



JORNAL da REPÚBLICA

§ 0.25

PUBLICAÇÃO OFICIAL DA REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR - LESTE

Número Extraordinário

SUMÁRIO

MINISTÉRIODAJUSTIÇA:

Despacho N.º 288/2023 de 28 de dezembro

Regularização de Direitos Sobre Imóveis..... 1

DESPACHO N.º 288/2023

DE 28 DE DEZEMBRO

REGULARIZAÇÃO DE DIREITOS SOBRE IMÓVEIS

Os dados cadastrais, bem como a certeza da titularidade dos direitos sobre os bens imóveis, constituem um instrumento indispensável à segurança do comércio jurídico imobiliário, à tomada de decisão política sobre o ordenamento do território, ambiente, economia, política fiscal, obras públicas e mecanismos tradicionais de subsistência das comunidades locais.

Fatores históricos, resultantes da ocupação do território por potências estrangeiras e subsequente luta pela recuperação da soberania nacional, contribuíram para a indefinição da titularidade do direito de propriedade sobre imóveis no período posterior à restauração da independência, bem como para a falta de implementação célere de um sistema seguro de titulação e registo de direitos sobre imóveis.

Desde a restauração da independência da nossa nação, tem sido aprovada legislação e criadas as competentes entidades públicas necessárias à sua implementação, não se logrando ainda, no entanto, ter atingido uma situação que se possa considerar satisfatória e que corresponda às legítimas expectativas do Estado e dos cidadãos.

Constata-se que tanto o Estado como os particulares estão dependentes do levantamento cadastral para, em relação a cada imóvel, poderem usufruir dos direitos e das eventuais mais-valias que o gozo desses direitos lhes confere, assim como todas as instituições públicas intervenientes no processo

de regularização de registo de direitos sobre os imóveis, como sejam a Direção-Geral de Terras e Propriedades, a Comissão de Terras e Propriedades, os cartórios notariais e os serviços de registo predial, dependem do levantamento cadastral para poderem cumprir as suas competências - dito de outra forma, no que respeita à propriedade dos imóveis do Estado, dos privados e de outras entidades públicas ou privadas, estão dependentes do levantamento cadastral.

Efetuada atenta análise da legislação e do funcionamento das entidades competentes para a tramitação e decisão dos procedimentos de regularização de direitos sobre imóveis, bem como dos respetivos fluxos procedimentais, verifica-se que os constrangimentos que impedem um maior número de imóveis com direitos de propriedade regularizados resultam precisamente dos procedimentos internos de cada entidade competente, bem como dos procedimentos externos, isto é, dos procedimentos que implicam operabilidade entre as várias entidades competentes para a sua tramitação.

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 18.º, n.º 1, alínea j) e n.º 2, alínea b) do Decreto-Lei n.º 46/2023, de 28 de julho, artigos 2.º, n.º 2, alínea j), 5.º, n.º 1, alínea d), subalínea i., alínea e) subalínea i. e 8.º, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 52/2023, de 1 de setembro, artigos 29.º, n.º 4 e 30, n.º 2 da Lei n.º 13/2017, de 5 de junho e artigo 8.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 65/2022, de 31 de agosto, determina-se:

I. DIREÇÃO GERAL TERRAS E PROPRIEDADES

1. CASOS NÃO DISPUTADOS

Nos casos não disputados, é da competência da Direção-Geral de Terras e Propriedades (DGTP) a emissão de Certidões de Direito de Propriedade, no que respeita ao **Reconhecimento** ou **Atribuição** da titularidade do primeiro direito de propriedade após a independência da RDTL.

Assim, a DGTP, quanto aos seguintes procedimentos, deve, de imediato:

- a) **Procedimentos de levantamento cadastral concluído:**
 - i. Proceder à emissão da Certidão de Direito de Propriedade;

- ii. Remeter a Certidão de Direito de Propriedade às Conservatórias de Registo Predial competentes.

A emissão e o envio, para registo, das Certidões de Direito de Propriedade deve ser efetuado diariamente, não dependendo de qualquer outra instrução superior.

b) Imóveis cujas áreas apuradas nos termos dos levantamentos cadastrais anteriores se suspeita estarem incorretas:

- i. Iniciar procedimento de correção das áreas de levantamentos cadastrais anteriores, efetuando, caso se mostre necessário, novo levantamento cadastral;
- ii. Apuradas e registadas as áreas corretas no sistema de cadastro, devem de imediato ser cumpridos os trâmites remanescentes do processo com vista à emissão da respetiva Certidão de Direito de Propriedade e posterior remessa diária para as Conservatórias de Registo Predial Competentes.

A correção das áreas e o envio, para registo, das Certidões de Direito de Propriedade deve ser efetuado diariamente, não dependendo de qualquer outra instrução superior.

c) Imóveis com procedimento de levantamento cadastral por concluir:

Devem de imediato retomar-se os procedimentos necessários à sua conclusão, com a promoção dos trâmites procedimentais em falta, como por exemplo a publicação ou envio para homologação, por forma a ser emitida a Certidão do Direito de Propriedade e remessa da mesma para as competentes Conservatórias de Registo Predial.

A conclusão dos procedimentos e o envio, para registo, das Certidões de Direito de Propriedade deve ser efetuado diariamente, não dependendo de qualquer outra instrução superior.

d) Novos procedimentos de levantamento cadastral sistemático:

- i. A DGTP, em harmonia com as suas Direções Nacionais e correspondentes departamentos, deve iniciar de imediato o procedimento de levantamento cadastral sistemático dos imóveis que ainda não foram sujeitos a qualquer procedimento de levantamento cadastral, devendo o mesmo traduzir-se em resultados diários;
- ii. Concluídos os respetivos procedimentos, devem ser emitidas as competentes Certidões do Direito de Propriedade e remetidas para primeiro registo nas Conservatórias de Registo Predial Competentes.

O levantamento cadastral esporádico e o dos bens imóveis do domínio privado do Estado, gozam de prioridade sobre o levantamento cadastral sistemático.

e) Levantamento Cadastral Esporádico:

- i. Sempre que devidamente requerido, fundamentado, deferido e pagos os respetivos emolumentos, os levantamentos cadastrais esporádicos devem ser efetuados sem necessidade de qualquer outra autorização;

- ii. Efetuado o levantamento cadastral, e concluído nos termos da lei o respetivo procedimento, deve a DGTP proceder à emissão da competente Certidão do Direito e Propriedade e remetida para primeiro registo nas Conservatórias de Registo Predial Competentes.

O levantamento cadastral esporádico, goza de prioridade sobre o levantamento cadastral sistemático.

f) Levantamento Cadastral dos imóveis do domínio privado do Estado:

- i. Deve ser iniciado, de imediato, o levantamento cadastral dos imóveis do domínio privado do Estado;
- ii. Efetuado o levantamento cadastral, e concluído nos termos da lei o respetivo procedimento, deve a DGTP proceder à emissão das Certidões de Direito de Propriedade e remetê-las para primeiro registo nas Conservatórias de Registo Predial Competentes;
- iii. Caso os imóveis do domínio privado do Estado estejam afetos a outras entidades administrativas que não integrem o Ministério da Justiça, bem como os imóveis respeitantes às Embaixadas e missões diplomáticas, o levantamento cadastral deve ser efetuado com a prévia comunicação ao Gabinete do Ministro da Justiça por forma a harmonizar o procedimento com as entidades competentes.

O levantamento cadastral dos bens imóveis do domínio privado do Estado, goza de prioridade sobre o levantamento cadastral sistemático e esporádico.

2. Casos disputados

Todos os processos respeitantes a casos disputados devem ser remetidos, de imediato e após os procedimentos previstos na lei, para a apreciação da Comissão de Terras e Propriedades.

3. Incumprimento

Caso não seja dado cumprimento a qualquer uma das determinações acima referidas, deve o Diretor Geral de Terras e Propriedades, semanalmente, comunicar ao Ministro da Justiça a causa do respetivo incumprimento.

O incumprimento por causa imputável aos dirigentes e/ou funcionários, deve ser tido em consideração na avaliação profissional dos mesmos para efeitos de progressão na escala salarial.

II. COMISSÃO DE TERRAS E PROPRIEDADES

- 1. Devem ser extraídas certidões de todas as decisões da Comissão de Terras e Propriedades, entidade competente para decidir casos disputados quanto à definição da

primeira titularidade do direito de propriedade, a qual deve ser imediatamente remetida à DGTP para efeitos de atualização do cadastro e uma outra remetida, para efeitos de registo, à Conservatória de Registo Predial Competente.

2. Das certidões devem constar os dados cadastrais do imóvel e a identificação completa do titular ou titulares do direito de propriedade, sendo casados o nome do cônjuge, o regime de bens de casamento, e sendo solteiros a indicação se são menores ou maiores, bem como a causa (reconhecimento ou atribuição do direito de propriedade conforme o caso).

III. CARTÓRIOS NOTARIAIS

1. Os Cartórios Notariais não devem proceder à outorga de escrituras de transmissão ou oneração de imóveis sem ser efetuada a prova de que o bem a alienar ou onerar se encontra definitivamente registado em nome do alienante, ou onerante, nos serviços de registo predial, sob pena da responsabilidade prevista na lei.
2. Para esse efeito, os Notários devem requerer aos utentes que solicitem Certidão de Registo Predial junto das Conservatórias competentes, sem a qual a escritura não pode ser lavrada. A mesma deve, nos termos da lei notarial, ser mencionada na escritura.
3. Quanto às escrituras lavradas sem o cumprimento do disposto no número 1 (isto é, aquelas que tenham data anterior ao início de funcionamento da Conservatória do Registo Predial) além de poder ser invocada a sua anulabilidade, nos termos da lei, as mesmas podem ser sujeitas a processo de sanção e revalidação nos seguintes termos:
 - i. Deve ser efetuado o competente procedimento de levantamento cadastral, considerado esporádico para esse efeito, atinente à definição do titular do direito de propriedade (transmitente da escritura), aferição dos dados cadastrais e da eventual classificação como caso não disputado;
 - ii. Concluído o procedimento deve ser emitida Certidão de Direito de Propriedade e requerido o competente registo na Conservatória do Registo Predial;
 - iii. Não sendo cumprido o referido procedimento o ato de registo deve ser recusado com fundamento na não observância do disposto no artigo 3.º da Lei n.º 10/2011, de 14 de setembro e dos artigos 15.º e 44.º do Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 14/2022, de 6 de abril;
 - iv. Revelando-se ser caso disputado, situação aferida no procedimento imediatamente acima referido em i.), o processo é remetido, nos termos da lei, para apreciação da Comissão de Terras e Propriedades;
 - v. Sendo a decisão, transitada em julgado, no sentido do ato outorgado, o registo deve ser efetuado; caso contrário deverá ser recusado.

4. Os Notários, após a celebração de atos sujeitos a registo predial, devem proceder ao envio de certidão de escritura para a competente Conservatória do Registo Predial ou solicitar aos interessados que o façam, requerendo o respetivo registo dentro do prazo legal.

5. Os Notários devem também comunicar os factos constantes do número anterior, apenas quanto aos direitos de propriedade, de superfície ou usufruto, aos serviços cadastrais.

6. Incumprimento:

Caso não seja dado cumprimento a qualquer uma das determinações acima referidas, deve o Diretor Geral dos Serviços de Registos e Notariado, semanalmente, comunicar ao Ministro da Justiça a causa do respetivo incumprimento.

O incumprimento por causa imputável aos dirigentes e/ou funcionários, deve ser tido em consideração na avaliação profissional dos mesmos para efeitos de progressão na escala salarial.

IV. CONSERVATÓRIAS DE REGISTO PREDIAL

1. A Conservatória do Registo Predial de Díli entra em funcionamento no dia 20 de setembro de 2023.

2. Enquanto não entrarem em funcionamento as restantes conservatórias situadas nos municípios, a Conservatória do Registo Predial de Díli é competente para lavrar registos de todo o país, durante um período de um ano.

3. A Conservatória do registo Predial de Díli deve organizar as fichas de registo, pastas de arquivo e ficheiros reais e pessoais por forma a poderem ser posteriormente transferidos para as competentes conservatórias situadas nos municípios.

4. É nomeado Conservador do Registo Predial de Díli, o Senhor Agostinho Gonçalves Vieira.

5. Ratificam-se os atos de registo lavrados no dia 01 de outubro de 2023.

6. Recebidos e apresentados pedidos de registo, os mesmos devem ser qualificados, lavrados e assinados diariamente.

7. O registo de aquisições fundadas em escrituras lavradas após a entrada em funcionamento da conservatória do registo predial, sem que se mostre cumprido o princípio da legitimação, deve ser recusado.

8. O registo de aquisições fundadas em escrituras lavradas antes da entrada em funcionamento da conservatória do registo predial só pode ser efetuado após a conclusão do processo de sanção e revalidação dos instrumentos notariais de acordo com o determinado na determinação IV, n.º 3 do presente despacho.

9. Incumprimento:

Caso não seja dado cumprimento a qualquer uma das determinações acima referidas, deve o Diretor Geral dos Serviços de Registos e Notariado, semanalmente, comunicar ao Ministro da Justiça a causa do respetivo incumprimento.

O incumprimento por causa imputável aos dirigentes e/ou funcionários, deve ser tido em consideração na avaliação profissional dos mesmos para efeitos de progressão na escala salarial.

V.CERTIDÕES

As certidões de documentos, de processos, ou de parte destes, a serem entregues ou circularem entre departamentos, direções gerais, nacionais ou municipais que integram o Ministério da Justiça, incluindo a Comissão de Terras e Propriedades, e que não sejam destinadas a terceiros, não carecem de modelo a aprovar e publicar em Jornal da República, por se tratarem de documentos internos do Ministério, pelo que devem ser prontamente redigidas e emitidas pelos funcionários competentes, com aposição de confirmação do conteúdo, assinatura, selo branco ou carimbo a óleo em uso nos respetivos serviços.

VI. Entrada em vigor

1. O presente Despacho produz efeitos a partir a data do funcionamento das Conservatórias de Registo Predial.
2. O presente Despacho entre em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Jornal da República.

Publique-se.

Dlí, 28/12/2023.

Dr. Amândio de Sá Benevides
Ministro da Justiça