



REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE

GOVERNO

DECRETO-LEI N.º /2004

DE DE

**REGIME JURÍDICO DOS BENS IMÓVEIS: AFECTAÇÃO OFICIAL E
ARRENDAMENTO
DE BENS IMÓVEIS DO DOMÍNIO PRIVADO DO ESTADO**

O Governo tem o dever de garantir a defesa e a consolidação do património do Estado. Deve fazê-lo nomeadamente administrando os bens imóveis do Estado de um modo efectivo, razoável e sistemático, por forma a que estes cumpram a sua função económica e social.

Existem inúmeros imóveis do domínio privado do Estado, que portanto são património do Estado e que, por ora, não são usados adequadamente, estão vazios ou encontram-se ilegítimamente ocupados. É necessário legislar sobre os procedimentos aplicáveis a esses casos.

A Lei n.º 1/2003, de 10 de Março, sobre o Regime Jurídico dos Bens Imóveis – I Parte: Titularidade dos Bens Imóveis, dispõe que a disposição dos bens imóveis do domínio privado do Estado, assim como o regime do arrendamento e da administração desses bens, serão regulamentados por Decreto-Lei.

Assim, o Governo decreta, nos termos das alíneas e), k) e o) do n.º 1 do artigo 115.º da Constituição, para valer como lei, o seguinte:

**CAPÍTULO I
ÂMBITO DE APLICAÇÃO E DEFINIÇÕES**

**Artigo 1.º
Âmbito de aplicação**

O presente Decreto-Lei regula os actos de afectação oficial e os de arrendamento dos bens imóveis do domínio privado do Estado.

Artigo 2.º
Imóveis do domínio público

1. Os bens de domínio público do Estado não podem ser entregues para o uso exclusivo de particulares salvo disposição legal que expressamente permita o arrendamento, concessão ou exploração temporária.
2. O regime jurídico desses bens está sujeito a legislação própria.

Artigo 3.º
Imóveis do domínio privado

1. Consideram-se bens imóveis do domínio privado do Estado, sujeitos à administração do Governo, os imóveis urbanos e rurais que fazem parte do património do Estado de Timor-Leste conforme estabelece a Lei n.º 1/2003, de 10 de Março, (Regime Jurídico dos Bens Imóveis) e cujo uso e domínio podem ser transferidos nos termos permitidos pela lei.
2. A Direcção Nacional de Terras e Propriedades (DNTP), dentro do sistema de cadastro, deverá incluir um inventário e classificação das propriedades do domínio privado do Estado.

Artigo 4.º
Actos de afectação oficial e actos de arrendamento de imóveis

1. Consideram-se actos de afectação oficial de imóveis do domínio privado do Estado todos aqueles que dizem respeito a uma entrega temporária de um bem para uso de serviços do Estado de forma gratuita.
2. O Arrendamento de uma propriedade do Estado é o contrato através do qual o Governo faz a entrega e autoriza o uso específico de um bem imóvel do domínio privado do Estado, mediante o pagamento de uma renda, durante um tempo determinado. O contrato de arrendamento somente concede direitos de uso e sob nenhuma hipótese afecta os direitos de domínio.
3. Todo o acto de afectação e arrendamento deve ser executado pela DNTP, sob controlo e autorização do Ministro da Justiça, sempre segundo as disposições legais e directrizes administrativas correspondentes.

CAPÍTULO II
AFECTAÇÃO DE PROPRIEDADES DO ESTADO

Artigo 5.º
Afectação oficial de imóveis para serviços do Estado

1. Todo o acto de entrega de um imóvel do Estado às entidades oficiais deve ser precedido de um requerimento oficial da entidade interessada.
2. Segundo as opções de uso do imóvel, a DNTP apresenta os pareceres técnicos correspondentes ao Ministro da Justiça para efeitos de decisão.
3. Se o Ministro decide autorizar a entrega à entidade requerente, a DNTP deve elaborar um acordo de entrega e uso com quatro cópias, sendo uma destinada à entidade ocupante, uma ao arquivo da DNTP nacional, uma para o escritório da DNTP distrital e outra para o arquivo do Gabinete do Ministro da Justiça.

4. O prazo de afectação de um imóvel para instituições oficiais do Governo é proposto pela DNTP.

CAPÍTULO III

ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADES DO ESTADO

Artigo 6.º

Princípios

Os actos de arrendamento de propriedades de domínio privado do Estado devem ser realizados de acordo com os seguintes princípios e objectivos:

- a) Facilitar habitação temporária aos cidadãos que não têm casa própria;
- b) Facilitar o acesso aos investidores nacionais e estrangeiros às terras e propriedades com segurança jurídica e regras claras;
- c) Facilitar a regularização dos bens do Estado ocupados ilegalmente;
- d) Apoiar o processo de reconstrução económica de Timor-Leste;
- e) Favorecer a produção económica dos bens do domínio privado do Estado que estejam a ser utilizados no comércio e na indústria;
- f) Produzir receitas para o Estado.

Artigo 7.º

Obrigações do Estado

Nos termos deste Decreto-Lei, o Estado tem as seguintes obrigações como proprietário:

- a) Fazer a entrega do imóvel em boas condições, salvo quando outra coisa for acordada;
- b) Garantir o respectivo uso e gozo pelo arrendatário durante o prazo contratual acordado.

Artigo 8.º

Obrigações do arrendatário

Nos termos deste decreto-lei, o arrendatário tem as seguintes obrigações mínimas:

- a) Pagar a renda acordada, pontualmente e nos termos contratuais;
- b) Usar o imóvel nos termos do contrato;
- c) Responsabilizar-se pelas reparações necessárias do imóvel, requeridas pelo decurso do tempo e uso normal, salvo estipulação em contrário;
- d) Zelar pela conservação do imóvel, sendo responsável pelos danos que sejam causados pelo mau uso da propriedade;
- e) Devolver o imóvel, no final do contrato, nas condições estipuladas e, na falta de estipulação, em condições idênticas às da entrega pelo Estado, salvo a normal deterioração causada pelo uso.

Artigo 9.º
Requisitos e procedimentos

1. Qualquer pessoa, singular ou colectiva, nacional ou estrangeira, legalmente residente em Timor-Leste, com capacidade civil para contratar e obrigar-se, pode celebrar um contrato de arrendamento com o Estado.
2. A pessoa interessada em arrendar uma propriedade do Estado deve apresentar um requerimento nos escritórios nacional ou distrital competentes da DNTP com os seguintes dados:
 - a) Nome completo, idade, nacionalidade, domicílio e número de registo da actividade comercial, se for o caso;
 - b) Identificação da propriedade que pretende arrendar;
 - c) Estatutos sociais e aprovação legal da sua constituição com a identificação de seus representantes legais, no caso de pessoas colectivas;
 - d) Explicação do uso a dar à propriedade: residencial, comercial, industrial, agrícola ou outro;
 - e) Para os casos de uso agrícola, comercial ou industrial, o requerente deve apresentar a licença de funcionamento, se for o caso, o plano de actividade e justificar o montante do investimento e uma estimativa temporal sobre a duração do negócio ou indústria;
 - f) Prazo pretendido, dentro dos limites estabelecidos nesta lei.

Artigo 10.º
Tipos de uso

1. As propriedades do domínio privado do Estado podem ser arrendadas, segundo o caso, preferencialmente com a ordem de prioridade e para os seguintes usos:
 - a) Residência particular de pessoas singulares;
 - b) Missões Diplomáticas, Agências Humanitárias, Organizações Internacionais e Confissões Religiosas;
 - c) Pequeno comércio ou indústria de cidadãos e companhias nacionais e/ou estrangeiras;
 - d) Médio ou grande comércio ou indústria de cidadãos e companhias nacionais e/ou estrangeiras;
 - e) Produção agrícola;
2. Segundo o uso requerido, a DNTP deve coordenar a informação e requerer relatórios técnicos às entidades competentes.

Artigo 11.º
Crítérios técnicos de determinação das rendas

1. Para determinar o valor das rendas, a DNTP deve aplicar os valores referenciais estabelecidos num quadro geral por ela preparado e aprovado por Diploma Ministerial.
2. O quadro referido no número anterior fixa os valores mínimos gerais e referenciais de acordo com as seguintes variáveis:
 - a) Dimensão e tipo dos terrenos;
 - b) Localização dos prédios (Sectorização);
 - c) Serviços existentes no prédio;

- d) Volumetria e condição dos edifícios;
 - e) Uso proposto para os imóveis.
3. O quadro deve estabelecer um tratamento específico para os cidadãos nacionais.
 4. Em situações de especial complexidade ou por motivos humanitários, pode ser aplicado um procedimento extraordinário estabelecido por Diploma Ministerial.

Artigo 12.º

Adjudicação de arrendamentos comerciais e industriais

1. Nos arrendamentos previstos na alínea d) do n.º 1 do artigo 10.º, após receber o requerimento ou identificar um imóvel estatal disponível que possa ser objecto de arrendamento, a DNTP deve iniciar o processo de adjudicação através da elaboração do quadro técnico do imóvel com:
 - a) Dados técnicos correspondentes;
 - b) Condições especiais de contratação;
 - c) Elegibilidade do requerente;
 - d) Renda mínima;
 - e) Prazo contratual mínimo;
 - f) Destino específico do imóvel em casos excepcionais;
 - g) Garantias e outras condições especiais do contrato.
2. O quadro técnico é apresentado ao Ministro da Justiça para apreciação e aprovação, salvo nos casos em que exista delegação de competências no DNTP.
3. Após aprovação, é feita notificação pública nos seguintes termos:
 - a) Ao chefe de suco onde o imóvel está localizado;
 - b) Notificação fixada no escritório nacional e distrital da DNTP onde está localizado o imóvel.
4. Os interessados poderão apresentar propostas, em envelope fechado, perante a DNTP distrital até às 17h00 do décimo quarto dia após a data da notificação contra o recibo de entrega.
5. O processo de adjudicação será feito nos seguintes termos:
 - a) No dia útil seguinte ao cumprimento do prazo referido no número anterior, procede-se, em acto público, à abertura das propostas pela comissão de adjudicação de arrendamentos composta:
 - i. pelo representante da DNTP do distrito;
 - ii. pelo administrador do sub-distrito ou representante;
 - iii. pelo chefe de suco onde está localizado o imóvel, ou representante.
 - b) A comissão estuda as propostas e elabora um quadro de ordem preferencial das propostas aceites, dando prioridade à melhor oferta em termos de preço, prazo e demais condições;
 - c) A adjudicação do arrendamento deve ser feita ao primeiro do quadro de ordem de preferência, beneficiando o seguinte, sucessivamente, em caso de renúncia ou impedimento do anterior;
 - d) A comissão lavra acta do processo de abertura e adjudicação.
6. Compete ao Ministro da Justiça a assinatura do contrato com o beneficiário, podendo delegá-la noutros funcionários.
7. A DNTP entrega ao Ministro da Justiça um relatório mensal sobre os contratos de arrendamento celebrados com cópia das actas correspondentes.

Artigo 13.º
Forma dos contratos

1. Todos os contratos de arrendamento do Estado têm que ser necessariamente celebrados por escrito e com quatro cópias, sendo uma para o inquilino, uma para o registo de imóveis do Estado da DNTP nacional, uma para o escritório da DNTP distrital e outra para o Gabinete do Ministro da Justiça.
2. Os serviços competentes da DNTP podem facultar cópias certificadas dos contratos quando seja requerido.

Artigo 14.º
Duração dos contratos

1. A duração do contrato de arrendamento de um imóvel do Estado depende do uso e, nos casos correspondentes, do montante do investimento.
2. Os prazos máximos para cada tipo de contrato são os seguintes:
 - a) Até CINCO ANOS (5) para uso de habitação particular;
 - b) Até DEZ ANOS (10) para pequeno comércio e indústria privados;
 - c) Até VINTE (20) para Agências Humanitárias, ONG's;
 - d) Até TRINTA ANOS (30) para médio comércio e indústria;
 - e) Até CINQUENTA ANOS (50) para grande comércio e indústria e para a agricultura;
 - f) Até CINQUENTA ANOS (50) para Organizações Internacionais e Missões Diplomáticas.
3. Em casos especiais, com relatório favorável do Ministério ou Secretaria de Estado competente, o Ministro da Justiça pode autorizar um prazo maior que os especificados nas alíneas anteriores.
4. Os contratos podem ser renovados com acordo expresso das partes.
5. O arrendatário pode terminar o contrato antes do cumprimento do prazo contratual, com notificação antecipada de, pelo menos, seis meses.
6. Todos os contratos devem prever a possibilidade e a forma de revisão periódica do montante da renda, sem o qual aquela não pode ser alterada.

Artigo 15.º
Transmissão da posição do arrendatário

1. Em caso de contratos de arrendamento destinados a actividades industriais, comerciais ou agrícolas, o arrendatário pode ceder a sua posição contratual desde que tenha cumpridas as suas obrigações contratuais e o novo uso do imóvel seja autorizado pelo Ministro da Justiça.
2. A transferência será pelo tempo restante do contrato original e nos termos contratados com o Ministério da Justiça para o que deve ser assinado um aditamento ao contrato inicial.
3. Nos casos de arrendamento para habitação própria, por morte do arrendatário, a sua posição contratual transmite-se, automaticamente, pela seguinte ordem de preferência:
 - a) Cônjuge sobrevivente ou quem viva em situação análoga à do cônjuge,
 - b) Descendentes em linha recta.

Artigo 16.º
Resolução dos contratos

1. São causas de resolução do contrato de arrendamento:
 - a) Falta de pagamento da renda conforme estipulado no contrato;
 - b) Uso diverso do imóvel ou falta de uso por mais de seis meses consecutivos;
 - c) Causa de danos ou destruição do imóvel por falta de cuidado do arrendatário;
 - d) A entrega do imóvel a um terceiro sem cumprir o procedimento legal de transferência perante a DNTP.
2. O incumprimento do contrato por qualquer das causas mencionadas, será comprovado pela DNTP e dá lugar ao procedimento de despejo administrativo, nos termos da Lei n.º 1/2003, de 10 de Março (Regime Jurídico dos Bens Imóveis).
3. O inquilino que pague as rendas em dívida, acrescidas de uma quantia equivalente a 50% desse montante, a título de penalidade, quando seja notificado dentro do prazo legal do procedimento de despejo administrativo, pode continuar a gozar do contrato.
4. O procedimento e o recurso do despejo administrativo são regulados pela Lei n.º 1/2003, de 10 de Março (Regime Jurídico dos Bens Imóveis).

Artigo 17.º
Subarrendamento

1. Os contratos de arrendamento das propriedades do Estado permitem o subarrendamento desde que com expressa autorização escrita do Ministro da Justiça.
2. Neste caso, o subarrendamento deverá cumprir duas condições para ser autorizado pelo Ministro:
 - a) Somente pode ser subarrendado parte do imóvel e o arrendatário original deve ocupar a maior parte deste para o uso autorizado;
 - b) O valor do subarrendamento deve ser inferior ao valor da renda que o inquilino contratou com a DNTP.
3. Se existir subarrendamento do todo o imóvel ou o valor do subarrendamento for superior ao valor fixado pela DNTP, esta pode pôr fim ao contrato com o arrendatário principal em qualquer momento.

Artigo 18.º
Benfeitorias realizadas

Nos contratos de arrendamento regulados neste diploma, não há compensação pelas benfeitorias realizadas, mas, no fim do contrato o arrendatário tem o direito de as retirar desde que não afectem o uso do imóvel.

Artigo 19.º
Receitas

1. As rendas cobradas pela DNTP são depositadas pelos arrendatários directamente na conta bancária do Tesouro Nacional que seja determinada no contrato.
2. O Ministro da Justiça aprova a tabela de taxas administrativas por serviços técnicos especiais, nomeadamente, avaliação de imóveis, levantamento topográfico, facilitação de fotografias aéreas, mapas e registo de terras a cobrar directamente aos arrendatários.

3. O regime previsto no número anterior será aplicável a outros casos para além da negociação ou contratação de um arrendamento de imóvel do Estado em que a DNTP seja solicitada a prestar serviços técnicos.
4. Os montantes recebidos pela prestação dos serviços referidos nos números 2 e 3, bem como o produto do pagamento de penalidades referidas no n.º 3 do artigo 16.º, reverterão em 20%, para um fundo a ser regulado por diploma próprio.

CAPÍTULO IV

ADMINISTRAÇÃO GOVERNAMENTAL DAS PROPRIEDADES ABANDONADAS

Artigo 20.º

Definição de propriedade privada abandonada

Consideram-se propriedades abandonadas todos aqueles imóveis desocupados, ocupados ou apropriados ilegalmente conforme estabelecem os artigos 5.º e 6.º da Lei n.º 1/2003 de 10 de Março (Regime Jurídico dos Bens Imóveis), que forem identificados pela DNTP como pertencentes a particulares até Setembro de 1999.

Artigo 21.º

Administração temporária dos imóveis privados abandonados

Compete à DNTP administrar temporariamente, nos termos desta lei, os bens imóveis abandonados, até à resolução final da questão da titularidade desses bens.

Artigo 22.º

Contrato de arrendamento

1. Os bens imóveis privados identificados pela DNTP como abandonados, podem ser dados em arrendamento mediante um contrato legalmente celebrado.
2. No caso dos imóveis abandonados, a DNTP só pode celebrar contratos por um prazo máximo de três anos, renováveis exclusivamente através de um novo contrato com igual duração e desde que o proprietário reconhecido pelo Estado não tenha reclamado a sua posse.
3. Aplica-se ao arrendamento de imóveis abandonados o procedimento previsto no artigo 10.º.

Artigo 23.º

Validade do contrato de propriedades abandonadas

1. O proprietário de um imóvel abandonado, a quem tenham sido restituídos os seus direitos de propriedade por um tribunal ou por outra autoridade administrativa legalmente competente para entregar títulos de propriedade registados, deve respeitar os termos do contrato celebrado pela DNTP relativamente ao seu imóvel.
2. O proprietário terá direito a receber todos os benefícios do contrato desde a sua identificação até ao fim do mesmo, designadamente, pode cobrar directamente a renda desde a restituição dos seus direitos de propriedade.

3. No fim do contrato de arrendamento, se o inquilino não pretender entregar o imóvel, a DNTP, a requerimento do proprietário, pode proceder ao despejo administrativo nos termos previstos na Lei n.º 1/2003, de 10 de Março.
4. As rendas pagas ao Estado durante o período de abandono, até à restituição dos direitos de propriedade ao seu proprietário, consideram-se compensação de despesas de administração e revertem unicamente a favor do Estado.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Artigo 24.º

Validade de contratos anteriores

Os acordos de uso temporário respeitantes às propriedades privadas abandonadas, ainda vigentes, celebrados anteriormente à entrada em vigor desta Lei, têm valor legal e vigoram até a conclusão do prazo contratualmente estabelecido, aplicando-se-lhes o regime previsto no artigo anterior.

Artigo 25.º

Requisitos alternativos

1. O requisito de apresentação de documentação estabelecido no artigo 9.º alínea c), deve ser exigido quando existir órgão governamental com competência para concedê-lo.
2. Entretanto, a DNTP pode exigir outros documentos, designadamente, no caso das pessoas colectivas, pode provisoriamente solicitar os documentos comprovativos da constituição legal no país de origem, devidamente legalizados.
3. O requisito de qualificação de pequena, média ou grande empresa de comércio ou indústria será exigido quando os Ministérios e Secretarias de Estado competentes implementem a respectiva classificação, competindo, entretanto, à DNTP fazer a qualificação de acordo com a importância do investimento.

Artigo 26.º

Excepção ao processo de adjudicação

Nos casos anteriores à entrada em vigor desta lei, onde existam ocupantes ilegais de imóveis do Estado ou propriedades abandonadas, nos termos da Lei n.º 1/2003, de 10 de Março (Regime Jurídico dos Bens Imóveis), a DNTP pode negociar directamente um contrato de arrendamento com os ocupantes não sendo aplicável o procedimento do artigo 10.º.

Artigo 27.º

Uso comercial de áreas especiais de praia

O Governo, em diploma próprio, regulará a atribuição a particulares de áreas autorizadas da praia para uso especial e limitado.

Artigo 28.º
Outros actos de disposição dos bens do Estado

Os outros actos de disposição dos bens do Estado como compra, venda e demais formas de administração e gestão, serão regulados por lei própria.

Artigo 29.º
Revogações

É revogada toda legislação contrária ao presente diploma.

Artigo 30.º
Entrada em vigor

O presente Decreto-Lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

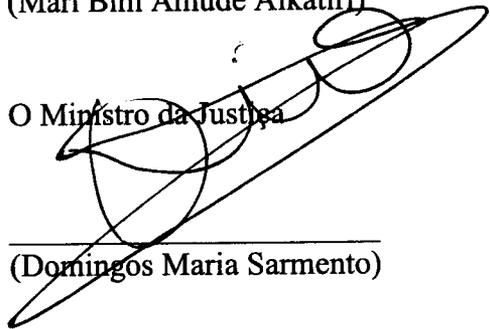
Aprovado em Conselho de Ministros, aos 27 de Outubro de 2004.

O Primeiro-Ministro



(Mari Bim Amude Alkatiri)

O Ministro da Justiça

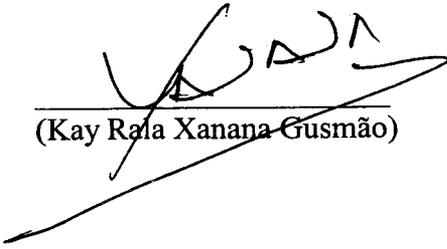


(Domingos Maria Sarmento)

Promulgado em 17 de Dezembro de 2004.

Publique-se.

O Presidente da República



(Kay Rala Xanana Gusmão)