



## MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

Gabinete do Ministro da  
Justiça

### NOTA JUSTIFICATIVA

#### **TÍTULO A PUBLICAR NO DIÁRIO DA REPÚBLICA:**

Proposta de lei sobre o Regime Especial para a Definição da Titularidade De Bens Imóveis.

#### **SÍNTESE DO PROJECTO:**

A Constituição da República Democrática de Timor-Leste assegura no artigo 54.º nº 1 o direito de todos os cidadãos à propriedade privada da terra. O pleno exercício deste direito depende da resolução do estado de indefinição quanto à titularidade dos bens imóveis situados em território nacional.

Com o objectivo de regularizar a situação jurídica dos bens imóveis em Timor-Leste, promover a distribuição da propriedade aos cidadãos e garantir o acesso de todos à terra, a presente lei estabelece o Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis e cria mecanismos que permitem identificar os legítimos proprietários e reconhecer e atribuir os primeiros direitos de propriedade.

#### **LEGISLAÇÃO A ALTERAR OU REVOGAR:**

São revogadas as seguintes leis:

- a) Ficam sem efeito as presunções do artigo 12.º da Lei nº 1/2003 de 10 de Março.
- b) Os diplomas ou normas que disponham em sentido contrário ao disposto nesta lei.

#### **ARTICULAÇÃO COM O PROGRAMA DO GOVERNO:**

A regularização da situação da propriedade dos bens imóveis em Timor-Leste é uma prioridade do actual Governo e do Ministério da Justiça. Tal regularização é ainda

fundamental a outros pontos do Programa do Governo, tais como o desenvolvimento de infraestruturas e desenvolvimento económico.

**FORMA PROPOSTA PARA O PROJECTO DE ACTO NORMATIVO:**

O projecto de acto normativo assumirá a forma de Lei, nos termos ao artigo 95º nº 1 da Constituição, sendo a sua aprovação da competência do Parlamento Nacional.

**ACTUAL ENQUADRAMENTO JURÍDICO:**

A matéria objecto da presente lei é actualmente regulada pela Lei n.º 1/2003 de 10 de Março, pelo Regulamento da UNTAET n.º 2000/27 de 14 de Agosto, não obstante nunca terem sido aplicadas na sua totalidade. É ainda regulada pela Lei Agrária Indonésia (Lei n.º 5/1960) e a sua regulamentação, recebida com as necessárias adaptações no ordenamento jurídico timorense nos termos do artigo 3.º do Regulamento UNTAET n.º 1999/1 de 27 de Novembro e do artigo 1.º da Lei 2/2002 de 7 de Agosto.

**JUSTIFICAÇÃO:**

O actual estado de indefinição da titularidade dos bens imóveis em Timor-Leste tem sido um enorme constrangimento à paz social e ao desenvolvimento económico de Timor-Leste. Apesar de todos os esforços feitos desde a independência do país, não foi ainda possível criar e implementar mecanismos legais e desenvolver as instituições de forma a criar critérios de atribuição e mecanismos de gestão de terras justos e eficientes, que permitam ultrapassar o actual estado de incerteza.

Por forma a ultrapassar estes desafios, pela presente lei é estabelecido o Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis e são criados mecanismos que permitem identificar os legítimos proprietários e reconhecer e atribuir os primeiros direitos de propriedade. Tais mecanismos têm como princípios orientadores o respeito pelos direitos anteriores primários, o reconhecimento da posse como fundamento para a atribuição do direito de propriedade e a satisfação compensatória para os casos de duplicidade de direitos.

**AVALIAÇÃO DO IMPACTO:**

A aplicação da presente lei reveste uma importância crucial para o País, quer do ponto de vista social, ao regularizar a propriedade dos particulares sobre bens imóveis, quer do ponto de vista económico, ao dotar de certeza jurídica a titularidade dos imóveis e ao legitimar futuras transmissões de propriedade.

**PARECERES:**

A presente proposta teve por base o texto proposto pelo IV Governo Constitucional, aprovado pelo Parlamento Nacional mas vetado pelo anterior Presidente da República. Este texto foi no entanto sujeito a uma revisão alargada e a um longo processo de consulta pública.

**REGULAMENTAÇÃO:**

A presente lei necessita de regulamentação, nomeadamente quanto às seguintes matérias:

1. Regime jurídico do Domínio Público do Estado;
2. Regime jurídico do Domínio Privado do Estado;
3. Regime de Identificação de Pessoas Colectivas Titulares de Direitos de Propriedade sobre Bens Imóveis;
4. Regulamentação das Zonas de Protecção Comunitária e Bens Imóveis Comunitários;
5. Regulamentação dos Mecanismos de Compensação e Reembolso;
6. Regulamentação dos Critérios para Atribuição do Estatuto de Residente em Casa de Morada de Família;
7. Regulamentação da Comissão Cadastral;
8. Regulamentação do Registo e Atribuição de Títulos.

**RECURSOS FINANCEIROS E HUMANOS:**

Os recursos necessários para implementar a presente lei serão financiados através do Fundo Financeiro Imobiliário, a criar por Lei do Parlamento Nacional.

**NOTA PARA COMUNICAÇÃO SOCIAL:**

A incerteza quanto à titularidade dos bens imóveis em Timor-Leste são um enorme obstáculo à paz e ao desenvolvimento nacional que, apesar de todas as medidas tomadas anteriormente, não foi ainda possível resolver de forma satisfatória.

O Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis cria mecanismos que permitem, de forma justa e eficiente, identificar os legítimos proprietários e reconhecer direitos de propriedade sobre bens imóveis em Timor-Leste e promover a distribuição de terras. Os critérios e mecanismos desta proposta têm em conta a história de Timor-Leste e foram informados pelo conhecimento acumulado ao longo de vários anos de estudos e consultas públicas relativas a questões relacionadas com a propriedade de imóveis, procurando criar um equilíbrio entre as diferentes posições existentes na sociedade timorense.

A aprovação deste regime é um passo fundamental num processo que, sendo necessariamente longo, é fundamental ao desenvolvimento do país.

Díli, 12 de Março de 2015

O Ministro da Justiça

Ivo Valente