrigação de compensar por parte do titular do direito de propriedade, dirimi-se a impressão de tenha havido privilégio gratuito, reduzindo-se a possibilidade de tensão social.

*Desvantagem:*

- i) Esta solução exige o estabelecimento de uma estrutura capaz de administrar não apenas o pagamento das compensações mas também controlar as dívidas hipotecárias, realizar cobranças e fazer a gestão financeira.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por 8 votos a 2.

- C) Compensação arcada parcialmente pelo declarante reconhecido como titular do direito de propriedade

O declarante reconhecido como titular do direito de propriedade é parcialmente responsável pela compensação. O Estado realiza o pagamento ao beneficiário e torna-se credor hipotecário do titular, que fica obrigado a reembolsar o valor parcial aos cofres públicos de forma parcelada.

*Vantagem:*

- ii) Com a obrigação de compensar por parte do titular do direito de propriedade, dirimi-se a impressão de tenha havido privilégio gratuito, reduzindo-se a possibilidade de tensão social.

*Desvantagem:*

- i) Esta solução exige o estabelecimento de uma estrutura capaz de administrar não apenas o pagamento das compensações mas também controlar as dívidas hipotecárias, realizar cobranças e fazer a gestão financeira.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por 9 votos a 1.

## **9. Estrangeiros**

A Constituição da RDTL, em seu artigo 54, 4., estabelece que “só os cidadãos nacionais têm direito à propriedade privada da terra”. A proibição constitucional é clara: estrangeiros não têm direito à propriedade da terra em Timor-Leste. Resta entretanto regulamentar os casos de bens imóveis que pertenciam a estrangeiros antes da promulgação da Constituição, em Maio de 2002.

As opções aqui apresentadas aplicam-se apenas aos casos em que o estrangeiro titular de direito anterior tenha submetido reclamação nos termos do artigo da Lei n. 1/2003. Nos demais casos, o bem imóvel terá revertido ao Estado de Timor-Leste. Entende-se como estrangeiro a pessoa estrangeira singular ou colectiva.

Opções:

- A) Prazo para transferir a titularidade a um cidadão nacional

Dá-se um prazo de dois anos para a transferência do bem imóvel a um cidadão nacional. Se ao final do prazo o estrangeiro não efectuar a transferência, o imóvel reverte ao Estado.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por 8 votos a 2.

- B) Compensação Estatal

Os imóveis anteriormente pertencentes a estrangeiros reverterem ao Estado Timorense. Titulares anteriores recebem uma compensação financeira equivalente a um valor histórico.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por 6 votos a 4.

- C) Nacionalização

Os imóveis anteriormente pertencentes a estrangeiros reverterem ao Estado Timorense.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Não recomendado por 9 votos a 1.

## **10. Propriedades “Comunitárias”**

O termo “propriedade comunitária” é comumente utilizado para fazer referência a realidades distintas. Áreas de uso comum, como praças e terrenos reservados à convivência, ao lazer, a manifestações culturais e religiosas, são identificadas como “propriedade comunitária”. Também são referidas como

propriedade comunitária áreas cujos recursos naturais são partilhados por membros de uma comunidade, que organizam entre si o seu uso e exploração económica.

Em ambos os casos, entretanto, não há correspondência do que se chama de “propriedade comunitária” com a noção de propriedade privada. Trata-se na realidade de uma forma de administração e uso partilhado de uma certa área pela comunidade. Não parece adequado registar áreas de uso comum como propriedade privada “da comunidade”, mesmo porque seria difícil determinar quem exatamente é “a comunidade” ou quem são os seus representantes.

É entretanto necessário proteger estas áreas de uso comum e de uso partilhado dos recursos naturais de eventuais apropriações indevidas. Para isto, sugere-se reconhecer estas áreas como do “domínio público do Estado”, evitando a sua apropriação por particulares e permitindo a continuação da gestão comunitária .

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Recomendado por unanimidade.

### **11. Implementação**

A implementação do processo de primeira atribuição de títulos de propriedade demandará o estabelecimento de um mecanismo de resolução administrativa de disputas além de um aumento significativo da capacidade institucional da Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais, sob a responsabilidade do Ministério da Justiça. É também vislumbrada a criação de um órgão administrativo de recurso, dotado de autonomia administrativa. A Lei de Terras deverá trazer disposições relativas à estrutura administrativa de implementação do processo de primeira atribuição de títulos de propriedade e normas gerais de carácter procedimental.

Opções de estrutura administrativa de implementação:

#### A) DNTPSC/Judiciário

Nesta opção, A DNTPSC, ou o órgão que a venha substituir, fica responsável pela implementação do processo de primeira atribuição de títulos de propriedade, e suas decisões podem ser impugnadas judicialmente pelas partes prejudicadas.

Vantagem:

- i) Trata-se de uma estrutura já existente, que não exigirá grandes alterações administrativas nem a criação de novos órgãos.

Desvantagem:

- i) A ausência de um órgão de recurso administrativo poderá sobrecarregar o Judiciário com pedidos de impugnação das decisões da DNTPSC, além de tornar tal objeção restrita a indivíduos que tenham acesso aos serviços judiciais.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Empate (5 votos contra 5)

B) DNTPSC/Órgão de Recurso Administrativo/Judiciário

Nesta opção, a DNTPSC, ou o órgão que a venha substituir, fica responsável pela implementação do processo de primeira atribuição de títulos de propriedade, e as partes que se sentirem prejudicadas poderão recorrer a um órgão de recurso administrativo autónomo. As decisões deste órgão podem ser impugnadas judicialmente.

Vantagem

- i) A existência de um órgão administrativo facilita o acesso ao recurso e alivia a carga de trabalho do Judiciário.

Desvantagem

- i) Seria necessário criar uma nova instituição, com capacidade administrativa, técnica e financeira, o que é dispendioso e leva tempo.

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: Empate (5 votos contra 5)

## **12. Protecção especial contra o despejo**

O reconhecimento de direitos de propriedade a declarantes que não estão na posse do bem imóvel pode provocar despejos em massa, intensificando o déficit habitacional, sobretudo em Dili. Para evitar este potencial impacto social negativo, é possível estabelecer um mecanismo especial de protecção àqueles cuja única morada tenha sido reconhecida como sendo de outrem. Há, entretanto, potenciais desvantagens em se estabelecer este mecanismo:

A) Protecção especial contra o despejo

Se o bem imóvel cuja titularidade tenha sido reconhecida a terceiro é a única casa de morada da família do possuidor, este só pode ser despejado quando lhe for facultada uma alternativa adequada. Caberá ao juiz na ação de despejo determinar se esta condição foi ou não cumprida.

Vantagem

- i) Evita-se o potencial impacto social de despejos em massa

Desvantagem

- ii) Impede-se que o declarante reconhecido como titular possa exercer os poderes inerentes ao seu direito

OPINIÃO DO GRUPO DE TRABALHO: O grupo ficou dividido nesta questão. Quatro membros entendem que a protecção especial só deverá ser feita se se acolher a posição “D” no que diz respeito ao critério de posse para usucapião especial. Três membros recomendam a medida e três membros são contra.

### **Membros do Grupo de Trabalho**

#### **Presidente,**

(Dra. Marcelina Tilman, Directora DNAJL)

Director DNTPSC,

(Dr. Antonio Verdial)

Assessor Gabinete Ministerio da Justiça,

(Dr. João Monge)

Assessor Gabinete Ministerio da Justiça,

(Dr. Antonio Pedro Jorge)

Assessora DNRN-MJ,

(Dra. Gloria Monteiro)

Assessor DNTPSC USAID/ARD/“Ita Nia Rai”,

(Dr. Ibere Lopes)

### **Participantes Convidados**

Sub-Director DNAJL,

(Dr. Vasco Soares)

Assessora DNAJL/MJ,

(Dra. Rita Roque)

Assessora DNAJL/MJ,

(Dra. Laura Duarte)

Assessora DNTPSC,

(Dra. Joana Pinto)