



**REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE**  
**PARLAMENTO NACIONAL**

---

**LEI N.º 12/2005**

**12 de Setembro de 05**

**“Regime Jurídico dos Bens Imóveis – II Parte: Arrendamento entre Particulares”**

O presente diploma vem dar seguimento à regulamentação do regime jurídico dos bens imóveis, iniciada com a Lei n.º 1/2003, de 10 de Março.

Uma das prioridades do Estado é apoiar o mercado habitacional nacional para facilitar uma vida digna aos cidadãos, nos termos do artigo 58.º da Constituição da República.

O Estado reconhece igualmente a utilidade social de apoiar o mercado do arrendamento imobiliário em geral como condição do desenvolvimento das actividades económicas.

Por outro lado, o desenvolvimento económico de Timor-Leste precisa de regras claras que garantam o investimento dos cidadãos nacionais e estrangeiros, especialmente no que diz respeito à segurança jurídica no uso de terras e propriedades.

É preciso dar segurança jurídica no âmbito das relações contratuais de arrendamento de bens imóveis entre particulares para promover a paz social e incentivar o investimento nacional e estrangeiro.

Assim, o Parlamento Nacional decreta, nos termos dos artigos 92.º e 95.º, n.º 1, da Constituição da República, para valer como lei, o seguinte:

**CAPÍTULO I**

**Âmbito de aplicação e definições**

**Artigo 1.º**

**Âmbito de aplicação da lei**

A presente lei regula os contratos de arrendamento de bens imóveis entre particulares.

## **Artigo 2.º**

### **Definição de contrato de arrendamento entre particulares**

1. Contrato de arrendamento entre particulares é o contrato pelo qual uma das partes concede à outra o uso e gozo temporário de uma coisa imóvel, mediante retribuição.
2. Só o proprietário pode dar de arrendamento.
3. Designa-se por “senhorio” a parte que dá de arrendamento uma coisa imóvel e por “arrendatário” a parte que a toma de arrendamento.

## **CAPÍTULO II**

### **Contratos de arrendamento entre particulares e seus efeitos**

## **Artigo 3.º**

### **Obrigações do senhorio**

1. O senhorio tem as seguintes obrigações mínimas, sejam ou não acordadas pelas partes nos contratos de arrendamento:
  - a) Fazer a entrega do imóvel em boas condições, salvo se outra coisa for acordada, e garantir o respectivo uso e gozo pelo arrendatário durante o prazo contratual acordado;
  - b) Responsabilizar-se pelas reparações necessárias do imóvel requeridas pelo decurso do tempo e uso normal, salvo estipulação em contrário;
  - c) Responsabilizar-se se o uso do imóvel for interrompido por falta de legítimo direito seu, tendo que compensar o arrendatário pelos danos e prejuízos causados e responder perante a lei pelo crime de apropriação ilegal;
  - d) Cumprir com o pagamento dos impostos e taxas relativos ao imóvel que sejam exigidos pelas autoridades.
2. No caso de arrendamento de terras, o senhorio tem obrigação de fazer entrega da área acordada no contrato, devendo o valor da renda baixar proporcionalmente se a superfície da terra for inferior à acordada e podendo o arrendatário rescindir o contrato se essa diferença for superior a 20%.

## **Artigo 4.º**

### **Obrigações do arrendatário**

- O arrendatário tem as seguintes obrigações mínimas, sejam ou não acordadas pelas partes nos contratos de arrendamento:
- a) Pagar a renda acordada, pontual e directamente, ao senhorio ou ao seu representante legal, nos termos contratuais;
  - b) Usar o imóvel nos termos do contrato;

- c) Cuidar pela conservação do imóvel, sendo responsável pelos danos que sejam causados pelo mau uso da propriedade;
- d) Avisar o senhorio das reparações mínimas necessárias a garantir o bom estado do bem;
- e) Devolver o imóvel no fim do contrato, nas condições estipuladas no mesmo, e, na falta de estipulação, nas mesmas condições em que foi entregue pelo senhorio, salvo a normal deterioração causada pelo uso.

#### **Artigo 5.º**

##### **Forma dos contratos**

Os contratos de arrendamento devem ser celebrados por escrito, numa das línguas oficiais de Timor-Leste, competindo ao senhorio o seu registo junto da Direcção Nacional de Terras e Propriedades (DNTP).

#### **Artigo 6.º**

##### **Falta de contrato escrito**

1. Quando existir disputa judicial e não for possível estabelecer as condições contratuais por falta de contrato escrito ou por deficiência da estipulação contratual, a relação prova-se mediante as provas admitidas pela lei civil.

2. O juiz competente pode estabelecer os termos do valor da renda, o prazo e demais condições segundo o costume do lugar e segundo os valores que sejam pagos por imóveis similares na área de localização do imóvel disputado.

#### **Artigo 7.º**

##### **Prazos dos contratos**

1. O prazo é livremente acordado pelas partes, com excepção dos imóveis destinados a casa de habitação, em que o prazo legal mínimo é de um ano.

2. No caso de se acordar um prazo menor do que um ano, o arrendatário tem a opção de continuar no imóvel cumprindo as suas obrigações até ao prazo de um ano.

#### **Artigo 8.º**

##### **Subarrendamento**

Se o arrendatário subarrendar o imóvel sem autorização escrita do senhorio, este tem a opção de resolver o contrato antecipadamente.

### **CAPÍTULO III**

#### **Cessação do contrato de arrendamento**

## **Artigo 9.º**

### **Resolução dos contratos**

São causas de resolução do contrato:

- a) Incumprimento das obrigações legais e contratuais das partes;
- b) Não realização de trabalhos de reparação do imóvel que caibam ao senhorio, salvo se o arrendatário preferir continuar no uso da propriedade.

## **Artigo 10.º**

### **Benfeitorias e compensação**

1. O arrendatário precisa de autorização do senhorio para realizar benfeitorias que afectem a estrutura do imóvel.
2. As partes podem livremente acordar a compensação pelas benfeitorias autorizadas.
3. A falta de autorização é causa de resolução do contrato e o senhorio pode requerer que o bem seja restituído à sua condição anterior.

## **CAPÍTULO IV**

### **Disposições finais**

#### **Artigo 11.º**

### **Mediação de conflitos**

Em regime extrajudicial, as partes podem escolher a mediação da DNTP, em matéria de litígios de arrendamento, como entidade habilitada legalmente pela Lei n.º 1/2003, de 10 de Março.

#### **Artigo 12.º**

### **Contratos de arrendamento existentes**

Relativamente aos contratos de arrendamento já celebrados que não obedeçam ao disposto no artigo 5.º, as partes dispõem do prazo de cinco anos, a contar da entrada em vigor da presente lei, para os reduzir a escrito, dispondo os senhorios do mesmo prazo para efectuarem os respectivos registos junto da DNTP.

Artigo 13.º

### **Revogações**

É revogada toda a legislação contrária à presente lei.

### **Artigo 14.º**

#### **Entrada em vigor**

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

*Aprovada em 24 de Maio de 2005.*

*O Presidente do Parlamento Nacional,*

*(Francisco Guterres “Lu-Olo”)*

*Promulgado em 16 de Junho de 2005*

*Publique-se*

*O Presidente da República*

*Kay Rala Xanana Gusmão*