

ANTÓNIO SOARES  
JÚLIO CRISPIM  
LIBERAL FERNANDES  
TOMÁS ALVES

LIÇÕES DE DIREITOS REAIS  
TIMOR-LESTE



**U.** PORTO  
FACULDADE DE DIREITO  
UNIVERSIDADE DO PORTO

**CIE** CENTRO  
DE INVESTIGAÇÃO  
JURÍDICO  
ECONÓMICA

2017

Título

LIÇÕES DE DIREITOS REAIS  
TIMOR-LESTE

Autores

António Soares · Júlio Crispim · Liberal Fernandes · Tomás Alves

Editor

Universidade do Porto. Reitoria

Execução gráfica

Ana Paula Silva

ISBN

978-989-746-156-9

© António Soares · Júlio Crispim · Liberal Fernandes · Tomás Alves

All rights reserved. No reproduction, copy or transmission of this book may be made without written permission of the author. Short excerpts from it may, nevertheless, be reproduced as long as the source is acknowledged.

# LIÇÕES DE DIREITOS REAIS

## TIMOR-LESTE

ANTÓNIO SOARES  
JÚLIO CRISPIM  
LIBERAL FERNANDES  
TOMÁS ALVES

Faculdade de Direito da Universidade do Porto  
Centro de Investigação Jurídico-Económica

Universidade Nacional Timor Lorosa'e

2017



# ÍNDICE

APRESENTAÇÃO.....	2
CAPÍTULO I	
PLURALISMO JURÍDICO EM TIMOR-LESTE .....	19
1. Noção do pluralismo jurídico .....	19
2. Enquadramento do pluralismo jurídico em Timor-Leste .....	20
3. O direito costumeiro timorense.....	21
4. Vigência do direito português.....	22
4.1. Considerações históricas .....	22
4.2. O Decreto n.º 865, de 25 de Setembro de 1971 .....	24
4.2.1. Terrenos do domínio público do Estado.....	25
4.2.2. Terrenos do domínio público das autarquias locais.....	26
4.2.3. Terrenos do património privado da província.....	27
4.2.4. Terrenos das reservas .....	28
4.2.5. Terrenos das povoações .....	29
4.2.6. Terrenos do património público da província.....	30
4.2.7. Terrenos de propriedade particular .....	32
4.2.8. Conclusões.....	34
5. Vigência do direito indonésio .....	35
6. Vigência do direito da UNTAET .....	36

7. Período pós-restauração da independência.....	38
--	----

## CAPÍTULO II

OS CONFLITOS SOBRE AS TERRAS EM TIMOR-LESTE.....	41
--	----

1. O problema da disputa da terra .....	41
---	----

2. Mecanismos de resolução dos conflitos.....	44
---	----

3. Legislação aplicável.....	45
------------------------------	----

## PARTE I

### DOS DIREITOS REAIS EM GERAL

## CAPÍTULO III

ENQUADRAMENTO E NOÇÃO DE DIREITO REAL.....	51
--	----

1. O direito patrimonial.....	51
-------------------------------	----

2. Classificação dos direitos .....	52
-------------------------------------	----

2.1. Direitos patrimoniais e direitos não patrimoniais.....	52
---	----

2.2. Direitos absolutos e direitos relativos .....	53
--	----

3. Conceito de direito real .....	53
-----------------------------------	----

3.1. Doutrina clássica ou realista.....	54
---	----

3.2. Doutrina personalista .....	54
----------------------------------	----

3.3. Posição adoptada .....	55
-----------------------------	----

4. Ordenação definitiva e ordenação provisória do domínio.....	57
--	----

5. Classificação dos direitos reais.....	57
--	----

## CAPÍTULO IV

OBJECTO DOS DIREITOS REAIS: AS COISAS .....	59
---	----

1. Conceito de coisa .....	59
----------------------------	----

2. Classificação das coisas .....	60
-----------------------------------	----

2.1. Coisas fora do comércio jurídico.....	60
--	----

2.2. Coisas móveis e imóveis.....	61
-----------------------------------	----

2.2.1. Coisas imóveis .....	62
-----------------------------	----

2.2.2. Coisas móveis .....	64
----------------------------	----

2.3. Coisas simples e coisas compostas .....	64
--	----

2.4. Coisas fungíveis e não fungíveis .....	66
---	----

2.5. Coisas consumíveis e coisas não consumíveis .....	66
2.6. Coisas divisíveis e coisas indivisíveis.....	67
2.7. Coisas acessórias .....	68
2.8. Coisas futuras e coisas presentes.....	68
2.9. Frutos .....	69
2.9.1. Noção .....	69
2.9.2. Espécies de frutos.....	69
2.9.3. Partilha dos frutos.....	70
2.9.4. Restituição de frutos .....	71
2.10. Benfeitorias.....	71
2.11. Coisas corpóreas e incorpóreas.....	72

## CAPÍTULO V

PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS DOS DIREITOS REAIS.....	73
--	----

A. PRINCÍPIOS LIGADOS AO LADO INTERNO DOS DIREITOS REAIS.....	73
---	----

1. Princípio da coisificação .....	73
2. Princípio da actualidade ou da imediação .....	74
3. Princípio da especialidade ou da individualização .....	74
4. Princípio da compatibilidade ou da exclusão .....	75
5. Princípio da elasticidade .....	77

B. PRINCÍPIOS LIGADOS AO LADO EXTERNO DOS DIREITOS REAIS .....	77
--	----

1. Princípio da taxatividade ou do <i>numerus clausus</i> .....	77
2. Princípio da causalidade .....	79
3. Princípio da consensualidade.....	81
4. Princípio da publicidade.....	82

## CAPÍTULO VI

CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS REAIS .....	85
--	----

1. Características ligadas ao lado interno.....	85
2. Características ligadas ao lado externo .....	86
2.1. Direito de sequela ou de seguimento.....	86
2.2. Direito de prevalência ou de preferência .....	87

## CAPÍTULO VII

A POSSE .....	89
1. Distinção entre posse e direito real .....	89
2. Fundamento da tutela da posse.....	91
2.1. Defesa da paz pública .....	91
2.2. A posse como valor económico .....	91
2.3. Dificuldade da prova do direito real.....	92
3. A posse como caminho para a aquisição do domínio .....	92
4. Elementos da posse: <i>corpus e animus</i> .....	93
4.1. Elemento material ( <i>corpus</i> ).....	93
4.2. Elemento psicológico ( <i>animus</i> ) .....	93
4.3. A concepção subjectiva da posse .....	94
5. Posse e detenção .....	96
6. Âmbito da posse.....	96
6.1. Objecto da posse .....	96
6.2. Direitos em termos dos quais se pode possuir .....	96
7. Capacidade para adquirir posse .....	97
8. Caracteres da posse.....	97
8.1. Posse titulada e posse não titulada.....	98
8.2. Posse de boa fé e posse de má fé .....	98
8.3. Posse pacífica e posse violenta .....	98
8.4. Posse pública e posse oculta .....	99
9. Formas de aquisição da posse .....	99
9.1. Aquisição originária .....	100
9.1.1. Prática reiterada .....	100
9.1.2. Inversão do título da posse.....	101
9.1.3. Esbulho .....	101
9.2. Aquisição derivada .....	102
9.2.1. Tradição material ou simbólica.....	102
9.2.2. Constituto possessório .....	102
9.2.3. Traditio brevi manu .....	103
9.2.4. Sucessão mortis causa.....	103



10. Conjunções de posse .....	104
11. Conservação e perda da posse .....	105
11.1. Conservação da posse .....	105
11.2. Perda da posse.....	105
12. Defesa da posse .....	106
12.1. Meios de defesa da posse .....	106
12.1.1. Meios extrajudiciais: a acção directa e a legítima defesa .....	106
12.1.2. Meios judiciais .....	106
12.1.3. Exclusão das acções possessórias .....	108
12.1.4. Regime das acções possessórias .....	108
13. Efeitos da posse .....	108
13.1. Presunção da titularidade do direito.....	108
13.2. Direitos do sobre os frutos, benfeitorias e encargos .....	109
13.2.1. Frutos .....	109
13.2.2. Benfeitorias.....	109
13.2.3. Encargos .....	110
13.3. Responsabilidade do possuidor pela perda ou deterioração da coisa.....	110
13.4. A usucapião .....	110
 CAPÍTULO VIII	
USUCAPIÃO .....	111
1. Noção de usucapião.....	111
2. A usucapião no direito romano .....	112
3. A usucapião durante o domínio português .....	114
4. Usucapião durante o domínio indonésio .....	114
4.1. Código Civil .....	114
4.2. Lei Base Agrária .....	115
5. Usucapião durante a missão da UNTAET .....	116
6. Usucapião no Código Civil Timorense .....	117
6.1. Pressupostos da usucapião.....	117
6.2. Capacidade para usucapir .....	118
6.3. Objecto da usucapião .....	119

6.4. Prazo da usucapião .....	119
6.5. Suspensão e interrupção da usucapião .....	120

PARTE II  
DOS DIREITOS REAIS EM ESPECIAL

CAPÍTULO IX

O DIREITO DE PROPRIEDADE .....	125
1. Características da propriedade .....	125
2. Propriedade resolúvel e propriedade temporária.....	127
3. Modalidades do direito de propriedade.....	128
3.1. Compropriedade .....	128
3.2. Propriedade comum ou em comunhão .....	129
3.3. Propriedade horizontal.....	129
4. Modos de aquisição .....	130
4.1. Modos de aquisição originária .....	130
4.1.1. Ocupação .....	130
4.1.2. Acesso .....	131
5. Limites ao direito de propriedade .....	133
5.1. Limites materiais .....	134
5.2. Restrições de direito público .....	135
5.3. Restrições de direito privado.....	135
6. Defesa de propriedade .....	136
6.1. Meios extrajudiciais .....	136
6.2. Meios judiciais.....	136
6.2.1. Acção de prevenção contra o dano .....	136
6.2.2. Acção de simples apreciação .....	136
6.2.3. Acção de reivindicação (ou petítória) .....	137
6.2.4. Acção negatória .....	137
6.2.5. Defesa dos outros direitos reais .....	137
7. A reserva constitucional da propriedade sobre a terra.....	137
7.1. Art. 54º, nº 4, da Constituição .....	137
7.2. As pessoas estrangeiras, singulares ou colectivas.....	138
7.3. As pessoas colectivas religiosas.....	140
8. A Lei n.º 1/2003, de 10 de Março .....	141

CAPÍTULO X	
OUTROS DIREITOS REAIS DE GOZO .....	145
1. Direito de usufruto .....	145
1.1. Características e limites.....	145
1.2. Objecto do usufruto .....	146
2. Direito de uso e habitação .....	147
3. Direito de superfície .....	147
3.1. Objecto .....	147
3.2. Duração.....	149
3.3. Carácter oneroso ou gratuito .....	149
3.4. Direito de superfície e propriedade superficiária.....	149
4. Servidões prediais .....	149
4.1. Caracterização geral .....	149
4.2. Elementos da servidão predial.....	151
4.3. Conteúdo da servidão.....	151
4.4. Modalidades de servidões.....	152
CAPÍTULO XI	
DIREITOS REAIS DE GARANTIA.....	155
1. Consignação de rendimentos .....	156
1.1. Caracterização geral .....	156
1.2. Proibição do pacto comissório .....	157
2. Penhor .....	157
2.1. Penhor de coisas .....	157
2.2. Penhor de direitos.....	157
3. Hipoteca .....	158
3.1. Objecto da hipoteca.....	158
3.2. Forma de constituição .....	159
3.3. Modalidades de hipoteca .....	159
3.4. Proibição do pacto comissório .....	159
3.5. Indivisibilidade da hipoteca .....	159
3.6. Substituição ou reforço da hipoteca .....	160
3.7. Redução da hipoteca.....	160

3.8. Transmissão dos bens hipotecados.....	160
4. Privilégios creditórios .....	160
4.1. Caracterização .....	160
4.2. Proibição do pacto comissório .....	161
5. Direito de retenção .....	161
5.1. Condições do direito de retenção.....	161
5.2. Casos especiais de retenção .....	161
5.3. Direito de retenção e excepção ao não cumprimento do contrato ...	162
5.4. Proibição do pacto comissório .....	162

## CAPÍTULO XII

DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO .....	163
1. Direitos potestativos de aquisição .....	163
2. Direitos reais de preferência .....	164
3. Promessa real de alienação ou oneração .....	165

## PARTE III

### O DIREITO DOMINIAL COSTUMEIRO E A PROPRIEDADE COMUNITÁRIA

## CAPÍTULO XIII

### OCUPAÇÃO E USO DE IMÓVEIS

NO DIREITO DOMINIAL COSTUMEIRO .....	169
1. A formação do direito costumeiro de uso e ocupação das terras e casas .....	169
2. Diversidade de usos e costumes ligada às terras e casas .....	170
3. Uso e ocupação costumeira das terras .....	171
3.1. Terras de uso e ocupação individual .....	172
3.2. Terras de uso e ocupação colectiva.....	173
4. Ritos e cerimónias tradicionais relacionados com a terra.....	174
4.1. Ritos ligados à água .....	174
4.2. Ritos relacionados com os animais de uso agrícola .....	175
4.3. Ritos ligados à produção e à colheita.....	176
4.4. Cerimónia de tara-bandu .....	176

5. Costumes ligados às casas .....	177
5.1. Casas de uso e habitação .....	177
5.2. Casas de usos e costumes .....	177
5.2.1. Casas ligadas ao lulik.....	177
5.2.2. Casas ligadas ao ukun .....	178
6. Regras costumeiras ligadas à aquisição e transmissão de terras e casas.....	179

#### CAPÍTULO XIV

#### PROPRIEDADE COMUNITÁRIA

E ZONAS DE PROTECÇÃO COMUNITÁRIA .....	181
--	-----

1. Enquadramento legal da propriedade comunitária e das zonas de protecção comunitária.....	181
2. Representação das comunidades .....	182
2.1. A Lei n.º 3/2009.....	183
2.2. A Lei n.º 13/2017.....	185

#### CAPÍTULO XV

OBJECTIVOS DA LEI Nº 13/2017 .....	187
------------------------------------	-----

#### CAPÍTULO XVI

CRITÉRIOS DE RESOLUÇÃO DOS CASOS DISPUTADOS .....	191
---	-----

1. Enquadramento geral .....	191
2. Casos não disputados e casos disputados.....	192
2.1. Casos não disputados.....	192
2.2. Casos disputados .....	193
3. Período de validade dos direitos anteriores.....	194
4. Titularidade do direito de propriedade sobre bens imóveis .....	195
5. A posse como direito informal de propriedade.....	196
6. A usucapião especial .....	197
6.1. Caracterização .....	197
6.2. Direitos susceptíveis de usucapião especial .....	199
6.2.1. Os direitos informais de propriedade .....	199
6.2.2. O direito de propriedade perfeita .....	200
6.2.3. O <i>hakmilik</i> .....	200

6.2.4. O aforamento .....	201
6.2.5. O <i>hakguna-bangunan e hakguna-usaha</i> .....	202
7. Bens imóveis dos estrangeiros .....	204
8. O domínio do Estado.....	204
8.1. A demarcação do domínio público e privado do Estado.....	204
8.2. Bens imóveis do domínio público do Estado .....	205
8.3. Bens imóveis do domínio privado do Estado .....	205
9. As zonas de protecção comunitária .....	205
10. Bens imóveis comunitários .....	206
CAPÍTULO XVII	
DISTRIBUIÇÃO DA PROPRIEDADE E ACESSO À TERRA .....	207
1. Distribuição da terra.....	207
2. Acesso à terra .....	208
3. Considerações finais .....	208
BIBLIOGRAFIA.....	209
ANEXO.....	211
LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR .....	211
[1] CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA.....	212
[2] REGULAMENTO UNTAET N.º 1999/1, DE 27/11.....	213
[3] LEI N.º 2/2002, DE 7 DE AGOSTO .....	216
[4] LEI N.º 1/2003, DE 10 DE MARÇO .....	218
[5] DECRETO-LEI N.º 19/2004, DE 17 DE FEVEREIRO.....	226
[6] LEI N.º 12/2005, 12 DE SETEMBRO .....	236
[7] DIPLOMA MINISTERIAL N.º 35/2009, DE 17 DE ABRIL .....	240
[8] LEI N.º 6/2011, DE 9 DE FEVEREIRO.....	251
[9] DECRETO-LEI N.º 27/2011, DE 6 DE JULHO .....	254
[10] DIPLOMA MINISTERIAL N.º 16/2011, DE 27 DE JULHO.....	259
[11] DIPLOMA MINISTERIAL N.º 23/2011, DE 23 DE NOVEMBRO .....	262
[12] DECRETO-LEI N.º 36/2014, DE 17 DE DEZEMBRO .....	265
[13] LEI N.º 6/2017, DE 19 DE ABRIL.....	273
[14] LEI N.º 13/2017, DE 5 DE JUNHO .....	286

# Apresentação

Estas *Lições de Direitos Reais — Timor-Leste* reúnem o contributo dos *Direitos Reais em Timor-Leste: uma introdução* (2015), de Liberal Fernandes, e de partes das teses de mestrado da mesma área, realizadas na Faculdade de Direito da Universidade Nacional de Timor-Lorosa e cujas provas públicas tiveram lugar em Outubro de 2017.

Pretende-se que esta publicação seja expressão do regime dos direitos reais em vigor em Timor-Leste — o qual foi objecto de significativas alterações relativamente ao acervo existente em 2015 — e, deste modo, fornecer aos alunos do curso de Direito da UNTL e à restante comunidade jurídica interessada um texto actualizado.

Como meio de facilitar a consulta da legislação relacionada com a matéria destas Lições optou-se por reunir em anexo os diplomas vigentes, com excepção da parte correspondente ao Código Civil. A inclusão desses textos legais não dispensa, contudo, a consulta do Jornal da República.

Esta publicação enquadra-se no âmbito da participação da Faculdade de Direito da Universidade de Timor-Lorosa e, da Faculdade de Direito da Universidade do Porto e do Centro de Investigação Jurídico-Económica (CIJE), da mesma Faculdade, no Protocolo de Colaboração celebrado entre as Universidades Portuguesas e a Universidade Nacional de Timor-Lorosa e.

De assinalar, por fim, que estas Lições constituem, segundo se julga, a primeira publicação na área do Direito da autoria de ex-alunos da Faculdade de Direito da Universidade de Timor-Lorosa e.

Sobre os autores:

António Soares é licenciado em Gestão pela Faculdade de Economia da Universidade do Porto (2009); Mestre em Direito, especialidade Direito Privado, pela Faculdade de Direito da Universidade Nacional de Timor-Lorosa'e (2017); Auditor na Câmara de Contas do Tribunal de Recurso/Tribunal de Contas.

Júlio Crispim é licenciado e pós-graduado em Filosofia e Teologia pela STFK São Paulo, Flores, Indonésia (1995); Licenciado em Direito pela Universidade de Macau (2011); Mestre em Direito, especialidade Direito Privado, pela Faculdade de Direito da Universidade Nacional de Timor-Lorosa'e (2017); Docente do Instituto de Filosofia e Teologia de Díli; Docente da Faculdade de Direito da Universidade Nacional de Timor-Lorosa'e.

Liberal Fernandes é licenciado, mestre e doutorado pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra; Docente na Faculdade de Direito da Universidade Nacional de Timor-Lorosa'e (2010); Docente da Faculdade de Direito da Universidade do Porto.

Tomás Alves é licenciado em Direito pela Universidade Nacional de Timor-Lorosa'e (2012); Mestre em Direito, especialidade Direito Privado, pela Faculdade de Direito da Universidade Nacional de Timor-Lorosa'e (2017); Advogado da Miranda & Associados, Sociedade de Advogados, RL.

Díli/Porto, Dezembro de 2017



# CAPÍTULO I

## PLURALISMO JURÍDICO EM TIMOR-LESTE

### 1. Noção do pluralismo jurídico

Característica dominante das sociedades contemporâneas, o pluralismo jurídico não é um pensamento isolado, na medida em que só será entendido de forma integral quando articulado com a ideia de pluralismo cultural ou de diversidade cultural, incluindo a nível jurídico. O pluralismo jurídico pode ser abordado a partir do plano externo — dos Estados — ou a partir do plano interno — de cada Estado — onde se encontram os diversos sistemas de valores, crenças e tradições.

No âmbito do Direito, especialmente no plano interno, o pluralismo jurídico opõe-se ao monismo jurídico. Este, representado sobretudo por Kelsen, considera o Direito e o Estado como dois aspectos distintos, mas inseparáveis, da mesma realidade (o Estado é o Direito como actividade normativa; o Direito é o Estado como situação fixada pelas suas normas) reduz a criação e a aplicação das normas jurídicas ao Estado. O pluralismo jurídico sustenta, pelo contrário, que nem todo o Direito é criado e aplicado pelos órgãos estatais<sup>1</sup>, ou seja, que o ordenamento jurídico não é redutível a uma única entidade criadora, a entidade estatal. Assim, o pluralismo jurídico

---

<sup>1</sup> Cf. José de Oliveira ASCENSÃO, *O Direito, Introdução e Teoria Geral*, Coimbra, 2011, pág. 59-60.

permite que entidades não estatais possam criar e aplicar o Direito no mesmo ordenamento jurídico.

Neste sentido, falamos sobre a admissibilidade da coexistência de diferentes direitos no mesmo ordenamento jurídico. A partir deste entendimento, verifica-se que Timor-Leste admite, na realidade, a coexistência de diversos Direitos no seu direito interno, tal como se abordará em seguida.

## **2. Enquadramento do pluralismo jurídico em Timor-Leste**

Timor-Leste teve na sua longa história quatro momentos que são decisivos para se perceber as questões relacionadas com o direito à terra: 450 anos de colonização portuguesa, 24 anos de ocupação indonésia (1975-1999), o período de transição sob a administração da UNTAET (1999-2002) e o período posterior à restauração de independência, em maio de 2002.

Assim, em Timor-Leste vigorou o Direito Português durante cinco séculos, o Direito Indonésio durante duas décadas; ambos eram direitos da família continental europeia: o primeiro teve a origem no sistema jurídico Romano-Germânico e o segundo no sistema jurídico Romano-Francês. Vigorou também o Direito Internacional durante dois anos ao longo dos mandatos da Organização das Nações Unidas (ONU).

No âmbito do pluralismo jurídico timorense consideramos, do ponto de vista histórico, a coexistência do Direito Português ou Direito Português do Ultramar com o Direito Costumeiro timorense, a coexistência do Direito Indonésio com o Direito Costumeiro timorense e a coexistência do Direito Legislado de Timor-Leste com o Direito Costumeiro timorense. Além disso, temos ainda a coexistência do Direito Costumeiro timorense e o Direito legislado timorense com outros direitos, tal como o Direito Internacional, e o Direito com base religiosa — por exemplo o Direito Canónico, o Direito Muçulmano e o Direito Hindu.

Ao falar do pluralismo jurídico timorense na actualidade podemos referir desde logo a coexistência do Direito Legislado com o Direito Costumeiro timorense. Como ponto de partida fundamental, temos a Constituição da República de Timor-Leste, cujo art. 2.º, n.º 4, estipula que “o Estado reconhece e valoriza as normas e os usos costumeiros de Timor-Leste que não contrarie a Constituição e a legislação que trate especialmente do direito costumeiro”. Nestes termos, o Estado timorense permite a vigência do direito costumeiro na ordem jurídica interna e admite a aplicação da parte positiva do direito costumeiro ao lado do direito legislado.

No âmbito do Direito à propriedade privada, podemos considerar a conjugação das regras das leis positivadas (o art. 54.º da CRDTL, os art. 1171.º ss do CCT ou a Lei nº 13/2017, regime especial para a definição da

titularidade dos bens imóveis) e as regras costumeiras (normas de aquisição e uso privada das casas e terras) que regulam o direito à propriedade privada em Timor-Leste.

Relacionado ainda com o pluralismo jurídico timorense actual podemos referir a coexistência do Direito Legislado interno com o Direito Internacional tal como previsto no art. 9.º da CRDTL sobre a recepção do Direito internacional no ordenamento jurídico timorense<sup>2</sup>. Nesta disposição constitucional não é apenas contemplada a pluralidade jurídica do mesmo grau hierárquico, mas também a ideia da revogabilidade das normas legais internas pelo Direito internacional, (n.º 3), ou seja, permite a não aplicabilidade das normas internas contrárias às normas e princípios do direito internacional.

Limitamo-nos, contudo, a abordar a coexistência do Direito Costumeiro timorense com o direito legislado timorense, com algumas referências necessárias ou fundamentais aos direitos legislados anteriores, como o Direito Português, o Direito Indonésio e o Direito da UNTAET, que vigoraram ou que ainda se mantêm em vigor em Timor-Leste, para obter uma visão global e um melhor entendimento sobre a aquisição do direito de propriedade privada sobre coisas imóveis no âmbito do ordenamento timorense.

### 3. O direito costumeiro timorense

O Direito Costumeiro Timorense é constituído pelo conjunto de regras que regulam as relações costumeiras baseado no *uso* — “uma prática social mais ou menos constante e reiterada, mas desacompanhada do sentimento ou convicção da sua obrigatoriedade jurídica” — e no *costume* — “uma prática social constante observada com o sentimento ou convicção de que é juridicamente obrigatório”<sup>3</sup>. Estamos, desde logo, no campo da cultura timorense que, ao longo do tempo, deu origem as regras de conduta que vinculam e garantem uma convivência entre os cidadãos.

No plano do pluralismo jurídico e relativamente ao Direito Costumeiro timorense, consideramos importante a diversidade cultural timorense ou a diversidade dos *usos e costumes* correspondentes aos diferentes sistemas de valores, crenças e tradições que originaram uma multiplicidade de normas costumeiras, tal como normas de *tétum*, *fataluku*, *macassae*, *uaimua*, *galolen*, *mambae*, *bunaq*, *baiqueno* e outras. Mesmo assim, em relação às questões da proprie-

---

<sup>2</sup> “1. A ordem jurídica timorense adopta os princípios de direito internacional geral ou comum; 2. As normas constantes de convenções, tratados e acordos internacionais vigoram na ordem jurídica interna mediante aprovação, ratificação ou adesão pelos respectivos órgãos competentes e depois de publicadas no jornal oficial; 3. São inválidas todas as normas das leis contrárias às disposições das convenções, tratados e acordos internacionais recebidos na ordem jurídica interna timorense”.

<sup>3</sup> Cf. A. Santos JUSTO, *Introdução ao Estudo de Direito*, op. cit., 2009, pág. 211.

dade privada baseada no *uso e costume* — tal como “a desbasta de uma mata para o cultivo temporário ou permanente e para abertura dos arrozais no terreno vago pelos antepassados no tempo já desconhecido pela geração adquirente”<sup>4</sup> — podemos encontrar uma identidade de concepções e modos de aquisição que constituem a base fundamental das relações patrimoniais originárias ou derivadas em Timor-Leste.

## 4. Vigência do direito português

### 4.1. Considerações históricas

Em Timor-Leste, a presença portuguesa remonta a 1513, tendo durado 450 anos, muito embora o território só se tenha tornado numa província ultramarina a partir de 1896 e formalmente reconhecida como tal desde 1926. O domínio de Portugal deixou uma civilização europeia, incluindo o seu sistema jurídico que foi adaptado do sistema jurídico da Europa continental ou da família romano-germânico.

Antes de chegada portuguesa à ilha, Timor consistia em vários pequenos reinos sob o controlo hereditário de um *liurai* ou pequeno rei, que englobava um número de sucos ou grupos étnicos. Por sua vez, esses sucos eram compostos por clãs ou assentamentos, mais tarde denominados povoações pelo governo português. Cada *liurai* tinha autoridade política sobre toda a terra do seu território que a alocava geralmente em troca de um pagamento; contudo, poder obter um pedaço de terra para o cultivo, os habitantes tinham que submeter-se à sua autoridade.

Nesta tarefa, o *liurai* era muitas vezes assistido por sub-líderes (*dato*), que eram geralmente descendentes de assistentes dos *liurais* anteriores. Os *datos* e parentes do *liurai* não pagavam renda pelas terras que exploravam.

Os direitos sobre a terra só abrangiam o respectivo uso ou exploração; porém, aquele que trabalhava uma parcela de terra em particular tinha direitos superiores em relação a outros membros comunidades cuja utilização da terra fosse menor. Por esta razão, a terra poderia ser realocada para outra pessoa se o possuidor inicial lhe tivesse dado uma utilização mínima; da mesma forma, se uma pessoa não usasse a terra, a propriedade era revertida para a comunidade. As transferências de terras entre os membros da comunidade ou de fora desta exigiam consentimento pela parte da comunidade ou do chefe desta.

Recuando ao período das descobertas e da conquista dos territórios pelo Reino de Portugal, do ponto de vista do direito internacional, vigorava naquela época o princípio “first come, first served”, que se traduzia no

---

<sup>4</sup> Cf. Benjamin CARDOSO, *Timor-Leste um Povo Três Direitos (é uma História de Direito)*, *Dom Boaventura – Liurai de Manufahi*, vol. I, pág. 38.

facto da descoberta e conquista de um novo território legitimar a soberania exercida pelo país patrocinador da descoberta. Consequentemente, as terras conquistadas por expedições portuguesas passavam assim a pertencer à Coroa e mais tarde ao Estado Colonial, que podia dispor delas livremente<sup>5</sup>.

Em Timor-Leste, a presença portuguesa resumiu-se, até meados do século XIX, a uma ocupação apenas das cidades portuárias localizadas no norte da ilha, de cariz exclusivamente mercantil. Apenas em finais do século XIX se deu a ocupação de todo o território e foi então criada uma rede administrativa e militar colonial. Acontece que a solução encontrada pela administração portuguesa para a fruição e uso do território de Timor-Leste nunca passou pelo reconhecimento da ocupação das terras feita pelos povos indígenas como direito de propriedade. Assim, foram raros os alvarás de propriedade perfeita atribuídos pela administração colonial portuguesa<sup>6</sup>.

Relativamente aos alvarás de propriedade indígena, o Estado colonial português nunca deixou de considerar que as terras atribuídas por meio desses alvarás continuavam a pertencer-lhe, reconhecendo ao respectivo titular apenas a possibilidade de ocupar e fruir a terra, sem qualquer contrapartida, mas não lhe atribuindo o direito de propriedade<sup>7</sup>.

Durante o período da colonização portuguesa continuou a ser reconhecido aos *liurais* o governo dos reinos dispersos. A propriedade de terra começou então a ser regulada através das atribuições feitas pelo *liurai*, em grande parte para fins religiosos e comerciais.

Ao longo deste período houve constantemente conflitos com os timorenses. Para fortalecer o controlo, a administração portuguesa tomou medidas, tendo aprovado para o efeito uma lei que converteu em terra vaga toda a terra que não fosse garantida por título de propriedade emitido do Estado português. Baseada na Carta de Lei de 9 de maio de 1901, assim como do seu regulamento de 2 de dezembro de 1910, a administração portuguesa desenvolveu um mapa das terras, dividindo-as entre as controladas pelos *liurais* e aquelas “sem um mestre” ou sem dono. Estas últimas foram integradas no Estado Português, e poderia ser objecto de títulos de terra emitidos pela autoridade (alvarás).

Em 1910, o governador Timor português promulgou nova legislação que exigia que a propriedade da terra em «posse nativa» deveria ser aprovada pelo governador; por isso, a terra ocupada por vários membros da

---

<sup>5</sup> MARCELO, Caetano, *História do Direito Português*, 2000, pág. 526, citado por PENHA, Rui, *Guia de Direitos Reais em Timor-Leste*, Tribunal de Recurso, 2012, pág. 182.

<sup>6</sup> PENHA, Rui, *Guia cit.*, pág. 182, referindo-se ao Relatório da missão de trabalho em Timor-Leste de equipa técnica do Instituto dos Registos e do Notariado do Ministério da Justiça de Portugal.

<sup>7</sup> PENHA, Rui, *Guia cit.*, pág. 183.

comunidade, em oposição à terra usada principalmente por uma pessoa, passou para o controlo português. Estas duas acções feitas pela administração portuguesa usurparam a “posse nativa” em vastas áreas de terra, além de que lhe permitiu assumir o controlo legal de regularização fundiária, longe dos *liurais*. Existiam também alguns diplomas que estabeleceram o quadro legal para a aquisição de terrenos “incultos” e “baldios”.

Ou seja, a solução encontrada pela administração colonial portuguesa para a fruição e uso do território de Timor-Leste nunca passou pelo reconhecimento das ocupações das terras feitas pelos povos indígenas como direito de propriedade.

Contudo, porque a situação não era clara, na medida em que existia a ideia de que os titulares de alvará de propriedade indígena eram proprietários da terra, o Governador da Província de Timor veio expressamente declarar que apenas o Estado Colonial Português era proprietário da terra, com exceção dos casos de propriedade perfeita, através da Portaria do Governo da Província n.º 193, de 27 de Julho de 1914, onde se determinava que “a ninguém é reconhecida a propriedade perfeita dos terrenos, sejam os proprietários nacionais ou estrangeiros, indígenas ou não indígenas”, acrescentando “aos indígenas é reconhecido o direito de aforamento dos terrenos que usufruem e habitam independentemente da adjudicação em hasta pública” (artigo 11.º), o qual resultava da conversão dos títulos anteriores (§ 1º do artigo 11.º)<sup>8</sup>.

No entanto, o direito de terras consuetudinário ou tradicional continuava a coexistir em paralelo com a lei de terras portuguesa.

#### ***4.2. O Decreto n.º 865, de 25 de Setembro de 1971***

Em 1961, foi publicado o Decreto n.º 43 894, de 6 de Setembro, que aprovou o regulamento da ocupação e concessão de Terrenos nas províncias ultramarinas (ROCTPU), tendo entrado em vigor no dia 1 de Novembro do mesmo ano. Neste diploma foi reunida e uniformizada a legislação dispersa e ultrapassada dos diversos territórios respeitante à concessão de Terras do Estado no ultramar (1.ª alínea do preâmbulo do mesmo Diploma Legislativo).

O Regulamento era de aplicação imediata apenas às províncias da Guiné, Angola e Moçambique, e podia ser mandado aplicar, por portaria, a outras províncias, conforme as circunstâncias locais recomendassem (art. 271.º do ROCTPU). Esse regulamento veio a ser extensivo a Timor, com algumas exclusões e adaptações, pela Portaria Ministerial n.º 21 283, de 11 de Maio de 1965, e foi publicado pelo Decreto n.º 718, de 7 de Maio de 1966.

---

<sup>8</sup> Carta de Lei de 9 de Maio de 1901 e o Diploma Legislativo n.º 718, publicado no *Boletim Oficial de Timor* n.º 18, de 7 de Maio de 1966.

O mesmo Decreto de 1961 determinava ainda que os governadores das províncias podiam publicar os diplomas legislativos que reconhecessem necessários para a sua perfeita execução (art. 271.º).

Assim, Governo da Província de Timor aprovou o Decreto n.º 865, de 25 de Setembro de 1971, sobre o Regulamento Complementar da Ocupação e Concessão de Terrenos (RCOCT)<sup>9</sup>, que revogou os Diplomas Legislativos n.º 718, de 7 de Maio de 1966, e n.º 800, de 24 Maio de 1969, e demais legislação em contrário (art. 370.º do RCOCT). Segundo este diploma, procurou-se estabelecer um regime isento de lacunas e apto a dar maior rapidez e regularidade processual às concessões de terrenos, salvaguardando a justiça na distribuição e garantindo a valorização de terras; para proporcionar uma mais fácil consulta, englobava todas as disposições de base, devidamente esclarecidas e ordenadas, do Decreto de 1961 (introdução do RCOCT),

O art. 1.º do Decreto n.º 865 classificava os terrenos da província de Timor em terrenos do domínio público do Estado (art. 1.º), do património público da província (art. 1.º), os terrenos das reservas (art. 14.º), os terrenos vagos (art. 39.º), os terrenos das povoações (art. 27.º), os terrenos da ocupação conjunta (art. 277.º) e os terrenos da ocupação particulares (art. 278.º).

#### *4.2.1. Terrenos do domínio público do Estado*

De acordo com art. 2.º do Decreto n.º 865, o domínio público do Estado compreendia “(a) os leitos ou álveos das águas marítimas ou interiores, incluindo lagos, lagoas e cursos de água navegáveis ou flutuáveis, e os que, por decreto especial forem reconhecidos de utilidade pública como aproveitáveis para a produção de energia eléctrica ou para irrigação; (b) a plataforma submarina contígua à costa marítima portuguesa, limitada por uma linha de 200 metros de profundidade das águas, salvo se existir uma linha de separação se a plataforma se estender até às costas marítimas de outro Estado; (c) os terrenos das ilhas, ilhotas e mouchões formados junto à costa marítima, na foz dos rios ou nos leitos das correntes navegáveis ou flutuáveis; (d) os terrenos das valas abertas pelo Estado; (e) as zonas territoriais reservadas para a defesa militar; (f) os terrenos ocupados por aeródromos de interesse público, estradas e caminho públicos; (g) os terrenos situados numa zona considerada continuamente e no contorno de quaisquer baías estuários e esteiros, até 80 metros medidos no plano horizontal, a partir da linha das máximas preia-mares; (h) os terrenos situados numa zona contínua de 80 metros do nível normal das águas, confinantes com lagos navegáveis ou rios abertos à navegação internacional; (2) No caso de existência de cais, molhes, muros ou suportes de aterros ou de costa ter conformação

---

<sup>9</sup> *Boletim Oficial de Timor*, n.º 39, Ano LXXII, de 25 de Setembro de 1971.

que impeça a determinação da linha das máximas preia-mares, os 80 metros serão contados a partir das cristas de coroamento ou da orla acessível do terreno litoral, conforme os casos; (3) Entende-se por corrente navegável a que, em todo o ano ou na sua maior parte, é acomodada à navegação com fins comerciais de barcos de qualquer forma, construção e dimensão, e por fluviável a que nos períodos acima indicados, sirva para derivação de objectos fluviáveis com os mesmos fins, e quando só uma parte da corrente for navegável ou fluviável, só a esta caberá a correspondente classificação”.

Os terrenos acima mencionados só podiam ser objecto de uso privativo mediante autorização do Governador da província (art. 9.º, 1.ª parte, do RCOCT), mas sempre a título precário (art. 11.º, *in fine* do RCOCT). Para tal, os interessados apresentavam, em requerimento, as suas pretensões na secretaria da Comissão de Terras e dirigido ao Governador, e aquela Comissão, após informação da autoridade administrativa da área onde se situavam os terrenos e dos serviços relacionados, elaborava parecer fundamentado, submetendo o processo a despacho do Governador que, após audição do Conselho de Governo, proferia a decisão (art. 11.º, n.º 2, do RCOCT).

Sobre os referidos terrenos jamais podiam ser adquiridos direitos por meio de prescrição ou usucapião (art. 9.º, *in fine*, do RCOCT). No entanto, desde que incultos e devolutos, podiam ser ocupados, precariamente, pelos vizinhos das regedorias a fim de instalarem as suas habitações, culturas ou apascentamento de gados, mas sobre eles não podiam ser adquiridos direitos por aforamento ou arrendamento (art. 9.º, n.º 2 do RCOCT).

#### *4.2.2. Terrenos do domínio público das autarquias locais*

Pertenciam ao domínio público das autarquias locais os terrenos delimitados pelo Estado no acto de concessão de foral a uma autarquia local (art. 3.º do RCOCT). Os referidos terrenos (1) eram transferidos para o domínio público das autarquias locais, mediante a concessão de foral ao respectivo município; (2) a transferência só podia abranger áreas de povoações de concelho, mas dentro do mesmo concelho podiam ser incluídas no foral áreas de várias povoações. (art. 13.º do RCOCT). Uma vez transferidos para o domínio público da autarquia local, os terrenos podiam ser concedidos por esta a particulares, nos termos da lei (art. 14.º do RCOCT).

Competia ao Governador da província a concessão de foral às autarquias locais, desde que estivessem em condições de o receber (art. 16.º do RCOCT). Os municípios interessados (1) deviam formular proposta para a concessão de foral, devidamente fundamentada e acompanhada de esboço topográfico da área pretendida; (2) a proposta evidenciava a importância da povoação a beneficiar e a influência que a concessão podia vir a ter no seu



desenvolvimento e devia comprovar que a referida povoação já dispunha do plano de urbanização aprovado, serviços municipais de cadastro e, caso a importância da povoação o justificasse, que estava assegurado o abastecimento de água, o fornecimento de energia eléctrica e o saneamento (art. 17.º do RCOCT).

Com base nesta proposta, era organizado pela Comissão de Terras o processo de concessão de foral, devendo reunir-se as informações de todas as entidades que podiam ter interesse na criação da povoação com foral e, com parecer fundamentado, era submetido à decisão do Governador (art. 18.º do RCOCT). Após parecer do conselho de Governo, (1) o Governador da província decidia a concessão, que devia revestir a forma de portaria, onde detalhadamente se definia a área, abrangida pelo foral; (2) A autarquia local procedia em seguida à delimitação da área, colocando marcos que assinalavam o perímetro dessa área (art. 19.º do RCOCT).

Sobre os terrenos do património das autarquias locais não podiam ser adquiridos direitos por meio de prescrição ou usucapião (art. 15.º, n.º 1, do RCOCT). Também não podia haver aquisição por justificação de mera posse (art. 15.º, n.º 2, do RCOCT).

#### *4.2.3. Terrenos do património privado da província*

Pertencia ao património privado da província os terrenos vagos que, mediante despacho do Governador, fossem destinados: (a) à construção de edifícios para instalação de serviços públicos não dotados de personalidade jurídica, incluindo os seus logradouros; (b) ao funcionamento de serviços públicos não dotados de personalidade jurídica, até ao limite, por cada prédio, de 10 hectares nas povoações classificadas e de 1000 hectares nos restantes terrenos que não sejam para atribuição conjunta a populações (art. 4.º do RCOCT).

O processo de transferência de terrenos para o património privado da província, para os fins acima mencionados, era organizado na Comissão de Terras, com base na proposta apresentada pelo serviço interessados, e devia conter informações desse e de outros serviços interessados, que permitisse avaliar a necessidade e oportunidade da ocupação do terreno para os fins indicados e os reflexos que a aquisição podia ter relativamente aos interesses dos particulares na respectiva área (art. 20.º do RCOCT).

Era dada a necessária publicidade à pretensão, quer através de avisos a publicar no *Boletim Oficial*, quer por editais a afixar na administração do concelho onde se situava o terreno (art. 21.º, n.º 1, do RCOCT). Os respectivos administradores dos concelhos providenciavam, sempre que possível, através das autoridades tradicionais, que a pretensão chegasse ao

conhecimento de toda a população (art. 21.º, n.º 2, do RCOCT).

O processo era submetido a despacho do Governador da província com parecer fundamentado da Comissão de Terras (art. 22.º, n.º 1, do RCOCT). No caso de transferência, ficava consignado no título da aquisição o prazo dentro do qual o terreno devia começar a receber a ocupação prevista, prazo que não podia exceder dois anos (art. 22.º, n.º 2, do RCOCT).

O título de aquisição a favor do património privado da província era passado pelo presidente da Comissão de Terras, com base no despacho do Governador da província, e era registado na Conservatória do Registo Predial para poder ter eficácia relativamente a terceiros (art. 23.º do RCOCT).

#### *4.2.4. Terrenos das reservas*

Denominavam-se reservas, os terrenos excluídos do regime geral de uso e ocupação, tendo em vista fins especiais; distinguíam-se em reservas totais, em que não era permitido qualquer uso ou ocupação por entidades públicas ou particulares, salvo os necessários à conservação da reserva ou à sua exploração para efeitos científicos ou turísticos, e em reservas parciais, em que só era permitido o uso ou ocupação para fins visados com a sua constituição (art. 5.º do RCOCT).

Eram reservas totais os parques nacionais e as reservas naturais definidas e estabelecidas como zona de protecção da flora ou da fauna (art. 27.º do RCOCT). As reservas parciais compreendiam: (a) reservas para povoações conforme decisão do Governador e com vista à criação de povoações; (b) reservas de povoamento com vista a modificar ou aumentar o povoamento nas respectivas áreas, incluindo zonas de protecção para captação de águas para abastecimento das povoações e os terrenos livres destinados a construções de habitações para classes economicamente débeis; (c) reservas florestais de harmonia com a legislação especial relativa a florestas; (d) reservas para fins de saúde pública, para instalação de estabelecimentos oficiais ou particulares da saúde em zonas mais convenientes pelas suas condições naturais ou por outras circunstâncias, designadamente a necessidade de isolamento; (e) reservas para instalação de serviços públicos, incluindo os terrenos livres que para este fim forem destinados nas povoações classificadas; (f) reservas da fronteira, com largura efectiva de dois quilómetros, susceptível de ser alargada até dez quilómetros, não impedindo todavia o estabelecimento de povoações e a utilização de terrenos destas reservas nas formas permitidas na lei; (g) reservas para aproveitamentos hidroelétricos ou hidroagrícolas, em terrenos adjacentes aos troços de cursos de água, que se mostrem próprios para o efeito, em largura não superior a seis quilómetros para cada um dos lados do curso de água, e que só são ocupáveis, a título

precário, pelos serviços ou empresas a quem for confiada a construção ou utilização do aproveitamento hidroeléctrico ou hidroagrícola; (h) reservas para explorações pecuárias, de harmonia com a legislação especial relativa ao fomento pecuário (art. 28.º do RCOCT).

A entidade interessada no estabelecimento da reserva enviava a proposta fundamentada com o esboço do terreno a reservar, desde que não estivesse já cadastrado, à Comissão de Terras, à qual cabia coligir os elementos úteis à apreciação da pretensão e fazer a necessária publicidade. Após a Comissão emitir o seu parecer fundamentado sobre a pretensão e sobre as reclamações, o interessado submetia o processo à decisão do Governador (art. 29.º do RCOCT).

A constituição de reservas era feita por meio de diploma legislativo, quando constituído pelo Governador da província, ou por simples portaria ministerial no caso de reservas de povoamento (art. 30.º do RCOCT). As reservas podiam coexistir quando os seus fins fossem compatíveis e segundo as formas de conjugação indicadas nos diplomas que as constituíam (art. 31.º do RCOCT).

A constituição de uma reserva não prejudicava os direitos anteriormente constituídos, mas fazia caducar as autorizações para o uso e ocupação a título precário, e também fazia cessar as demarcações provisórias, salvo se a licença de demarcação contivesse expressamente indicação genérica ou especial de que eram conformes com os fins da reserva (art. 32.º do RCOCT). Quando a reserva fosse feita para criação de povoações, a área delimitada ficava imediatamente sujeita ao regime estabelecido para a concessão de terrenos para construção (art. 35.º do RCOCT).

Cada reserva era delimitada geográfica, corográfica e topograficamente, descrevendo-se todos os elementos que permitiam uma rápida identificação da região reservada, devendo ser colocados marcos que localmente permitissem o reconhecimento da área (art. 33.º do RCOCT). Tal como na constituição, o levantamento da reserva era feito mediante proposta da entidade interessada, devidamente informada pela Comissão de Terras, ou por iniciativa desta, que depois era submetida à decisão do Governador. O levantamento das reservas devia ser feito por diploma legislativo (art. 34.º do RCOCT).

#### *4.2.5. Terrenos das povoações*

Os terrenos pertencentes às povoações eram constituídos pela área delimitada para a sua instalação, incluindo os subúrbios, conforme as plantas apresentadas e aprovadas pelo diploma da sua criação (art. 6.º do RCOCT).

As povoações eram classificadas em povoações de primeira e de segun-

da ordem. Constavam de uma Lista de Classificação de povoações, que era aprovada por diploma do Governador e publicada no *Boletim Oficial*, a qual continha a descrição de cada povoação e seus subúrbios. Enquanto não funcionassem na província serviços próprios de agrimensura e cadastro, podia ser dispensada a classificação das povoações, sem embargo de delimitação, por diploma do Governador, da área da povoação existente ou a ser criada (art. 37.º do RCOCT).

As povoações de primeira ordem eram aquelas que possuíam planta topográfica aprovada abrangendo os subúrbios e que já tinham implantado no terreno o plano de urbanização ou, na falta deste, o plano de divisão em talhões ou quarteirões (art. 38.º do RCOCT). As povoações de segunda ordem eram aquelas em que já tinha sido feito um levantamento expedito ou fotográfico da aérea e em que já tinham sido aprovados pelo Governador os esboços para fins de demarcações e concessões (art. 39.º do RCOCT).

Segundo uma outra classificação, as povoações dividiam-se em povoações comerciais, suburbanas e marítimas. As povoações comerciais ou de carácter comercial eram as concentrações populacionais que possuíam determinadas características qualificadas em diploma especial e ainda as povoações sede de concelho, circunscrição ou posto administrativo. As povoações suburbanas eram as que se formavam nos subúrbios de outras povoações. As povoações marítimas eram aquelas em que o seu perímetro confinava com o mar ou com terrenos da faixa marítima até 80 metros do contorno de qualquer baía, estuário ou esteiro em pelo menos dois terços da sua extensão.

Classificada a povoação, os Serviços de Obras Públicas e Transportes providenciavam a implantação no terreno das obras necessárias, de acordo com a planta ou esboço aprovados (art. 47.º do RCOCT).

#### *4.2.6. Terrenos do património público da província*

Eram considerados do património público da província os terrenos vagos, isto é, os terrenos que não tinham entrado definitivamente no regime de propriedade privada ou que não integravam o domínio público do Estado ou das autarquias locais, ou o património privado da província (art. 8.º e 55.º do RCOCT).

Os terrenos vagos classificavam-se em (a) terrenos destinados à agricultura, incluindo os terrenos demarcados para atribuição conjunta aos vizinhos das regedorias; (b) terrenos destinados à pecuária; (c) terrenos destinados a fins industriais; (d) terrenos destinados a construção, incluindo os terrenos dentro da área das povoações classificadas (art. 58.º do RCOCT).

Relativamente aos terrenos vagos, a província gozava dos seguintes direitos: (a) dispor deles, nos termos estabelecidos neste diploma e mais legislação especial; (b) fazer utilizar pelos seus serviços os terrenos para eles reservados; (c) aproveitar os produtos dos terrenos, com sujeição aos regulamentos que disciplinavam as várias formas de aproveitamento (art. 56.º do RCOCT).

Em relação às autorizações sobre os terrenos vagos, podiam ser dadas tanto a serviços dotados de personalidade jurídica, como aos restantes, devendo especificar-se as condições a que ficava sujeita a respectiva utilização, designadamente quanto ao pagamento de taxas se a natureza do serviço o permitisse. A autorização não impedia a concessão de terrenos aos serviços públicos dotados de personalidade jurídica e os organismos de coordenação económica gozavam para este efeito dos mesmos direitos atribuídos aos serviços públicos. As taxas pela utilização não podiam exceder um terço das que fossem estabelecidas para os particulares e dentro deste limite eram fixadas atendendo às possibilidades financeiras da entidade interessada e à projecção do empreendimento (art. 57.º do RCOCT).

Relativamente ao seu uso e ocupação, os terrenos situados nas povoações classificadas deviam ser destinados à construção de edifícios para residências, estabelecimentos comerciais ou industriais, incluindo as respectivas dependências e logradouros ou outros fins urbanos; os situados nos subúrbios das povoações deviam destinar-se a hortas, pomares e construções urbanas não podendo estas cobrir área superior a um por cento do terreno concedido, desde que não estivesse aprovado o respectivo plano de atalhamento. Nos terrenos destinados a fins agrícolas, agro-pecuários ou industriais podiam fazer-se as construções ou instalações necessárias à exploração (art. 59.º do RCOCT).

Quanto à disposição de terrenos vagos, podia ser feita a favor do património privado da província, do património público de uma autarquia local mediante a concessão de foral, e a favor de particulares (art. 60.º do RCOCT). Neste sentido, não podiam adquirir-se direitos sobre os terrenos vagos por meio de prescrição ou acessão imobiliária (art. 61.º do RCOCT). Também era absolutamente proibida a aquisição de terrenos vagos por justificação de mera posse, mesmo com registo dessa mesma posse, com se admitia no artigo 1295.º do Código Civil, salvo nos casos expressamente previstos na lei (art. 62.º do RCOCT).

A disposição de terrenos a favor de particulares podia ser feita por concessão por aforamento, concessão mediante arrendamento, alienação por venda e mediante licença para ocupação (art. 63.º do RCOCT).

Além disso, o Governador da província podia autorizar a utilização a título precário dos terrenos vagos ao demarcante de terrenos destinados a fins agrícola, antes da concessão provisória, sem prejuízo do regular anda-

mento do processo de concessão; tal autorização não obrigava o Estado à outorga da concessão nem dava ao interessado direito à retenção de benfeitorias que introduzisse no terreno, nem a qualquer indemnização pelos prejuízos que viesse a ter caso o terreno não lhe fosse concedido. Contudo, essa autorização não devia ser dada, em regra, antes de vistoriada a demarcação. Desde a data da notificação do despacho que autorizasse a ocupação dos terrenos até à publicação do despacho de concessão provisória o demarcante ou detentor do terreno devia pagar anualmente uma taxa igual à importância do foro correspondente ao terreno (art. 64.º do RCOCT).

Por último, havia terrenos que não podiam ser objecto de disposição. Eram aqueles que só podiam ser ocupados por meio de licença especial, os terrenos abrangidos por uma reserva total e os terrenos destinados a ocupação conjunta por vizinhos das regedorias, salvo quando fosse autorizada a ocupação individual por qualquer vizinho que tivesse instalado, com carácter estável, povoações e culturas. Os terrenos das reservas parciais só eram alineáveis ou concedíveis para os fins especiais para que tivessem sido constituídas (art. 65.º do RCOCT).

#### *4.2.7. Terrenos de propriedade particular*

Os terrenos da propriedade particular eram aqueles que sobre os quais recaíam um direito de propriedade perfeita ou propriedade imperfeita proveniente de concessão definitiva (art. 7.º do RCOCT).

Em relação ao reconhecimento de direitos de propriedade, o art. 50.º do RCOCT estabelecia que (1) o Estado só reconhecia direitos de propriedade devidamente titulados; (2) quando na execução do cadastro ou de operações de demarcação fossem invocados direitos não titulados conforme o diploma, seria marcado um prazo para requerer o título; (3) passado o prazo fixado sem ter sido apresentado o requerimento ou quando se verificasse que o prédio não podia ser demarcado por impossibilidade de identificação, era proposto ao Governador o cancelamento oficioso da descrição e das inscrições que relativamente a ele existissem no registo predial; (4) o despacho do Governador era publicado no *Boletim Oficial* e era fixado um prazo para reclamações de terceiros, e não havendo reclamações ou sendo elas julgadas improcedentes, a Comissão de Terras requisitaria o cancelamento dos registos.

Quanto à validade de títulos anteriores, referia-se que (1) os possuidores de quaisquer títulos anteriores de concessão e para cuja substituição tivesse sido marcado certo prazo, e este já tivesse decorrido sem que se tivesse providenciado a substituição por títulos de concessão ao abrigo do Regulamento da Ocupação e Concessão de Terrenos e diplomas comple-

mentares, não podiam fazer valer os seus direitos perante o Estado ou terceiros; (2) se durante as operações de demarcação, se verificasse que, dentro da área requerida existiam terrenos devida e efectivamente aproveitados, correspondendo a algum título que já não era válido e reconhecido, o seu possuidor podia deduzir reclamação e, com parecer da Comissão de Terras, o Governador podia fixar um prazo para o interessado solicitar a concessão da área ocupada, suspendendo-se o processo no qual se fazia a demarcação; (3) passado o prazo fixado sem ter sido apresentado o requerimento da concessão, o possuidor do título não mais podia invocá-lo para quaisquer fins, mencionadamente para reclamar contra a ocupação do terreno por terceiros (art. 51.º do RCOCT).

Relativamente à propriedade perfeita não titulada, o art. 52.º do RCOCT estipulava que (1) aos titulares de propriedade perfeita, não adquirida por concessão do Estado, sobre prédios identificados quanto à localização, área e forma pelo processo de demarcação definitiva, podia ser passado título; (2) o requerimento dos interessados era instruído com certidão da Conservatória do Registo Predial de que constasse a descrição do prédio, a inscrição da propriedade plena a favor do requerente e todos os actos de aquisição originária ou derivada relativa ao prédio; (3) era recusada a passagem do título quando da certidão apresentada resultassem dúvidas acerca do direito invocado pelo requerente.

De acordo com o art. 53.º do RCOCT, (1) os concessionários de terrenos ao abrigo de legislação anterior cujos títulos não tinham prazo para substituição podiam requerer a substituição dos seus títulos por outros passados nos termos deste diploma, quando os respectivos terrenos, estando registados na Conservatória, se encontrassem definitivamente cadastrados e se reconhecesse a validade das concessões cujos títulos se pretendia substituir; (2) a substituição dos títulos só podia ser autorizada quando o requerente entregasse o título anterior e o objecto da concessão pudesse identificar-se, não respondendo o Estado por qualquer prejuízo que para o concessionário pudesse advir da redução da área ou da impossibilidade de demarcação; (3) os conservadores, quando lhes era entregue ou remetido o novo título, deviam verificar os registos já feitos e consignavam essa circunstância nas notas do registo que lançassem nesse título, devendo também fazer nos livros da Conservatória as anotações ou averbamentos correspondentes.

O art. 54.º do RCOCT estabelecia que a aquisição, por qualquer título, pela província de terrenos que tinham entrado definitivamente no regime de propriedade particular, as benfeitorias neles existentes eram sujeitas a avaliação, e atendendo ao resultado desta, o Governador podia mandar sujeitar ao regime de terrenos vagos ou mantê-los fora deste regime.

#### 4.2.8. Conclusões

Neste quadro legal instituiu-se que a adjudicação por concessão da terra fosse feita em praça pública e a propriedade ficasse sujeita ao regime enfiteutico, sem remissão de foro<sup>10</sup>. Por outro lado, foi estabelecido que podiam candidatar-se às concessões cidadãos e sociedades nacionais e estrangeiros, estes residentes ou sediados em território português, proibindo-se depois, durante algum tempo, a sua transmissão a não nacionais.

Durante o período de administração portuguesa, de acordo com Fitzpatrick, no final de 1975, foram emitidos 2843 títulos de alvará principalmente em áreas urbanas e de agricultura fértil, cuja propriedade estava concentrada nas mãos de cinco principais grupos: o Estado Português, a elite mestiça, os liurais timorenses (chefes tradicionais) que tinham sido reconhecidos pelo Estado Português, a Igreja Católica e os comerciantes chineses<sup>11</sup>. Esses títulos podiam conferir a propriedade perfeita, o arrendamento por 20 anos que poderia ser convertido em aforamento após 40 anos, o arrendamento comercial por um período de menos de 30 anos, o direito de permitir o desenvolvimento de habitação por venda. A lei naquela época também tinha reconhecido o direito de ocupação que incluía os direitos tradicionais e o contrato de arrendamento acordado para menos de cinco anos.

Existem vários estudos que demonstram que a maioria das terras nas áreas rurais de Timor-Leste não foi registada em qualquer sistema formal de administração da terra, sendo usufruídas em conformidade com os processos tradicionais. Ou seja, o direito à terra tem sido regulado através do direito costumeiro.

Aliás, da vigência do Direito Português resultaram problemas relativos ao modo de aquisição dos bens imóveis (por contrato, sucessão por morte, usucapião, ocupação, acessão e demais modos previsto na lei - art. 1317.º), cuja legitimidade não deixou de ser questionada após a independência.

---

<sup>10</sup> Cf. Fernando Augusto de FIGUEIREDO, *Timor na viragem do século XIX para o século XX: Tipo de colonização e seus agentes*, Colóquio, Timor: Missões Científicas e Antropologia Colonial. AHU, 24-25 de Maio de 2011.

<sup>11</sup> Daniel FITZPATRICK, *Land Claims in East Timor*, Asia Pacific Press, 2002, p. 39 ss., texto disponível em [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2019775](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2019775); Meabh CRYAN, *Empty Land? The Politics of Land in Timor-Leste*, p. 142, texto disponível em <http://press.anu.edu.au/apps/bookworm/view/A+New+Era%3F11781/ch09.xhtml>



## 5. Vigência do direito indonésio

Durante esse período de ocupação<sup>12</sup>, a Indonésia estabeleceu várias políticas que visavam diretamente controlar a população timorense, as quais tiveram impacto na titularidade da propriedade da terra através da política de imigração ou translocação<sup>13</sup> de população indonésia da ilha de Java para zonas rurais desabitadas de Timor-Leste, que assim se transformaram em novas vilas. Aliás, a Indonésia tinha usado essa prática no seu território para pacificar alguns locais, através da introdução de população mais leal. Por seu turno, a política de desenraizamento e de deslocação da população timorense das áreas rurais de onde eram capazes de resistir ao exército indonésio por meio da guerrilha foi usada para melhor controlar os povos nativos e limitar a oposição à autoridade indonésia.

Apesar das Nações Unidas nunca terem reconhecido a anexação do território de Timor-Leste pela autoridade indonésia como sendo a sua vigésima sétima província<sup>14</sup>, o governo indonésio emitiu títulos no território timorense sobre a terra. Estima-se que, em 1996, a administração Indonésia emitiu 34.965 títulos<sup>15</sup>. Nesse mesmo estudo foi também revelado que apenas uma pequena percentagem destes títulos foi atribuída à população timorense e que a maioria das pessoas nunca registou sua terra perante o governo indonésio. Previsivelmente, alguns dos títulos emitidos pela Indonésia conflitavam com as reivindicações tradicionais da terra e com os títulos emitidos anteriormente pela governação colonial portuguesa.

---

<sup>12</sup> A Indonésia invadiu o território timorense em Dezembro de 1975. A invasão é o processo militar de tomada de território que ocorreu desde meados do mês de Setembro até dia 7 de Dezembro do ano de 1975. Embora oficialmente somente em 7 de Dezembro a Indonésia tenha realizado a invasão, os registos de tropas da indonésia em território timorense começou já em Setembro, registrando-se ataques maciços em 8 e 16 de Outubro. Após a invasão, a Indonésia estabeleceu uma assembleia legislativa, cujos 28 membros foram cuidadosamente escolhidos pelos funcionários dos serviços secretos indonésios; com a ajuda dos timorenses pro-invasão, essa assembleia declarou em 31 de Maio de 1976 que Timor-Leste queria tornar-se parte da Indonésia e, com isso, em 16 de Julho do mesmo ano, o presidente da Indonésia assinou a lei que formalizava a “integração” de Timor-Leste como a vigésima sétima província da República Indonésia. Mesmo assim, a ONU não reconheceu a invasão de Timor-Leste e adoptou, no dia 12 de Dezembro de 1975, a Resolução 3485 que definiu o direito inalienável de Timor-Leste à auto-determinação e independência e lamentou a invasão.

<sup>13</sup> Refere-se a deslocação da uma população de uma ilha/cidade populosa para outras zonas sem população.

<sup>14</sup> JAMES Crawford, *The creation of states in international law*, 2ª edição, 2006, p. 169.

<sup>15</sup> Daniel FITZPATRICK, *Land Claims* cit., p. 44 ss.

De acordo com Fitzpatrick, durante a ocupação Indonésia, foram emitidos 44.091 títulos de terra. Destes, estimava-se que entre 10 e 30 por cento foram emitidos de forma corrupta; mais de 30 por cento foram emitidos para os 25.000 cidadãos indonésios que se deslocaram para Timor a partir de outras províncias da Indonésia, sob o programa de transmigração (*Transmigrasi*).

Durante a ocupação, a Indonésia reconheceu a terra sem título (*tanah adat*) das comunidades, embora com pouco relevo legal<sup>16</sup>. No entanto, a propriedade pública e as propriedades abandonadas foram arrestadas pelos militares indonésios através de um decreto do exército indonésio (TNI), designado por SKEP40 (*Surat perintah Panglima tentara Indonésia*)<sup>17</sup>, em que se determinava que todos os terrenos do Governo Português e as terras abandonadas ficavam sob o controlo do exército indonésio. Por outro lado, durante aquele período, o estatuto dos títulos emitidos durante o domínio português não foi esclarecido; só a partir de 1991 é que esses títulos foram convertidos em títulos indonésios, através de um regulamento governamental.

Como seria de esperar, da vigência do Direito Indonésio resultaram problemas relacionados com a validade do respectivo modo de aquisição da propriedade sobre imóveis (e de outros direitos reais), cuja resolução teve de ser decidida após a independência. Com efeito, essa validade pode questionar-se a partir da formação e formulação da declaração pela Indonésia sobre a integração de Timor-Leste no seu território como sendo uma das suas províncias. Considerando que essa integração teve apenas um efeito interno e parcial, uma vez que não foi aceite de forma universal, seja do ponto de vista interno ou externo, pode considerar-se afectada a validade formal da aquisição da propriedade imóvel realizada de acordo com as leis da Indonésia em vigor em Timor-Leste, nomeadamente o Código Civil e a Lei n.º 5 de 1960, sobre a lei base dos fundamentos agrários, incluindo a suas alterações verificadas até ao dia 25 de Outubro do ano de 1999.

## 6. Vigência do direito da UNTAET

O Direito da UNTAET teve a sua origem no acordo tripartido, de 5 de Maio de 1999, entre Portugal, Indonésia e ONU, e nas resoluções da ONU sobre Timor-Leste, em especial a partir da vigência da resolução 1272 (1999), 25 de Outubro de 1999, através da qual o Conselho da Segurança da ONU, agindo ao abrigo da Carta da Nações Unidas (capítulo VII), decidiu criar uma Ad-

<sup>16</sup> Sophie CHAO, *Brief #7 of 8: Democratic Republic of Timor-Leste*, National Updates on Agribusiness Large Scale Land Acquisitions in Southeast Asia, texto disponível em <http://www.forestpeoples.org/sites/fpp/files/publication/2013/08/briefing-7-8-timor-leste.pdf>, p. 126.

<sup>17</sup> É um Despacho feito pelo General das forças armadas indonésias que tinha a autoridade em Timor-Leste.

ministração Transitória das Nações Unidas em Timor-Leste (UNTAET), com a responsabilidade geral pela administração do território e com competência para exercer todos os poderes legislativos e executivos, incluindo a administração da justiça<sup>18</sup>. Com base nesta Resolução, Timor-Leste teve, a partir de 1999, uma administração transitória dirigida pela ONU, a qual permitiu a criação de vários regulamentos, sendo de destacar o Regulamento n.º 1999/1 da UNTAET sobre os poderes da Administração Transitória em Timor-Leste (n.º 1, do art. 1.º).

A UNTAET teve como finalidade facilitar o processo de transição do país, na sequência da votação de Timor-Leste para independência em 1999, onde se estimava que 83% da população fora deslocada como resultado de violência perpetrada pela milícia pró-indonésia. Neste período, a maioria dos registos de terras e propriedades foi destruída.

A UNTAET foi confrontada com uma escassez de edifícios habitáveis. Começou então por emitir acordos temporários de uso (*Temporary Use Agreements* (TUA'S)) para proteger as terras privadas abandonadas, conforme o regulamento n.º 1999/1. Além desses acordos, a UNTAET tomou medidas para estabelecer mecanismos na resolução de disputas dos direitos sobre a terra. Durante essa administração evitou-se abordar os direitos de propriedade privada e apenas se tratou da concessão de direitos temporários sobre os terrenos públicos e abandonados, dando origem a uma presunção de que a posse da terra em si era um direito. A administração transitória concentrou-se principalmente sobre os problemas imediatos de reassentar as pessoas deslocadas, fornecendo abrigo e alimento para estas pessoas, e impedir a propagação da violência.

Durante a administração UNTAET foi instituída a Unidade de Terras e Propriedades (*Land and Proprety Unit - LPU*), em dezembro de 1999, que foi investida de autoridade para decidir sobre as questões da terra e da sua propriedade. No entanto, o aspecto relacionado com a segurança da titularidade e posse da terra não foi substantivamente abordado durante este período, refletindo a complexidade e sensibilidade da tarefa no país pós-independência. Isto quer dizer que o direito à terra se manteve nesse período com os títulos obtidos durante a administração portuguesa e indonésia.

---

<sup>18</sup> O Direito da UNTAET teve a sua origem no acordo tripartido, de 5 de Maio de 1999, entre Portugal, Indonésia e ONU, e nas resoluções da ONU sobre Timor-Leste, em especial a partir da vigência da resolução 1272 (1999), 25 de Outubro de 1999, através da qual o Conselho da Segurança da ONU, agindo ao abrigo da Carta da Nações Unidas (capítulo VII), decidiu criar uma Administração Transitória das Nações Unidas em Timor-Leste (UNTAET), com a responsabilidade geral pela administração do território e com competência para exercer todos os poderes legislativos e executivos, incluindo a administração da justiça. Com base nesta Resolução, Timor-Leste teve, a partir de 1999, uma administração transitória dirigida pela ONU, a qual permitiu a criação de vários regulamentos, sendo de destacar o Regulamento n.º 1999/1 da UNTAET sobre os poderes da Administração Transitória em Timor-Leste (n.º 1, do art. 1.º).

O Regulamento n.º 1999/1 dispunha ainda que as leis vigentes em Timor-Leste antes de 25 de Outubro de 1999 manter-se-iam válidas, desde que não entrassem em conflito com as normas sobre direitos humanos (art. 2.º, n.º 1) e com as leis indonésias revogadas pelo referido regulamento (art. 3.º, n.º 1). Significa isto que aquele Regulamento permitiu a vigência no ordenamento jurídico timorense das leis indonésias anteriores a 25 de Outubro de 1999 que regulavam o regime aplicável ao direito de propriedade sobre bens imóveis.

Assim, através do Regulamento UNTAET n.º 1999/1 e, posteriormente, da Lei nº 2/2002, o Estado timorense recebeu toda a lei indonésia que não seja contrária à Constituição Timorense, incluindo a legislação referentes aos bens imóveis, até que esta fosse revogada por legislação nacional.

## **7. Período pós-restauração da independência**

Com o fim do mandato de transição de UNTAET, o país restaurou a sua independência, em 20 de Maio de 2002, passando a vigorar a nova Constituição da República. A parte II da Constituição consagra o direito de propriedade privada e outras leis foram aprovadas.

O confronto entre os direitos relacionados com a titularidade e a posse da terra originou um dilema político que era necessário resolver, visto que o número de ocupantes da terra devido à deslocação massiva em 1975 e após o referendo de 1999 era particularmente elevado. A título de exemplo, em abril de 2000, a maioria de casas em Díli foi ocupada por quem não era o seu antigo proprietário. Segundo os dados registados, existem reclamações por parte dos proprietários originários contra indivíduos que não eram legítimos proprietários e que reivindicam os terrenos como compradores de boa-fé.

Não obstante os esforços empreendidos na continuação do trabalho realizado pela UNTAET, os sucessivos governos não conseguiram promulgar legislação para determinar os direitos de propriedade sobre os imóveis. Só em 2010 foi aprovado um projeto de Lei das Terras pelo Conselho Ministros, que, no entanto, não conseguiu obter a promulgação do Presidente da República na altura.

Três leis relacionadas com a terra foram promulgadas nos primeiros anos de independência, duas das quais sobre o arrendamento do Estado e sobre a propriedade privada. A parte mais significativa da legislação, a Lei nº. 1/2003, define e regula a administração dos bens do Estado e da propriedade abandonada em 1999 e que não foi recuperada pelos seus legítimos proprietários.

Esta Lei forneceu uma base jurídica para alcançar algum progresso em relação à administração dos bens do Estado e à recolha de reivindicações de propriedade. A Direção Nacional de Terras e Propriedade recebeu mais de 12000 reclamações, a grande maioria das quais foram apresentadas por

pessoas que abandonaram as suas casas nos três episódios trágicos: início de ocupação indonésia (1975), o período de independência (1999) e na crise afectada em 2006<sup>19</sup>.

Até hoje, a posse da terra associada aos títulos da administração portuguesa e indonésia continua a ter um peso reduzido. Estima-se que 97% da terra nas áreas rurais são geridas com base na posse costumeira, que constitui uma herança ancestral.

O direito costumeiro existente em Timor-Leste sobre a terra tem tido estudado por alguns autores, que demonstram que a existência de dois sistemas de posse da terra. Por um lado, um sistema de posse matrilinear em que é a mulher quem tem exclusivamente o direito à terra dos seus antepassados; assim, por exemplo, nos distritos de Bobonaro, Covalima, Manatuto e Manufahi. Nos restantes distritos prossegue-se um sistema de patrilinear, em que é o homem quem tem todo o direito à terra<sup>20</sup>.

A pergunta que se põe sobre os direitos à terra reside sobretudo nas questões relativas à consistência ou não dos títulos emitidos pela administração portuguesa e indonésia. Existem fortes argumentos morais e legais no sentido de que o título das terras obtido no período português deve ser reconhecido pela lei da ocupação do beligerante; é uma ideia desenvolvida nas Convenções de Haia, durante os anos de 1899 e 1907- a terceira conferência realizada em Paris de 1907.

Atualmente são considerados os títulos portugueses e os indonésios, os quais estão a servir apenas como comprovativo de justificar a propriedade de facto; porém, não foram ainda convertidos em títulos formalmente válidos. Os indivíduos que possuem esses títulos poderão chegar junto da Direção Nacional de Terras e Propriedades, na secção de registo cadastrais, e registar os seus direitos, quando não forem reclamados por ninguém. Por sua vez, quem tem posse consuetudinária, em consequência de sucessões dos antepassados, também pode requerer o registo, quando não haver outros reclamantes.

Acresce que, através do Secretariado de Estado de Terras e Propriedades, o governo está a desenvolver esforços para que os terrenos sejam identificados pelos serviços nacionais de cadastro, a fim de proceder ao registo das propriedades privadas. Este levantamento cadastral é complexo já que envolve o conhecimento histórico da posse da terra desde a posse costumeira, os títulos obtidos durante a administração portuguesa e indonésia, até à ocupação ilegal ocorrida na crise de 2006.

---

<sup>19</sup> A crise de 2006 levou mais de 10% da população a deslocar-se, o que originou problemas sobre a propriedade da terra.

<sup>20</sup> Pedro Damião HENRIQUES, *et.al.*, *Funções da terra e da água para as comunidades rurais de Timor-Leste*, p. 10, texto disponível em [http://tlstudies.org/pdfs/chp\\_15.pdf](http://tlstudies.org/pdfs/chp_15.pdf) [5.3.2016].

A Constituição da República Democrática de Timor-Leste (CRDTL), de 20 de Maio de 2002, veio conferir ao Parlamento Nacional (art. 167.º) uma vasta competência para legislar o direito positivo timorense (art. 95.º CRDTL). Além da competência exclusiva em determinadas matérias, o Parlamento Nacional pode ainda autorizar o Governo a legislar sobre certas matérias (art. 96.º da CRDTL). Ao lado da competência autorizada, a Constituição RDTL também consagra a competência exclusiva do Governo na matéria respeitante à sua própria organização e funcionamento, bem como à da administração directa e indirecta do Estado (n.º 3 do art. 115.º).

# CAPÍTULO II

## OS CONFLITOS SOBRE AS TERRAS EM TIMOR-LESTE

### 1. O problema da disputa da terra

A terra é um bem de grande importância para a sobrevivência da maior parte das populações rurais, pois, para além de suporte à produção de alimentos, fornece outros recursos naturais como água, floresta, caça e pesca, e serve de base à habitação; por isso, ela é só por si um bem precioso. Porém, não basta considerá-la um bem de valor e adjectivá-la com base em diversos predicados; é indispensável considerar que, pelo facto de possuir valor e ser considerada um elemento fundamental na vida da sociedade, a terra deve ser objecto de tratamento jurídico em ordem a regular as formas de acesso, posse e propriedade da terra<sup>1</sup>.

Como se viu no capítulo anterior, a natureza endémica das disputas da terra em Timor Leste deriva em grande parte da história da colonização portuguesa, da invasão indonésia<sup>2</sup> e das disputas entre os próprios nacionais

---

<sup>1</sup>Timor-Leste possui uma área de cerca de 14.600 quilómetros quadrados com um declive superior a 40% que não são cultivados. Na maior parte da área cultivada domina a agricultura de subsistência: milho, arroz, mandioca, bata doce, legumes e frutas, embora haja também alguma produção de café, tabaco, cravo, amêndoa de cacau, baunilha e areca.

<sup>2</sup> Durante a ocupação indonésia, muitos edifícios da administração do anterior governo português foram ocupados por particulares. Por outro lado, a terra que anteriormente pertencia a determinados particulares (que fugiram de Timor-Leste durante a invasão indonésia) foi ocupada e/ou vendida por outros.

após o referendo de 1999. Com efeito, durante a ocupação indonésia, muitos edifícios da administração do anterior governo português foram ocupados por particulares; por outro lado, a terra que anteriormente pertencia a determinados particulares (que fugiram de Timor-Leste durante a invasão indonésia) foi ocupada e/ou vendida por outros. Com a violência de 1999, a maioria dos edifícios e documentos oficiais foram queimados.

Quando Timor-Leste obteve a sua liberdade em 1999, muitas pessoas regressaram, inclusive algumas que tinha vivido no estrangeiro há mais de 25 anos. Esta situação levou à disputa e discussões entre os “proprietários” do período português e os do período indonésio.

O período considerado com maior impacto nos deslocados foi no início do ano 1999, após os 24 anos de resistência dos timorenses. Como consequência deste acontecimento, cerca de 450 000 pessoas foram deslocadas no interior do próprio território Timor Leste, e mais 300 000 fugiram ou foram transportados forçosamente através da fronteira terrestre para Timor Ocidental, segundo estimativa das estatísticas da Indonésia<sup>3</sup>. Esse deslocamento originou uma crise humanitária que afectou mais de 75% da população e foi a partir aí que se gerou um ciclo endémico de conflitos sobre a terra, em que algumas pessoas aproveitaram o deslocamento ou abandono para reaver terras supostamente perdidas em resultado da desapropriação no período subsequente ao domínio português e indonésio. De facto, as fases cíclicas do deslocamento e da reocupação são a principal causa de conflitos relacionados com a terra em Timor Leste; a debilidade da segurança jurídica relativa à propriedade da terra minou tentativas de julgar conflitos de terra e colocou a carga primária para a gestão de conflitos em sistemas de mediação locais.

A problemática de ocupação e exploração da terra durante o período colonial, da ocupação indonésia e na sequência da crise de 1999 tornou claro que, após independência, o país não poderia harmonizar a curto prazo a sua política relativa à definição de propriedade da terra, não obstante os princípios primordiais consagrados sobre a questão na Constituição de República. Por isso, a questão sobre a propriedade da terra ao longo destes períodos e após a independência continua latente, originando conflitos, por vezes com consequências sociais graves.

Os regimes legais adoptados após a independência para clarificar os bens do domínio público e privado, as ocupações ilegais e o mecanismo de regularização da propriedade não foram bem implementados. Não são ainda suficientes e abrangentes para, de forma clara, enquadrarem a realidade dos problemas que se levantam no âmbito da propriedade, uso e posse útil de terra e conflitos emergentes. As disputas sobre a terra que surgem no seio das comunidades podem afetar o desenvolvimento económico, uma vez

---

<sup>3</sup> Além disso, a maioria dos edifícios e documentos oficiais foram queimados.



que prejudicam o crescimento do emprego, reduzem a produção agrícola e provocam o desinteresse dos investidores nacionais e estrangeiros. Apesar de, desde o início de restauração da independência, os governos terem criado mecanismos jurídicos e estabelecido medidas políticas, continua a haver disputas de terra, pois, sem uma lei das terras devidamente aplicada, este problema continua a persistir.

Além de acontecimentos relacionados com a invasão e ocupação, muitas vezes os conflitos também estavam relacionados com o padrão de migração e de casamento que conduziu a que grupos exteriores a determinada área geográfica ocupassem a terra tradicionalmente pertencente ao grupo originário. Nalguns casos, esses grupos ingressavam na propriedade tradicional através de casamento, embora os membros do grupo originário pudessem disputar ou contestar essa ligação. Noutros casos, os grupos exteriores sentiam que a ocupação da terra de longo prazo pela caça e cultivo reflectia o direito do usuário anterior ou os direitos de retorno da propriedade. Apesar de esses grupos reconhecerem a autoridade do grupo tradicional de origem, afirmam por vezes que este perdeu o direito devido à colaboração com a administração indonésia. Esta alegação tem vindo em muitos dos casos a complicar disputas sobre o direito costumeiro.

Por outro lado, há casos em que a terra é permanentemente sujeita a reivindicações devido ao facto de ter sido alienada ou arrendada sem o consentimento dos proprietários tradicionais ou com o envolvimento de outras pessoas que reivindicavam a posse naquele momento. Em outras situações, a terra é reivindicada por diferentes grupos entrelaçados devido à migração, ao deslocamento ou ao desenvolvimento económico.

Porque as disputas de terra envolvem o recurso mais fundamental, os grupos são resistentes aos modelos vencedor-perdedor no julgamento legal formal e são também resistentes à arbitragem local através de mecanismos tradicionais que operam dentro dos grupos.

De qualquer forma, podemos dizer que os problemas subjacentes às disputas da terra em Timor-Leste decorrem do facto de os deslocados afetados pelo referendo de 1999 e pela crise de 2006 ocuparem ilegalmente propriedades privadas e propriedades do Estado. E, por outro lado, a ocupação devida ao abandono dos proprietários durante o período de invasão indonésia deu origem a que as pessoas que regressaram a Timor-Leste após a crise de 2006 reclamassem o seu direito de propriedade, através da apresentação de alvará emitido pela administração portuguesa.

Urge então perguntar: com a ausência de legislação própria que regule a propriedade imóvel será que os direitos de propriedade baseados nos títulos da administração portuguesa e indonésia ainda são válidos?

A resposta a esta pergunta foi elaborada pelo Ministério da Justiça através da Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais,

no texto intitulado “*Ita nia rai: pergunta no resposta kona-ba prosesu foti dadus kona-ba rai*”<sup>4</sup>, em que se dizia que os títulos da administração portuguesa e indonésia já não eram válidos, uma vez que assentavam no direito de outro Estado. Quem possuía estes títulos tinha que fazer nova declaração no momento de levantamento de dados, mostrando assim os títulos anteriores para evidenciar a propriedade, se o caso era objecto de disputa, sob pena de o direito de propriedade não ser garantido.

## 2. Mecanismos de resolução dos conflitos

A resolução de conflitos relacionados com a disputa de terra varia em função de grau de gravidade dos casos. Ao longo dos últimos anos, os mecanismos usados para a resolução são, designadamente, a mediação com autoridades locais (justiça tradicional) e a mediação com autoridade judicial (justiça formal). Os dois mecanismos são viáveis, dependendo das partes escolher qual é mais vantajoso em relação ao custo e benefício.

Podemos avaliar qual dos dois mecanismos é mais justo e vantajoso. O mais utilizado na resolução de conflito da terra é a mediação a nível de autoridade local (justiça tradicional). Assim, sendo o caso disputado, as partes comunicam ao chefe da aldeia (representante da autoridade local mais próximo), ao chefe de *suku*, *lia nai* e à polícia comunitária. Estes reúnem-se com as partes envolvidas na disputa e com as respectivas testemunhas; as autoridades ouvem os argumentos apresentados por cada uma das partes e posteriormente propõem uma solução para o problema. Se as partes concordarem com a solução apresentada pelas autoridades, o problema fica resolvido e as partes fazem-se as pazes em público para evitar futuros conflitos. Caso não concordem com a solução apresentada pelas autoridades locais, as partes podem avançar com o processo para tribunal (justiça formal).

De salientar que a percepção dos mecanismos usados na resolução de conflitos depende muito da evolução do conhecimento das comunidades. Assim, as comunidades que vivem nas áreas urbanas são propensas à resolução por via da justiça formal, ao passo que nas áreas rurais as comunidades preferem uma solução através da mediação local, uma vez que a justiça formal em Timor-Leste está ainda em fase de reconstrução, além de que o seu conhecimento é limitado.

Segundo os dados fornecidos pela Direcção de Terras e Propriedades, entre 2002 e 2007, o total dos processos registados foram 749 nos 13 distritos: 240 foram decididos através da mediação com as autoridades locais,

---

<sup>4</sup> “A nossa terra: perguntas e respostas sobre o processo de levantamentos de dados da terra”, elaborado pela Ministério da Justiça e apoiado pela USAID.

65 resolvidos pelo Tribunal e ainda estavam pendentes 440 casos<sup>5</sup>. Esta estatística demonstrou que, comparada com a justiça formal, o mecanismo de resolução através de mediação local é preferível pela comunidade.

Com a entrada em vigor do direito timorense, verificou-se uma evolução no funcionamento do direito formal, a confiança na justiça formal aumentou, os processos civis e as questões do direito das coisas passaram progressivamente a ser objecto de apreciação pelos tribunais.

### 3. Legislação aplicável

A Administração Transitória das Nações Unidas em Timor-Leste (UNTAET), ao abrigo da Resolução n.º 1272, de 25 de outubro de 1999, do Conselho Segurança, tinha competência para tomar medidas relacionadas com a administração dos bens móveis e imóveis, públicos e privados<sup>6</sup>. Aquela administração transitória foi confrontada com numerosas situações de apropriação ou ocupação ilegítima de imóveis, a grande maioria das quais não foram solucionadas.

Com o reconhecimento internacional da independência de Timor-Leste, em 20 de maio de 2002, e o estabelecimento de um governo nacional, tornou-se imperativo adoptar um quadro legal, baseado nos princípios constitucionais, que regulasse o regime da propriedade de bens imóveis, de forma a iniciar uma política que permitisse resolver a indefinição da titularidade dos bens imóveis públicos e privados.

A Constituição da República Democrática de Timor-Leste (CRDTL) estabelece no seu artigo 54.º os princípios gerais relativos à propriedade privada, reconhecendo inequivocamente esse direito e referindo que ela deve ter uma função social e que só os cidadãos nacionais têm direito à propriedade privada da terra. Estabelece ainda no seu artigo 161º que a apropriação ilegal de bens móveis e imóveis é considerada crime.

Assim sendo, o Estado timorense tem procurado criar o regime jurídico que regule a propriedade privada, com todos os desafios políticos e técnicos que isso implica. Numa situação em que o vazio das leis é preponderante, cabe aos tribunais resolver os litígios, como o caso da disputa das terras, recorrendo para o efeito aos direitos subsidiários. Durante o período de transição da administração UNTAET até a aprovação do código civil timorense, os tribunais tinham utilizado legislação indonésia para julgar os casos, sem prejuízo de aplicar algumas leis aprovadas pelo primeiro governo timorense. Aliás, o código civil indonésio continuou a ser aplicado nos termos de regulamento UNTAET n.º 1999/1, art. 3º.

---

<sup>5</sup> Cf. Daniel FITZPATRICK, *Mediating land conflict in East Timor*, p. 185.

<sup>6</sup> Cf. o artigo 7.º do Regulamento da UNTAET n.º 1999/1.

Na administração transitória, a UNTAET foi forçada a adoptar uma abordagem minimalista para resolver os problemas da administração da terra, pressionada pelo aumento das questões verificado na sequência da deslocação da população no pós-referendo. Neste esforço, elaborou uma proposta para a criação de uma comissão de terra com a função de iniciar a identificação da titularidade dos imóveis urbanos não disputados; contudo, não foi possível a sua concretização por razões de ordem política.

Após a administração UNTAET, foi criada uma unidade de terras e propriedade sujeita ao controlo do ministério das infraestruturas. O primeiro governo constitucional adoptou uma lei para regular a situação dos imóveis, a Lei n.º 1/2003, sobre o regime jurídico dos bens imóveis (Parte I), a qual define os bens do domínio dos privados e do Estado, bem como o despejo administrativo para os imóveis do Estado.

Posteriormente, criou ainda o regime jurídico dos bens imóveis: afetação oficial e arrendamento de bens imóveis do domínio privado do Estado, por força do DL n.º 19/2004. Esse regime, que regula a defesa e consolidação do património do Estado, impõe às entidades competentes dever de administrá-lo de modo efetivo e sistemático para que cumpra a sua função económica e social.

Sucedem-se a Lei n.º 12/2005, de 12 de novembro, relativa ao regime jurídico dos bens imóveis (Parte II), que regula o arrendamento entre os particulares. É um quadro jurídico que foi preciso estabelecer para haver segurança jurídica no âmbito das relações contratuais de arrendamento, a fim de promover a paz social e incentivar o investimento nacional e estrangeiro.

Em 2011, foi aprovado o Regime de Regularização de Bens Imóveis em Casos Não Disputados (DL n.º 27/2011, de 6 de julho). Através de um levantamento cadastral nacional, atualmente ainda em curso, é feita uma identificação da situação fáctica dos bens imóveis. Por força daquele diploma, é registado o direito de propriedade a favor do Estado e dos declarantes nacionais individuais nos casos não disputados, ou seja, em que há apenas um declarante ou um grupo de declarantes. Este Decreto-lei tem como objectivo dar a esta maioria de casos sem disputa o devido reconhecimento jurídico e regularizar a situação dos declarantes; os elementos recolhidos são inseridos na base de dados do Cadastro, para que seja feito o reconhecimento do direito de propriedade sobre bens imóveis.

De qualquer forma, pode considerar-se que, no ano de 2011, houve um grande avanço legislativo, porque foi aprovado o código civil timorense que revogou alguns diplomas e o código civil indonésio.

Considerando que a entrada em vigor do novo Código Civil de Timor-Leste ainda não solucionava a questão de terras em Timor-Leste, o Parlamento Nacional timorense aprovou em 2012 uma nova lei de terras (também designada por Regime Especial para a Definição da Titularidade

dos Bens Imóveis) que visava uma solução para a questão do direito de propriedade individual sobre as terras de Timor-Leste. Porém, esta lei veio a ser objeto de veto pelo Presidente José Ramos Horta<sup>7</sup>.

Com a aprovação pelo Parlamento Nacional da Lei nº 13/2017, de 5 de Junho, regime especial para a definição da titularidade dos bens imóveis, foram revogadas as leis anteriores sobre o mesmo objecto e cuja aplicação tinha por base a norma do art. 165.º da CRDTL em conjugação com as normas do referido Regulamento da UNTAET.

---

<sup>7</sup> Em relação à Lei Transitória sobre a Terra, o presidente apresentou uma série de razões para a vetar, em particular: a falta de consenso público sobre a lei; o grande poder discricionário dado ao Estado para adquirir terras do Estado; a falta de clareza sobre a definição de terras de domínio público; A falta de clareza do mecanismo de compensação circundante; a grande quantidade de poder conferida ao Ministro da Justiça na escolha dos membros da Comissão Cadastral; a falta de clareza sobre a terra da igreja; E a falta de proteção dada aos cidadãos que atualmente ocupam habitação.



# PARTE I

## DOS DIREITOS REAIS EM GERAL





# CAPÍTULO III

## ENQUADRAMENTO E NOÇÃO DE DIREITO REAL

### 1. O direito patrimonial

Uma das principais funções do Direito consiste na definição do regime dos bens que são indispensáveis à subsistência da vida humana; porque a escassez desses bens suscita naturalmente conflitos de interesses, é indispensável uma ordem jurídica que arbitre ou regule a respectiva apropriação, utilização e disposição. O direito que se dirige a esses bens — entendidos como tudo aquilo que carece de personalidade — designa-se direito patrimonial.

Em termos amplos, o direito patrimonial compreende não só as normas que definem o acesso aos bens e a sua utilização indirecta ou mediata, mas também as que regulam a sua apropriação e a sua imediata utilização; por isso, é constituído pelo direito das obrigações e pelos direitos reais.

O direito das obrigações é o ramo que regula o caminho para aceder aos bens; mesmo naqueles casos em que se permite a sua fruição, como sucede na locação ou no comodato por exemplo, esse desfrute é tão só indirecto, porquanto depende da cooperação de outrem (o devedor). Por seu turno, os direitos reais constituem o específico ramo do direito patrimonial que regula o domínio ou a utilização directa das coisas, isto é, o autêntico e autónomo poder das pessoas sobre as coisas<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Como se sabe, os direitos reais estão situados no ramo do direito privado.

Ao disciplinar o domínio os bens, em especial dos principais meios de subsistência, os direitos reais assumem uma importância vital, na medida em que constituem o ramo do direito que exerce maior controlo sobre os cidadãos. Na verdade, regular a atribuição e a utilização directa dos bens de maior importância sócio-económica (as estruturas económicas de um país) não deixa de se traduzir inevitavelmente num domínio sobre as pessoas. É por este motivo que os direitos reais desempenham um papel privilegiado na definição da organização das comunidades.

## 2. Classificação dos direitos

Os direitos regulados pelo Código Civil (aprovado pela Lei nº 10/2011, de 14 de Setembro) podem ser classificados em direitos patrimoniais e não patrimoniais, e em direitos absolutos e relativos.

### 2.1. *Direitos patrimoniais e direitos não patrimoniais*

Direitos patrimoniais são aqueles que são redutíveis a dinheiro, isto é, que têm um equivalente pecuniário. Sendo susceptíveis de avaliação ou dinheiro, a sua violação possibilita uma reintegração por equivalente ou por restituição do mesmo objecto ou semelhante (reintegração natural — art. 501º).

Os direitos não patrimoniais ou pessoais são aqueles que, pela natureza dos bens sobre que incidem, não podem ser objecto de avaliação pecuniária e, portanto, não são convertíveis em dinheiro — não têm equivalente pecuniário —, embora possam ser compensados monetariamente em caso de lesão (art. 430º).

Os direitos são avaliáveis em dinheiro quando possuem um valor de troca que, através da respectiva transacção, permite obter um equivalente em dinheiro; a avaliação pecuniária dos bens (e dos direitos que os regulam) depende das concepções dominantes na sociedade: por exemplo, nas sociedades escravagistas, os direitos sobre os escravos eram de natureza patrimonial.

São patrimoniais os direitos reais, os direitos de crédito, os direitos

---

Para distinguir o direito privado do direito público recorre-se habitualmente ao critério do tipo de relação existente entre os sujeitos intervenientes na relação jurídica. Assim, o primeiro abrange as relações jurídicas em que os sujeitos se encontram desprovidos de qualquer poder de soberania (ou “*jus imperii*”) — o qual consiste na faculdade de emitir ordens ou comandos gerais ou individuais que se impõem a todos os outros, mesmo contra vontade destes. Por sua vez, o direito público regula as relações jurídicas em que uma das partes (pelo menos) intervém com poderes de império.

O direito privado abrange todas as relações jurídicas estabelecidas pelos particulares entre si, e entre estes e o Estado (ou outros entes públicos) nos casos em que este intervém com os mesmos poderes que cabem a qualquer cidadão.

sucessórios e alguns direitos de família (o regime de bens); são pessoais os direitos de personalidade, alguns direitos de crédito, os direitos de família e alguns direitos reais (p. ex., a propriedade de uma carta ou fotografia de uma pessoa de família).

## ***2.2. Direitos absolutos e direitos relativos***

Na distinção entre direitos absolutos e relativos atende-se à eficácia subjectiva dos direitos e à identificação ou não dos respectivos sujeitos passivos. Nos direitos relativos — de que são exemplo os direitos de crédito —, o sujeito activo e passivo encontram-se concretamente identificados, isto é, são pessoas certas e determinadas. Os direitos absolutos são aqueles que têm como sujeito activo o titular do direito e como sujeito passivo a generalidade dos indivíduos (sujeitos indeterminados) que podem interferir com o respectivo conteúdo; por isso, são designados direitos com eficácia *erga omnes* (contra todos). É o caso dos direitos reais e dos direitos de personalidade.

Relativamente aos direitos reais, os sujeitos passivos estão obrigados a abster-se de praticar qualquer acto que possa impedir ou perturbar o seu exercício; esta obrigação designa-se obrigação passiva universal e constitui um dever que se impõe a todas as pessoas (universal) e que consiste numa atitude de não fazer nada ou de não interferir com o direito (passiva). Quanto aos direitos de personalidade, os sujeitos passivos não só estão vinculados pela obrigação geral de respeito — idêntica à obrigação passiva universal —, mas também por uma obrigação geral de auxílio, que é uma obrigação positiva.

Em conclusão: um direito é relativo ou é absoluto conforme o respectivo sujeito passivo seja, respectivamente, determinado ou determinável, ou indeterminado.

## **3. Conceito de direito real**

Como o Código Civil não contém qualquer noção de direito real, a compreensão da sua natureza passa essencialmente pela distinção entre os direitos reais e os direitos das obrigações, de que já se falou anteriormente. Esta distinção tem sido objecto de diferentes doutrinas, das quais iremos indicar as principais.

### ***3.1. Doutrina clássica ou realista***

Segundo a teoria clássica ou realista (aceite unanimemente até ao séc. XIX), o direito real é um poder directo e imediato sobre uma coisa; havendo uma relação imediata entre o titular e a coisa, não existe qualquer intermediário entre o sujeito e o objecto do direito. O aproveitamento da coisa faz-se sem ser necessária qualquer colaboração de terceiros.

No direito de crédito, pelo contrário, o titular só acede ao objecto por intermédio de outro indivíduo, o devedor. O direito de crédito consiste no poder de exigir de outra pessoa uma prestação (de coisa, de fazer ou de não fazer), tendo por objecto imediato um comportamento do devedor.

Assim, segundo esta doutrina, no direito real há dois elementos constitutivos: uma pessoa (o titular do direito) e uma coisa (objecto de direito), em que o primeiro se encontra numa relação directa e imediata com a coisa, que é independente da intervenção de terceiros.

No direito de crédito, pelo contrário, há uma relação indirecta e imediata com a coisa: o credor só tem acesso ao bem através da actuação do devedor. Verifica-se aqui uma relação triangular: o sujeito activo do direito (credor), o sujeito passivo (devedor) e o objecto da obrigação, que consiste num facto positivo (*dare* ou *facere*) ou numa abstenção (*non facere*).

Assim, para a doutrina clássica, o direito real caracterizava-se por ser uma relação directa e imediata — isto é, sem intermediários — entre uma pessoa e uma coisa (relação homem — coisa), e o direito de crédito, por uma relação indirecta e mediata entre a pessoa e a coisa, em que o acesso a esta resulta da actividade do devedor (relação homem — homem).

### ***3.2. Doutrina personalista***

A teoria clássica foi contestada por se considerar que toda a relação jurídica é uma relação entre pessoas (relação intersubjectiva), não sendo, por isso, admissível a existência de vínculos jurídicos em que uma das partes seja uma coisa.

Com base neste princípio, a doutrina personalista veio considerar que tanto as relações de crédito como os direitos reais são vínculos intersubjectivos; apenas diferem quanto ao número dos sujeitos passivos e quanto ao objecto da obrigação.

Quanto à primeira característica — o número de sujeitos passivos —, o direito real traduz-se numa relação entre uma pessoa ou certas pessoas (lado activo) e todos os outros indivíduos (lado passivo); no direito de crédito, há uma relação entre pessoas determinadas, quer do lado activo quer do lado passivo.

O objecto da obrigação nos direitos reais consiste no dever de os sujeitos passivos se absterem de qualquer acto que possa prejudicar o titular do direito (obrigação passiva universal). Esta obrigação só se revela ou manifesta quando um indivíduo ofende o direito real, surgindo então uma obrigação de responsabilidade civil.

Por sua vez, o direito de crédito apenas permite exigir uma prestação a pessoas determinadas ou determináveis; aqui não há um dever de abstenção, mas sim um dever de prestação que, ainda na forma de *non facere*, constitui uma verdadeira actuação.

A distinção reside, em conclusão, no facto de nos direitos reais existir, do lado passivo, uma obrigação passiva universal, enquanto nos direitos de crédito, uma obrigação de prestação que recai sobre indivíduos certos.

### ***3.3. Posição adoptada***

A doutrina moderna procura uma síntese entre a teoria clássica e a teoria personalista, considerando que qualquer delas salienta um dos aspectos do direito real.

Na verdade, a teoria personalista veio realçar que os fenómenos só são juridicamente relevantes na medida em que há protecção; só quando a relação de poder entre um sujeito e uma coisa é garantido pela ordem jurídica é que surge o direito real. A relação do titular sobre a coisa só directa e imediata, porque a ordem jurídica impõe a todas as pessoas (excepto o titular do direito) uma obrigação passiva universal, isto é, o dever de absterem de interferir na relação entre o titular do direito real e o respectivo objecto. Por conseguinte, a teoria personalista sobrevaloriza o aspecto da tutela do direito real, mas deixa na sombra o seu conteúdo.

A doutrina clássica, por seu turno, destaca a relação de poder com a coisa, mas esquece o aspecto relativo à protecção do direito real. Na verdade, esta doutrina põe em realce os diferentes interesses que estão subjacentes aos direitos de crédito e aos direitos reais; nestes o que se visa garantir é o domínio exclusivo do titular em relação a uma coisa. Neste sentido, pode dizer-se que a obrigação passiva universal está ao serviço do poder conferido pelo direito real, na medida em que é o instrumento que garante o autêntico domínio sobre as coisas.

Daqui resulta ser conveniente atender aos dois aspectos em íntegra a noção de direito real: o conteúdo (lado interno) e a sanção ou protecção (lado externo). Assim, relativamente ao lado externo, enquanto nos direitos de crédito a tutela é relativa — dirigida contra pessoa ou pessoas determinadas (devedores) —, no direito real a tutela é absoluta, porque abrange a generalidade das pessoas que podem interferir com o exercício do direito.

Por conseguinte, no direito real há uma eficácia absoluta ou *erga omnes* e no direito de crédito uma eficácia relativa.

Quanto ao conteúdo (lado interno), o poder do titular direito de crédito incide imediatamente sobre um comportamento de outrem (prestação) e só mediadamente sobre uma coisa (assim nas obrigações de *dare*); já no direito real o poder do titular incide imediatamente sobre uma coisa. Assim, o direito de crédito consiste num poder de exigir ou de pretender certo comportamento específico do devedor e o direito real num poder directo e imediato de usar, de fruir ou de dispor de uma coisa.

O recurso a uma noção abstracta de direito real é útil, na medida em que permite abranger os diferentes direitos reais; porém, como aquela noção só ganha sentido se a definirmos a partir do direito de propriedade, enquanto direito que constitui a base de todo o direito que regula domínio pleno sobre as coisas.

Neste sentido, podemos definir o direito real como um poder directo e imediato sobre uma coisa (lado interno), que se impõe à generalidade dos membros da comunidade jurídica (lado externo) e que constitui uma aproximação, derivação ou expressão do direito de propriedade.

Relativamente ao que deve entender-se por comunidade jurídica para determinar, dir-se-á que não se trata de toda a humanidade, mas apenas daquelas pessoas que se encontrem numa situação em que lhes seja possível interferir na zona de domínio garantido pelo direito real e que são aquelas que estão sujeitas à ordem jurídica que tutela o poder sobre a coisa. Assim, por exemplo, a obrigação passiva universal relativa ao meu direito de propriedade sobre uma coisa imóvel situada em Díli abrange todas as pessoas (nacionais ou não) que se encontram, temporariamente ou não, no território da Timor, na medida em que são elas as únicas que estão sujeitas à ordem jurídica deste Estado.

Já quanto aos direitos reais sobre coisas móveis convirá precisar melhor a determinação dos sujeitos passivos do direito. Se considerarmos um direito de propriedade sobre um livro, por exemplo, e se este estiver em Timor, a solução é a mesma do caso anterior. Mas se o meu livro se encontra em Portugal? Então, desde que a ordem jurídica portuguesa reconheça — como é o caso — a ordem jurídica timorense (a ordem que tutela a propriedade do meu livro), são sujeitos passivos as pessoas subordinadas à ordem jurídica portuguesa, isto é, as que se encontram em território português no momento em que o livro se encontre naquele país.

#### 4. Ordenação definitiva e ordenação provisória do domínio

Como se disse, os direitos reais têm como função disciplinar a atribuição e a utilização directa das coisas e, desse modo, definir juridicamente a estrutura económica do sistema social. Contudo, este objectivo só poderá ser assegurado se as relações de domínio sobre as coisas permanecerem reguladas de modo pleno através dos direitos reais.

Ora, nem sempre isso acontece; com efeito, há situações em que se levantam dúvidas sobre a existência ou a natureza de um direito real, ou sobre a pessoa do respectivo titular. É por esta razão que a ordem jurídica prevê um mecanismo de substituição a que se pode recorrer sempre que a disciplina dos direitos reais não actua ou funciona de forma deficiente.

Há, assim, dois modos de regulamentação do domínio sobre os bens: a ordenação dominial definitiva, que se realiza por intermédio dos vários tipos de direitos reais previstos pela ordem jurídica; e a ordenação dominial provisória, que é realizada pelo instituto da posse, a qual constitui um mecanismo de recurso, criado não só para regular situações em que a ordenação definitiva é deficitária, mas também com o objectivo de restabelecer a ordenação dominial definitiva.

A regulação do domínio através da posse tem natureza provisória, porque cessa imediatamente logo que seja reconhecido o direito real incompatível com aquela; ou seja, a posse só funciona como sistema de regulação do domínio sobre as coisas enquanto o titular do direito real não o exercer dentro de determinado prazo, pondo assim fim à protecção jurídica estabelecida em favor do possuidor.

Por outro lado, o carácter provisório da posse manifesta-se no facto de, verificadas determinadas condições (infra), poder dar origem à aquisição do correspondente direito real.

#### 5. Classificação dos direitos reais

Como se disse, a ordenação dominial definitiva realiza-se através dos direitos reais previstos na lei, os quais são concebidos como uma aproximação, derivação ou expressão do direito de propriedade. Enquanto direito absoluto e perpétuo de usar, fruir e abusar (*jus utendi, fruendi et abutendi*), a propriedade surge assim como a raiz e o modelo de toda a ordenação da infraestrutura sócio-económica de uma sociedade.

Ao declarar que “o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas», o art. 1225º do Código Civil caracteriza o direito de propriedade como um poder pleno (definindo assim a situação do titular em relação à coisa), mas igualmente como um poder exclusivo (relativo à posição do titular face aos terceiros).

Recorrendo ao critério da função que desempenham na ordenação geral do domínio, os direitos reais dividem-se em dois grandes grupos: os direitos reais de gozo (ou de utilização) e os direitos reais instrumentais; estes têm como finalidade assegurar outros direitos (os direitos reais de garantia ou de protecção visam assegurar a satisfação de um crédito) ou possibilitar a aquisição de outros direitos (os direitos reais de aquisição).

Os direitos reais de gozo conferem um poder de usar, fruir e dispor, total ou parcialmente, uma coisa. O uso e a fruição consistem na utilização da coisa e na apropriação dos frutos que a coisa produz; a disposição, no poder de alienar ou onerar o bem ou os respectivos frutos. Pertencem a esta categoria, o direito de propriedade, o usufruto, o uso e habitação, o direito de superfície, e as servidões prediais; trata-se de uma enumeração exaustiva ou fechada por força do princípio da taxatividade ou do *numerus clausus*.

Só os direitos de gozo têm autonomia; daí serem designados por direitos principais. Já os direitos reais de garantia estão dependentes da existência de um crédito e os direitos reais de aquisição estão ao serviço de outros direitos reais; por isso, são considerados direitos reais acessórios ou instrumentais.

Os direitos reais de garantia ou de protecção conferem ao credor o direito de se fazer pagar à custa do valor dos bens ou rendimentos de certos bens do devedor ou de terceiro com preferência sobre os demais credores do devedor ou de terceiro (credores comuns ou não preferencialmente garantidos através dos mesmos bens).

Por sua vez, os direitos reais de aquisição conferem ao titular o poder de, em consequência, adquirir um direito real de gozo ou de garantia ou, excepcionalmente, de um direito de crédito. Podem ser de fonte legal ou convencional.



# CAPÍTULO IV

## OBJECTO DOS DIREITOS REAIS: AS COISAS

### 1. Conceito de coisa

Em sentido jurídico, coisa é todo o bem exterior à pessoa humana, corpóreo ou incorpóreo, que possibilita uma situação permanente e completa de domínio. Este conceito afasta-se da noção do art. 193º do Código Civil, segundo o qual coisa é tudo aquilo que é objecto das relações jurídicas.

Na verdade, o objecto de relações jurídicas é um bem, mas não necessariamente uma coisa. Bem é tudo aquilo que é apto a satisfazer necessidades humanas, o que significa que, para além das coisas, o conceito compreende ainda as pessoas (ou os bens da personalidade) e as prestações, as quais são inseparáveis das pessoas.

Para ser coisa, um bem tem de reunir certas características é necessário

- Que seja apto a satisfazer, directa ou indirectamente, necessidades da pessoa humana;
- Que seja algo com existência autónoma, isto é, uma entidade distinta e separada do homem. Por isso, as prestações não podem ser objecto de direitos reais porque são inseparáveis da pessoa do respectivo devedor;
- Que seja susceptível de apropriação exclusiva.

Bens jurídicos são os bens económicos (a economicidade caracteriza-se pela escassez dos meios em relação às necessidades), excluindo-se dessa noção os bens livres (livres, porque não são escassos, como, por exemplo, a água, o ar, calor, a luz etc.), muito embora possam ser transformados em coisas em sentido jurídico a partir do momento em que sejam objecto de delimitação (p. ex., uma garrafa de água).

## 2. Classificação das coisas

“As coisas são imóveis ou móveis, simples ou compostas, fungíveis ou infungíveis, consumíveis ou não consumíveis, divisíveis ou indivisíveis, principais ou acessórias, presentes ou futuras” (art. 194º) Esta classificação não é taxativa, já que a norma não refere as coisas corpóreas nem incorpóreas, nem as coisas fora do comércio jurídico (art. 193º, n.º 2).

### 2.1. *Coisas fora do comércio jurídico*

Coisas fora do comércio são aquelas que não podem ser objecto de relações de direito privado. Embora possa falar-se de comércio jurídico relativamente às relações de direito público, a referência ao comércio jurídico no art. 193º n.º 2, tem por objecto as situações disciplinadas pelo direito privado.

Estão fora do comércio jurídico as coisas que se encontram no domínio público e as que são insusceptíveis de serem apropriadas pelos particulares (art. 3º da Lei n.º 1/2003; art. 2º, alínea *f*), do Decreto-Lei n.º 27/2011, de 6 de Julho). Isto não impede, todavia, que sobre elas se possam estabelecer relações jurídicas em que intervenham sujeitos privados, como é, por exemplo, o caso do direito concedido a um particular para construir um aqueduto sob uma via pública para canalizar água para uma propriedade sua.

#### *i) O domínio público*

O domínio público é constituído pelas coisas que, por força da lei, pertencem às pessoas colectivas de direito público e cuja regulação é objecto do direito público; assim sucede, por exemplo, com as estradas, fontes públicas, pontes, rios, cujo carácter público resulta da lei<sup>1</sup>. Porém, nem toda a propriedade das entidades públicas é domínio público, podendo igualmente ser na-

---

<sup>1</sup> De acordo com o disposto no art. 3º, n.º 2, da Lei n.º 1/2003, os recursos minerais do solo e subsolo integram o domínio público, embora estejam sujeitos a regime especial.

tureza privada (domínio privado do Estado — art. 2º, alínea *g*), do Decreto-Lei n.º 27/2011); veja-se os arts. 2º e 4º da Lei n.º 1/2003, de 10 de Março.

O domínio público apresenta diferenças de relevo relativamente ao regulado pelo direito privado: *a*) a constituição, transmissão, modificação, e extinção do direito de propriedade pública regem-se por normas e princípios de direito público, dependendo apenas da lei a inclusão ou a desafectação dos bens do domínio público; *b*) só as pessoas colectivas de direito público podem ser os seus titulares, devendo exercer o domínio de acordo com os respectivos fins.

Contudo, os bens públicos podem ser objecto de aproveitamento pelos particulares, o que pode conseguir-se de duas formas: o uso comum e o uso privativo. O primeiro é aquele que é permitido a todos os particulares (assim, a utilização da via pública, a utilização de bibliotecas públicas, das escolas públicas, etc.). O segundo verifica-se quando os particulares retiram benefício directo dos bens públicos com base num título jurídico especial; assim, por exemplo, a instalação na via pública de esplanadas ou de bombas de gasolina, etc.

Uma vez que as leis administrativas se limitam a fixar os aspectos especificamente públicos do regime dominial público, o direito privado acaba por constituir a regulamentação supletiva aplicável à propriedade do Estado ou de qualquer outra pessoa colectiva de direito público.

Por exemplo, o uso ou fruição dos bens do domínio público não está regulado no direito público, limitando-se este a impor que aquele se realize em proveito ou em benefício de todos; é igualmente com base no art. 1224º, que as pessoas colectivas de direito público podem usar em relação aos bens públicos os meios de defesa da propriedade referidos nos arts. 1323º e s., sempre que as medidas de polícia sejam impróprias ou insuficientes.

### *ii) As coisas comuns a todos*

As coisas fora do comércio por natureza são aquelas que não podem ser apropriadas por qualquer pessoa singular ou colectiva (*res communes omnium*), como, p. ex., o ar, a luz solar, o mar, o calor, etc., muito embora possam ser objecto de direitos privados, quando fraccionadas (p. ex., a água engarrafada). Porque são livres, este tipo de bens não são coisas em sentido jurídico, não podendo, por isso, ser objecto de qualquer relação jurídica.

## **2.2. Coisas móveis e imóveis**

Quanto à distinção entre coisas móveis e coisas imóveis, a lei limita-se a fazer uma enumeração das coisas imóveis (art. 195º), considerando todas as demais coisas móveis (art. 196º, n.º 1). A distinção entre coisas imóveis e

móveis é das mais importantes na definição do regime das coisas, na medida em que há aspectos jurídicos que variam consoante a respectiva natureza móvel ou imóvel. Essa diferenciação é visível, por exemplo, na usucapião e na forma do negócio jurídico para a alienação de imóveis<sup>2</sup>, na existência de direitos reais que respeitam a imóveis (direito de habitação, direito de superfície, servidões prediais) ou quanto ao registo predial.

Nos termos das normas transitórias do Código Civil, “aos direitos sobre bens imóveis aplicam-se as disposições do novo Código Civil após o reconhecimento ou atribuição dos primeiros títulos de direito da República Democrática de Timor-Leste sobre estes” (art. 3º).

### *2.2.1. Coisas imóveis*

#### *i) Prédios rústicos e urbanos*

Prédio rústico é uma parte delimitada de solo, bem como as construções nele existentes que não tenham autonomia económica (art. 195º, n.º 2); abrange a superfície do terreno, o subsolo e o espaço aéreo correspondente (art. 1164º).

Por prédio urbano entende-se qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro (art. 195º, n.º 2); exige-se que o edifício esteja ligado ao solo por intermédio de alicerces ou estacas, não bastando estar pousado no terreno; por isso, uma casa desmontável é considerada uma coisa móvel.

Quando o bem é composto por uma parte rústica e outra urbana, é a parte economicamente dominante que determina a classificação do prédio como rústico ou urbano (art. 195º, n.º 2).

No entanto, o art. 1º, n.ºs 3 e 4, da Lei n.º 1/2003 considera prédios urbanos os imóveis que se encontram dentro dos limites das cidades e centros urbanos dos distritos, e prédios rurais aqueles que estão fora das áreas urbanas legalmente estabelecidas.

Os limites urbanos das cidades e dos centros populacionais serão determinados por diploma legislativo próprio, devendo ter-se em conta nessa definição se o uso actual ou futuro do solo é para habitação, comércio, indústria ou serviços como actividades principais, com inclusão nos projectos de desenvolvimento e planificação urbana. (n.ºs 5 e 6 do mesmo artigo). Por sua vez, as áreas rurais são aqueles onde o uso de solo tem como actividade principal a agricultura ou indústrias agro-pecuárias (n.º 7 do mesmo artigo).

---

<sup>2</sup> Veja-se o art. 37º da Lei n.º 3/2004, de 4 de Fevereiro, que consagra o regime jurídico do notariado.

## *ii) Águas*

Consideram-se coisas imóveis as águas, porque o que a lei tem em vista não é a deslocação da água (o que nem sempre acontece), mas o local onde ela se encontra ou por onde corre. Um rio é uma coisa imóvel porquanto o que se considera nesta qualificação é o local por onde corre; já as fracções de água, por exemplo, retiradas das fontes ou depósitos são coisas móveis.

## *iii) Árvores, arbustos e frutos naturais ligados ao solo*

As árvores, arbustos e frutos naturais enquanto ligados ao solo são coisas imóveis, na medida em que formam com aquele uma unidade, um objecto único; consideram-se abrangidas pelas relações jurídicas que tenham o imóvel por objecto.

Só quando são separadas materialmente do prédio (ou da árvore) é que passam a ser qualificadas coisas móveis, ainda que a separação se efectue sem a vontade do respectivo titular.

## *iv) Direitos inerentes aos imóveis*

São também coisas imóveis, os direitos reais constituídos sobre os imóveis mencionados nas alíneas anteriores (art. 195º n.º 1, alínea *d*). Assim, o direito usufruto sobre uma casa, por exemplo, constitui uma coisa imóvel.

## *v) Partes integrantes*

São imóveis as partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos (art. 195º n.º 1, alínea *e*). De acordo com o n.º 3 deste mesmo artigo (e do art. 1º, n.º 2, da Lei n.º 1/2003), partes integrantes são coisas móveis por natureza, que se encontram unidas materialmente, com carácter de permanência, a um prédio rústico ou urbano; embora proporcionem um aumento de utilidade, as partes integrantes conservam a sua individualidade física distinta do prédio, não obstante a ligação existente.

Para além das partes integrantes, deve aludir-se às partes componentes ou constitutivas, a que o Código Civil se não refere, embora lhes seja aplicável o mesmo regime jurídico. Tal como aquelas, as partes componentes têm uma ligação material como o prédio, mas distinguem-se daquelas por fazerem parte da sua estrutura, sem as quais o prédio não está completo ou é impróprio para o uso normal a que se destina. Assim, acontece com as portas, as janelas, as canalizações de água, as telhas ou os tijolos com uma casa foi construída.

Diferentemente, as partes integrantes não são elementos que se integrem na estrutura do prédio; sem elas a coisa principal está completa para o uso a que se destina, limitando-se por isso a aumentar o valor ou a sua

utilidade. São partes integrantes dos prédios rústicos, por exemplo, os muros de vedação ou engenhos de tirar água; quanto aos prédios urbanos, os elevadores, os para-raios ou antenas de televisão, quando ligados ao edifício.

As partes integrantes e as partes componentes são consideradas coisas imóveis enquanto estiverem ligadas materialmente ao prédio; passam a ser consideradas móveis a partir do momento em que forem separadas materialmente daquele (veja-se o art. 343º, n.º 2). Assim, não basta realizar um negócio de compra e venda sobre uma determinada porta de uma casa para poder dizer-se que é objecto de direito real autónomo; é preciso que seja separada fisicamente do imóvel para que esse direito se constitua (*infra*).

### *2.2.2. Coisas móveis*

Por sua vez, as coisas móveis são definidas por via negativa (art. 196º, n.º 1). O n.º 2 deste artigo manda aplicar às coisas móveis sujeitas a registo o regime das coisas móveis em tudo o que não seja especialmente regulado (como é o caso, p. ex., da hipoteca - arts. 620º e 622º, n.º 1, alínea *f*)).

Estão sujeitos a registo os automóveis, as aeronaves e os navios.

## **2.3. Coisas simples e coisas compostas**

### *i) Coisas simples*

Coisas simples são todas aquelas que, de acordo com um critério jurídico-económico, são consideradas como uma unidade. Por exemplo, apesar de serem compostas por múltiplos elementos, um relógio, ou um automóvel são coisas simples, na medida em que são consideradas como uma coisa única no comércio jurídico.

Por isso, enquanto não forem autonomizados ou separados do bem em que se integram, esses elementos não podem ser objecto de direitos reais independentes dos que incidem sobre a coisa simples.

### *ii) Coisas compostas (ou universalidades de facto)*

As coisas compostas são as constituídas pela união ou combinação de várias coisas simples que, sem prejuízo do nexos que as envolve, conservam a sua individualidade. São requisitos legais das coisas compostas:

- Que sejam coisas móveis — não pode falar-se em universalidades de facto relativamente a bens imóveis, porquanto cada imóvel tem a sua independência e autonomia jurídica e económica;

- Que as coisas simples que as compõem pertençam todas ao mesmo titular.

Nas universalidades não estamos perante uma coisa nova, mas perante uma pluralidade ou uma colecção de coisas simples, ligadas entre si por um destino económico unitário. Constituem reuniões de vários bens em que cada um desempenha na universalidade a mesma função que isoladamente; enquanto integradas no conjunto, as coisas simples conservam o mesmo valor que possuem individualmente, resultando daí que o valor da universalidade de facto reside no somatório do valor das coisas simples que a constituem.

Embora no Código Civil a universalidade de facto seja considerada como sinónimo de coisa composta, importa estabelecer uma distinção entre essas noções, porquanto um conjunto de coisas simples só poderá constituir uma universalidade de facto se reunir, para além das características atrás enunciadas, duas características essenciais:

- Que o conjunto tenha uma função económica unitária;
- Que cada uma das partes que formam o todo (e não apenas este) tenha uma individualidade económica, possua um valor no comércio jurídico independente do conjunto em que se integra.

São exemplos de universalidade de facto um rebanho, uma biblioteca, uma colecção de selos, uma manada de búfalos. Não constituem universalidade de facto um saco de milho, por exemplo, porque cada uma das unidades que o compõem não tem individualidade jurídico-económica própria: um grão de milho não tem valor suficiente para poder constituir objecto de relações jurídicas autónomas.

Nos termos do n.º 2 do art. 197º, as partes que constituem uma universalidade podem ser objecto de relações jurídicas próprias.

Quanto a saber se a universalidade como um todo poderá ser objecto de uma relação jurídica diversa daquelas que possam incidir sobre os elementos que a compõem, tem havido entendimentos diversos. Duas teorias respondem de maneira oposta a essa questão.

Para uma – a teoria unitária –, o todo pode ser objecto de uma única relação jurídica; assim, para reivindicar uma manada de búfalos, p. ex., não é preciso provar a propriedade de cada animal, sendo suficiente provar a propriedade do conjunto dos animais.

A outra doutrina – a doutrina atomista – afirma que só as partes podem ser objecto de relações jurídicas, não a universalidade como tal. No entanto, dada a conexão económica entre os elementos que a compõem, esta doutrina admite soluções próximas da teoria anterior. Assim, relativamente ao exemplo referido, esta doutrina entende que, provado o domínio sobre a maioria das unidades do conjunto, deve presumir-se que o mesmo existe sobre as restantes.

Qual a solução a adoptar? No Código Civil admitem-se alguns casos de direitos sobre um conjunto: art. 203º, n.º 3 (frutos das universalidades de animais), art. 876º, n.º 2 (doação de universalidades de facto), e art. 1385º, n.º 2 (usufruto sobre universalidades de facto). No entanto, do simples facto de o legislador admitir em certos casos a formação de um único direito sobre uma universalidade não pode concluir-se que esta seja considerada como uma coisa única. Por conseguinte, não é seguro por qual das teorias tenha optado o legislador.

#### ***2.4. Coisas fungíveis e não fungíveis***

São fungíveis as coisas que são identificadas através do género ou quantidade, sendo a sua determinação obtida por meio de contagem, pesagem ou medição. Uma coisa é fungível quando pode ser substituída por outra do mesmo género, sem prejuízo da função que desempenha; por exemplo, o dinheiro, o ouro em barra, etc.

Coisas não fungíveis são todas as outras.

Para o Código Civil, a fungibilidade das coisas não é física, não está inscrita nelas próprias, antes constitui uma qualidade jurídica ligada aos usos da vida e à vontade das partes. Conforme o tipo de negócio jurídico celebrado, as mesmas coisas podem ser fungíveis ou não fungíveis. Por exemplo, se *A* entregar a *B* certas notas, convencionando-se que *B* restituirá as mesmas no final do contrato, estamos perante um contrato cujo objecto é, por vontade das partes, um bem não fungível, apesar de o dinheiro ser uma coisa fungível por excelência.

O interesse desta classificação das coisas pode ver-se nos seguintes artigos: arts. 473º a 476º (obrigações genéricas), 1062º a 1071º (mútuo), 1125º a 1126º (depósito irregular), 1151º (renda perpétua), 2129º (legado de coisa genérica).

#### ***2.5. Coisas consumíveis e coisas não consumíveis***

São consumíveis as coisas cujo uso regular importa a sua destruição ou alienação; trata-se de um conceito jurídico e não meramente físico.

Na verdade, as coisas não se destroem do ponto de vista físico, apenas se modificam. O que se destrói é a sua forma primitiva, deixando de servir para o uso a que se destinavam; por exemplo, o pão que é comido não é destruído fisicamente, mas é transformado noutras substâncias. São coisas consumíveis, por exemplo, alimentos, combustíveis, etc.

Por outro lado, há coisas juridicamente consumíveis (p. ex., o dinheiro) cujo uso não implica qualquer alteração física; um livro, por exemplo, é



juridicamente uma coisa não consumível, pois destina-se, por norma, a ser objecto de um uso (a leitura) que não altera a sua natureza física. A qualidade jurídica de coisa consumível determina-se recorrendo ao uso regular ou à utilização normal que dela se faz; nesse sentido, o livro não deixa de ser qualificado como coisa não consumível mesmo nos casos (excepcionais) em que é utilizado pelo proprietário como fonte de calor.

Para além das coisas cujo uso normal importa a sua destruição (jurídica, não física), são ainda coisas consumíveis aquelas cujo uso regular importa a sua alienação. Assim acontece com as coisas móveis pertencentes a um estabelecimento comercial: os livros de uma livraria, por exemplo, são coisas consumíveis, na medida em que, para o livreiro, o uso regular dos livros é a sua venda e, portanto, a respectiva transferência para outra pessoa. Cf. o art. 1374º.

Coisas não consumíveis são aquelas cuja utilização de acordo com o seu destino normal ou corrente não importa a sua destruição ou alienação, mas tão só uma deterioração mais ao menos lenta. Quando a deterioração é bastante rápida (assim, o calçado, o vestuário, etc.) costuma falar-se em coisas deterioráveis (por exemplo, no art. 1375º), que são uma variante das coisas não consumíveis.

### ***2.6. Coisas divisíveis e coisas indivisíveis***

São divisíveis as coisas (corpóreas) cujo fraccionamento não provoca alteração da substância, diminuição do valor ou prejuízo para o uso da coisa. Trata-se de coisas que podem ser fragmentadas em partes, desde que estas mantenham isoladamente a mesma função que desempenhavam no todo inicial ou desde que o valor da coisa na sua globalidade seja igual ao valor da soma das partes consideradas isoladamente.

Trata-se, mais uma vez, de conceito jurídico que não corresponde exactamente à noção material de coisa divisível. Com efeito, do ponto de vista físico, todas as coisas são divisíveis; porém, juridicamente nem tudo pode ser dividido.

São indivisíveis as coisas que não podem cindir-se em partes quando dessa divisão resultar alteração da substância, diminuição do valor ou prejuízo para o uso da coisa; assim um automóvel, uma televisão, etc.. Para além disso, há coisas que são indivisíveis por força da lei ou por vontade das partes; assim, por exemplo, no domínio da compropriedade, podem as partes convencionar a indivisibilidade do objecto do direito (art. 1332º); por seu lado, a lei impõe também a não divisibilidade em certas coisas, como as servidões (art. 1436º) ou a hipoteca (art. 630º).

São divisíveis, salvo disposição legal ou convencional em contrário, as coisas móveis definidas pela matéria ou pela quantidade: o ouro em barra, o óleo de palma, os tecidos, etc. São indivisíveis os livros, as estátuas, os espelhos, as pinturas, etc.

Quanto aos imóveis, os prédios urbanos são em regra indivisíveis, salvo o caso da propriedade por andares ou horizontal (embora aqui se trate em rigor de uma divisão jurídica); os prédios rústicos são em geral divisíveis, salvas as restrições legais (p. ex., art. 1296º e s.).

### ***2.7. Coisas acessórias***

São coisas acessórias as que, não sendo partes integrantes (art. 195º n.º 3), estão afectadas por forma duradoura ao serviço ou ornamentação de uma outra (art. 201º). Exemplos: a moldura em relação ao quadro, os acessórios de um automóvel, os animais e outros utensílios de lavoura em relação aos prédios rústicos.

São principais as coisas cuja existência ou destino jurídico é independente de outros bens; trata-se de coisas que não estão ligadas a outras por um vínculo de subordinação física, económica ou jurídica.

As coisas acessórias diferenciam-se das partes integrantes, porque estas, estando ligadas materialmente a um imóvel, acompanham o destino jurídico deste. As coisas acessórias, porque têm existência autónoma, não acompanham a sorte da coisa principal; com efeito, o n.º 2 do art. 201º estipula que os negócios jurídicos que têm por objecto a coisa principal não abrangem as coisas acessórias, salvo convenção em contrário.

Concluindo: as coisas acessórias distinguem-se das partes integrantes por dois elementos: por um lado, a coisa principal pode ser móvel (e não apenas imóvel), por outro, a ligação àquela não tem que ser de natureza física.

### ***2.8. Coisas futuras e coisas presentes***

Mais uma vez estamos perante uma noção jurídica que não coincide com o conceito vulgar. São futuras, todas as coisas que não estão em poder do disponente ou a que este não tem direito ao tempo da declaração negocial, mas que espera vir a adquirir. O elemento que verdadeiramente caracteriza as coisas futuras é o facto de tratar-se de bens relativamente aos quais há uma expectativa de aquisição por parte do alienante; assim, por exemplo, a colheita de café do próximo ano.

São presentes as coisas que já existem e que se encontram no poder (jurídico) do transmitente.

Do art. 202º resulta que os actos de disposição que tenham por objec-

to uma coisa que as partes consideram alheia estão sujeitos ao regime dos negócios sobre bens futuros (arts. 343º, n.º 2, e 827º), e não ao regime da venda de coisa alheia (art. 826º).

Fala-se em coisas futuras, nomeadamente, nos artigos 334º (prestação de coisa futura), 814º (contrato de compra e venda), 876º (contrato de doação).

## **2.9. Frutos**

### *2.9.1. Noção*

Frutos são as utilidades que nascem, resultam ou se extraem periodicamente (em intervalos de tempo mais ou menos certos e regulares) de uma coisa sem diminuição da sua substância. Por conseguinte, são duas as características fundamentais dos frutos: a sua produção periódica e a não afectação da substância da coisa que os produz.

Quanto a este segundo requisito, há que precisá-lo melhor; na verdade, consideram-se frutos os minérios extraídos de uma mina, embora sejam obtidos à custa da substância da coisa; o mesmo sucede quanto às árvores de um prédio que são consideradas frutos quando se destinam a cortes regulares (matas de talhadia). Nestas situações, em que a extracção dos frutos afecta a substância da coisa que os produz, deve ter-se em conta o destino económico desta; neste sentido, o minério extraído de uma mina ou as árvores de uma mata constituem frutos, na medida em que são o rendimento do capital que a mina ou a mata representam.

Não são frutos os lucros ou as simples vantagens resultantes da utilização de uma coisa por entender-se que são ganhos obtidos pelo trabalho ou actividade exercida sobre ela.

### *2.9.2. Espécies de frutos*

Os frutos classificam-se em civis e naturais. Os frutos naturais provêm directamente de uma outra coisa; podem ser produtos orgânicos (p. ex., o leite, o fruto das árvores, as crias dos animais, etc.) ou produtos inorgânicos (assim, o petróleo, o minério extraído das minas ou a pedra das pedreiras). Os frutos civis são as prestações periódicas produzidas pela coisa resultantes de uma relação jurídica que sobre ela incida (por exemplo, as rendas, os juros).

O n.º 3 do art. 203º considera que são frutos das universalidades de animais as crias não destinadas à substituição das cabeças que vierem a faltar (i. é., as crias excedentes às necessárias para compensar as cabeças mortas), os despojos e todos os proventos auferidos.

Os frutos naturais comportam ainda várias classificações, sendo algumas delas igualmente válidas para os frutos civis. Assim, distingue-se entre frutos pendentes (art. 206º, n.º 2) e frutos colhidos ou percebidos: os primeiros ainda mantêm a ligação com a coisa principal, nos outros tal ligação deixou de existir.

Distingue-se ainda entre frutos percebidos e frutos percipiendos (art. 1191º), sendo estes os que não foram colhidos ou que não chegaram a ser produzidos por culpa do possuidor.

### 2.9.3. Partilha dos frutos

Os frutos pertencem àquele que tem direito de fruição sobre a coisa que os produziu; pode tratar-se de um proprietário, usufrutuário ou de um arrendatário.

#### a) Frutos naturais

Se o titular do direito de fruição não for o proprietário da coisa que os produz, só poderá adquirir a propriedade dos frutos naturais no momento em que são percebidos ou colhidos (antes da separação tem um direito aos frutos, mas não sobre os frutos); com efeito, de acordo com art. 204º, n.º 1, quem têm direito aos frutos naturais faz seus todos os percebidos durante a vigência do seu direito.

Imagine-se que, durante o mesmo período de frutificação, duas ou mais pessoas sucedem na titularidade do direito de fruição: o prédio X é propriedade de *A* que nele faz uma sementeira; antes da colheita, porém, arrenda-o a *B*. Quem tem direito aos frutos? Como sabemos, quer *A*, primeiro, quer *B*, mais tarde, têm direito de fruição sobre o prédio; ambos têm direito aos frutos da coisa. Como se efectua a partilha? Tratando-se de frutos naturais (como é nosso exemplo) eles pertencem na totalidade a quem tem o direito de fruição no momento da colheita (art. 204º, n.º 1). Assim, os frutos caberiam a *B*, pois é quem usufrui do prédio no momento da colheita.

#### b) Frutos civis

A partilha dos frutos civis faz-se proporcionalmente à duração do direito (n.º 2 do art. 204º); se *A*, proprietário de um prédio urbano, o conceder em usufruto a *B* em 1 de Abril de 2014, as eventuais rendas relativas a essa coisa, respeitantes ao ano em questão, são assim repartidas, salvo convenção em contrário: *A* recebe três meses de renda e *B* receberá os restantes meses. É a chamada partilha ou divisão *pro rata temporis*.

### c) *Frutos prematuros*

Aquele que colher prematuramente os frutos naturais é obrigado a restituí-los, se vier a extinguir-se o seu direito antes da época normal das colheitas (art. 205º). Se o titular do direito de fruição alienar os frutos pendentes, extinguindo-se o seu direito antes da separação dos frutos, a venda subsiste, ficando o alienante obrigado a restituir o dinheiro recebido, depois de deduzir as despesas suportadas com a respectiva produção (art. 1190º, n.º 3).

#### 2.9.4. *Restituição de frutos*

O art. 206º fixa os direitos de quem é obrigado a restituir os frutos percebidos ou pendentes. Quanto aos frutos percebidos, quem os restitui tem direito a uma indemnização por todos os encargos de produção e colheita, desde que não sejam superiores ao valor desses frutos (n.º 1).

Relativamente aos frutos pendentes, estabelece o n.º 2 do mesmo artigo, que a pessoa obrigada à entrega da coisa não tem direito a qualquer indemnização, salvo nos casos fixados em lei, como, por exemplo, nas situações do art. 1190º, n.º 2 e 3 (quanto ao possuidor de boa fé) ou do art. 1370º, 2ª parte (relativamente ao usufrutuário, quando finda o usufruto).

#### 2.10. *Benfeitorias*

Benfeitorias são as despesas feitas para melhorar uma coisa. Podem corresponder a trabalhos ou obras realizadas, ou ao pagamento de encargos que pesam sobre ela, como, p. ex., o pagamento do imposto sucessório devido pela transmissão *mortis causa*, a amortização de uma dívida garantida pela hipoteca da coisa. As primeiras são as benfeitorias naturais, as segundas benfeitorias civis.

As benfeitorias distinguem-se das despesas de produção (despesas de frutificação), uma vez que estas têm a ver directamente a preparação de uma colheita, por exemplo, enquanto aquelas visam a própria coisa.

As benfeitorias classificam-se em necessárias, úteis e voluptuárias. Benfeitorias necessárias são as despesas indispensáveis para evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa. Benfeitorias úteis são as que, apesar de poderem ser dispensadas, aumentam o valor objectivo da coisa. São voluptuárias as que, não aumentando o valor objectivo da coisa nem sendo indispensáveis para a sua conservação, servem apenas para satisfação de quem as fez; são despesas que se traduzem em ornamentações ou embelezamentos da coisa.

O regime jurídico das benfeitorias é regulado de acordo com os diferentes institutos em que são reconhecidas: por exemplo, quanto à posse (arts. 1193º a 1195º), à compropriedade (art. 1331º) ou ao usufruto (art. 1373º), etc.

### *2.11. Coisas corpóreas e incorpóreas*

Embora o art. 1222º do Código Civil estabeleça que só as “coisas corpóreas, móveis ou imóveis, podem ser objecto do direito de propriedade regulado neste código”, importa considerar que pode haver direitos de propriedade para lá do âmbito contemplado naquele preceito, de que é exemplo, a chamada propriedade intelectual ou industrial, à qual é aplicável subsidiariamente o regime da propriedade previsto para as coisas corpóreas (art. 1123º).

Aliás, o Código Civil contém normas sobre direitos reais que versam sobre coisas incorpóreas: é o caso, por exemplo, do usufruto de direitos (“uma coisa ou direito alheio” - art. 1362º), do penhor de direitos (“coisa móvel, valor de créditos ou outros direitos” - art. 600º) ou da hipoteca de direitos (art. 622º, n.º 1, alíneas. *c*) a *e*)).

# CAPÍTULO V

## PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS DOS DIREITOS REAIS

A constituição, transmissão ou oneração dos direitos reais obedece a um conjunto de princípios jurídicos. No capítulo anterior, desdobrou-se a figura do direito real em dois lados, muito embora se tivesse dito que ambos eram parte integrante do conceito de direito real, pelo que não era legítimo autonomizá-los nesse plano.

Apesar disso, e por uma questão de exposição, é possível dividir aqueles princípios em dois grupos. Um, referente aos princípios relativos ao lado interno do direito real (ao poder directo e imediato), o outro grupo abrange os princípios ligados ao lado externo do direito real (a sua eficácia *erga omnes*).

### **A. PRINCÍPIOS LIGADOS AO LADO INTERNO DOS DIREITOS REAIS**

#### **1. Princípio da coisificação**

O princípio da coisificação refere-se ao possível objecto do direito real: o direito real versa sobre coisas e não sobre pessoas ou sobre prestações. As prestações, porque consistem em acções ou omissões das pessoas, são inseparáveis do seu autor, razão pela qual não podem ser objecto de um poder directo, sob pena de se transformar num poder as próprias pessoas. Como sabemos, as prestações são objecto do direito das obrigações e as pessoas dos direitos de personalidade.

Embora, como se disse, o Código Civil limite às coisas corpóreas o objecto do direito de propriedade (e dos outros direitos reais), coloca-se o problema de saber se as coisas incorpóreas podem igualmente ser objecto da propriedade regulada naquele diploma. No entanto, não cabe no âmbito destes apontamentos abordar esta questão complexa; contudo, veja-se o que se disse a esse respeito no capítulo anterior (§ 2.11).

## 2. Princípio da actualidade ou da imediação

Segundo o princípio da actualidade, só há direitos reais em face de coisas presentes, isto é, coisas que já existam em si e que existam em poder do alienante; daqui decorre que não podem constituir-se nem transmitir-se direitos reais sobre coisas futuras (*vide* capítulo II, § 2.8.). É o que prescreve o art. 343º, n.º 2.

Os negócios que visam a constituição ou transferência de direitos reais (negócios reais *quod effectum*) sobre coisa futura são válidos, mas produzem apenas efeitos obrigacionais (dando origem a um direito de crédito). Só quando a coisa se tornar presente no património do alienante é que se produz, de forma automática, o efeito real; deste modo, o negócio que até então apenas tinha eficácia obrigacional, passa a partir daquele momento a produzir efeitos reais.

## 3. Princípio da especialidade ou da individualização

O princípio da especialidade significa que só há direitos reais sobre coisas certas e determinadas (coisas individualizadas). A individualização aqui exigida é em sentido jurídico e não em sentido físico (as quais nem sempre coincidem).

Porém, não há direitos reais sobre coisas relativamente individualizadas (coisas que, de certo modo, são certas e determinadas), mas ainda não se encontram autonomizadas ou separadas de outras às quais estão ligadas materialmente (art. 343º, n.º 2). É o que acontece com as partes componentes (aludidas implicitamente no art. 195º), as partes integrantes (art. 195º, n.º 1, alínea *e*), e n.º 3) e com os bens considerados no art. 195º, n.º 1, alínea *c*) (as árvores, os arbustos e os frutos naturais, enquanto estiverem ligados ao solo”). Nestes casos, o direito real que recai sobre a coisa principal abrange igualmente as coisas relativamente individualizadas.

Assim, enquanto ligadas a uma coisa principal, as partes integrantes não podem ser objecto de direitos diversos dos que incidem sobre aquela. Só com a separação é que podem versar sobre elas direitos reais autónomos e distintos; até esse momento, todos os negócios jurídicos que sobre elas



incidam têm apenas eficácia obrigacional.

Imagine-se uma árvore plantada numa quinta. Pode dizer-se que estamos perante um objecto perfeitamente individualizado no plano físico ou material; no entanto, enquanto estiver ligada ao solo, a árvore não pode ser objecto de direitos reais autónomos. Apesar dessa delimitação material, no plano jurídico não é considerada uma coisa individualizada, mas parte integrante do terreno.

Uma consequência natural deste princípio dos direitos reais consiste no facto de as coisas autónomas que forem incorporadas ou integradas numa outra passarão a ser abrangida pelo direito de propriedade (ou outro) que incida sobre essa coisa (principal).

Também não podem constituir-se direitos reais sobre coisas genéricas, ou seja, sobre as coisas definidas pela quantidade e pela qualidade; é o caso, por exemplo, da venda de 50 quilos de arroz ou de 50 litros de leite de coco (art. 542º). Apesar de fisicamente individualizadas, estas coisas só adquirem autonomia jurídica com a respectiva determinação (concentração da obrigação - arts. 475º e 476º). De igual modo, quando se trate de obrigações alternativas (art. 477º), o direito real só se transfere com a escolha da coisa.

Para que se constituam direitos reais sobre coisas genéricas é preciso que estas se tornem certas e determinadas; enquanto essa individualização não se verificar, só podem ser objecto de direitos de crédito. Assim, é válido um contrato através do qual alguém vende 100 sacos de arroz, sem estes serem conhecidos em concreto; porém, para que se constitua um direito de propriedade sobre eles é necessário determinar quais são esses 100 sacos.

O princípio da especialidade não se aplica às coisas acessórias (art. 201º); com efeito, salvo convenção em contrário, o negócio que incide sobre uma coisa não engloba as coisas acessórias, porquanto gozam de autonomia face à coisa principal.

#### **4. Princípio da compatibilidade ou da exclusão**

Só pode existir um direito real sobre coisa determinada na medida em que seja compatível com outro direito real que sobre recaia sobre a mesma coisa. Compreende-se que tenha de ser assim: se o direito real consiste num poder directo e imediato, e num poder de exclusão, ele tende a afastar qualquer outro que lhe seja incompatível, isto é, que possua as mesmas faculdades.

Isto não obsta, contudo, a que sobre a mesma coisa possam constituir-se em simultâneo mais que um direito real. São as situações de concurso de direitos reais, as quais podem verificar-se:

— Entre direitos reais de género diferente. Sobre o mesmo prédio po-

dem coexistir, por exemplo, direitos reais de gozo, direitos reais de garantia e direitos reais de aquisição: assim, por exemplo, sobre uma quinta podem incidir, para além do direito de propriedade, um direito de usufruto, uma hipoteca e um contrato promessa com eficácia real;

- Entre direitos reais do mesmo tipo, mas de conteúdo diferente. É o que se passa com os direitos reais de gozo entre si: o mesmo prédio, por exemplo, pode ser em simultâneo objecto de uma servidão de passagem e de uma servidão de aqueduto, de um direito de usufruto e de um direito de superfície;
- Entre direitos reais do mesmo conteúdo, desde que a lei consagre uma graduação entre eles. Podemos encontrar exemplos deste tipo de coexistência no concurso entre direitos de preferência (art. 357º) ou entre direitos legais de preferência (arts. 1300º, 1425º e 1445º); ou entre direitos reais de garantia, como são os casos dos concursos de hipotecas (art. 647º), ou entre o direito de retenção e a hipoteca (art. 693º, n.º 2), ou entre privilégios especiais entre si (art. 679º), ou entre a hipoteca e os privilégios creditórios (art. 684º).

A impossibilidade de coexistirem dois direitos de propriedade sobre a mesma coisa não se verifica no caso de compropriedade, pois, como veremos, cada direito dos comproprietários incide sobre quotas ideais da coisa; logo, cada direito tem objecto distinto, não havendo por isso qualquer incompatibilização.

Também na figura de comunhão não há qualquer violação do princípio da compatibilidade. Tal como na compropriedade, na comunhão de direitos há um objecto que pertence em contitularidade a mais do que um sujeito. Mas, ao contrário da figura anterior, na comunhão não há vários direitos da mesma espécie e simultâneos sobre quotas ideais, mas há apenas um único direito real sobre o bem, direito que pertence a todos os titulares. Cada titular não tem qualquer direito individual sobre o todo ou sobre os bens (ou quotas ideais) que o possam integrar; é ao conjunto dos titulares da comunhão que pertence o direito.

O património comum dos conjugues é o exemplo típico de propriedade em comunhão; porque estamos perante um conjunto de bens afectado à instituição familiar, não pode qualquer dos cônjuges pedir a respectiva divisão (como seria o caso se fosse uma situação de compropriedade), porque a comunhão surge por causa da relação pessoal existente entre os cônjuges. Só com a extinção desse vínculo pessoal é que cessa a propriedade em comunhão; então, cada um dos titulares já pode pedir a divisão do património ou dispor da respectiva quota ideal nos termos gerais.

## 5. Princípio da elasticidade

Para compreendermos o princípio da elasticidade dos direitos reais convém analisar a forma através da qual se constituem os direitos reais menores, os chamados *jura in re aliena* (direitos sobre coisa alheia). Como vimos, a disciplina jurídica do domínio sobre os bens tem no seu centro o direito de propriedade; este é o direito que suporta toda a organização jurídica dominial e que permite o exercício pleno e autónomo do domínio sobre as coisas.

A constituição dos restantes direitos reais só é possível através da contracção do direito de propriedade, a qual dá origem da formação de novos direitos, ao mesmo tempo que aquele fica limitado na exacta medida dos poderes daqueles (impedindo-se qualquer conflito entre os dois direitos). Há, assim, um nexó causal entre a contracção do direito de propriedade e a constituição do novo direito real (aquisição derivada constitutiva).

Por seu turno, a extinção do direito real menor desencadeia a expansão do direito de propriedade e o seu retorno à dimensão anterior. Esta expansão tem origem no próprio direito de propriedade, o que significa que este tem o poder de retomar automaticamente o seu conteúdo normal, logo que as restrições se extingam.

Esta característica do direito de propriedade para se contrair e reexpandir denomina-se elasticidade.

A elasticidade verifica-se também em relação aos direitos reais menores que permitem que, sobre eles ou a partir deles, se constituam outros direitos reais mais restritos: é o caso dos direitos de usufruto e de superfície. Com efeito, a partir de um usufruto pode constituir-se uma servidão, cuja extinção permite assim que aquele direito se reexpanda de forma automática até ao limite das suas faculdades.

## B. PRINCÍPIOS LIGADOS AO LADO EXTERNO DOS DIREITOS REAIS

### 1. Princípio da taxatividade ou do *numerus clausus*

O princípio da taxatividade ou do *numerus clausus* significa que só podem constituir-se os direitos reais com o conteúdo que a lei expressamente prevê. Diferentemente, no domínio dos contratos, admite-se a liberdade de criação de novas figuras (*numerus apertus*).

Uma vez que regulam a organização das infra-estruturas económicas, o legislador entendeu que apenas podem ser constituídas as figuras que achou

conveniente prever. Além disso, sendo o concurso de direitos uma fonte de discórdias, há o interesse em limitar o aparecimento de novos direitos e, com isso, evitar os inconvenientes sociais que poderia derivar se o regime fosse de *numerus apertus*. Finalmente, sendo a organização do domínio matéria de interesse público, compreende-se que o poder instituído defina directamente os instrumentos jurídicos que regulam a utilização dos bens.

Contudo, o princípio da taxatividade não impede que as partes possam modelar o conteúdo dos direitos reais, desde que não violem o conteúdo de cada direito, tal como previsto pelo legislador — o que, a verificar-se, implicaria a criação de um tipo de direito real não admitido pela lei. Aliás, há um direito real em que se permite a intervenção das partes na concretização do respectivo conteúdo: trata-se da servidão predial que admite um número indefinido de concretizações (art. 1434º).

Da aplicação do princípio da taxatividade decorre que é nulo qualquer acto através do qual as partes criam figuras de direitos reais ou com um conteúdo diferente do tipificado na lei (art. 1226º, n.º 1, e art. 285º). Porém, o regime instituído vai no sentido de possibilitar (e mesma facilitar) a aplicação das regras da conversão aos negócios reais inválidos, ou seja, no sentido de permitir que o contrato em que as partes constituíram um direito real não previsto na lei se transforme num outro contrato de eficácia obrigacional ou de natureza real mas com um conteúdo diverso do estabelecido pelas partes; para tal, é necessário que se verifiquem os seguintes requisitos gerais:

- (i) Que o negócio inválido contenha os requisitos de substância e de forma necessários para a celebração do negócio obrigacional ou do negócio de eficácia real com o conteúdo permitido pelo legislador (aquele em que o negócio nulo se vai converter);
- (ii) Que a vontade hipotética ou conjectural das partes seja no sentido da conversão, isto é, que as partes teriam querido o negócio resultante da conversão se tivessem previsto a invalidade do negócio celebrado (art. 284º)<sup>1</sup>.

Porém, ao estipular na segunda parte do art. 1226º que “toda a restrição resultante do negócio jurídico, que não esteja nestas condições, tem natureza obrigacional”, o legislador quis instituir um regime especial (ou regime de favor) para a conversão, se bem que limitada aos casos em que estejam em causa negócios reais em que estava em causa a criação de restrições ao direito de propriedade, não previstas na lei. Para tal, aquele preceito consagra uma presunção (*juris tantum*) de que a vontade hipotética das partes é no sentido da conversão do negócio real *quod effectum* nulo em negócio obrigacional.

<sup>1</sup> A vontade hipotética ou conjectural é aquela que as partes teriam se tivessem previsto a invalidade do negócio que celebraram.

Por conseguinte, o regime de conversão previsto no art. 1226º é especial: por um lado, ao remeter para o art. 284º, exige que se verifiquem no negócio real nulo os requisitos de forma e substância necessários à formação de um novo negócio; por outro lado (e nisto é que reside a sua especificidade), presume que, no caso de as partes terem pretendido criar um *jus in re aliena* não previsto na lei, a vontade hipotética das partes é no sentido da conversão do negócio real em negócio obrigacional.

Refira-se ainda que a taxatividade não se aplica aos negócios translativos ou constitutivos de direitos reais (os contratos *reais quod effectum*<sup>2</sup>). Com efeito, se relativamente aos direitos reais vigora, como se disse, o princípio do *numerus clausus*, quanto aos negócios translativos ou constitutivos de direitos reais rege o princípio do *numerus apertus*, ou seja, não há limites para a liberdade de criação deste tipo de negócios, com excepção para os negócios jurídicos unilaterais relativamente aos quais vigora um regime de taxatividade (art. 392º).

## 2. Princípio da causalidade

O princípio da causalidade está ligado à questão da existência dos direitos reais. De acordo com este princípio, a constituição, modificação ou transmissão de qualquer direito real depende da validade (entendida em sentido amplo) da causa jurídica que fundamenta e justifica a produção do efeito real (art. 343º, n.º 1). Ora, como os efeitos reais formam-se em consequência da simples conclusão dos negócios reais *quod effectum*, a invalidade destes origina a invalidade dos direitos reais constituídos.

Assim, para que possam surgir direitos reais na esfera jurídica de alguém, é condição necessária e suficiente que o acto que lhe deu origem seja válido juridicamente. Neste sentido, o princípio da causalidade significa tão só que o efeito real é causado pelo acto em que se manifesta a vontade de transmitir ou adquirir o direito real<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Convém distinguir os negócios reais quanto ao efeito (*quod effectum*) dos negócios reais quanto à constituição (*quod constitutionem*). Os primeiros consistem em negócios obrigacionais, nos termos dos quais a transferência do direito real tem lugar por mero efeito do contrato: assim, por exemplo, realizada uma compra e venda, o comprador torna-se desde logo proprietário da coisa, sem ser necessário proceder à transmissão da coisa. Os segundos são contratos ligados à constituição de direitos de crédito (e não de direitos reais), os quais, no entanto, só estão completos ou perfeitos com o acto material de entrega do objecto do contrato, a qual funciona como elemento integrante do acordo de vontades: são os casos do depósito (art. 1105º), do comodato (art. 1049º) e do mútuo (art. 1062º), para cuja constituição não basta o acordo de vontades, sendo necessário a entrega do bem para a constituição do direito.

<sup>3</sup> Nesta formulação, o princípio da causalidade tem por objecto as formas derivadas de aquisição dos direitos reais. Como sabemos, estes direitos podem

Tal como se encontra consagrado no Código Civil, o princípio da causalidade tem a ver com a regularidade dos actos negociais que originam efeitos reais, visando proteger fundamentalmente o autor da transmissão contra os eventuais vícios jurídicos que possam ocorrer no acto de transferência de que é autor. Porém, a existência de outros valores — designadamente, a protecção de terceiros de boa fé e a exigência de publicidade de certos direitos — podem legitimar que se abram excepções a esta regra.

As excepções ao princípio da causalidade encontram-se consagradas nos arts. 234º e 282º<sup>4</sup>, os quais, preenchidas as condições aí previstas, permitem a aquisição do direito real pelo terceiro adquirente de boa fé, apesar de este ter obtido o direito real através de um acto que sofria de uma invalidade.

Excepções do mesmo tipo estão consagradas na Lei n.º 1/2003, nos arts. 9º e 16º, n.º 3, em que se reconhece aos terceiros os direitos que hajam adquirido de boa fé e a preço justo sobre bens imóveis do domínio privado do Estado.

Em primeiro lugar, estas excepções só funcionam em relação aos terceiros de boa fé, de acordo com a definição contida naqueles preceitos; ora, terceiros são todos os que, integrando-se numa só cadeia de transmissões, vêm a ser afectados por uma invalidade anterior ao próprio acto em que foram intervenientes. Esta noção de terceiro pode ser esquematizada no seguinte exemplo: *A* vende, em 2015, a *B* determinada coisa e, em 2016, *B* vende a mesma coisa a *C*; neste exemplo, *C* é terceiro em relação a *A*.

Além disso, as excepções referidas têm um âmbito limitado, porquanto abrangem apenas a falta de legitimidade de quem transmite ao terceiro, e desde que essa falta de legitimidade derive de um negócio jurídico anterior inválido: no exemplo indicado, o negócio inválido é o celebrado entre *A* e *B*, quando se considere apenas *C*.

A invalidade dos actos anteriores ao negócio em que intervém o terceiro é, no caso do art. 234º, a derivada exclusivamente da simulação; na hipótese de art. 282º, é a que resulta de qualquer outra causa de nulidade ou anulabilidade do negócio jurídico (excepto os casos de inexistência jurídica). Ou seja, os vícios de que o terceiro adquirente de boa fé é protegido devem verificar-se no acto anterior ao que intervém; naquele em que o terceiro participa, o único vício que é admissível é a falta de legitimidade do transmitente, derivada da anulabilidade ou nulidade do negócio que celebrou anteriormente.

---

igualmente adquirir-se originariamente: assim, na acessão, ocupação ou a usucapião; nestes casos, porém, a aquisição está dependente da verificação das condições previstas na lei, nas quais a vontade do interveniente não tem o mesmo relevo jurídico que na aquisição derivada.

<sup>4</sup> Regime semelhante ao deste artigo do Código Civil encontra-se consagrado no art. 10º, n.ºs 8 e 9, do Decreto-Lei n.º 27/2011, de 6 de Julho, relativo à regularização da titularidade dos bens imóveis em casos não disputados.

O regime em causa pode ser assim esquematizado: sendo nula a venda de *A* para *B* (seja por falta de forma legal do negócio, seja por este ser simulado), *B* não adquire qualquer direito real, pelo que não tem legitimidade para a sua alienação. Porém, no caso de *B* transmitir a coisa a *C*, se esse negócio de transmissão não tiver qualquer outro vício para além da falta de legitimidade de *B*, *C* pode beneficiar da protecção conferida nos termos daqueles artigos, não obstante o acto em que participa sofrer de uma invalidade (falta de legitimidade do transmitente), verificando-se assim uma derrogação ao princípio da causalidade.

### 3. Princípio da consensualidade

O princípio da consensualidade significa que os direitos reais se transmitem por mero efeito do contrato, não sendo necessário qualquer acto complementar (art. 343º, n.º 1). Assim, quem, sem reserva de domínio<sup>5</sup>, comprar determinada coisa (ou constituir um direito real menor), adquire a respectiva propriedade sem ter de efectuar qualquer acto ulterior (em regra, a tradição nos móveis e o registo nos imóveis), porquanto o contrato desencadeia o efeito real. Assim, desde que seja válido, o negócio que é fonte de direitos obrigacionais é igualmente fonte de direitos reais.

Embora a designação seja idêntica, este princípio dos direitos reais não se confunde com o princípio da consensualidade estudado a propósito da forma do negócio jurídico (art. 210º). Consensualismo neste último sentido significa a não exigência de forma escrita para a validade do acto jurídico.

Transposta para os direitos reais, a exigência de forma escrita dos contratos reais<sup>6</sup> liga-se ao princípio da causalidade, porquanto a falta de cum-

---

<sup>5</sup> A reserva de propriedade (art. 344º) consiste na faculdade de o alienante de certa coisa reservar para si o domínio desta até ao cumprimento das obrigações que recaem sobre o adquirente ou até à verificação de qualquer outro evento. Neste contrato, um dos principais efeitos negócio real *quod effectum* (a transmissão do direito real) fica adiado; contudo, logo que a causa que justificou a reserva se concretize, a produção do efeito real verifica-se imediatamente, não sendo necessária qualquer declaração ou outro acto dos contraentes nesse sentido.

A reserva de propriedade confere ao vendedor (o credor do preço) uma posição de privilégio, porquanto no caso de o adquirente não pagar o estipulado, aquele mantém a propriedade da coisa, não tendo de suportar um eventual concurso de outros credores do devedor, ainda que a mesma tenha sido entregue ao adquirente.

No caso de tratar-se de coisas imóveis ou móveis sujeitos a registo, a cláusula de reserva da propriedade só produz efeitos em relação a terceiros se for registada. Porém, relativamente a móveis não sujeitos a registo, a mesma reserva vale por simples convenção das partes, mesmo em relação aos terceiros; semelhante regime — que é susceptível de prejudicar os credores do adquirente — justifica-se como forma de facilitar a concessão de crédito.

<sup>6</sup> Nos termos do art. 37º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 3/2004, de 4 de Fevereiro,

primento do formalismo exigido pela lei torna o negócio jurídico celebrado nulo, o que invalida a transmissão ou constituição de direito real; neste caso, a violação do princípio da consensualidade dos negócios jurídicos implica igualmente a violação do princípio da causalidade.

Como ficou dito, o princípio da consensualidade dos direitos reais diz respeito à constituição e transmissão de direitos sobre as coisas e significa que, uma vez perfeito (ou válido) o negócio real *quod effectum* (sujeito ou não a forma escrita, conforme o estipulado pela lei), o efeito real produz-se sem que as partes tenham de efectuar outro acto subsequente.

Este princípio sofre excepções: *i*) no art. 947 n.º 2 (doação de móveis ou é feita por escrito ou deve ser acompanhada da tradição da coisa doada); *ii*) no art. 603º (o penhor de coisas constitui-se ou pela entrega da coisa ao credor ou terceiro, ou pela entrega de “documento que confira a exclusiva disponibilidade dela” ou pela “simples atribuição da comosse ao credor, se essa atribuição privar o autor do penhor de dispor materialmente da coisa); *iii*) no art. 615º, n.º 2 (penhor de créditos, em que é necessária a notificação do devedor); *iv*) e no art. 621º (a hipoteca deve ser registada para ter efeitos entre as próprias partes; esta exigência é a única situação em que o registo constitui condição de validade de um negócio jurídico).

#### 4. Princípio da publicidade

Sendo o direito sobre as coisas é um direito *erga omnes*, é convenient-

---

que contém o regime jurídico do notariado, é exigida escritura pública para a celebração dos seguintes actos:

- a) Os actos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, enfiteuse, superfície ou de servidão sobre coisas imóveis;
- b) Os actos que importem revogação, rectificação ou alteração de negócios que por força da lei ou por vontade das partes tenham sido celebrados por escritura pública;
- c) Os actos de constituição, modificação e distrate de hipoteca voluntária ou de consignação de rendimentos, e de fixação ou de alteração de prestações mensais de alimentos, quando onerem coisas imóveis;
- d) Os actos de alienação ou repúdio de herança ou de legado desde que deles façam parte coisas imóveis;
- e) A cessão de hipoteca ou do grau de prioridade do seu registo, a extinção de garantia hipotecária e a cessão ou penhor de créditos hipotecários;
- f) Os negócios de transmissão da propriedade de estabelecimentos comerciais ou industriais;
- g) O contrato de renda perpétua e o de renda vitalícia se a coisa ou direito alienado for sobre um imóvel;
- i) A partilha de coisas imóveis ou de quotas de sociedades das quais façam parte coisas imóveis.



te que todas as pessoas com interesses relacionados com o direito real conheçam ou possam conhecer os actos com ele relacionados. O princípio da publicidade está assim ligado à necessidade de que a constituição ou transferência do direito real deve ser conhecida ou cognoscível das pessoas que virtualmente as afecte. Se, entre as partes do negócio jurídico, o direito real se constitui em regra *solo consensu* (princípio da consensualidade) não se justificando por isso a exigência de um regime que assegure a publicidade do acto, já relativamente a terceiros exige-se uma publicidade que dê a conhecer a situação jurídica que diz respeito ao bem em causa, com vista a garantir a segurança do comércio jurídico. Esta segurança consiste no facto de a ordem jurídica garantir relevância jurídica (eficácia) perante terceiros apenas em relação aos direitos reais que são objecto de registo.

Porque a instituição de um serviço que assegura essa publicidade é dispendiosa a segurança de terceiros fez-se sentir de forma predominante em relação aos imóveis<sup>7</sup> e aos móveis sujeitos a registo, não só porque tradicionalmente constituem grandes meios de riqueza, como porque são mais raramente transaccionáveis (por comparação aos móveis simples).

Sendo a publicidade dos direitos reais justificada pela tutela de terceiros do que garantir a sua eficácia *erga omnes*, compreende-se que, num sistema que assenta no princípio da causalidade como é o nosso, o registo seja uma condição de eficácia do acto constitutivo ou translativo do direito real (do contrato real *quod effectum*) em face de terceiros e não uma condição de validade do mesmo.

Por isso, o registo tem natureza declarativa; exceptua-se o caso da hipoteca em que o registo tem natureza constitutiva (art. 621º) e, por isso, é uma condição de validade do acto. Ressalvado este caso, *inter partes* (como também entre os respectivos herdeiros), a falta de registo não impede a produção do efeito real, não sendo por isso imprescindível à constituição, modificação ou extinção dos direitos reais.

Porém, relativamente a terceiros — para este efeito, terceiros são todos aqueles que recebem do mesmo autor ou transmitente direitos reais incompatíveis ou conflitantes —, o instituto do registo significa que os factos sujeitos a registo não lhes são oponíveis ou eficazes enquanto não forem registados.

O registo tem assim uma dupla função: uma função positiva — os actos registados consideram-se conhecidos pelos terceiros — e uma função negativa — os actos não registados são considerados não conhecidos por terceiros. Assim, se o adquirente do direito real não procede ao registo da sua aquisição, no caso de se verificar uma ulterior aquisição por parte

---

<sup>7</sup> O registo dos primeiros direitos de propriedade sobre imóveis efectua-se no Cadastro Nacional de Propriedade, cuja elaboração é da responsabilidade da Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais (art. 4º do Diploma Ministerial n.º 23/2011, de 23-11).

do mesmo transmitente e esta for registada primeiramente, prevalece sobre a primeira apesar da ilegitimidade do transmitente para realizar o segundo acto. Ou seja, essa ilegitimidade fica suprida pelo facto de a primeira aquisição não poder ser oponível em face do registo anterior da segunda aquisição; neste caso, a aquisição primeiramente registada prevalece sobre o negócio não registado ou registado posteriormente, apesar de este ter sido o primeiro a ser celebrado.

Com efeito, perante a falta de registo do primeiro adquirente, para o terceiro adquirente tudo se passa como se a primeira aquisição não existisse; porque o terceiro registou primeiro, a sua aquisição prevalece sobre a primeira, fazendo com que esta decaia.

Para além deste efeito do registo — em que funciona como condição de eficácia ou de oponibilidade do direito registado —, o registo possui ainda dois outros efeitos.

O primeiro consiste presunção da titularidade do direito real; o facto de o registo ser declarativo não impede que a partir dele se faça presumir a existência do direito real na pessoa em cujo nome foi efectuado<sup>8</sup>. Trata-se, no entanto, de uma presunção relativa ou *iuris tantum*. Por isso, o registo não garante que o direito real existe, mas apenas que, a existir, tem como titular a pessoa em nome do qual foi efectuado.

O segundo efeito do registo manifesta-se a propósito da tutela dos terceiros de boa fé regulada nos arts. 234º e 282º do Código Civil.

---

<sup>8</sup> Nos termos do art. 4º, n.º 2, do Decreto-lei n.º 27/2011, de 6 de Julho, relativo à regularização da titularidade de bens imóveis em casos não disputados, “o registo do direito de propriedade na base de dados do Cadastro Nacional de Propriedades constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito”.

# CAPÍTULO VI

## CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS REAIS

Analisada a estrutura do direito real e dos princípios que presidem à sua constituição e transferência, é altura de indicar as características que constituem a expressão da sua essência. Não se trata de elementos novos, a acrescentar aos indicados a propósito da definição do direito real, mas simples desenvolvimentos dessa noção.

As características que vamos analisar têm a ver com o lado interno e com o lado externo dos direitos reais, isto é, com o facto de o direito real ser um poder directo e imediato e de ter uma eficácia *erga omnes*, respectivamente.

### **1. Características ligadas ao lado interno**

Enquanto poder directo e imediato sobre uma coisa, o direito real é independente relativamente às pretensões positivas a que possa dar origem. Enquanto o direito de crédito supõe sempre uma pretensão a um determinado comportamento (ainda que este seja um *non facere*) — esgotando o seu conteúdo quando o devedor realiza a sua prestação —, o direito real, mesmo quando dá origem a determinadas prestações (por exemplo, em resultado da violação do direito ou decorrentes das relações de vizinhança), existe independentemente dessas mesmas prestações, na medida em que se realiza com a mera exclusão do possíveis interferentes, dispensando, por isso, qualquer contribuição positiva para existir.

## 2. Características ligadas ao lado externo

### 2.1. Direito de sequela ou de seguimento

O direito de sequela ou de seguimento consiste no poder que tem o titular do direito real de perseguir o objecto onde quer que ele se encontre, nomeadamente reivindicando-o de um terceiro adquirente. Todo o *jus in re* permite seguir a coisa qualquer que seja a respectiva situação patrimonial, pelo que o titular pode exercer os poderes inerentes ao seu direito real ainda que o bem entre na esfera jurídica de outrem.

Por exemplo, o arrendatário que venda a coisa locada, não impede que o proprietário a reivindique do novo adquirente. Outra manifestação da sequela verifica-se quando o titular do direito de preferência com eficácia real reivindica a coisa indevidamente alienada a terceiro pelo obrigado à preferência (art. 1329º).

Esta característica não se encontra nos direitos de crédito, uma vez que têm eficácia limitada às partes. Por exemplo, se *A* promete vender o seu automóvel a *B* e se, em vez de cumprir a promessa, o vender a *C*, não pode *B* exigir que *C* lhe entregue o veículo. Na verdade, sendo *B* um mero credor, o seu direito não acompanha o bem nas suas vicissitudes (neste exemplo, a transmissão para *C* da respectiva propriedade); como o credor (*B*) não possui qualquer direito de sequela, não pode exigir mais do que uma indemnização (a *A*) pelo não cumprimento da promessa.

Pelo contrário, se a mesma promessa tiver eficácia real (art. 348º) o promitente-comprador poderia em situação semelhante obter a coisa para si, cabendo agora ao terceiro o direito de ser indemnizado pelo vendedor.

#### — Excepções ao direito de sequela

No que respeita a imóveis ou móveis sujeitos a registo, o princípio geral é da possibilidade de sequela. Porém, em relação a estes bens, o exercício desta pode ficar paralisado: (i) nos casos em que um terceiro de boa fé adquire a coisa nos moldes previstos nos arts. 234º e 282º, (ii) quando se verifique a usucapião de um direito incompatível com o anterior, (iii) ou no caso da extinção do direito real pelo não uso.

Quanto aos móveis a sequela não fica paralisada perante a boa fé do terceiro adquirente que recebeu a coisa de quem não era seu proprietário, não ficando assim o proprietário inibido de exercer o seu direito em face daquele. Porém, o direito de sequela relativo aos móveis decai perante a usucapião de um direito incompatível, ou quando o direito real se extingue pelo não uso ou ainda em virtude da tutela dos terceiros de boa-fé no caso do art. 234º.

## ***2.2. Direito de prevalência ou de preferência***

A outra característica ligada à eficácia *erga omnes* do direito real é o direito de preferência ou de prevalência, segundo o qual o direito real prevalece (i) sobre qualquer direito de crédito, ainda que constituído anteriormente, (ii) e prevalece também sobre qualquer outro direito real constituído posteriormente que seja total ou parcialmente incompatível com ele.

O direito de prevalência consiste, pois, no poder que tem o titular do direito real de fazer valer o seu direito em relação a qualquer constituição posterior, sobre a mesma coisa, de um direito real incompatível com o seu (*prior in tempore, potior in iure* — primeiro no tempo, mais poderoso no direito). Assim, sobre a mesma coisa não podem coexistir dois direitos de propriedade, porque são direitos totalmente incompatíveis; no caso de isso se verificar (p. ex., *A* vende a *B* e depois a *C* a mesma motorizada), prevalece o primeiro direito constituído, podendo o respectivo titular opor o seu direito de prevalência ao adquirente posterior. A prioridade temporal determina assim a prioridade jurídica.

Como se disse, a prevalência é uma consequência da eficácia absoluta do direito real: quem adquire um direito real pode opô-lo a todas as pessoas, incluindo as que, sem o seu consentimento, tenham posteriormente adquirido direitos incompatíveis. Podemos fundamentá-la no art. 343º, n.º 1 (“a constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvo as excepções previstas na lei”).

Examinemos cada um dos aspectos em que se desdobra a prevalência dos direitos reais.

O primeiro pode ser assim enunciado: o direito real prevalece sobre qualquer direito com eficácia relativa, ainda que constituído anteriormente. Esta característica explica-se pelo carácter pessoal e pela eficácia *inter partes* dos direitos de crédito e pelo facto de os poderes conferidos ao credor não incidirem directamente sobre a coisa, mas apenas de forma mediata, através da prestação do devedor. Devido à diferença entre estes dois tipos de direitos no que respeita à respectiva relação com a coisa, o vínculo obrigacional estabelecido pelo anterior titular do domínio não subsiste perante o novo vínculo real.

Uma excepção a esta regra consta do art. 988º, segundo o qual o contrato de locação subsiste apesar da mudança do titular do domínio sobre a coisa: “o adquirente do direito com base na qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo”.

A segunda dimensão do direito de prevalência dos direitos reais — o direito real prevalece sobre um outro direito real conflituante constituído posteriormente — impede a validade de qualquer ulterior constituição de direitos incompatíveis (total ou parcialmente) com o direito anterior. Ela explica-se pelo carácter *erga omnes* do direito real, o qual, ao reservar uma certa área de domínio para determinado titular, não tolera qualquer poder, pertencente a outro titular, que interfira com essa zona de reserva dominial.

— Excepções ao direito de prevalência

Também aqui há excepções: por exemplo, no art. 680º (consagra-se a prevalência dos privilégios por despesas de justiça sobre quaisquer outros privilégios e garantias reais mesmo anteriormente constituídos), nos arts. 681º e 682º (em que as graduações dos privilégios consagradas nestes dois artigos são independentes de qualquer prioridade cronológica), no art. 684º (que atribui preferência aos privilégios sobre a consignação de rendimentos, hipoteca ou o direito de retenção, mesmo que sejam anteriores), no art. 679º, n.º 2 (que estabelece o rateio para os créditos igualmente privilegiados, sem ter em conta a antiguidade de cada um), no art. 693º, n.º 2 (estatui-se a preferência do direito de retenção sobre imóveis em relação à hipoteca constituída sobre estes, ainda que o registo desta seja anterior) e, finalmente, no art. 357º (onde se confere prevalência aos direitos legais de preferência sobre os direitos reais de preferência de fonte convencional ainda que estes sejam anteriores).

# CAPÍTULO VII

## A POSSE

### 1. Distinção entre posse e direito real

Na linguagem comum, a palavra posse é usada muitas vezes como sinónimo de propriedade; no plano jurídico, porém, os dois termos correspondem a situações ou conceitos bem diversos: a propriedade é um direito real, a posse uma situação de facto protegida pelo direito.

A posse consiste num poder de facto sobre uma coisa correspondente ao exercício da propriedade ou de outro direito real (art. 1171º); neste sentido, pode dizer-se que a posse satisfaz o mesmo tipo de fins os direitos reais. Ela confere ao titular um poder sobre uma coisa, que é transmissível (entre vivos ou por morte) e que é objecto de protecção em relação a todas as outras pessoas, designadamente através de acções judiciais específicas. Este conteúdo e conjunto de meios são conferidos ao possuidor sem necessidade de averiguar se, por detrás da posse, o possuidor tem ou não um direito real.

Ter a posse de uma coisa significa que o bem se encontra na zona ou órbita de disponibilidade exclusiva do titular; não se exige o poder efectivo ou físico sobre a coisa, continuamente exercido, mas tão só a mera possibilidade de exercer actos materiais (não necessariamente de natureza física) sobre a coisa. Para haver posse é suficiente que a coisa esteja dentro da esfera do poder de facto ou empírico do possuidor.

De igual modo, o possuidor não deixa de possuir quando confere o uso da coisa a um terceiro, seja gratuita ou onerosamente. Este comportamento corresponde de facto a um modo de exercício do direito de proprie-

dade; neste caso, o possuidor continua a retirar benefício da coisa, seja uma vantagem patrimonial, seja a simples satisfação de favorecer outra pessoa.

Por exemplo, o proprietário de um livro possui-o não só no momento em que o lê, mas também quando o coloca numa estante em sua casa; um automóvel continua a ser possuído pelo seu dono mesmo quando, com o seu consentimento, é conduzido por outrem; a posse de uma pasta mantém-se mesmo que o seu dono a empreste a um terceiro.

Em todos estes casos, em que a coisa está na disponibilidade do possuidor e do proprietário, posse e direito de propriedade coincidem; esta posse do proprietário designa-se *posse causal*, porque corresponde ao exercício de uma faculdade do direito real.

Ora, na grande maioria das situações, o direito e a posse sobre uma coisa estão reunidos na mesma pessoa; mas pode acontecer que a coexistência entre o exercício de poderes de facto (posse) e o exercício do direito real (propriedade) não se verifique; quando assim é, a distinção entre os dois conceitos assume uma outra evidência e interesse.

Se, por exemplo, o proprietário perde a coisa, conserva a propriedade mas deixa de ter a posse; o mesmo se verifica quando um agricultor começa a cultivar o terreno do vizinho sem que tenha sido autorizado por este e recolhe os respectivos frutos, como se fosse o seu verdadeiro dono. Considere-se ainda a hipótese do furto: este facto ilícito não faz perder a propriedade, mas retira ao respectivo dono o poder de facto sobre a coisa; o lesado continua a ser proprietário, mas quem furta tem a coisa em seu próprio poder e comporta-se como seu dono, embora o não seja. A propriedade pode igualmente não coincidir com a posse no caso de a pessoa a quem o proprietário entregou a coisa se apropriar dela indevidamente, ou ainda quando alguém adquire uma coisa em consequência de um negócio jurídico nulo (por exemplo, por vício de forma).

Em todos estes exemplos, verifica-se que quem exerce poderes de facto sobre a coisa é o possuidor, muito embora a propriedade da mesma continue a pertencer a outra pessoa, a qual, no entanto, não tem possibilidade de exercer os poderes de facto correspondentes ao seu direito real. Estamos perante situações em que a titularidade do direito real não coincide com a da posse; quando assim acontece, a posse é designada por *posse formal*, porque o possuidor não tem qualquer direito real sobre a coisa, ainda que actue como se o tivesse.

Os casos referidos anteriormente permitem-nos compreender a função da posse: ela constitui um substituto do direito real e serve para regular as relações de domínio (lembre-se que a posse é exercida de forma idêntica ao direito de propriedade) quando não é possível aplicar aquele regime.

Poderá parecer estranho, no entanto, que o ladrão possa beneficiar da posse; trata-se, porém, de uma situação excepcional que constitui um 'pre-



ço' a pagar pelos benefícios trazidos pelo instituto da posse. Com efeito, é um dado sociológico conhecido que, na grande maioria das situações, propriedade e posse estão reunidas na mesma pessoa, o que permite dizer com um elevado grau de segurança que quem tem a posse sobre uma coisa tem igualmente a respectiva propriedade.

Como a prova do direito de propriedade é na generalidade dos casos mais difícil do que a prova da posse, quem tem o uso e a fruição dos bens deixa assim de ter necessidade de provar a propriedade da coisa, beneficiando de uma vantagem jurídica significativa. Ora, é pelo facto de se pretender facilitar a prova aos verdadeiros proprietários das coisas (que, como foi dito, são na grande maioria das situações também os seus possuidores) que o adquirente ilegítimo da posse acaba por beneficiar da mesma vantagem que aqueles.

## **2. Fundamento da tutela da posse**

Embora já tenha sido dito algo sobre as razões da protecção da posse, é altura de proceder à respectiva enunciação.

### ***2.1. Defesa da paz pública***

Uma das razões para que a posse seja protegida tem a ver com a defesa da paz pública. O facto de se tutelar as pessoas que exercem poderes sobre uma coisa em moldes exclusivos evita a ocorrência de conflitos sociais, na medida em que impede as restantes de recorrerem à autotutela directa contra quem possui.

### ***2.2. A posse como valor económico***

Uma outra razão para proteger a posse reside na sua importância económica. Na verdade, a exploração ou o aproveitamento económico das coisas através da posse significa que, à sombra daquela, se formam valores económicos que devem ser protegidos. Por exemplo, o facto de determinada actividade abranger um imóvel, relativamente ao qual há dúvidas quanto ao seu proprietário, origina a formação de um valor económico que é merecedor de tutela jurídica. Se uma tal posição não fosse protegida através da posse, a exploração em causa poderia acabar por poder ser desfeita com relativa facilidade, advindo daí um dano económico.

### ***2.3. Dificuldade da prova do direito real***

Uma outra justificação para a tutela jurídica da posse tem a ver com a circunstância de ela ser normalmente o sinal exterior do direito de propriedade. Como se disse, quem exerce poderes de facto sobre uma coisa como seu proprietário é na grande maioria das situações o seu dono legítimo; por isso, ao proteger-se a actuação de facto sem necessidade de provar a existência do correspondente direito, está a tutelar-se o proprietário, na medida em que a prova do poder de facto é muito mais fácil de conseguir do que a do direito real. Contudo, a protecção da posse só é efectiva enquanto não for definitivamente determinado o titular do direito a real sobre a coisa.

Como se disse, a posse pode ser invocada por quem adquiriu a coisa por meios ilegais ou fraudulentos; porém, atendendo a que, no comum das situações, a qualidade de possuidor coincide com a de proprietário, a protecção de que beneficia quem furtou ou usurpou uma coisa é o sacrifício jurídico para que a grande maioria das pessoas que está na posse das coisas e que são os seus proprietários possam facilmente defender o seu direito.

### **3. A posse como caminho para a aquisição do domínio**

A posse permite a formação de interesses de natureza económica que devem ser protegidos, como acabou de ser visto. Assim, *(i)* quando reúna determinadas características, *(ii)* se prolongue no tempo *(iii)* e o titular do direito real permaneça passivo ou inerte, a posse não se limita a substituir a ausência do direito real, mas pode também converter-se num direito real que exclui o anterior. É o fenómeno da usucapião.

O facto de a posse conduzir à aquisição do direito real de gozo explica-se pelo facto de ela constituir um indicador do direito real; como se disse, dado que, na grande maioria das situações, quem tem a posse tem igualmente a propriedade e que mudanças de possuidor correspondem a mudanças de proprietário, a posse constitui igualmente um meio que permite conhecer o titular do direito real, conhecimento que a ordem jurídica aceita e protege através da tutela da posse.

Este conhecimento permitido pela posse faz com que a lei associe a esta uma presunção da titularidade do direito real (art. 1188º) e admita também que, em certas condições, possa conduzir à aquisição do direito real de que, afinal, é um indicador.

#### 4. Elementos da posse: *corpus* e *animus*

De acordo com a noção legal (art. 1171º), a posse é integrada por dois elementos: o elemento material ou empírico (*corpus*) e o elemento psicológico ou intencional (*animus*); a coexistência de ambos é necessária, de tal modo que, faltando um, não há posse. O elemento material consiste no exercício de poderes de facto ou na prática de actos materiais sobre a coisa; o elemento psicológico traduz-se na intenção de exercer os poderes de facto como titular do direito real (de propriedade ou outro direito real) correspondente aos actos praticados.

##### 4.1. Elemento material (*corpus*)

Enquanto exercício de poderes de facto, o *corpus* não tem que manifestar-se através de um contacto físico com a coisa; é suficiente que a coisa se encontre, com alguma estabilidade, na esfera do poder de facto do possuidor. Assim, o possuidor de um automóvel não perde a posse quando o deixa estacionado na garagem ou na rua; embora não esteja a usá-lo, conserva o poder de facto sobre o veículo.

O *corpus* pode manifestar-se através da detenção (por exemplo, guardar a coisa) ou da fruição (colher os respectivos frutos ou receber as rendas etc.) da coisa; no primeiro caso, embora se verifique um contacto físico com a coisa, este não tem de ser contínuo ou permanente. Aliás, relativamente à fruição da coisa, pode nem haver qualquer ligação física com a coisa, como sucede quando o possuidor se limita a receber as rendas de um prédio que é usado por outra pessoa, na sequência, p. ex., de um contrato de arrendamento.

No Código Civil (art. 1172º) prevê-se expressamente a possibilidade de a posse ser exercida por intermédio de outra pessoa, o que vem confirmar que para haver *corpus* (e portanto posse) não é necessário verificar-se um contacto ou ligação física ou material com a coisa por parte do possuidor.

##### 4.2. Elemento psicológico (*animus*)

O segundo elemento da posse, o *animus*, é de natureza psicológica. Para além do exercício do poder de facto (nos moldes acabados e referir), só há posse quando se verifica uma vontade de agir ou de se comportar em relação à coisa como sendo titular do direito de propriedade ou de outro direito real. Assim, por exemplo, uma pessoa que, num jantar em casa de uma pessoa amiga, se serve de determinadas coisas (copos, pratos, etc.) não tem a posse, porque não tem intenção de agir como titular de um direito

real; o mesmo se diga em relação a quem utiliza uma casa em consequência de um contrato de arrendamento ou de um empréstimo: também não há posse por falta de *animus* correspondente a um direito real.

Esta intenção de domínio não tem que manifestar-se por palavras, mas através da forma como se utiliza ou actua sobre a coisa. Deve assim verificar-se uma correspondência entre os poderes de facto que se exercem e a intenção ou vontade de comportar-se como titular do direito correspondente a esses mesmos poderes; na dúvida quanto aos termos em que a posse se exerce (se como proprietário ou a título de outro direito real) deve presumir-se que é em termos de direito de propriedade.

O *animus* da posse (*animus possidendi*) não tem de manifestar-se sempre em termos do direito de propriedade, porquanto pode haver posse em termos de outros direitos reais de gozo (usufruto, superfície, etc.), o que sucede quando a pessoa que exerce os poderes de facto (*corpus*) actua ou se comporta como titular de um direito menor (direito sobre coisa alheia).

### ***4.3. A concepção subjectiva da posse***

Como já ficou dito, dos arts. 1171º e 1173º do Código Civil extrai-se a ideia de que, para haver posse, tem de verificar-se em simultâneo o *corpus* e o *animus*, o que significa que adoptou a concepção subjectiva da posse (que é prevacente na maioria dos ordenamentos modernos). Ou seja, para além do poder de facto sobre a coisa, é necessário um *animus possidendi*, uma intenção dominial em termos de um direito de propriedade ou de um direito real menor. Assim, deixa de haver posse quando deixam de coexistir na mesma pessoa aqueles dois elementos (p. ex. em caso de transmissão a outrem acompanhada da entrega da mesma) ou apenas um, seja o elemento material (por exemplo, quando se perde a coisa) seja o psicológico (quando a coisa é furtada por um terceiro). Verifica-se assim que o sistema subjectivo valoriza o vínculo formal de pertença do domínio ao titular do poder de facto.

A adopção pelo sistema timorense (na linha do Código Civil português) do sistema subjectivo (como já acontecia no Código Civil de 1867 e de 1966) decorre do disposto no art. 1171º, segundo o qual “posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real».

Nesta definição estão contidos o elemento *corpus* («quando alguém actua...») e o elemento *animus* («por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real»). Não poderá dizer-se que o elemento intencional desempenha um secundário relativamente à actividade de actuação, como uma mera caracterização desta; com efeito, nesta noção, o *animus* surge como a intenção jurídico-real, ou seja, como sendo a

vontade de agir como titular de um direito real, a qual se manifesta através da correspondente actuação. O art. 1171º estabelece entre os elementos da posse uma relação de necessidade recíproca, de tal modo que não há *animus* sem *corpus* nem *corpus* sem *animus*.

Aliás, ao consagrar uma distinção entre posse e detenção, o disposto no art. 1173º é inequívoco quanto à adopção pelo legislador do sistema subjectivo da posse. Por outro lado, o facto de, como se dirá em seguida, o Código Civil admitir excepcionalmente a aplicação a situações de mera detenção das normas sobre a tutela possessória não é de molde a poder concluir-se que o sistema de posse não é o subjectivo.

O legislador afastou-se assim do sistema objectivo da posse (que vigora na Alemanha, Suíça e Brasil), segundo o qual basta o *corpus* para haver posse, não sendo necessário para tal que o poder de facto seja exercido em termos de direito real, podendo sê-lo a título de um direito de crédito (por exemplo, o arrendatário ou o depositário são considerados possuidores para o sistema objectivo da posse). Ou seja, para este sistema, a posse é na sua essência um poder de facto sobre uma coisa que, embora tenha de ser voluntário, não tem de ter uma intencionalidade específica (por isso este sistema não há distinção entre *animus* e *corpus*); aquele pode ser exercido em termos de um direito real, como a título de um direito de crédito, como também pode ser exercido tanto em nome próprio como em nome alheio. Neste sistema é valorizada a efectiva utilização das coisas.

No sistema objectivo só não há posse quando se possui manifestamente para outrem, como é o caso o empregado subordinado; contudo, esta situação tem de se ser manifesta, pois, na dúvida, entende-se que há posse; também não há posse quando a ligação com a coisa é passageira (assim quando pego num livro numa livraria ou consulto um livro numa biblioteca). No entanto, relativamente à usucapião, o sistema objectivo exige que a posse seja em nome próprio, isto é, em termos de um *jus in re*.

Porém, a principal diferença entre os dois sistemas tem a ver com o âmbito da tutela possessória, porquanto, o sistema subjectivo só a admite para a posse e não para a detenção, enquanto o sistema objectivo prevê-a para todos aqueles que, com um mínimo de intencionalidade, exercem poderes de facto seja em nome próprio (*jus in re*) ou em nome alheio (direito de crédito).

Assim, se um possuidor (A) arrenda uma prédio a outra pessoa (B), no sistema subjectivo, B, porque exerce poderes a título de um direito de crédito (sendo por isso um mero detentor) não goza em princípio dos meios de defesa da posse (infra). No sistema objectivo, ambos são possuidores (A é possuidor mediato ou indirecto — porque está afastado do poder sobre a coisa — e B é o possuidor imediato ou directo), pelo que têm tutela possessória, inclusive contra o eventual titular do direito.

## 5. Posse e detenção

Como se disse, o Código Civil adopta a concepção subjectiva da posse, o que significa que o exercício de poderes de facto sobre uma coisa que não seja acompanhado do *animus* possessório constitui uma situação de detenção e não de posse. A detenção consiste no exercício de poderes de facto com *animus detinendi*, isto é, em que não há intenção de agir como beneficiário do direito real e, portanto, em que o poder é exercido em nome ou no interesse de outrem (art. 1173º).

Não obstante esta diferença de conteúdo dos dois sistemas, o Código Civil prevê excepcionalmente que, para defender o uso da coisa, determinados detentores (e só estes) — locatário (art. 966º, n.º 2), comodatário (art. 1053º, n.º 2), parceiro pensador (art. 1046º, n.º 2) e depositário (art. 1108º, n.º 2) — possam usar dos meios de defesa da posse mesmo contra, respectivamente, o locador, o parceiro proprietário, o comodante e o depositante, o que significa que, com esta previsão, acaba por, na prática, se verificar uma aproximação significativa entre os dois sistemas possessórios no que diz respeito à tutela possessória (que é, aliás, um dos aspectos mais relevantes de todo o regime jurídico da posse).

## 6. Âmbito da posse

### 6.1. Objecto da posse

A posse pode incidir sobre as mesmas coisas que podem ser objecto de propriedade, ou seja, não só as coisas corpóreas como as coisas incorpóreas (deixa-se em aberto a questão da posse sobre as coisas incorpóreas). Já não são susceptíveis de posse as coisas fora do comércio jurídico (arts. 193º, n.º 2, e 1187º, n.º 1, alínea *b*)).

### 6.2. Direitos em termos dos quais se pode possuir

Sendo a posse um poder de facto em termos de um direito real, importa determinar os direitos reais que permitem o exercício da posse.

Os direitos reais de gozo são, por definição, susceptíveis de conferir posse, na medida em que o seu conteúdo traduz-se no exercício de poderes de facto (uso e fruição) sobre uma coisa<sup>1</sup>. Para além dos direitos reais de gozo, há direitos de garantia que conferem posse (embora esta não dê

---

<sup>1</sup> Porém, relativamente às servidões não aparentes (art. 1438º, n.º 2), a respectiva posse só é objecto de tutela jurídica quando se fundem em título provindo do proprietário do prédio serviente ou de quem lho transmitiu (art. 1200º).

origem à usucapião): é o caso do penhor de coisas (art. 604º, alínea *a*) e do direito de retenção (arts. 692º e 693º, n.º 3, que remetem para aquela norma). Já os direitos reais de aquisição não conferem posse, porque não atribuem qualquer poder de facto sobre a coisa que lhes serve de objecto.

## 7. Capacidade para adquirir posse

De acordo com o art. 1186º, têm capacidade para adquirir posse todos os que têm uso da razão, e ainda os que não têm, relativamente às coisas susceptíveis de ocupação.

Tratando-se a posse do exercício de um poder de facto, não é exigível um especial desenvolvimento da personalidade para ser possível a sua aquisição, bastando para tal uma capacidade natural de entender e querer para exercer os poderes de facto sobre a coisa como se esta fosse sua. Não se exige, por isso, a capacidade negocial ou a capacidade para o exercício de direitos.

De acordo com o art. 422º, n.º 2, presume-se que não têm uso da razão, os menores de sete anos e os interditos por anomalia psíquica; trata-se de uma presunção relativa, pelo que é admissível a prova de que um menor de sete anos tem o uso da razão e, portanto, que pode, por si, adquirir posse. Porém, relativamente às coisas susceptíveis de ocupação (arts. 1239º e s.), não se exige o uso da razão, bastando para a aquisição da posse a simples apreensão material da coisa.

Uma vez que a incapacidade pode ser suprida, a posse pode ser adquirida por quem não tenha capacidade para tal, se a aquisição for realizada pelo respectivo representante legal ou por alguém (com capacidade jurídica) que o faça em nome e no interesse daquele.

Também no caso de transmissão posse *mortis causa*, admite-se a aquisição da posse por incapaz, na situação prevista no art. 1771º, n.º 3; ou seja, considera-se adquirida a posse naquelas circunstâncias se o representante legal do incapaz nada declarar quanto à respectiva aceitação.

## 8. Caracteres da posse

A posse pode apresentar características distintas; a importância destas reside no maior ou menor relevo jurídico que lhe é conferido, o qual se manifesta a nível da tutela possessória e nos prazos para adquirir o direito real por usucapião (*infra*).

As características da posse determinam-se no momento da respectiva aquisição; além disso, há características que são permanentes e, portanto, que se fixam em definitivo naquele momento (assim, a posse titulada ou

não titulada, e a posse de boa ou de má fé), e outras que não são permanentes, sendo por isso passíveis de alteração durante o exercício da posse (assim a posse violenta e a posse oculta).

### ***8.1. Posse titulada e posse não titulada***

Segundo o art. 1179º, n.º 1, posse é titulada quando tem atrás de si (se funda ou assenta) um acto susceptível de, em abstracto, constituir ou transferir o direito real correspondente, muito embora, na situação concreta, a transferência daquele não se verifique, quer porque o transmitente não tinha legitimidade para transmitir, quer porque o negócio de transmissão tinha vícios substanciais (erro, dolo, coação moral, etc.). Contudo, a invalidade do acto não poderá implicar a inexistência do mesmo, pois neste caso a posse considera-se adquirida originariamente e, como tal, é não titulada.

Porém, se o negócio de transmissão for nulo por vício de forma a posse é não titulada (art. 1179º, n.º 1, *a contrario*).

### ***8.2. Posse de boa fé e posse de má fé***

De acordo com o art. 1180º, diz-se de boa fé a posse que, no momento da respectiva aquisição, o possuidor ignorava que estava lesar um direito de outrem; a posse é de má fé, quando o possuidor sabe que, ao adquiri-la, está a lesar direitos de outrem.

A boa fé ou a má fé da posse constituem critérios meramente psicológicos, consistindo a primeira na pura ignorância de que, com a aquisição da posse, se lesam direitos de outrem (sendo indiferente que essa ignorância seja culposa ou não). Dado que a prova da boa fé pode revelar-se muito difícil, a lei estabelece a presunção de que a posse titulada é de boa fé e a não titulada de má fé (art. 1180º, n.º 2); trata-se, em ambos os casos, de uma presunção relativa (ou *iuris tantum*), pelo que se admite prova em contrário. Entende-se assim que a aquisição de uma posse titulada é um indicador sério de que o possuidor julgou ter adquirido um direito do transmitente.

### ***8.3. Posse pacífica e posse violenta***

Segundo o art. 1181º, n.º 2, é violenta a posse obtida por meio de coacção física ou moral; é pacífica quando não foi usado qualquer tipo de violência. Nos termos do art. 246º, a violência tanto pode ser exercida pelo adquirente como por terceiro e a ameaça pode respeitar à pessoa, à honra ou fazenda do declarante ou de terceiro (n.º 2).



Como refere a lei, é no momento da aquisição que se determina se a posse é pacífica ou violenta; no entanto, no caso de a posse ter sido adquirida com violência, ela pode passar a ser exercida de forma pacífica no caso de se verificar a cessação dos actos de violência sobre o anterior possuidor. Este aspecto da cessação da violência é relevante, porque, no caso de a posse ter sido adquirida de forma violenta, os prazos para a usucapião só começam a contar-se a partir do momento que aquela se torne pacífica.

#### ***8.4. Posse pública e posse oculta***

A posse pública é aquela que se exerce de modo a poder ser conhecida ou cognoscível pelos interessados (art. 1182º); opõe-se-lhe a posse oculta, que é a exercida de forma clandestina.

Embora, relativamente a esta classificação, aquele preceito legal aluda ao exercício da posse e não ao momento da sua aquisição, o certo é o carácter oculto ou público da posse deve ser determinado naquele momento; simplesmente, no caso de a posse ter sido adquirida ocultamente, ela pode passar a ser exercida de forma pública, o que significa (como se verá) que os prazos para a usucapião só começam a contar a partir do momento que a posse se torne conhecida dos interessados.

### **9. Formas de aquisição da posse**

Sendo um bem com valor económico ou patrimonial, cuja existência jurídica é independente da titularidade do direito real a que corresponde, a posse pode ser objecto de transmissão, não só entre vivos, como *mortis causa*, além de que é susceptível de ser objecto de inscrição no registo predial.

A posse tem as suas formas de aquisição específicas, distintas das previstas para os direitos reais; impõem-se, contudo, duas observações preliminares relativamente à aquisição da posse. A primeira, para destacar que, ao contrário do que sucede com os direitos reais (como vimos), a posse não se adquire por mero efeito do negócio jurídico real, o mesmo é dizer, que os negócios jurídicos translativos ou constitutivos de direitos reais não conferem ou transmitem a posse correspondente.

A segunda, para realçar que os actos de aquisição da posse têm sempre de integrar os elementos que a definem, isto é, o *corpus* e o *animus*.

A posse pode ser adquirida de forma originária ou derivada. Na primeira modalidade, a posse não tem qualquer ligação jurídica (não há qualquer dependência jurídico-genética) com a posse do anterior possuidor seja em termos de existência, âmbito e conteúdo. Ainda que se verifique uma ligação temporal ou cronológica entre as duas, a posse adquirida de forma

originária não provém da posse anterior, antes se adquire contra ou apesar dela, não havendo qualquer colaboração juridicamente relevante por parte do anterior possuidor. Por isso, o acto aquisitivo deve conter os dois elementos da posse, de modo a que não restem dúvidas quanto à aquisição de uma nova e à extinção da posse anterior.

Na aquisição derivada, porque a nova posse constitui-se com a colaboração do anterior possuidor (o que significa que é muito mais reduzida a possibilidade de se verificarem conflitos), admite-se que a aquisição não tenha sempre de revelar o *corpus* e o *animus* com a mesma intensidade que se exige para a aquisição originária.

Em qualquer das duas modalidades, o acto aquisitivo (ou translativo) da posse pode ser praticado por meio de representante ou através de um gestor de negócios.

## ***9.1. Aquisição originária***

### *9.1.1. Prática reiterada*

A aquisição da posse pode derivar da prática de actos materiais correspondentes ao exercício do direito real (art. 1183º, alínea *a*). Em primeiro lugar, para se verificar esta forma de aquisição não é suficiente o exercício de poderes jurídicos (realização de uma promessa de venda, por exemplo), porquanto estes podem ser exercidos por quem não tenha qualquer domínio de facto sobre a coisa; por isso, a posse só se adquire pela prática de actos materiais sobre a coisa.

A natureza destes actos depende naturalmente do tipo de objecto em causa, sendo, por isso, diferentes conforme aquele seja móvel ou imóvel; contudo, os actos devem manifestar características que gerem nas pessoas à volta das quais são praticados a convicção de que correspondem ao exercício de um direito real do respectivo autor.

Para além disso, é necessário que se verifique a realização de uma série de actos (prática reiterada) que sejam reveladores da existência de uma ligação ou relação estável ou duradoira do agente com a coisa, não bastando para tal a prática de actos meramente passageiros, como, por exemplo, a pessoa limitar-se a colher uma ou outra vez os frutos de uma plantação.

Por fim, os actos materiais devem ser praticados com publicidade, de modo a poderem ser conhecidos pelas pessoas da comunidade onde são exercidos. Com efeito, os actos clandestinos não merecem protecção, uma vez que não podem ser do conhecimento das pessoas com legitimidade para os poder contrariar.

### 9.1.2. *Inversão do título da posse*

A inversão do título da posse (art. 1185º) consiste na conversão de uma detenção em posse, por acto do próprio detentor; trata-se de uma situação em que a pessoa que exerce poderes de facto sobre uma coisa na qualidade de detentor (*animus detinendi*) transforma, por um acto seu, a detenção em autêntica posse, passando em consequência a agir como se fosse o dono da coisa (*animus possidendi*). Trata-se de um processo de natureza psicológica, em que o detentor modifica o seu *animus detinendi* em *animus possidendi*.

#### a) *Inversão por oposição do detentor*

A inversão pode dar-se por oposição do detentor contra aquele em cujo nome possuía (art. 1185º, primeira parte). A inversão deve manifestar-se através de actos que sejam reveladores de que o detentor passa a comportar-se em relação à coisa como se fosse o seu proprietário (e que até então considerava pertença de outrem).

Tais actos podem ser praticados na presença ou com o conhecimento do anterior possuidor (oposição explícita) — por exemplo, o arrendatário deixa de pagar a renda, invocando perante o possuidor que o prédio lhe passou a pertencer —, ou podem resultar de um acto que constitua uma manifestação segura de que o detentor passou a agir perante a coisa como titular de um direito real (oposição implícita) — é o que se verifica, por exemplo, quando o detentor vende a coisa como sendo o respectivo dono.

#### b) *Inversão por acto de terceiro*

A inversão pode dar-se ainda por acto de terceiro capaz de transferir o direito (e não a posse, como se diz no art. 1185º, segunda parte). Assim, se *A* doa a *B* um prédio que este havia arrendado a *C* (o possuidor do prédio), verifica-se a inversão do título da posse se, na sequência do acto de *A* — um terceiro estranho ou alheio relativamente à relação possessória entre *B* (detentor) e *C*—, o detentor (*B*) passar, por decisão sua, a comportar-se como dono da coisa, ou seja, como novo possuidor e em consequência disso deixar, por exemplo, de pagar a renda a *C*.

Para que esta modalidade de inversão se verifique é necessário que o detentor confie na seriedade do acto que realiza com o terceiro.

### 9.1.3. *Esbulho*

O esbulho é a forma residual de aquisição originária, abrangendo as formas ilícitas de aquisição da posse que não constituam prática reiterada ou inversão do título da posse, ou seja, todas as situações em que a posse é

adquirida contra a vontade ou sem o consentimento do anterior possuidor (p. ex., o furto ou o roubo, a apropriação ou ocupação ilegais nos termos dos arts. 5º e 6º da Lei n.º 1/2003).

Só há aquisição da posse por esbulho se houver *corpus* e *animus*, como se referiu, o que se verifica se o adquirente tiver a intenção de ficar com a coisa para si (*animus spoliandi*).

## 9.2. Aquisição derivada

Na aquisição derivada há transferência da posse por acordo entre o anterior e o novo possuidor. Como se disse, não é suficiente para que haja transmissão da posse a realização de um negócio jurídico; tal como acontece na originária, na aquisição derivada têm de estar presentes os elementos intencional (*animus*) e material (*corpus*) da posse.

Uma vez que, na aquisição derivada, a posse é transmitida com o consentimento do anterior possuidor, o acto material através do qual se manifesta a intenção aquisitiva (e translativa) não tem de revelar-se ou manifestar-se com a mesma intensidade que é exigida para a aquisição originária, sendo suficiente para tal a entrega simbólica da coisa (p. ex., a entrega das chaves da casa adquirida) ou, em certos casos, o simples acordo das partes (*solu consensu*). Trata-se de situações em que se admite que a transmissão da posse se verifique por simples consenso e, portanto, sem que se exija qualquer acto material que a concretize ou materialize.

### 9.2.1. Tradição material ou simbólica

A aquisição derivada pode dar-se por tradição material — a entrega da própria coisa que é objecto da posse — ou por tradição simbólica — a entrega de uma coisa (p. ex., as chaves) que representa ou simboliza o bem cuja posse se pretende transferir (art. 1183º, alínea *b*)). Em ambas as modalidades existe um acto exterior ou explícito que materializa ou simboliza a entrega da coisa (*corpus*) e em que se manifesta a intenção de transmitir e adquirir a posse (*animus*).

### 9.2.2. Constituto possessório

Outra forma de aquisição derivada é o constituto possessório (art. 1184º); caracteriza-se pelo facto de, por acordo das partes intervenientes na transmissão, o novo adquirente da posse não ficar com a detenção material da coisa (não ser empossado). O constituto possessório pode ser bilateral ou trilateral.

- i) *Constituto possessório bilateral* — Configure-se o seguinte exemplo: *A*, possuidor, transmite a *B* a posse de uma coisa, convencionando-se que *A* continua a manter ou a dispor da coisa. *B* adquire a posse, apesar de não se verificar qualquer acto explícito que a materialize (art. 1184º, n.º 1).
- ii) *Constituto possessório trilateral* — O constituto possessório trilateral pode ser assim exemplificado: *A*, possuidor, transmite a *B* a posse de uma coisa, convencionando ambos que a mesma passa (ou continua) para a detenção de *C* (art. 1184º, n.º 2).

Em qualquer destas duas modalidades de constituto possessório verifica-se uma modificação do *animus*, porquanto aquele que exercia a posse (*uti dominus*, por exemplo) passa a deter a coisa em nome de outrem, como mero detentor (com *animus detinendi*). Além disso, a posse transfere-se de forma implícita, porque não há qualquer acto exterior que sensibilize ou materialize a sua transmissão; trata-se de uma aquisição por mero acordo das partes (*solo consensu*).

A admissão do constituto é justificada por razões de economia procedimental, na medida em que permite evitar actos materiais que, atendendo à relação possessória existente entre os intervenientes, se revelariam desnecessários.

### 9.2.3. *Traditio brevi manu*

Apesar de não estar prevista no Código Civil, não se levantam dúvidas quanto à admissão da *traditio brevi manu*. Consiste na conversão de detenção em posse por acordo entre aquele que detém a coisa e o respectivo possuidor.

*A* é detentor (locação, comodato, etc.) de uma coisa, sendo *B* o seu possuidor; se *B* transmitir a posse da coisa a *A*, este adquire sem que exista qualquer acto externo de transmissão da posse (transmissão *solo consensu*). Verifica-se assim numa modificação do *animus*, porquanto aquele que era detentor da coisa passa a possuidor.

### 9.2.4. *Sucessão mortis causa*

Verificando-se a morte do possuidor, a posse continua nos seus sucessores desde o momento da morte, independentemente da apreensão material da coisa (art. 1175º do Código Civil). Em face desta norma, conclui-se que a posse dos sucessores é a mesma do anterior possuidor; por isso, não só o título de aquisição do sucessor é o mesmo do autor da herança, como a posse transmitida possui as mesmas características da posse do autor da

herança. Por exemplo, se o *de cuius* adquiriu originariamente e de má fé, a posse dos sucessores considera-se igualmente originária e de má fé.

Enquanto nas outras formas de aquisição, há uma posse nova ou diferente, porquanto assenta num título autónomo, na sucessão o que se verifica é apenas a substituição do titular da posse, mantendo-se inalterado tudo o mais.

Por outro lado, ocorrendo a morte do possuidor, a posse só é adquirida no momento em que o herdeiro aceita a herança (art. 1914º), o que significa que, antes dessa aceitação, não há qualquer apreensão material da coisa (não há *corpus*), como também (ou principalmente) não há *animus*, na medida em que o herdeiro só manifesta a sua vontade de adquirir naquele momento. Ou seja, os dois elementos da posse apenas se verificam na altura em que o herdeiro declara aceitar a herança, pelo que entre a abertura da sucessão (o momento da morte - art. 1895º) e a sua aceitação não há, em rigor, posse. No entanto, o art. 1175º considera (ficcional) que, uma vez aceite, a posse é tida como adquirida (“continua”) desde o momento da abertura da sucessão, ou seja, desde a data da morte do anterior possuidor.

## 10. Conjunções de posse

Tal como se verifica com os direitos reais, também em relação à posse é admissível a existência de várias posses sobre a mesma coisa.

- a) *Posse simultânea* — Há posse simultânea quando, sobre a mesma coisa, existem duas ou mais posses em termos de direitos reais diferentes, como, p. ex., de propriedade, de usufruto, de servidão, etc.
- b) *Composse* — A composse é a situação possessória que corresponde à compropriedade nos direitos reais. Consiste na contitularidade de posses sobre a mesma coisa, em que cada compossuidor tem uma posse autónoma sobre uma quota ideal da coisa; na composse há tantas posses quantas as quotas ideais em que a coisa está dividida.
- c) *Posse in solidum* — A posse *in solidum* corresponde à comunhão de direitos; trata-se de uma contitularidade na posse, sendo o conjunto dos titulares que encabeça a única posse que incide sobre o objecto indiviso.
- d) *Acessão da posse* — A acessão ou junção da posse consiste na faculdade de o adquirente da posse juntar à sua a posse do anterior possuidor (art. 1176º). A acessão serve basicamente para facilitar a aquisição por usucapião do direito real correspondente, permitindo ao possuidor actual, interessado em usucapir, encurtar o respectivo prazo. São requisitos da acessão:

— Só tem lugar quando a nova posse tenha sido adquirida de forma

derivada por título diferente da sucessão *mortis causa*;

- Só opera entre posses consecutivas, isto é, em relação à posse anterior (relações imediatas) e não em relação às posses precedentes;
- A posse do acessor tem de ser pública e pacífica;
- A acessão é facultativa;
- Tratando-se de posses diferentes, a acessão tem lugar dentro da posse de menor âmbito; assim se a posse anterior for exercida em termos de propriedade e a do adquirente na qualidade de usufrutuário, a acessão apenas pode dar-se relativamente à posse em termos de usufruto. Neste exemplo, o possuidor em termo de usufruto pode invocar a duração da posse anterior (embora exercida na qualidade de proprietário) para com ela perfazer o prazo necessário para adquirir por usucapião o direito de usufruto.

## 11. Conservação e perda da posse

### 11.1. Conservação da posse

As condições para a conservação da posse são menos exigentes do que para a respectiva aquisição; por isso, a posse mantém-se enquanto se verificar a possibilidade de continuar a actuação correspondente ao exercício do direito (art. 1177º). Por exemplo, o possuidor de uma casa não perde a respectiva posse se deixar de a habitar; enquanto não se verificar uma posse contrária, a sua posse mantém-se ainda que não exerça actos materiais sobre a coisa.

### 11.2. Perda da posse

Constituindo a posse a conjugação necessária do *corpus* e do *animus*, perde-se a posse quando um destes elementos (ou ambos) deixa de existir na esfera do possuidor.

Assim, perde-se a posse por abandono mesmo que o objecto não seja adquirido por outrem (art. 1187º, n.º 1, alínea *a*)); o abandono consiste num acto intencional do possuidor dirigido a fazer extinguir a sua posse.

Também se verifica perda da posse quando ocorre a perda ou destruição material da coisa (art. 1187º, n.º 1, alínea *b*)); nestes casos deixa de haver posse por ausência de objecto e, conseqüentemente, falta o *corpus*.

A perda de posse por cedência verifica-se quando o possuidor tem a intenção de transferir a posse para outrem (art. 1187º, n.º 1, alínea *c*)).

Perde-se igualmente a posse quando alguém constitui uma nova posse

sobre o mesmo objecto, incompatível com a anterior (art. 1187º, n.º 1, alínea *d*)).

Quando a coisa é posta fora do comércio por ter sido incorporada no domínio público, a perda da posse verifica-se não porque seja impossível o *corpus*, mas porque sobre a coisa deixou de poder ser objecto de relações possessórias (art. 193º, n.º 2).

## 12. Defesa da posse

Enquanto protegida pelo direito, a posse é susceptível de ser objecto de defesa, tal como acontece em relação a qualquer interesse ou direito. Naturalmente que a defesa da posse supõe a necessidade de o interessado fazer a prova de que se é possuidor, o que, à partida, é bastante mais fácil do que a prova do direito real que lhe corresponda. Contudo, os casos de presunção de posse previstos nos arts. 1172º, n.º 2, 1174º e 1177º, n.º 2, são meios que contribuem para facilitar a prova da posse.

Por exemplo, de acordo com a norma do art. 1172º, n.º 2, presume-se a existência de posse (*corpus e animus*) na pessoa que exerce o poder de facto sobre a coisa, o que significa que, provado pelo interessado o *corpus*, a lei presume a existência do *animus*.

### 12.1. Meios de defesa da posse

A posse é susceptível de defesa através de meios extrajudiciais e meios judiciais. Qualquer deles visa defender a posse contra actos que a ameacem ou violem.

#### 12.1.1. Meios extrajudiciais: a acção directa e a legítima defesa

O possuidor pode recorrer à acção directa (arts. 1197º e 327º) e à legítima defesa (art. 328º) nos mesmos moldes que estão previstos para o titular de qualquer direito que seja violado ou ameaçado de lesão.

#### 12.1.2. Meios judiciais

##### a) Acção de prevenção

A acção de prevenção tem lugar quando há justo ou fundado receio de ser perturbado ou esbulhado da posse, mas sem que se verifique perturbação ou privação da posse; esta acção tem natureza preventiva (como nome



indica), na medida em que visa afastar as ameaças que recaiam sobre o possuidor e, conseqüentemente, o perigo de perturbação da posse (art. 1196º).

As ameaças podem revelar-se através de actos materiais ou jurídicos, como podem ser de curta ou de longa duração. Com esta acção, pretende-se que o autor que as pratica seja condenado a abster-se do comportamento susceptível de perturbar a posse, sob pena de ser responsabilizado pelos danos que causar.

*b) Acção de manutenção*

A acção de manutenção da posse visa pôr fim aos actos que perturbam a posse (por exemplo, a passagem por um prédio alheio sem consentimento do respectivo titular). Pressupõe que o possuidor conserve a sua posse (se foi esbulhado, a acção competente é a de restituição) e deve tratar-se de actos materiais através dos quais se manifeste uma intenção de adquirir uma posse contrária à do possuidor actual (*animus turbandi*) (art. 1198º).

*c) Acção de restituição*

A acção de restituição destina-se a obter a restituição da posse nas situações em que o respectivo titular, contra ou sem a sua vontade, ficou impedido ou privado de exercer ou da possibilidade de a exercer (art. 1198º). O recurso a esta acção pressupõe que o agente vise adquirir uma posse contrária (*animus spoliandi*) à daquele que foi privado da sua posse.

O possuidor só poder recorrer às acções de manutenção ou de restituição se a sua posse tiver uma duração superior a um ano (posse de ano e dia); se for inferior, só pode agir através daquelas acções contra quem não tiver melhor posse (art. 1198º, n.º 2). É melhor posse a que for titulada ou, na falta de título, a mais antiga ou, se tiverem igual antiguidade, a posse actual (art. 1198º, n.º 3).

*d) Acção de restituição provisória*

No caso de ser privado da sua posse através de esbulho violento, o possuidor pode recorrer à acção de restituição provisória, na qual não há audiência do esbulhador (art. 1199º). Trata-se de um procedimento cautelar (e, portanto, de um procedimento expedito, de resolução rápida) que caduca se o esbulhado não intentar, dentro de um certo prazo, a acção de restituição da posse.

*e) Embargos de terceiro*

Os embargos de terceiros constituem outro meio de defesa da posse previsto para os casos em que o possuidor é afectado por uma diligência ju-

dicial, sem que o mesmo tenha intervindo no processo em que se enquadra essa diligência (art. 1205º).

### *12.1.3. Exclusão das acções possessórias*

Segundo o art. 1200º, as acções possessórias não podem ser usadas para a defesa da posse das servidões não aparentes (art. 1438º, n.º 2), excepto se estas se fundarem em título provindo do proprietário do prédio serviente ou de quem lho transmitiu.

### *12.1.4. Regime das acções possessórias*

As acções de prevenção, manutenção ou de restituição só podem ser intentadas, respectivamente, pelo possuir e pelo possuidor perturbado ou pelo esbulhado, ou pelos seus herdeiros (art. 1201º). É de um ano, contado a partir da perturbação ou do esbulho da posse, o prazo para o possuidor intentar a correspondente acção de defesa da posse, sob pena de esta caducar (art. 1202º).

No caso de ser mantido (acção de manutenção) ou restituído (acção de restituição) na posse por via judicial, o possuidor é considerado como nunca perturbado ou esbulhado (art. 1203º).

## **13. Efeitos da posse**

### *13.1. Presunção da titularidade do direito*

A importância da presunção da titularidade do direito é evidente, especialmente naqueles casos (aliás, muito frequentes) em que o titular do direito real não tem elementos que lhe permitam provar com segurança o seu direito, isto para além da dificuldade ou mesmo impossibilidade de conseguir fazer prova das transmissões anteriores à sua aquisição. Assim, quem esteja na posse da coisa goza da presunção (relativa) de que é o respectivo titular do direito real correspondente à posse exercida, o que significa que apenas tem de provar a posse (muito mais fácil do que a prova do direito real), cabendo ao interessado afastar a presunção da titularidade do direito real (art. 1188º).

Suponha-se que *A* é possuidor de uma coisa e que *B* vem a juízo reclamar a sua entrega, alegando que é o respectivo proprietário. Pelo simples facto de ter a posse da coisa, *A* não tem que fazer prova do seu direito de propriedade da coisa, mas apenas da respectiva posse, o que significa que compete a *B* provar que *A* não é o seu dono; havendo dúvidas quanto ao verdadeiro proprietário, prevalece a presunção a favor do possuidor.

## ***13.2. Direitos do sobre os frutos, benfeitorias e encargos***

### *13.2.1. Frutos*

Se estiver de boa fé, o possuidor faz seus os frutos civis ou naturais percebidos até ao momento em que cessa a boa fé, isto é, até ao momento que sabe que, com a sua posse, está a lesar um direito de outrem (1190º, n.º 1).

Em matéria de aquisição de frutos, a boa fé deve ser contínua, não sendo determinante para essa qualificação apenas o momento da aquisição da posse; por isso, os efeitos da boa fé cessam logo que o possuidor saiba que está a lesar um direito alheio. Este regime constitui uma excepção ao critério de qualificação da boa ou má fé da posse, consagrado no art. 1180º, e, principalmente, ao facto de ser uma característica permanente.

Se estiver de má fé, o possuidor deve restituir ao titular do direito real os frutos produzidos até ao termo da posse (art. 1191º); porém, tem o direito a ser indemnizado pelas despesas de frutificação, desde que estas não sejam superiores ao valor dos frutos (art. 206º, n.º 1). Além disso, o possuidor de má fé é responsável pelo valor dos frutos (frutos percipiendos) que um proprietário diligente poderia ter colhido (1271º, 2ª parte).

A partir do momento em que cessa a boa fé, os frutos naturais pendentes passam a pertencer ao proprietário, devendo este indemnizar o possuidor pelas despesas de produção efectuadas, desde que não sejam superiores ao valor dos frutos que vierem a ser colhidos (art. 1190º, n.º 2).

### *13.2.2. Benfeitorias*

Tanto o possuidor de boa fé como o de má fé têm direito a serem indemnizados pelas benfeitorias necessárias que hajam feito (art. 207º). Pode ainda levantar as benfeitorias úteis, desde que não haja detrimento da coisa; caso não possam proceder ao respectivo levantamento, têm direito a serem indemnizados nos termos do enriquecimento sem causa (art. 1190º, n.º 1).

Relativamente às benfeitorias voluptuárias (art. 207º), o possuidor de boa fé pode levantá-las desde o faça sem detrimento da coisa, não tendo direito a ser indemnizado se o levantamento não for possível (art. 1195º, n.º 1). O possuidor de má fé perde as benfeitorias voluptuárias (art. 1195º, n.º 2).

O possuidor de boa fé (esta é apreciada no momento da realização das benfeitorias) goza do direito de retenção sobre a coisa enquanto não lhe for pago o valor das benfeitorias a que tenha direito (art. 688º).

### *13.2.3. Encargos*

Encargos são as despesas normais relacionadas com a fruição da coisa: amortizações, juros, rendas, etc. A divisão dos encargos entre possuidor e o proprietário é feita na proporção do direito aos frutos (divisão *pro rata temporis*), o que significa que os encargos são pagos de acordo com o direito que cada um tenha sobre os frutos colhidos ou produzidos no período a que aqueles respeitam.

Assim, havendo posse de boa fé, os encargos são suportados pelo possuidor até ao momento em que a boa fé cessa, já que até esse momento os frutos lhe pertencem (art. 1190º, n.º 1); sendo a posse de má fé, os encargos são pagos pelo titular do direito real, que é quem tem direito aos frutos, naturais e civis (art. 1191º).

### ***13.3. Responsabilidade do possuidor pela perda ou deterioração da coisa***

O possuidor de boa fé só responde pela perda ou deterioração da coisa se tiver procedido com culpa.

Já o possuidor de má fé responde mesmo que a perda ou deterioração da coisa não lhe seja imputável, a não ser que prove que o mesmo resultado ter-se-ia igualmente verificado se o bem se encontrasse em poder do titular do direito (arts. 738º e 741º). Este regime de responsabilidade explica-se pelo facto de o possuidor de má fé estar obrigado a restituir a coisa ao respectivo titular, sendo, por esse motivo, equiparado ao devedor em mora.

### ***13.4. A usucapião***

Veja-se o capítulo seguinte.

# CAPÍTULO VIII

## USUCAPIÃO

### 1. Noção de usucapião

“A posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação” (art. 1207.º do CCT). Do ponto de vista das formas de aquisição do direito real, a usucapião é, pois, uma forma de aquisição originária, porque o usucapiente adquire o seu direito, não por causa do direito do proprietário anterior, mas apesar dele.

De acordo com este preceito, a usucapião é um efeito da posse; é um efeito meramente possível, não necessário, pois pode haver posse sem usucapião. Aliás, há direitos reais em termos dos quais se pode possuir, mas relativamente aos quais não é possível a usucapião; estão neste caso o *penhor* e o *direito de retenção*, entre os direitos reais de garantia, e as *servidões não aparentes* e o *direito de uso e habitação*, entre os direitos reais de gozo (art. 1213.º do CCT).

Para a exclusão da usucapião destes direitos de gozo são apontadas as seguintes razões: (a) as *servidões não aparentes*, porque, não se manifestando por sinais visíveis e permanentes, podem confundir-se com meros actos de tolerância e, além disso, podem exercer-se sem conhecimento do dono do prédio serviente; (b) quanto ao *direito de uso e habitação*, aponta-se a “dificuldade séria, que é a atipicidade do uso e habitação, e sua confusão, quanto ao *corpus*, não só com a figura da propriedade, mas também com a do usufruto”<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Cf. José Gonçalves MARQUES, *Direito Reais*, Macau, 2010, pág. 354.

Também, as coisas insusceptíveis de propriedade privada, tais como as que se encontram fora do comércio, não podem ser adquiridas por usucapião<sup>2</sup>.

## 2. A usucapião no direito romano

Historicamente, a usucapião (*usucapio*) era um modo de aquisição originária da propriedade exclusivo dos cidadãos romanos, ou seja, um modo de aquisição dos direitos reais através da transformação duma situação de facto em situação jurídica em benefício daquele que exercia a gestão económica da coisa<sup>3</sup>. A base da usucapião era constituída por: 1) posse de uma coisa alheia; 2) justa causa; 3) boa fé; 4) tempo legalmente determinado.

Como o próprio vocábulo indica, *usucapio* deriva de *usus*, que significa posse, e de *capio*, o verbo que significa tomar; *usucapio* significava tomar ou adquirir pela posse. A existência da usucapião tinha como *ratio* a necessidade de transmitir certeza e segurança jurídica a situações de facto prolongadas no tempo para reduzir a conflitualidade na ordem jurídica<sup>4</sup>.

Neste entendimento, a boa fé consistia na convicção (estado subjetivo) do adquirente, no momento em que começa a possuir, de que a sua posse não lesava o direito do proprietário; assim, se mais tarde o adquirente viesse a saber que a sua posse lesava o direito de outrem, a usucapião verificar-se-ia igualmente. Vigorava o princípio de que a má fé superveniente não prejudicava a posse do possuidor, sendo irrelevante o motivo que lhe dera origem; por isso, se a boa fé tivesse a sua base um erro desculpável ou mesmo indesculpável não impedia a usucapião<sup>5</sup>.

Igualmente, a justa causa explicar-se-á em conjunto com a preposição *pro* seguida da correspondente relação: (a) *pro emptore*, quando ao comprador era atribuída a posse da coisa sem transferência da propriedade; (b) *pro donato*, se na doação de uma *res mancipi* não se celebrou o negócio jurídico idóneo à transferência da sua propriedade e essa *res* foi entregue ao donatário, a doação servia de título ou justa causa da posse; (c) *pro suo*, é provável que se tenha utilizado para referir uma relação com o antigo possuidor sem denominação específica; (d) *pro soluto*, é possível que justificasse a posse de uma coisa que alguém entregara em cumprimento de legado *per damnationem* ou de promessa de doação ou de dote, cujo objecto fosse a transferência da propriedade de uma *res*, em que, sendo esse negócio invá-

---

<sup>2</sup> Cf. A. Santos JUSTO, *Breviário de Direito Privado Romano*, Coimbra Editora, 2010, pág. 293-294.

<sup>3</sup> Cf. Pires de LIMA e Antunes VARELA, com a colaboração de M. Henrique MESQUITA, *Código Civil Anotado*, Volume III, op. cit., pág. 64.

<sup>4</sup> Cf. A. Santos JUSTO, *Breviário*. cit., pág. 293.

<sup>5</sup> Cf. A. Santos JUSTO, *Breviário*. cit., pág. 294.

lido ou a coisa alheia, o título *pro soluto* justificava a posse.

A justa causa podia ser constituída por disposições judiciais ou administrativas: (a) o *decretum* do pretor, quando outorgava a *bonorum possessio* dos bens do *de cuius* a quem o direito civil não reconhecia como herdeiro; os *decreta* daquele magistrado não transferiam a propriedade, mas constituíam uma justa causa da posse que torna possível, mais tarde, a aquisição da propriedade por usucapião; (b) a *missio ex secundo decreto*, perante a recusa do proprietário de uma casa em ruínas ou árvore que ameaçava cair prestar a caução de dano iminente, o pretor emitia um *secundum decretum* no qual autorizava a transferência da posse da coisa ruínosa para o vizinho ameaçado, constituindo este *decretum* uma justa causa da posse<sup>6</sup>.

Cumpram ainda referir que, naquela época, a *iusta causa* e a *bona fides* deviam estar presentes para que a posse conduzisse à aquisição da propriedade por usucapião. Havia situações consideradas anómalas em que a usucapião podia ter lugar sem esses requisitos:

(a) A usucapião *pro herede* verificava-se a favor de quem se apropriara das coisas duma herança antes de o herdeiro tomar a sua posse e permitia adquirir a sua propriedade ao fim de um ano, Através dessa *usucapio* procurou-se evitar que o culto dos *sacra privata* não ficasse deserto e assim proteger os credores, evitando dificuldades causadas pela demora e pelo desinteresse do herdeiro em aceitar a herança, sendo evidente a falta de *iusta causa* da posse. Em consequência, a jurisprudência permitia a sua rescisão, concedendo ao herdeiro o *interdictum quorum bonorum* e, depois, a acção de petição de herança contra quem já tivesse usucapido, tendo Marco Aurélio criado o *crimen expilatae hereditatis* contra quem se apoderasse de coisas hereditárias;

(b) A cedência do escravo, autor de um delito, ao lesado, como forma de ressarcir o dano causado e, se for cedido por quem não era dono, o possuidor adquiria a sua propriedade por usucapião, mesmo sem estar de boa fé<sup>7</sup>.

Também, na época clássica, no ano de 365, um *constitutio* provavelmente de Constantino, criou uma figura de usucapião extraordinária, através da qual concedia ao possuidor a faculdade de contestar, por *exceptio*, a acção de reivindicação no caso de a posse ter, pelo menos, 40 anos, independentemente da existência ou não de justa causa e de boa fé. Foi, assim, criada a prescrição ou usucapião extraordinária que veio a ser absorvida pela *praescriptio* de 30 anos concedida por Teodósio II, no ano 424. Também essa nova *praescriptio* começou por desempenhar uma função extintiva, mas posteriormente juntou-se-lhe a função aquisitiva, quando ao possuidor foi concedida uma acção para recuperar a coisa que lhe fora subtraída; essa usu-

---

<sup>6</sup> Cf. A. Santos JUSTO, *Breviário cit.*, pág. 295.

<sup>7</sup> Cf. A. Santos JUSTO, *Breviário cit.*, pág. 295-296.

capitão extraordinária exigia a boa fé, mas dispensava a justa causa da posse<sup>8</sup>.

Por último, ainda na época clássica, a jurisprudência deu importância ao momento em que se perdia a propriedade de uma coisa abandonada pelo proprietário com a intenção de renunciar ao seu direito. Em face dessa importância, cada escola defendia as suas posições: assim, enquanto a escola Proculiana defendia que o *dominus* só perdia a propriedade quando alguém ocupava a *res* abandonada, a escola Sabiana entendia que essa perda ocorria no momento do abandono.

Esta última posição foi acolhida no direito justiniano, ao consagrar a solução da aquisição imediata das *res* abandonadas pelo proprietário e a sua aquisição mediata pelo não proprietário<sup>9</sup>. No segundo caso, permitia-se ao possuidor a aquisição de propriedade por usucapião.

### **3. A usucapião durante o domínio português**

Em relação à usucapião em Timor-Leste durante o domínio de Portugal há a referir Código Civil de 1966. Dado que Código Civil Timorense acolheu, em moldes idênticos, o regime daquele diploma dispensa-se de fazer aqui qualquer referência à respectiva disciplina.

### **4. Usucapião durante o domínio indonésio**

#### ***4.1. Código Civil***

Durante a ocupação pela Indonésia vigoraram em Timor-Leste todas as leis daquele país, incluindo as que regulam as relações jurídicas privadas; entre outras, o Código Civil, a Lei Base do Fundamento de Agrária e outras leis sobre terras que regulavam a aquisição do direito da propriedade privada por usucapião.

O Código Civil da Indonésia (CCI) não definia o conceito de usucapião, mas no capítulo VII do livro IV consagrava o conceito “*lewat waktu ou daluwarsa*” (que significa passado tempo), que é idêntico à prescrição. Nesse capítulo, o CCI consagrava 47 artigos (do artigo 1964.º a 1993.º) sobre as regras de prescrição.

Nos termos do artigo 1946.º do CCI, a prescrição era um meio legal para obter alguma coisa ou alguma razão para se libertar duma relação passado um tempo determinado e com a verificação dos critérios estabelecidos na lei.

Em relação à aquisição do direito da propriedade privada por usucapião, o art. 1955.º do CCI previa que o individuo devia actuar como pro-

---

<sup>8</sup> Cf. A. Santos JUSTO, *Breviário cit.*, pág. 297-298.

<sup>9</sup> Cf. A. Santos JUSTO, *Breviário cit.*, pág. 298-299.



prietário nos termos da posse contínua e sem pausa, pública e segura.

Quanto à boa fé, o artigo 1963.º do CCI previa que, alguém com boa fé adquirisse certo bem imóvel, juros, ou outro crédito adquiria o direito de propriedade sobre o bem por usucapião se possuísse durante 20 anos. Alguém com boa fé que tem a posse durante 30 anos adquire o direito de propriedade do bem sem ser obrigado a mostrar o fundamento do seu direito.

O artigo 1964.º do CCI previa que um título que fosse inválido por vício de forma não podia ser utilizado como fundamento de usucapião com duração de 20 anos.

A ideia de prescrição extintiva e prescrição aquisitiva que se retirava dos preceitos referidos correspondia à usucapião. Há, pois, uma identidade conceitual entre o CCI, que tem raiz no Código Civil Holandês, e o CCP de 1966. Neste sentido, podemos dizer que a prescrição aquisitiva ou usucapião já tinha a sua existência histórica, tanto no tempo português como no tempo da Indonésia. Significa isso que, durante esses períodos, o Estado atribuía aos particulares em Timor-Leste o título do direito de propriedade fundado na posse, isto é, por usucapião.

#### ***4.2. Lei Base Agrária***

A lei base agrária da Indonésia (Lei nº 5, de 1960), que entrou em vigor no dia 24 de Setembro de 1960, tinha como objectivo estabelecer (a) bases fundamentais para elaboração das leis nacionais sobre a organização agrária, considerada como instrumento de prosperidade, felicidade e justiça para Estado e o povo, em concreto dos agricultores, no âmbito da realização dum povo justo e próspero, (b) as bases fundamentais para encontrar a unidade e simplicidade nas leis sobre a terra, (c) e as bases fundamentais para garantir a segurança jurídica dos direitos das terras de todo o povo. Pretendia-se com essa lei trazer para o povo da Indonésia a prosperidade, a felicidade e a justiça, em particular para os agricultores, pela razão de que a maioria do território era constituída por áreas de agricultura e a maioria do povo tinha como profissão a actividade agrícola.

A criação desta lei fundava-se no artigo 33.º, n.º 3, da Constituição da Republica da Indonésia, de 1945 [*UUD 1945 pasal 33.º ayat 3*], segundo o qual compete ao Estado organizar o domínio sobre as terras, águas e os recursos naturais com o fim de assegurar a prosperidade, a felicidade e liberdade da comunidade (art. 2.º, n.º 3, *in fine*, da LBFA).

Através da Lei de 1960, podemos analisar o regime da usucapião aplicável às terras durante o tempo de ocupação da Indonésia, tanto mais que continuou a ser aplicada após a independência até à entrada em vigor da lei timorense sobre as terras.

Aquela lei definia propriedade como o direito mais forte e mais pleno que o indivíduo tem sobre a terra, o qual tem uma função social (art. 6.º do LBFA). A expressão “direito mais forte e mais pleno” neste artigo não significava um direito absoluto, mas era entendido em termos que permitiam distingui-lo dos direitos reais menores, tal como “hakguna-usaha”, “hakguna-bangunan”, “hak pakai” e outros.

Nos termos desta lei, o direito da propriedade podia ter origem no “uso e costume”, reconhecida por decisão do governo e da lei (art. 22.º, n.º 1, do LBFA), e a sua transmissão era livre (art. 20.º, n.º 2, do LBFA).

O direito da propriedade que se estabelecia segundo o “uso e costume” [“hukum adat”] iniciava-se pela abertura dos terrenos pelos antepassados, mantendo-se a sua apropriação de geração a geração até à aquisição do direito nos termos da lei vigente. Nesta forma de aquisição estava implícita a aquisição do direito da propriedade sobre terras por usucapião, que se verificasse nos termos de “uso e costume”. Este consistia na prática reiterada com a convicção de que podia conferir o direito, uma vez que o direito costumeiro tinha a sua raiz profunda na economia de subsistência e na posição paternalística definida pelos laços familiares. Por isso, a lei agrária versava sobre terras com origem na comunidade tradicional, desde que o seu uso não contrariasse o interesse nacional. Neste sentido, considerava-se o direito à terra ligado ao uso e costume, constituído pelo conjunto de direitos e obrigações de determinado membro da comunidade tradicional sobre uma área do terreno.

Em relação com o estabelecimento do direito à propriedade através do direito costumeiro, a Lei n.º 5, de 1960, referia que o exercício do direito do uso e costume pelos membros da comunidade tradicional e outros direitos semelhantes devia estar de acordo com o interesse nacional (art. 3.º da LBFA) e determinava que cada membro da comunidade tradicional tinha o direito sobre a terra, individual ou colectivamente (art. 4.º, n.º 1 da LBFA), podendo apropriar-se e usar o terreno com uma determinada medida nos termos da lei (art. 4.º, n.º 2, da LBFA). Considerava-se isso como uma posse que permite a aquisição de direito por prescrição positiva ou usucapião.

Esta lei permitiu que timorenses adquirissem o direito de propriedade por prescrição positiva ou usucapião; aliás, esses timorenses possuem os certificados da aquisição de direito da propriedade [*hakmilik*] por usucapião nos termos do direito costumeiro reconhecido pela Lei de 1960.

## 5. Usucapião durante a missão da UNTAET

O regulamento n.º 1999/1 da UNTAET consagrava que as leis vigentes em Timor-Leste antes de 25 de Outubro de 1999 mantinham-se válidas até a

vigência de novas leis, desde que não entrassem em conflito com a observância de normas de direito humanos (art. 2.º) ou não tivessem sido revogadas este regulamento (art. 3.º), incluindo as leis vigentes em Timor-Leste antes de 25 de Outubro de 1999 relativas ao direito da propriedade sobre bens imóveis.

Como se viu, a aquisição de direito por usucapião era regulada pelo Código Civil da Indonésia, a Lei Base Agrária e por outras leis sobre as terras em vigor antes de 25 de Outubro de 1999, as quais podiam ser aplicáveis pelos tribunais sobre litígios quer das áreas urbanas quer das áreas rurais.

## 6. Usucapião no Código Civil Timorense

### 6.1. *Pressupostos da usucapião*

“A posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação” (art. 1207.º do CCT)<sup>10</sup>.

Um dos efeitos principais da posse consiste no facto de permitir a aquisição dos direitos reais em termos dos quais se possui e, desse modo, possibilitar a restauração da ordenação dominial definitiva. Com efeito, a situação possessória que se prolongue por certo período de tempo possibilita a aquisição do direito real correspondente à posse exercida; é nisto que consiste a usucapião.

A usucapião é, pois, uma forma de aquisição originária do direito real, que pressupõe o exercício da posse durante um certo lapso de tempo, sendo necessário ainda que a mesma apresente determinadas características, designadamente que seja pública e pacífica (arts. 1217º e 1220º, n.º 1). As restantes características não constituem uma condição para a usucapião, embora tenham influência no prazo necessário para a respectiva verificação.

Apenas podem ser adquiridos por usucapião os direitos reais de gozo, excepto os direitos de uso e de habitação, e as servidões prediais não aparentes (art. 1213º).

O art. 1207º contém os dois requisitos essenciais da usucapião: a *posse* e a sua *duração* (*tempus usucapionis*). O primeiro é um facto juridicamente relevante, um poder de facto sobre as coisas a que tende o direito real. São susceptíveis de usucapião a propriedade e outros direitos reais de gozo, nomeadamente a propriedade horizontal, o usufruto, o direito de superfície e as servidões prediais.

---

<sup>10</sup> Para além do Código Civil e da Lei n.º 1/2003, de 10 de Março, sobre o Regime Jurídico dos Bens Imóveis, parte I, da Titularidade de Bens Imóveis — de que falaremos neste capítulo —, o Regime da Definição de Titularidade dos Bens Imóveis, aprovado pela Lei n.º 13/2017, também contém um regime relativo à usucapião. Deste último falar-se-á na parte III deste texto.

O segundo é o *tempus usucapionis*, ou seja, a duração da posse, fixada pela lei. Esta depende essencialmente dos caracteres da posse — para se produzir o efeito legal da usucapião, a posse tem que ser pública e pacífica, sendo ainda necessário atender outros caracteres da posse — titulada ou não titulada e boa fé ou má fé — e à natureza dos bens — móveis ou imóveis —, assim como ao facto de a posse estar ou não inscrita no registo predial.

Aquela disposição prevê ainda que a posse faculta ao possuidor a sua aquisição, o que significa que, para ser eficaz, a usucapião necessita de ser invocada, judicial ou extrajudicialmente, por aquele a quem aproveita, pelo seu representante ou, tratando-se de incapaz, pelo Ministério Público (art. 294.º do CCT, por força do art. 1212.º do CCT); não há uma aquisição por usucapião *ipso jure*, Podem igualmente invocar a usucapião os credores do possuidor ou terceiros com interesse legítimo na aquisição<sup>11</sup>.

O art. 1207º prevê que o possuidor só pode adquirir o direito a cujo exercício corresponde a sua actuação<sup>12</sup>. Assim, e em primeiro lugar, havendo uma actuação correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de um direito de usufruto, quem possui como proprietário pode adquirir a propriedade (o direito da propriedade de raiz) e quem possui como usufrutuário pode adquirir o direito de usufruto. Em segundo lugar, o preceito significa que, adquirido certo direito, a extensão ou os limites objectivos dele também têm de ser definidos pela actuação do possuidor, em harmonia com a expressão latina *tantum praescriptum quantum possessum*<sup>13</sup> — tanto prescrito quanto possuído.

## 6.2. Capacidade para usucapir

A usucapião aproveita a todos os que podem adquirir (art. 1209º, n.º 1, do CCT). Os incapazes podem adquirir por usucapião, tanto por si como por intermédio das pessoas que legalmente os representam (art. 1209º, n.º 2, do CCT). Ou seja, quem tem capacidade para adquirir posse (art. 1186º) tem igualmente capacidade para usucapir; porém, relativamente aos incapazes (veja-se o art. 422º, n.º 2), consagra-se um regime menos rigoroso do que o previsto para a aquisição da posse, na medida em que se admite que aqueles possam usucapir tanto por si como por representante (art. 1209º, n.º 2).

Os detentores ou possuidores precários não podem adquirir para si, por usucapião, excepto achando-se invertido o título da posse; mas, neste

<sup>11</sup> Cf. Pires de LIMA e Antunes VARELA, com colaboração de M. Henrique MESQUITA, *Código Civil Anotado*, Volume III, *op. cit.*, pág. 65.

<sup>12</sup> Cf. Pires de LIMA e Antunes VARELA *cit.*, pág. 66.

<sup>13</sup> Cf. Pires de LIMA e Antunes VARELA *cit.*, pág. 66.

caso, o tempo necessário para a usucapião só começa a correr desde a inversão do título (art. 1210º do CCT). Quando invertido o título da posse, o possuidor precário transforma-se em possuidor e, como tal, pode adquirir por usucapião.

A usucapião por um compossuidor relativamente ao objecto da posse comum aproveita igualmente aos demais compossuidores (art. 1211º do CCT). Permite-se neste caso o aproveitamento pelos demais compossuidores da usucapião invocada por um dos seus compossuidores, o que traduz o princípio de solidariedade existente entre os compossuidores.

### ***6.3. Objecto da usucapião***

De acordo com a lei (art. 1207º) apenas podem ser adquiridos por usucapião os direitos reais de gozo (excluindo-se assim os direitos reais de garantia e de aquisição). Porém, a usucapião está ainda excluída para *a*) as servidões prediais não aparentes; *b*) os direitos de uso e de habitação (art. 1213.º do CCT). A razão desta proibição explica-se pelo facto de as servidões prediais não se revelarem externamente por sinais visíveis e permanentes, e de os direitos de uso e de habitação terem como limite a satisfação das necessidades do titular e da sua família<sup>14</sup>.

### ***6.4. Prazo da usucapião***

A legislação timorense consagra que, havendo título de aquisição e registo deste, a usucapião tem lugar: (a) quando a posse, sendo de boa fé, tiver durado por dez anos, contados desde a data do registo; (b) quando a posse, ainda que de má fé, houver durado quinze anos, contados da mesma data (art. 1214.º do CCP).

Temos nesta disposição dois prazos de usucapião que têm como ponto de partida o critério do título e do registo. Primeiro, temos o prazo de dez anos, a contar a partir da data do registo, para aqueles possuidores que adquirem a posse de boa fé (art. 1180.º, n.º 1, do CCT). Segundo, há o prazo de quinze anos, também a contar da data do registo, para aqueles possuidores que adquirem a posse de má fé (art. 1180.º, n.º 2 e n.º 3, do CCT). A diferença fundamental nestes dois prazos de usucapião tem a ver com a característica da boa fé ou da má fé da posse.

Não havendo registo do título de aquisição, mas registo da mera posse, a usucapião tem lugar: (a) se a posse tiver continuado por cinco anos, contados desde a data do registo, e for de boa fé; (b) se a posse tiver continuado por dez anos, a contar da mesma data, ainda que não seja de boa fé (art.

---

<sup>14</sup> Cf. A. Santos JUSTO, *Direitos Reais, op. cit.*, pág. 382.

1215.º, n.º 1, do CCP). A mera posse só será registada em vista de sentença passada em julgado, na qual se reconheça que o possuidor tem possuído pacífica (art. 1181.º do CCT) e publicamente (art. 1182.º do CCT) por tempo não inferior a cinco anos (art. 1215.º, n.º 2, do CCP).

Há nesta disposição dois prazos de usucapião que têm como ponto de partida o registo da mera posse. Assim, o prazo é de cinco anos, se a posse for de boa fé (art. 1180.º, n.º 1, do CCT); porém, a este prazo há que somar cinco anos de posse que devem anteceder o registo da mera posse. O prazo da usucapião será de 10 anos se a posse for de má fé (art. 1180.º, n.ºs 2 e 3, do CCT), embora tenha de ser precedida de uma posse com uma duração de, pelos menos, cinco anos antes do registo da mera posse.

Por fim, não havendo registo do título nem da mera posse, a usucapião só pode dar-se no termo de quinze anos, se a posse for de boa fé, e de vinte anos, se for de má fé (art. 1216.º do CCP). Esta disposição é idêntica ao disposto no artigo 1296.º do CCP.

Nesta situação temos também dois prazos de usucapião, cuja diferença tem a ver com a existência da posse de boa fé ou de má fé do possuidor.

Por último, se a posse tiver sido constituída com violência ou tomada ocultamente, os prazos da usucapião só começam a contar-se desde que cesse a violência ou a posse se torne pública (art. 1219.º do CCP). Nesta hipótese, a lei sujeita a aquisição por usucapião de uma condição suspensiva, porquanto só quando a posse se torna pacífica ou pública (facto futuro e incerto) é que o prazo de usucapião se começa a contar (em conjugação, aliás, com os outros caracteres, como a boa ou má fé, o título da posse ou a falta dele).

### **6.5. Suspensão e interrupção da usucapião**

À usucapião são aplicáveis algumas das regras relativas à suspensão e interrupção do prazo da prescrição (art. 1212º). Com isso, tem-se em vista a protecção em certas circunstâncias do proprietário da coisa relativamente à possibilidade de o possuidor adquirir por usucapião direitos reais sobre a mesma.

A suspensão vigora quando entre possuidor e proprietário se verificam determinadas relações jurídicas (suspensão bilateral – art. 309º) ou quando o proprietário se encontra numa das situações definidas pela lei (arts. 310º a 313º). Impede o decurso do prazo da posse durante o tempo em que se verifica o facto que lhe dá origem, mas não inutiliza o prazo decorrido até esse momento.

A suspensão pode ser de início (arts. 309º, 310º e 311º), de curso (arts. 309º, 310º e 311º) ou de termo (art. 311º, n.º 1, segunda parte, e n.ºs 2 e 3).

Já a interrupção da usucapião inutiliza o período da posse decorrido, começando a contar-se um novo prazo após a cessação dos efeitos do acto interruptivo (art. 317º, n.º 1, *ex vi* art. 1212º).

#### *6.5.1. Suspensão a favor de menores*

O prazo da usucapião não começa a correr contra menores enquanto não tiverem representantes legais; no caso de o menor ter representante legal, esse prazo corre, mas não se completa antes de decorrido um ano após o termo da sua incapacidade.

Atingida a maioridade, o titular do direito real, tem ainda mais um ano para intentar contra o possuidor a acção de reivindicação da propriedade (art. 311º, n.º 1, *ex vi* art. 1212º).

#### *6.5.2. Suspensão a favor de interditos e inabilitados*

À suspensão do prazo da usucapião por interdição ou inabilitação são aplicáveis as regras da menoridade. Assim, verificando-se qualquer uma daquelas situações, suspende-se o decurso do prazo enquanto o interdito ou o inabilitado (o titular do direito real) não tiverem representantes legais; porém, no caso de terem representante legal, o prazo para a usucapião corre, mas não se completa antes de decorrido um ano sobre o levantamento da interdição ou da inabilitação.

Para os casos em que a interdição ou inabilitação não é levantada antes de decorrido o prazo que seria necessário para usucapir na situação concreta, a lei determina que a incapacidade do interdito ou do inabilitado se considere finda decorridos três anos sobre aquele prazo (art. 311º, n.º 3). Por outro lado, como a lei manda aplicar aos interditos o regime previsto para os menores, àqueles três anos soma-se mais o ano previsto no n.º 1 do art. 311º.





## PARTE II

### DOS DIREITOS REAIS EM ESPECIAL



# CAPÍTULO IX

## O DIREITO DE PROPRIEDADE

### 1. Características da propriedade

O direito de propriedade está garantido constitucionalmente em Timor-Leste. Segundo a Constituição, *i)* todo o indivíduo tem direito à propriedade privada, podendo transmiti-la em vida e por morte; *ii)* a propriedade não deve ser usada em prejuízo da sua função social; *iii)* a sua requisição e a expropriação por utilidade pública só têm lugar mediante justa indemnização; *iv)* só os cidadãos nacionais têm direito à propriedade privada da terra (art. 54.º).

Este preceito constitucional tem duas dimensões: uma é *subjectiva*, isto é, garante aos cidadãos o direito de ser proprietário e de *transmitir* a sua propriedade; outra é *objectiva*, na medida em que, por um lado, proíbe o Estado de qualquer intromissão arbitrária no direito à propriedade dos seus cidadãos) e, por outro, obriga o mesmo Estado a defender o direito de propriedade dos seus cidadãos, em especial, pela intervenção legislativa (faceta *positiva*).

O Código Civil não contém qualquer definição ou conceito de direito de propriedade<sup>1</sup>, limitando-se o art. 1225º a indicar o seu conteúdo, tanto

---

<sup>1</sup> Contudo, a doutrina não deixa de avançar com algumas definições. Assim, afirma-se que o direito de propriedade “é o direito real máximo, mediante o qual é assegurada a certa pessoa, com exclusividade, a generalidade dos poderes de aproveitamento global das utilidades de certa coisa (Carvalho Fernandes, *Lições de Direitos Reais*, Lisboa, 2010, pág 334) ou “a afectação jurídico-privada de uma coisa corpórea, em termos plenos e exclusivos, aos fins das pessoas individualmente considerados, por outras palavras, a permissão normativa, plena e exclusiva, de aproveitamento de uma coisa corpórea” (Menezes Cordeiro, *Tratado do Direito Civil Português I, Parte Geral, Tomo II, Coisas*, 2.ª Edição, Almedina, Coimbra, 2002, pág

mais que os poderes aí referidos não são essenciais para a respectiva existência. Na verdade, pode haver propriedade sem direito de uso e fruição (p. ex., nos casos em que haja lugar a requisição temporária das coisas), além de que àquele direito pode não corresponder um poder de disposição (assim, na propriedade fiduciária — art. 2149º).

O direito de propriedade integra determinadas características que o definem e individualizam. Assim, é o direito real que outorga a universalidade dos poderes que à coisa se podem referir; o proprietário goza, de modo pleno e exclusivo, dos direitos de uso, fruição e disposição da coisa móvel ou imóvel que lhe pertence, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas (artigo 1225.º do CCT)<sup>2</sup>.

O direito de propriedade é o direito real máximo, mediante o qual é assegurada a certa pessoa, com exclusividade (sobre a mesma coisa só pode haver um direito de propriedade), a generalidade dos poderes de aproveitamento global das utilidades de certa coisa<sup>3</sup>. Constitui, por isso, o direito de gozo por excelência, com uma tal plenitude que a própria inércia do titular é considerada uma das formas do seu exercício. Por outro lado, é a partir do direito de propriedade — que funciona assim como direito progenitor — que se constituem os restantes direitos reais de gozo, razão pela qual são designados por direitos sobre coisa alheia (*jura in re aliena*).

Outra característica do direito de propriedade é a indeterminação dos seus poderes. Enquanto os direitos reais menores têm um conteúdo preciso, determinado pela lei ou pelas partes quando isso lhes é, excepcionalmente, permitido (p. ex., arts. 1368º e 1454º), no direito de propriedade a lei não tipifica os poderes do proprietário, limitando-se a impor certos limites ao seu exercício (art. 1225º, parte final). Assim, dentro desses limites, o proprietário pode actuar com plena liberdade sobre o objecto — daí a referida indeterminação de poderes —, podendo praticar actos materiais de uso ou consumo, ou actos jurídicos de fruição ou disposição. Estes últimos abrangem não só a alienação ou a constituição de direitos reais limitados a favor de outrem, como também actos de má gestão, de destruição ou de abandono da coisa.

---

632.); “o direito da propriedade como o direito real que outorga a universalidade dos poderes que à coisa se podem referir” (Oliveira Ascensão, *Direito Civil - Reais*, Coimbra, Coimbra Editora, 2000, pág 449).

<sup>2</sup> O facto de a Lei n.º 13/2017, de 5 de junho, sobre o Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis, se referir simplesmente ao direito de propriedade, sem o definir, significa que temos de recorrer ao Código Civil, enquanto lei geral, para delimitar as respectivas características.

<sup>3</sup> FERNANDES, Luís A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, Lisboa, 2010, pág. 334.

Também o Código Civil Indonésio (art. 570.º) definia propriedade como o direito ao livre aproveitamento da coisa e à disposição da mesma de modo absoluto, desde que indivíduo não violasse as leis e ordens públicas emanadas das autoridades, no uso de tais bens, e desde que não interferisse com os direitos dos outros indivíduos.

O direito de propriedade é um direito perpétuo. Isto não significa que não haja direitos de propriedade com duração limitada, como se viu a propósito da usucapião. Esta característica significa que a propriedade não caduca, nem se extingue por falta de exercício ou pelo decurso do tempo; o proprietário pelo simples facto de não usar o seu direito não o perde, a não ser que uma posse contrária conduza à aquisição, por usucapião, de um direito incompatível com o anterior.

O direito de propriedade é um direito elástico (cf. supra), ou seja, extinto um direito real que a limite, a propriedade reconstitui-se de forma automática. Convirá referir, no entanto, que o direito de propriedade não pode ser visto como uma soma mais ou menos volumosa de faculdades ou poderes, mas como um direito que constitui algo distinto do simples somatório de faculdades, mais concretamente, como o centro e o núcleo de todos os poderes jurídicos que se admitem sobre as coisas. Como já se referiu, o direito de propriedade mantém-se ainda que o seu titular se encontre privado de algumas dessas faculdades; por exemplo, com a constituição de um direito de usufruto, o proprietário vê reduzidas as suas faculdades a um determinado núcleo — a propriedade de raiz —, constituído por um conjunto de faculdades menor do que o que dispõe o usufrutuário; contudo, o seu direito não fica desfigurado por esse facto.

A consagração legal deste direito fundamental é comum a todos os regimes jurídicos que reconhecem a propriedade privada. Aliás, na Declaração Universal dos Direitos Humanos, o direito à propriedade privada tem a sua consagração legal do artigo 17.º, onde se lê que “Todo o indivíduo tem direito à propriedade, só ou em sociedade com outros, e que ninguém será arbitrariamente privado da sua propriedade”.

## **2. Propriedade resolúvel e propriedade temporária**

A propriedade resolúvel é aquela cuja existência está sujeita a condição resolutiva (art. 1227º). Além disso, a admissão da propriedade sujeita a condição suspensiva também não apresenta qualquer obstáculo legal, já que resulta da aplicação dos princípios gerais dos contratos translativos do domínio.

São exemplos de propriedade resolúvel: (a) a propriedade dos bens do ausente recebida pelos herdeiros, após a declaração da morte presumida (art. 115º); (b) a propriedade resultante da venda a retro (art. 861º); (c) a propriedade que se constitui na renda perpétua (art. 1155º) ou na renda vitalícia (art. 1162º).

É igualmente admissível a constituição da propriedade temporária ou a termo, embora apenas em casos especialmente previstos na lei (art.

1227º). É o caso da situação do fiduciário no fideicomisso, uma vez que o direito de propriedade termina com a morte do proprietário (art. 2149º), ou do direito de propriedade superficiária quando constituída temporariamente (art. 1414º).

### **3. Modalidades do direito de propriedade**

#### ***3.1. Compropriedade***

Segundo a doutrina tradicional, a compropriedade consiste na coexistência de vários direitos de propriedade sobre uma coisa, incidindo cada um sobre quotas-partes ideais da coisa (por exemplo, sobre um terço ou sobre um quarto da coisa, etc.).

Quanto ao regime jurídico da compropriedade, deixamos indicadas, de forma sumária, as principais características:

- Os comproprietários exercem em conjunto os poderes que pertencem ao proprietário singular (art. 1325º, n.º 1);
- Actos que podem ser praticados por cada um dos consortes: reivindicação da coisa comum (art. 1325º, n.º 2), uso da coisa comum (art. 1326º), disposição ou oneração da quota ideal (art. 1328º, n.º 1), indisponibilidade da alienação da quota especificada sem o consentimento dos restantes comproprietários (art. 1328º, n.º 2);
- Actos que devem ser praticados pela maioria dos consortes: administração da coisa (art. 1327º) e pagamento das benfeitorias necessárias (art. 1331º);
- Actos que exigem a unanimidade dos consortes: disposição de toda a coisa ou de parte especificada (art. 1328º, n.º 1);
- Direito de preferência do comproprietário no caso de disposição onerosa da quota ideal a um estranho (art. 1329º). Este direito é exercido através da acção de preferência (art. 1330º). O direito de preferência não é, todavia, reconhecido no caso de a quota-ideal ser objecto de troca (em virtude de o bem recebido não ser verdadeiramente igual ao que o comproprietário transmite) ou de doação (pela liberalidade que está subjacente a este tipo de negócio);
- Direito de exigir a divisão da coisa comum (art. 1332º e 1333º). Este direito constitui um dos aspectos essenciais que caracteriza a compropriedade e que a distingue da figura da comunhão de direitos.

### ***3.2. Propriedade comum ou em comunhão***

A propriedade comum ou em comunhão consiste na contitularidade de um único direito sobre a coisa — a qual pode ser uma coisa simples (art. 1290º) ou o património global afectado a um certo fim. Neste segundo caso, o direito abrange o conjunto dos bens (que é concebido como um todo unitário), não se confundindo com os direitos que possam incidir sobre cada um dos elementos componentes. São exemplos de propriedade em comunhão o património comum dos cônjuges (art. 1614º e s.), o património das sociedades não personalizadas (art. 187º, n.º 2), ou as partes comuns da propriedade horizontal (art. 1341º).

O objecto da propriedade comum não se reparte entre os contitulares em quotas ideais, antes pertence em bloco ou unitariamente ao conjunto dos contitulares. Cada um destes não tem qualquer fracção individual de que possa dispor; o direito é pertença do grupo e apenas deste.

Assim, qualquer dos respectivos membros não pode pedir a divisão do património enquanto não se extinguir a causa que lhe deu origem. Com efeito, a propriedade em comunhão pressupõe a existência de uma relação ou vínculo pessoal ou de vizinhança entre os contitulares, de modo que só quando essa ligação cessar é que aquela modalidade de propriedade pode ser dissolvida e os bens divididos ou passarem a regime de compropriedade.

### ***3.3. Propriedade horizontal***

Trata-se de uma modalidade do direito de propriedade que tem por objecto prédios de habitação (vulgarmente conhecidos por prédios construídos por andares), cuja edificação e classificação jurídica está sujeita a um regime especial (o regime de propriedade horizontal).

De acordo com a lei, esses edifícios são constituídos pelas partes comuns do prédio (art. 1341º) e pelas fracções autónomas (cuja caracterização consta dos arts. 1334º e 1335º). A propriedade horizontal compreende assim as partes comuns — solo, escadas, alicerces, canalizações, telhado, etc. — e as fracções autónomas do edifício; estas devem constituir unidades independentes, distintas e isoladas entre si e com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

A propriedade horizontal é constituída por (i) por um direito de propriedade pleno sobre cada fracção autónoma, (ii) e um direito de comunhão (e não direito de compropriedade como se refere no art. 1340º, n.º 1) sobre as partes comuns do edifício.

O direito sobre as partes comuns está incindivelmente ligado ao direito sobre a fracção autónoma, de tal modo que a transmissão desta envolve forçosamente a transferência do direito sobre as partes comuns.

Por outro lado, a comunhão sobre as partes comuns é forçada, porquanto não é permitido ao titular da fracção renunciar ao direito sobre elas como meio de se exonerar das despesas com a conservação do prédio (art. 1340º, n.º 2), como também não lhe é possível exigir a divisão das partes comuns (art. 1344º).

#### **4. Modos de aquisição**

A enumeração dos modos de aquisição do direito de propriedade encontra-se definida, de forma exemplificativa, no art. 1237º. Para além dos indicados neste artigo há outros casos de aquisição, como por exemplo em relação aos frutos naturais, em que a causa da aquisição é a percepção (art. 204º), ou a expropriação por utilidade particular (art. 1229º).

O art. 1237º não faz distinção entre modos de aquisição originária e derivada. São os seguintes os modos previstos naquele preceito: contrato, sucessão por morte, usucapião, ocupação e acessão, nem todos, aliás, regulados na parte do Código Civil relativa aos direitos reais.

Os contratos e a sucessão *mortis causa* originam quer efeitos reais quer pessoais; a ocupação e a acessão são apenas títulos de aquisição de propriedade, ao passo que a usucapião pode verificar-se em relação a todos os direitos reais de gozo, com excepção do direito de uso e habitação, e das servidões não aparentes (art. 1213º).

Impõe-se, no entanto, uma referência mais alargada às formas de aquisição originária dos direitos reais.

##### ***4.1. Modos de aquisição originária***

###### ***4.1.1. Ocupação***

Apenas as coisa móveis com determinadas características — os animais bravios no caso da caça e da pesca, os animais ferozes quando fugidos, os enxames de abelhas, os animais e coisas móveis perdidos, os tesouros — podem ser objecto de ocupação (arts. 1329º e s.). São requisitos da ocupação: *a)* a apreensão material da coisa; *b)* e a intenção de o ocupante adquirir a coisa para si.

Os minerais estão excluídos desta forma de aquisição, porque as minas integram o domínio público (art. 3 da Lei n.º 1/ 2003). Por outro lado, os imóveis sem dono conhecido pertencem ao Estado, não podendo, por isso, ser ocupados (art. 1265º). Há, contudo, um caso de ocupação de águas públicas limitado às águas subterrâneas existentes em terrenos públicos, municipais ou de freguesia, exploradas mediante licença concedida pela



autoridade a quem pertencer a administração dos terrenos, e destinadas a regas ou melhoramentos agrícolas (art. 1306º, n.º 1, alínea f)).

Podem ser objectos de ocupação (art. 1239º), os móveis que nunca tiveram dono (*res nullius* ou coisas se ninguém), como é o caso dos animais bravios, assim como as coisas que foram abandonadas; o abandono supõe que o dono afastou intencionalmente a coisa da sua disponibilidade, renunciado ao direito de propriedade que tinha sobre ela. A lei equipara a estas, as coisas perdidas ou escondidas.

O regime da ocupação das coisas perdidas ou escondidas é fruto da necessidade de estabelecer uma ponderação entre os interesses do achador e do titular do direito. Por um lado, impõe-se àquele uma determinada actuação para encontrar o dono da coisa, sob pena de responsabilidade civil e penal; por outro lado, conferem-se certas garantias ao achador e determina-se qual o destino que o objecto terá no caso de não aparecer o respectivo dono (art. 1243º).

Quanto aos tesouros rege o art. 1244º. Um tesouro é uma coisa móvel de algum valor, escondida ou enterrada. Discute-se se, para ser havida como tesouro, a coisa deverá ter sido enterrada voluntariamente ou se é suficiente um acontecimento fortuito (um naufrágio, uma derrocada, uma inundação). A melhor solução parece ser a de considerar que qualquer destes casos (ou semelhantes) dá origem à formação de um tesouro.

O achador de uma coisa escondida deve actuar nos termos do art. 1243º, excepto quando seja evidente que o tesouro foi escondido ou enterrado há mais de vinte anos, caso em que se aplica o disposto no n.º 1 do art. 1244º (art. 1244º, n.º 2). Assim, se o respectivo dono não for determinado, fica o achador com metade do achado e a outra metade pertence ao dono da coisa, móvel ou imóvel, onde o tesouro se encontrava escondido ou enterrado (n.º 1). Se o achador ocultar o achado perde em favor do Estado todos os direitos que lhe pertenceriam (n.º 3).

#### 4.1.2. *Acessão*

Verifica-se *accessão* "...quando com a coisa que é propriedade de alguém se une ou incorpora outra coisa que lhe não pertencia" (art. 1245º). A *accessão* consiste assim na união ou incorporação de duas (ou mais) coisas pertencentes a donos diversos e traduz-se na extensão ou alargamento a coisa alheia do direito de propriedade que versava sobre determinada coisa.

A noção legal destaca assim a não pertinência do objecto acrescido ao proprietário da coisa enriquecida e ao facto de aquele se unir à coisa principal e passar a fazer corpo com ela.

A acessão é uma forma de aquisição originária: o beneficiário adquire um novo direito de propriedade sobre uma coisa que é independente das vicissitudes que possa ter sofrido o direito anterior, o qual, dessa forma, se extingue.

De acordo com o art. 1246º, a acessão pode ser natural ou industrial. A primeira verifica-se quando a união ou incorporação resulta das forças da natureza; a segunda resulta da acção (da indústria) do homem.

#### *a) Acessão natural*

Relativamente à acessão natural, o art. 1247º consagra que pertence ao dono da coisa tudo o que a esta crescer por efeito de natureza. Integram a acessão natural:

- O aluvião (art. 1248º), em que a incorporação é realizada de uma forma lenta e imperceptível, como seja a acumulação de areias ou de terras em virtude da acção das águas;
- A avulsão (art. 1249º), em que, ao contrário da anterior, há uma acção brusca da natureza, como, por exemplo, uma inundação ou um ciclone;
- A mudança de leito dos rios (art. 1250º). Este regime só tem aplicação para o leito das águas não navegáveis nem flutuáveis quando atravessam terrenos particulares (art. 1307º, n.º 1, alínea *b*). O antigo leito continua a ser do titular a quem pertencia antes do desvio; o novo leito também não sofre alteração de titularidade, continuando a pertencer ao anterior dono;
- A formação de ilhas ou mouchões (art. 1251º), em que se atribui a propriedade ao dono da parte do leito por eles ocupada.

#### *b) Acessão industrial*

A acessão industrial resulta da união ou confusão de objectos pertencentes a donos diferentes ou da aplicação de trabalho próprio a matéria pertencente a outrem. Subdivide-se em acessão mobiliária e acessão imobiliária, consoante a natureza móvel ou imóvel das coisas que se incorporam ou à qual se aplica o trabalho (art. 1246º, n.º 2).

##### *i) Acessão industrial mobiliária*

A acessão mobiliária assume as formas de união ou confusão (art. 1254º) e especificação (art. 1256º). Há união ou confusão, quando duas coisas móveis pertencentes a donos diferentes se juntam, como, por exemplo, quando se mistura vinho com aguardente, ou quando se loteia café de donos diferentes etc. Para que haja união ou confusão tem de se verificar a

impossibilidade de separação dos elementos unidos ou, embora a separação material seja possível, quando se verifique que ela causa prejuízo aos respectivos donos. O conceito de separação é jurídico-económico e não mecânico ou material (art. 1253º).

O regime da acessão industrial mobiliária depende da boa ou má fé daquele que provocou a união ou confusão. Se o acessor está de boa-fé (a qual consiste na ignorância de que o objecto que se junta ou confunde era alheio), será o dono da coisa que tiver maior valor que fará sua a coisa resultante da união ou confusão, devendo, contudo, indemnizar o outro (art. 1253º, n.º 1).

Se o acessor estiver de má-fé, a propriedade pertence ao dono da coisa que foi unida ou incorporada, no caso de as coisas não puderem ser separadas sem prejuízo (art. 1254º, n.º 1).

Por sua vez, a especificação consiste no facto de alguém, pelo seu trabalho, dar uma outra forma a coisa móvel pertencente a outrem, de tal modo que o bem não pode ser restituído ao estado anterior ou, podendo sê-lo, há perda do valor criado pelo acessor. São exemplos de especificação, a transformação de uma pedra numa escultura, ou o arroz em farinha, etc.

À especificação de boa fé aplica-se o regime do art. 1256º; à de má fé, o art. 1257º.

#### *ii) Acessão industrial imobiliária*

A acessão imobiliária verifica-se nas seguintes situações:

- Quando alguém realiza obras sementeiras ou plantações em terreno próprio com materiais alheios (art. 1259º);
- Quando são feitas obras, sementeiras ou plantações com materiais próprios em terreno alheio (art. 1260º);
- Quando são realizadas obras, plantações ou sementeiras em terreno alheio com materiais alheios (art. 1262º);
- Quando se prolonga edifício em terreno alheio (art. 1263º).

Muito sumariamente, na análise destas situações dever-se-á ter em atenção o princípio da especialidade.

### **5. Limites ao direito de propriedade**

Os limites ao exercício dos direitos reais costumam habitualmente ser tratados como assunto específico do direito de propriedade, muito embora sejam também aplicáveis relativamente aos outros direitos reais de gozo. Com efeito, um direito de usufruto que verse sobre um imóvel não deixa

de sofrer igualmente restrições semelhantes às que existiriam se a coisa fosse objecto de propriedade.

Também os direitos reais de garantia sofrem com aquelas limitações, na medida em que estas contribuem para a diminuição do valor económico do objecto que serve de garantia. Mas enquanto as limitações aos direitos reais de gozo são principalmente jurídicas, na medida em que restringem o exercício do direito (embora não deixem também de reflectir-se no respectivo conteúdo económico), as mesmas restrições (ou pelo menos algumas delas) quando incidam sobre os objectos dos direitos reais de garantia têm reflexos mais a nível económico ou patrimonial do que a nível jurídico.

### ***5.1. Limites materiais***

A delimitação do direito de propriedade não se confronta com problemas quando se trata de coisas móveis, dada a facilidade em determinar-lhes a respectiva extensão e limites. Os problemas colocam-se principalmente em relação à propriedade sobre os imóveis (art. 1264º e s).

A delimitação material dos imóveis faz-se em termos horizontais ou verticais. Os primeiros são definidos pelo espaço de solo em que o proprietário exerce o seu direito, tendo como limite a linha divisória entre o seu prédio e o(s) do(s) vizinho(s). Se houver dúvidas acerca destes limites pode-se recorrer à acção de demarcação (art. 1273º); o direito de tapagem (art. 1276º) pode ser exercido a todo o tempo, sempre que não surjam conflitos quanto a demarcação dos bens em questão.

Aos limites verticais da propriedade refere-se o art. 1264º, distinguindo entre limitação em profundidade e em altura. A primeira consta no n.º 1 deste artigo: o proprietário tem direito ao solo em toda a sua profundidade, o que significa que o direito de propriedade abrange o solo e o subsolo com tudo o que nele se encontre, desde que não esteja desintegrado do domínio privado por força da lei (por exemplo, as minas, as águas mineromedicinais, etc.) ou por negócio jurídico.

Para evitar o absurdo a que o n.º 1 do art. 1264º podia conduzir, o n.º 2 do mesmo artigo vem limitar os poderes do proprietário, ao consagrar que este não pode “proibir os actos de terceiro que, pela altura ou profundidade não haja interesse em impedir”. Se, por um lado (art. 1264º, n.º 1), a lei atribui um poder sem limites físicos, por outro reconhece que esse poder só pode ser exercido até onde o proprietário tiver interesse legítimo.

Para os limites em altura, a lei contém uma solução semelhante à anterior. O direito de propriedade abrange o espaço aéreo correspondente às linhas perpendiculares levantadas a partir dos limites do solo; ora, se estes limites fossem infinitos, o titular podia impedir a passagem de aviões ou

de qualquer outro objecto sobre o seu prédio. Por isso, estabelece-se que o proprietário não pode opor-se aos actos de terceiro sobre seu espaço aéreo do prédio (p. ex., a passagem de aeronaves ou de cabos eléctricos) relativamente aos quais não tenha interesse (apreciado em termos objectivos) em impedir (n.º 2 do art. 1264º).

### ***5.2. Restrições de direito público***

O Código Civil refere-se a algumas restrições de direito público sobre o direito de propriedade: a requisição temporária de bens do domínio privado (art. 1230º) e a expropriação (art. 1229º). Há ainda restrições ao direito de construir por motivos de salubridade, de segurança, resultantes da proximidade das vias de comunicação e transporte, ou de instalações militares. Outras limitações justificam-se por razões de defesa de valores artísticos, culturais ou arqueológicos.

### ***5.3. Restrições de direito privado***

Os limites de direito privado são justificados pelas relações de vizinhança, uma vez que a proximidade dos prédios leva a que o exercício do direito de propriedade possa afectar prédios contíguos. Nestes casos, para evitar a ocorrência de conflitos entre vizinhos, fixam-se limites ao uso e fruição das coisas.

São os seguintes os principais limites ao direito de propriedade:

- Proibição de emissão de fumos, fuligem, cheiros, calor, ruídos, trepidações que importem prejuízo substancial para uso do imóvel ou que não resultem de uma utilização normal do prédio de onde emanam (art. 1266º);
- Proibição de construir instalações prejudiciais (art. 1267º);
- Condicionamento das escavações que possam provocar desmoronamento nos prédios contíguos (art. 1268º);
- Obrigação de dar passagem momentânea ao vizinho sem necessidade da constituição prévia de uma servidão (art. 1269º);
- Obrigação de os prédios inferiores receber as águas que, naturalmente e sem obra do homem, decorram dos prédios superiores, assim como a terra e o entulho que elas arrastam na sua corrente (art. 1271º);
- Restrições à abertura de janelas, portas ou obras semelhantes (art. 1280º); estas restrições não se aplicam se os prédios estiverem separados por estrada, caminho ou rua (art. 1281º);

- Obrigação de observar uma distância entre os beirais de prédios vizinhos, devendo deixar-se um intervalo mínimo de cinco decímetros entre o prédio e a beira, se de outro modo não poder evitar que a água goteje sobre o prédio vizinho (art. 1285º);
- Aquisição do direito de comunhão forçada no muro ou parede alheia confinante (art. 1290º).

## **6. Defesa de propriedade**

Os meios de defesa da propriedade dividem-se em judiciais e extrajudiciais.

### ***6.1. Meios extrajudiciais***

Os meios judiciais de defesa da propriedade compreendem a acção directa (arts. 1235º e 327º) e a legítima defesa (art. 328º). Estes meios de reacção aplicam-se à defesa de todos os direitos subjectivos, não havendo por isso qualquer especificidade quando aplicados aos direitos reais.

### ***6.2. Meios judiciais***

#### ***6.2.1. Acção de prevenção contra o dano***

Nos termos do art. 1267º n.º 1, o proprietário pode requerer, a fim de evitar as emissões referidas neste artigo, que o titular do prédio se abstenha de praticar actos que possam originar aqueles efeitos. Veja-se também os arts. 1268º, n.º 1, 1270º e 1272º.

#### ***6.2.2. Acção de simples apreciação***

O proprietário pode recorrer à acção de simples apreciação, quando o seu direito seja contestado ou posto em dúvida por terceiro; o fim desta acção é a declaração da existência do direito (acção de declaração positiva). Não está em causa a defesa contra uma agressão, pretendendo-se apenas certificar o direito de propriedade, tornando-o incontestável. Assim, não há lugar à acção de reivindicação, mas de simples declaração, se, estando na posse da coisa, o autor se limita a pedir que o seu direito real seja reconhecido, por ter sido posto em dúvida pelo réu.

Na acção de simples apreciação, o autor pode também pretender que o tribunal declare a inexistência de direitos arrogados por terceiro em opo-

sição com o seu direito de propriedade.

### *6.2.3. Acção de reivindicação (ou petitória)*

A acção de reivindicação só pode ser proposta pelo proprietário quando se encontre privado da coisa, por se ter constituído sobre ela uma posse contrária ou uma detenção ilegítima (art. 1232º). Esta acção visa o reconhecimento do direito de propriedade e a consequente restituição da coisa; estes dois pedidos não afastam a obrigação de indemnizar, se for caso disso.

### *6.2.4. Acção negatória*

Quando os actos de terceiro apenas perturbem ou limitem o exercício dos poderes do proprietário, o meio de tutela é a acção negatória. Denomina-se negatória, porque é destinada a negar o direito correspondente aos actos praticados pelo terceiro.

Esta acção também pode ser intentada sempre que alguém, que não actua directamente sobre o objecto, se arrogue em relação a ele determinado direito. Neste caso, a acção negatória tem uma finalidade preventiva.

As acções de reivindicação e negatória destinam-se em primeira linha a declarar a existência do direito e a condenação do terceiro a restituir a coisa ou a deixar de perturbar o titular, isto para além do direito a ser indemnizado se o terceiro causar um dano. Nestas acções, o proprietário apenas tem de provar o seu direito, não precisando por isso de demonstrar que o réu não possui o direito invocado para legitimar os seus actos.

Por outro lado, o direito de propor estas acções não prescreve (arts. 1234º e 1236º), extinguindo-se apenas se o terceiro adquirir, através da usucapião, o direito correspondente à posse que exerce.

### *6.2.5. Defesa dos outros direitos reais*

Nos termos do art. 1236º, os meios de defesa de propriedade aplicam-se, com as necessárias adaptações, à defesa de qualquer direito real.

## **7. A reserva constitucional da propriedade sobre a terra**

### ***7.1. Art. 54º, nº 4, da Constituição***

Norma fundamental no ordenamento dominial timorense é a do art. 54º, nº 4, da Constituição segundo o qual “só os cidadãos timorenses têm

direito à propriedade privada da terra”<sup>4</sup>.

A Constituição da República de Timor-Leste entrou em vigor, apenas, em 20 de maio de 2002. Porém, tem efeitos retroativos a restrição constitucional que veda aos estrangeiros a propriedade da terra?

Qualquer discriminação deverá, no entanto, ser muito restritivamente interpretada, como sempre resultaria do art. 2.º, em especial § 2, da Declaração Universal dos Direitos Humanos, recebida no ordenamento jurídico timorense, constituindo, aliás, um padrão de interpretação dos direitos fundamentais constitucionais, nos termos do art. 23.º da Constituição.

O seu carácter de direito fundamental recomenda que as restrições que lhes sejam impostas por via legislativa obedeçam, pelo menos, aos princípios da preservação do conteúdo essencial e da não retroatividade (previstos no art. 24.º da Constituição como limites intransponíveis para as leis restritivas de direitos, liberdades e garantias).

A Lei de Nacionalidade de Timor-Leste, promulgada no dia 30 de Outubro de 2002, define quais são os cidadãos timorenses<sup>5</sup>. Porém, esta lei, como é natural, apenas abrange as pessoas singulares e já não as colectivas.

## ***7.2. As pessoas estrangeiras, singulares ou colectivas***

Em face daquele preceito constitucional, poder-se-á concluir que os estrangeiros que adquiram a propriedade perfeita antes do dia 20 de maio de 2002 perdem automaticamente os seus direitos?

Parece que não, porquanto o art. 13.º, n.º 1, da Lei n.º 1/2003, de 10 de Março, que fixa regime jurídico dos bens imóveis — I Parte: Titularidade de bens imóveis, estipula que: “os cidadãos estrangeiros devem, no prazo de um ano a contar da data da entrada em vigor da presente lei, fornecer à DTP todos os dados sobre os bens imóveis de que foram proprietários até 19 de Maio de 2002, para os efeitos que a lei venha a estabelecer” (n.º 1) e que “são inexistentes quaisquer actos de disposição de bens imóveis reali-

---

<sup>4</sup> “A questão da exigência da nacionalidade para a titularidade do direito de propriedade plena vigorava já no território nacional, por aplicação dos artigos 9.º, n.º 1, e 21.º, n.º 1, da Lei Agrária Indonésia, devidamente adaptada à RDTL”, RUI PENHA, *Guia* cit., pág. 29.

<sup>5</sup> “Artigo 3.º da Constituição (Cidadania) 1. Na República Democrática de Timor-Leste existe cidadania originária e cidadania adquirida. 2. São cidadãos originários de Timor-Leste, desde que tenham nascido em território nacional: a) Os filhos de pai ou mãe nascidos em Timor-Leste; b) Os filhos de pais incógnitos, apátridas ou de nacionalidade desconhecida; c) Os filhos de pai ou mãe estrangeiros que, sendo maiores de dezassete anos, declarem, por si, querer ser timorenses. 3. São cidadãos originários de Timor-Leste, ainda que nascidos em território estrangeiro, os filhos de pai ou mãe timorenses. 4. A aquisição, perda e reaquisição de cidadania, bem como o seu registo e prova, são regulados por lei”.



zados desde o dia 20 de Maio de 2002 por cidadãos estrangeiros” (n.º 3).

A reversão, como dispõe o n.º 2 do art. 13º do mesmo diploma, apenas tem lugar no caso da falta de fornecimento de dados sobre os bens imóveis. Entretanto, o prazo de um ano parece que nunca prescreve, já que o Diploma Ministerial n.º 16/2011, de 27 de julho, sobre o Levantamento Cadastral, veio validar as declarações de titularidade recolhidas em processo de levantamento cadastral realizado antes da sua entrada em vigor, incluindo os nacionais e/ou estrangeiros que nunca prestaram suas declarações de titularidade e apenas submeterem as mesmas desde a reabertura do período de publicações<sup>6</sup>.

Os artigos 7.º, n.º 1, e 9.º, n.º 1, al. *d*), da Lei n.º 13/2017 preveem, respectivamente, que “o direito de propriedade sobre os bens imóveis que se encontrem na posse das pessoas referidas no número anterior ou em relação aos quais as mesmas pessoas tenham declarado a existência de direitos anteriores ou se arroguem seus titulares, *revertem* para o Estado, excepto se ocorrer usucapião especial a favor de cidadão nacional” e que “os bens imóveis sobre os quais incidam direitos anteriores primários ou secundários pertencentes a cidadãos estrangeiros, que, nos termos da presente lei, *revertam* para o Estado respetivamente.”

Os preceitos supra referidos apenas referem a palavra “reversão” e o texto integral da Lei n.º 13/2017 nada prevê sobre o procedimento da reversão e sobre o direito a indemnização, consagrado no art. 54º, n.º 3, da Constituição. Se a via escolhida não for a expropriação, o Estado tem a possibilidade estabelecer uma disciplina especial<sup>7</sup>.

No que respeita aos estrangeiros singulares, o regime aludido determina que os bens imóveis de declarantes estrangeiros titulares de direito anterior revertam para o Estado, salvaguardando-se a possibilidade de continuar

---

<sup>6</sup> Artigo 6, n.º 1, do Diploma Ministerial n.º 16/2011, de 27 de julho sobre o Levantamento Cadastral “São válidas as declarações de titularidade recolhidas em processo de levantamento cadastral realizado antes da entrada em vigor deste Diploma Ministerial, desde que seja reaberto o período de publicações para a submissão de novas declarações, com a republicação dos mapas cadastrais e as listas de declarantes, nos termos do Decreto-Lei n.º 27/2011”.

<sup>7</sup> Se a questão da propriedade pertencente aos estrangeiros não se resolver no contexto dos primeiros títulos de propriedade (*infra*), estas propriedades vão continuar num *limbo jurídico*, impedindo, sua utilização económica e social. Aliás, num documento preparado pelo projeto intitulado *Technical Framework for a Transitional Land Law for East Timor, Document for Discussion Prepared by Strengthening Property Rights in Timor-Leste Project (Ita Nia Rai)*, USAID/ARD Inc., de 2008, previa-se a possibilidade de, através duma lei da terra transitória que regulasse o art. 54º, n.º 4, da Constituição, não nacionalizar a propriedade pertencente aos estrangeiros e o pagamento de indemnização pela expropriação pelo Estado. Cf. Ibere LOPES, *Technical Framework for a Transitional Land Law for East Timor, USAID/ARD Strengthening Property Rights in Timor-Leste Ita Nia Rai Project*, September 2008, pág. 17.

a utilizá-los por meio de contrato de arrendamento celebrado com o Estado (art. 7º, nº 3). Relativamente às pessoas colectivas jurídicas nacionais, só as empresas pertencentes na totalidade a nacionais ou cujo capital seja integral e exclusivamente detido por cidadãos nacionais têm direito a comprar e possuir terras (art. 6º, nº 1, alínea b)), o que pode ser visto como um sério constrangimento para o investidor que pretenda adquirir um imóvel através de uma pessoa jurídica, uma vez que não lhe pode ser reconhecido o direito de ser titular de terrenos em Timor-Leste.

A questão que se coloca é a seguinte: será que o tribunal se encontra impedido de julgar ações judiciais de reconhecimento do direito de propriedade a um cidadão estrangeiro? Nos termos do artigo 510.º, n.º 1, do CPC, deve entender-se que este não é um pressuposto processual, mas sim uma condição para a procedência da pretensão<sup>8</sup>.

### ***7.3. As pessoas colectivas religiosas***

Do ponto de vista estritamente jurídico-formal, em Timor-Leste não existe um regime específico para a constituição e registo de Pessoas Coletivas Religiosas<sup>9</sup>, pelo que as várias dioceses deverão fazer prova da sua constituição e registo enquanto pessoa coletiva, nos termos do Decreto-Lei n.º 5/2005, de 7 de Setembro, Sobre Pessoas Coletivas Sem Fins Lucrativos.

Quanto à possibilidade de a Igreja Católica, possuidor da maior parte das terras em Timor-Leste, poder ser titular do direito da propriedade sobre a terra, a Constituição da RDTL é omissa, como também a legislação ordinária<sup>10</sup>.

No entanto, em 14 de agosto de 2015, foi assinado o Acordo entre a Santa Sé e a República Democrática de Timor-Leste<sup>11</sup>, que entrou em vigor

---

<sup>8</sup> Rui PENHA, *Guia* cit., pág. 30.

<sup>9</sup> Na Resolução do Governo n.º 16/2015, de 15 de abril, relativa ao terreno para a Santa Sé, refere-se “... *que* até ao momento não foi ainda regulamentado por lei o estatuto jurídico das entidades religiosas, através do qual se possam claramente determinar quais as instituições dentro de cada entidade que têm personalidade jurídica autónoma nos termos da lei”.

<sup>10</sup> Sobre tal questão, afirmou-se na Resolução do Governo n.º 16/2015 “que não foi ainda clarificado em legislação ordinária se entidades jurídicas que não pessoas singulares de nacionalidade timorense podem ser titulares do direito de propriedade nos termos do artigo 54º nº 4 da Constituição, e que o Governo está limitado pelos limites jurídicos que a Constituição lhe impõe”.

<sup>11</sup> Relativamente à Concordata celebrada entre a Santa Sé e a República Portuguesa, incluindo o Acordo Missionário que criou a Diocese de Díli, ambos de 7 de Maio 1940, pode entender-se que tais acordos não vinculavam a República Democrática de Timor-Leste.

em 2016<sup>12</sup>, e no qual se reconhece a personalidade jurídica pública da Igreja Católica e a titularidade dos seus bens imóveis<sup>13</sup>.

### **8. A Lei n.º 1/2003, de 10 de Março**

Para além do Código Civil, o regime por que se rege o domínio dos bens imóveis em Timor-Leste consta da Lei n.º 1/2003, de 10 de Março, sobre o Regime Jurídico dos Bens Imóveis, parte I, da Titularidade de Bens Imóveis; da Lei n.º 19/2004, de 17 de Fevereiro, sobre o Regime Jurídico dos Bens Imóveis: Afectação Oficial e Arrendamento de Bens Imóveis do Domínio Privado do Estado; e a Lei n.º 12/2005, de 12 de Setembro, sobre o Regime Jurídico dos Bens Imóveis, parte II, do Arrendamento entre Particulares. O nosso estudo concentrar-se-á especificamente na Lei n.º 1/2003.

Com a Lei n.º 1/2003, o Estado pretendeu iniciar uma política dirigida a resolver a indefinição da titularidade da propriedade das terras e casas com vista a criar condições de estabilidade necessária para o desenvolvimento económico da nação.

Esta lei versa sobre os prédios urbanos e rústicos, bem como as suas partes integrantes<sup>14</sup>. Neste entendimento, os prédios urbanos são os imóveis que se encontram dentro dos limites das cidades e nos centros urbanos dos distritos; os prédios rurais são aqueles que estão fora das áreas urbanas legalmente estabelecidas.

Áreas urbanas são aquelas onde o uso actual ou futuro do solo é para habitação, comércio, indústria ou serviços como actividades principais, com inclusão nos projectos de desenvolvimento e planificação urbana. As áreas rurais são aquelas onde o uso de solo tem como actividade principal a agricultura ou indústrias agro-pecuárias.

---

<sup>12</sup> Resolução do Parlamento Nacional n.º 18/2015, de 11 de novembro, relativa a Ratificação o Acordo entre a República Democrática de Timor-Leste e a Santa Sé.

<sup>13</sup> Artigo 12.º da Resolução n.º 18/2015 “1. A República Democrática de Timor-Leste reconhece, em princípio, o direito da Igreja Católica e das outras pessoas jurídicas referidas no número 2 do artigo 3, de adquirir, possuir, alienar e administrar autonomamente bens imóveis e compromete-se a regularizar a questão sobre o direito de propriedade em conformidade com a Constituição da República Democrática de Timor-Leste. 2. A Igreja Católica e a República Democrática de Timor-Leste constituirão uma Comissão conjunta “ad hoc”, com a presença de um representante da Santa Sé, com a tarefa de encontrar soluções aceitáveis para ambas as Partes sobre questões não resolvidas, incertas, ou em discussão relativamente à propriedade de imóveis”.

<sup>14</sup> Esta lei procurava ainda solucionar o problema da titularidade dos bens imóveis, criando um cadastro predial que permitisse mais tarde instituir um registo predial. A falta de continuidade legislativa levou a que não tenha sido feito o cadastro.

Segundo esta lei, coisa é tudo o que pode ser objecto de relações jurídicas, excluídas as coisas que se encontram no domínio público e as que são, pela natureza, insusceptíveis de apropriação individual (art. 1º da Lei n.º 1/2003). Por sua vez, os bens imóveis do domínio público estão fora do comércio jurídico e, por isso, são insusceptíveis de apropriação individual (art. 3º da mesma Lei).

Os bens imóveis do domínio privado são os prédios rurais e urbanos que podem ser objecto de negócio jurídico e cujos titulares são pessoas nacionais, singulares ou colectivas, ou o Estado (art. 2º da Lei n.º 1/2003). São bens imóveis do domínio privado do Estado: (a) todos os patrimónios imobiliários de que o Estado Português era proprietário em 7 de Dezembro de 1975; (b) os bens imóveis que, por força de lei ou negócio jurídico, sejam adquiridos pelo Estado (art. 4º, n.º 1, da Lei n.º 1/2003).

A Lei n.º 1/2003 refere-se igualmente à apropriação ilegal à ocupação ilegal dos imóveis do Estado. Esta verifica-se quando alguém tenha ocupado imóvel do Estado, reivindicando-o como propriedade sua e o tenha conseguido como pagamento de favor ou através de meios fraudulentos; o adquirente incorre neste caso na prática de um crime de usurpação de imóvel (art. 5º, n.º 1, da Lei n.º 1/2003).

É considerada ocupação ilegal a utilização de um bem imóvel alheio por quem actue como sendo seu possuidor contra a vontade do respectivo dono (art. 6º, n.º 1, da Lei n.º 1/2003). De acordo com o art. 6º, n.º 2, da mesma lei, considera-se posse “o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de qualquer outro direito real, podendo a posse ser exercida pelo titular do direito ou por intermédio de outrem”.

A Lei n.º 1/2003 refere-se aos bens imóveis propriedade de cidadãos nacionais, aos bens imóveis propriedade de cidadãos estrangeiros e aos bens imóveis abandonados.

Em relação aos bens imóveis da propriedade de cidadãos nacionais, o art. 12º, n.º 1, refere que estes devem apresentar as suas reivindicações relativas ao direito de propriedade sobre bens imóveis tenham sido ilegalmente apropriados ou ocupados por terceiros, no prazo de um ano a contar da data da entrada em vigor da presente lei, para poderem fazer funcionar os procedimentos de mediação ou restituição administrativa dos respectivos títulos de propriedade, nos termos que a lei venha a estabelecer. As reivindicações previstas são apresentadas à entidade competente, devendo ser logo juntos os correspondentes meios de prova (art. 12º, n.º 2, da Lei n.º 1/2003).

Os bens imóveis privados não reivindicados e sem proprietários identificados presumem-se propriedade do Estado (art. 12º, n.º 3, da Lei n.º 1/2003); essa presunção pode ser ilidida por via de recurso judicial, a interpor obrigatoriamente até 31 de Dezembro de 2008 (art. 12º, n.º 4, da Lei

n.º 1/2003). As reivindicações e o recurso judicial não prejudicam o direito do proprietário de propor no tribunal civil competente a acção de indemnização que ao caso couber (art. 12º, n.º 5, da Lei n.º 1/2003).

Quanto aos bens imóveis da propriedade de cidadãos estrangeiros, a Lei n.º 1/2003 refere-se que estes devem, no prazo de um ano a contar da data da respectiva entrada em vigor, fornecer à entidade competente todos os dados sobre os bens de que foram proprietários até 19 de Maio de 2002, para os efeitos que a lei venha a estabelecer (art. 13º, n.º 1, da Lei n.º 1/2003), devendo ainda apresentar os correspondentes meios de prova, sob pena de se presumir o estado de abandono desses bens imóveis e de os mesmos reverterem para o Estado (art. 13º, n.º 2). Consideram-se inexistentes quaisquer actos de disposição de bens imóveis realizados por cidadãos estrangeiros a partir de 20 de Maio de 2002 (art. 13º, n.º 3, da mesma Lei).

No tocante dos bens imóveis abandonados pelos cidadãos nacionais ou estrangeiros, a Lei n.º 1/2003 considera que os mesmos são temporariamente administrados pelo Estado (art. 15º, n.º 1, da Lei n.º 1/2003). A administração temporária desses bens visa: (a) acautelar os legítimos direitos dos cidadãos seus proprietários, (b) conceder temporariamente o seu uso a terceiros ou ao próprio Estado, e (c) assegurar que sejam usados sem prejuízo da sua função social (art. 15º, n.º 2, da Lei n.º 1/2003). É permitido o arrendamento desses imóveis a cidadãos nacionais ou estrangeiros e a pessoas singulares ou colectivas, mediante o pagamento de uma renda adequada (art. 15º, n.º 3, da Lei n.º 1/2003). O regime do arrendamento e da administração será objecto de legislação especial (art. 15º, n.º 4, da Lei n.º 1/2003).

A Lei n.º 1/2003 definiu também o conceito da posse, muito embora não tivesse consagrado o regime aplicável a este instituto, incluído a usucapião. Ainda assim, garantiu a existência do direito de propriedade adquirido legalmente no âmbito da vigência das leis anteriores. Assinale-se que aquela lei deu passos significativos na prevenção e resolução das situações da apropriação ilegal e da ocupação ilegal que ocorreu antes da sua entrada em vigor e que abrangeu bens imóveis do domínio privado do Estado e bens imóveis abandonados pertencentes a cidadãos nacionais ou estrangeiros.



# CAPÍTULO X

## OUTROS DIREITOS REAIS DE GOZO<sup>1</sup>

### 1. Direito de usufruto

#### *1.1. Características e limites*

Dos direitos sobre coisa alheia, o mais complexo é o direito de usufruto (art. 1362º). Na noção legal estão compreendidas as seguintes notas:

- Natureza temporária do usufruto;
- Uso e fruição da coisa de forma plena (aliás, é por causa desta plenitude que os poderes do proprietário da coisa ficam reduzidos à propriedade de raiz);
- Tem por objecto coisas ou direitos;
- Manutenção da forma ou substância da coisa.

O carácter temporário do usufruto revela-se no facto de não poder exceder a vida do usufrutuário quando este é uma pessoa física; no caso de ter por titular uma pessoa colectiva, a duração do usufruto não pode exceder trinta anos (art. 1366º). Enquanto a propriedade tem natureza perpétua — embora excepcionalmente possa ser temporária (art. 1307º n.º 2) —, o usufruto é, por essência, de duração limitada.

Como se disse, este direito confere ao seu titular a plenitude do gozo

---

<sup>1</sup> Limitamo-nos a descrever os principais aspectos do regime destes direitos.

do objecto com o limite da salvaguarda da forma e da substância da coisa; permite não só o uso e a fruição da coisa, mas igualmente a sua cessão por acto *inter vivos* (art. 1367º): o usufrutuário pode trespassar a outrem o seu direito, como pode constituir sobre ele outros direitos reais mais restritos, designadamente uma servidão predial ou uma hipoteca (hipoteca do usufruto).

O art. 1369º consagra outros limites aos poderes do usufrutuário, os quais, no entanto, podem ser afastados pelas partes no título de constituição do usufruto (art. 1368º). Assim, no silêncio das partes, o usufrutuário deve exercer os seus poderes segundo o critério de um bom pai de família, de modo a não prejudicar o proprietário de raiz.

Por outro lado, impõe-se ao usufrutuário o dever de respeitar o destino económico da coisa; altera-se o destino económico da coisa quando se lhe dá uma finalidade ou afectação diferente daquela que lhe dava o proprietário; assim sucede, por exemplo, se o usufrutuário transforma uma casa de habitação num armazém ou numa garagem, ou quando se converte um terreno de cultivo num jardim ou num logradouro de recreio.

## ***1.2. Objecto do usufruto***

No que diz respeito ao objecto, o direito de usufruto abrange não só coisas móveis e imóveis, corpóreas ou incorpóreas, mas também direitos, como, por exemplo, créditos, direitos de autor, acções de sociedades ou de partes sociais (art. 1378º). A admissão da possibilidade de o usufruto ter por objecto direitos justifica-se pelo interesse em proporcionar rendimentos ao seu titular, objectivo que se enquadra na função económico-social daquele direito.

O usufruto não atribui o poder de dispor da coisa ou direito sobre que incide; por outro lado, enquanto o proprietário pode livremente alterar a forma e a substância da coisa, ao usufrutuário não o consente a lei, sem mesmo com o acordo do proprietário de raiz.

Há, todavia, um caso expressamente previsto pelo legislador em que as coisas podem ser alienadas ou destruídas através do processo normal do seu uso e, portanto, em que o exercício do usufruto altera a forma ou a substância da coisa. É o caso do usufruto de coisas consumíveis (art. 199º), também designado por quase usufruto (art. 1354º). Com efeito, dada a natureza do objecto, a actuação do usufrutuário implica necessariamente a saída da coisa da sua esfera; porém, até ao consumo ou a alienação da coisa, a situação é semelhante à do usufruto em geral.



## 2. Direito de uso e habitação

Por ordem decrescente de complexidade, aparece em seguida o *direito de uso* que versa sobre móveis e imóveis, e que, quando tem como objecto uma moradia, se designa *direito de habitação* (art. 1407º). O titular do direito de uso denomina-se usuário, e do direito de habitação, morador usuário.

Embora ainda seja relativamente indeterminado o seu conteúdo, este direito real de gozo é constituído com vista a satisfação das necessidades do titular e da sua família<sup>2</sup>; o art. 1410º determina o âmbito dos membros da família para efeitos deste direito. Dado que está em causa a satisfação de necessidades pessoais do titular e da sua família, os direitos de uso e habitação não podem ser constituídos a favor de pessoas colectivas.

Em virtude da sua razão de ser, o direito de uso e habitação não é transmissível, nem pode ser objecto de locação ou de qualquer direito real de garantia (art. 1411º). Ao contrário do usufruto, não é possível o arrendamento da coisa, porquanto a sua única finalidade é permitir ao titular e sua família explorar o terreno ou habitar a casa de morada, conforme as situações. Por seu turno, o direito de uso permite o cultivo do prédio, bem como o direito de colher os respectivos frutos naturais, na medida das necessidades pessoais do titular.

O restante regime aplicável ao direito de uso e habitação é o previsto para o direito de usufruto, desde que não seja incompatível com a natureza daquele direito (art. 1413º).

Embora o art. 1408º determine que o direito de uso e habitação se constitui e extingue pelos mesmos modos do usufruto, com excepção da aquisição por usucapião (art. 1213º, alínea *b*)), é de referir que, para além das causas previstas para o usufruto, o direito extingue-se por uma outra que lhe é específica, ou seja, pela cessação das necessidades pessoais cuja satisfação justificou a respectiva constituição. Assim, se o morador usuário saiu definitivamente da localidade em que morava, o direito de habitação extingue-se.

## 3. Direito de superfície

### 3.1. Objecto

O direito de superfície consiste na faculdade de fazer ou de manter plantação ou obra em prédio alheio. Designa-se superficiário a pessoa que tem a faculdade de plantar ou construir, e fundeiro o dono do terreno.

---

<sup>2</sup> Por permitir uma diferenciação de tratamento com base na condição social, o art. 1409º do Código Civil afigura-se inconstitucional, por violação do princípio da igualdade consagrado no art. 16º da Constituição.

O direito de superfície compreende a realização de obras ou plantações em terreno alheio ou prédio alheio; as plantações ou as obras tanto podem existir ao tempo da constituição do direito (art. 1418º), como derivar do respectivo exercício (art. 1414º). Por conseguinte, só pode recair sobre um imóvel, rústico (art. 1414º) ou urbano (art. 1416º).

Quando tenha por objecto a construção de uma obra, pode abranger uma parte do terreno que não seja necessária à implantação da obra, desde que isso se revele útil para o uso da obra — por exemplo, uma área destinada a logradouro ou a jardim (n.º 1 do art. 1415º). Por força do n.º 2 do art. 1415º, o direito de superfície pode ter por objecto a construção de obra no subsolo.

Antes de realizada a construção ou a plantação, o titular do prédio tem direito ao uso e fruição da superfície (art. 1422º), se bem que não pode impedir nem tornar mais onerosa a construção ou a plantação. Durante a construção, o fundeiro mantém-se como proprietário da terra que é retirada do solo, como lhe pertencem igualmente quaisquer coisas valiosas encontradas durante as obras. Depois da construção, o fundeiro continua a fruir do subsolo, embora não possa causar prejuízo ao superficiário (art. 1423º).

O direito de superfície pode caducar porque o superficiário não construiu ou plantou (art. 1426º, n.º 1, alínea *a*)) ou porque, tendo construído, a coisa foi destruída sem que a reconstrua ou renove a plantação no prazo previsto no acto de constituição da superfície ou, na falta dessa estipulação, dentro do prazo de dez anos (art. 1426º, n.º 1, alínea *b*)).

Acresce que o proprietário do solo tem um direito de preferência na transmissão, a título oneroso, da superfície e da construção ou da plantação (art. 1425º).

*Construção sobre edifício alheio* — O art. 1416º consagra a faculdade de construção sobre um edifício alheio, e já não directamente sobre o solo; porém, concluída a obra, são aplicáveis as regras da propriedade horizontal, passando o construtor a ser condómino das partes referidas no art. 1341º. Assim, com a conclusão da construção, extingue-se o direito de superfície sobre o edifício alheio, nascendo em sua substituição um direito em regime de propriedade horizontal.

Com efeito, ao consagrar um direito de comunhão sobre as partes comuns de um edifício, o art. 1341º impede que estas possam ser objecto de direitos ou títulos diferentes; ora, se se mantivesse o direito de superfície, havia clara violação daquela norma, pois uma fracção das partes comuns pertenceria ao superficiário e a outra ao titular do prédio primitivo, com base em títulos jurídicos distintos.

### ***3.2. Duração***

O direito de superfície (e, conseqüentemente, a propriedade superficiária) pode ser temporário ou perpétuo. É temporária a superfície que se extingue pelo decurso do prazo fixado pelas partes (arts. 1414º, 1420º, n.º 2, 1426º, n.º 1, alíneas *a*) e *c*)).

### ***3.3. Carácter oneroso ou gratuito***

O direito de superfície pode ser gratuito ou ter como contrapartida o pagamento de uma única prestação ou certa prestação anual perpétua ou temporária (art. 1420º, n.º 1). O facto de ser temporária a prestação anual não impede que o direito de superfície seja perpétuo (art. 1520º, n.º 2); já a convenção de uma prestação perpétua é incompatível com um direito temporário, ao qual só pode corresponder uma prestação única ou temporária.

O não pagamento, durante vinte anos, das prestações extingue a respectiva obrigação, mas o superficiário não adquire a propriedade do solo, salvo se for por usucapião (art. 1427º).

### ***3.4. Direito de superfície e propriedade superficiária***

Embora o Código Civil não lhe faça referência expressa, o direito de superfície é uma conjugação de dois direitos diferentes: um direito de construir ou plantar sobre coisa alheia (o direito de superfície propriamente dito) e o direito propriedade superficiária que versa sobre a obra ou plantação realizada, com exclusão da propriedade do terreno respectivo.

A propriedade superficiária é um verdadeiro direito de propriedade; pode ser perpétua ou temporária. Tanto pode ser adquirida em simultâneo com o direito de superfície (art. 1418º, segunda parte), como pode resultar do exercício deste (art. 1414º).

Estas duas faces do instituto da superfície estão intimamente ligadas; na verdade, se o direito sobre a coisa alheia é a essência do instituto, a propriedade superficiária é a sua razão de ser. Daí que ambos estejam de tal modo ligados entre si que até são tratados pela lei com mesmo nome; todavia, esta unificação não pode fazer esquecer a existência de cada um deles.

## **4. Servidões prediais**

### ***4.1. Caracterização geral***

De acordo com o art. 1433º, as servidões prediais são direitos reais que possibilitam o gozo de certas utilidades de um prédio (prédio serviente) em

benefício de outro prédio (prédio dominante). As servidões versam apenas sobre prédios (rústicos e urbanos), não podendo por isso ser constituídas sobre outras coisas imóveis.

Para que se constitua uma servidão não basta a simples existência de uma vantagem para o titular da servidão; é necessário que as utilidades propiciadas sejam gozadas por intermédio de um determinado prédio. O titular do direito só colhe as vantagens da servidão, na medida em que estas são utilizadas em proveito do prédio de que é dono.

Sendo esta a essencialidade das servidões, nada impede que se constituam encargos sobre um prédio em benefício de pessoas; nesse caso, porém, o vínculo instituído tem apenas carácter obrigacional. Se, por exemplo, um proprietário conferir a uma pessoa o direito de passear pelo seu quintal, não lhe está a atribuir um direito real, mas um direito de crédito.

Convirá esclarecer o facto de a lei definir servidão predial como uma relação entre dois prédios, em que um vem colocado numa posição de supremacia (prédio dominante) e o outro numa posição de inferioridade (prédio serviente). Na verdade, enquanto direito real, a servidão é uma relação entre pessoas e coisas; porém, como os seus titulares são determinados através da sua relação de propriedade com os prédios envolvidos, a lei pretende com a sua formulação conferir destaque à ligação existente entre ambos.

Embora a servidão tenha por objectivo permitir o aproveitamento das utilidades de um prédio em favor de outro, ao defini-la como uma relação entre prédios, a lei não está verdadeiramente a considerá-los como os titulares do direito, mas a reforçar a ideia da inerência da servidão aos prédios; pretende assim salientar que a imposição do encargo está relacionada com as necessidades de um prédio em concreto e com o facto de elas serem satisfeitas através de um outro prédio.

Aliás, uma consequência desta ligação estreita entre prédios é a consagração no art. 1435º do princípio da inseparabilidade das servidões: quer a posição activa quer a posição passiva inerentes à servidão predial não podem ser separadas dos prédios a que respeitam, de modo que a afectação de determinada servidão a um outro prédio não importa a sua transferência, mas antes a constituição de um novo encargo e a extinção do anterior.

A servidão é, pois, um direito de gozo; para poder ser constituída exige-se que haja um aproveitamento objectivo de um prédio e que as utilidades que este proporciona sejam determinadas pelas necessidades económicas de outro prédio.

#### ***4.2. Elementos da servidão predial***

A definição de servidão contida no art. 1433º pode decompor-se nas seguintes notas: (a) a servidão é um encargo; (b) o encargo recai sobre um prédio; (c) as utilidades propiciadas pela servidão aproveitam exclusivamente a outro prédio; (d) os prédios em causa devem pertencer a donos diferentes.

Em primeiro lugar, a servidão consiste num encargo sobre um prédio. Mais do que um simples encargo, trata-se de um autêntico direito real sobre coisa alheia. Constitui, por isso, uma limitação ao direito de propriedade do prédio onerado, na medida em que impede o respectivo titular de praticar actos que perturbem ou prejudiquem o exercício da servidão.

Depois, o carácter real do encargo traduz-se no facto de versar de modo directo sobre um prédio onerado e de ser oponível ao proprietário do prédio serviente e aos terceiros (credores, arrendatários, etc.), incluindo os futuros adquirentes.

Em terceiro lugar, o encargo imposto sobre um prédio deve ser em benefício de outro prédio, podendo compreender diferentes tipos de utilidades, sejam de conteúdo positivo (por exemplo, direito de passar, de construir um aqueduto), sejam de conteúdo negativo (assim, a obrigação de não levantar parede além de certa altura).

A última nota em destaque no conceito de servidão é a de que os dois prédios — o que suporta o encargo (prédio serviente) e o que dele tira o proveito (prédio dominante) — pertençam a donos diferentes. Não é possível constituir uma servidão predial entre prédios pertencentes ao mesmo titular: se, por exemplo, o dono de um prédio fizer dele local de passagem para se dirigir outro prédio seu, não se constituiu qualquer servidão de passagem, já que um tal acto constitui uma manifestação do exercício do direito de propriedade. No entanto, uma tal situação pode transformar-se numa servidão se os prédios em causa passarem a pertencer a donos diferentes (art. 1439º).

#### ***4.3. Conteúdo da servidão***

Segundo o art. 1434º, “podem ser objecto da servidão quaisquer utilidades, ainda que futuras ou eventuais, susceptíveis de serem gozadas por intermédio do prédio dominante, mesmo que não aumentem o seu valor”.

Como se disse, o encargo imposto ao prédio serviente deve proporcionar uma vantagem ou utilidade ao titular do prédio dominante. Não é essencial à servidão que a utilidade provoque um aumento de valor objectivo do prédio dominante, tal como se diz a parte final do art. 1434º; é o caso, p. ex., de o proprietário de uma casa de repouso ou de um hospital poder

constituir um direito de servidão sobre um prédio vizinho com a vista a permitir aos hóspedes ou utentes passear nesse prédio.

As utilidades susceptíveis de serem aproveitadas através deste direito real podem ser futuras ou eventuais; assim, por exemplo, a constituição de uma servidão de vistas para a eventualidade de ser construído determinado prédio no terreno confinante (art. 1282º).

Por outro lado, a utilidade proporcionada pela servidão tem de ser gozada através do prédio dominante, ou seja, o encargo constituído tem de ser fundado nas necessidades de exploração imediata do prédio e só indirectamente constituir um proveito para o seu titular. Deste modo, impede-se que se concedam vantagens de carácter pessoal através dos direitos reais de servidão.

Para que se verifique este requisito — que o gozo da servidão seja realizado por intermédio do prédio dominante — não pode olhar-se apenas às necessidades ou vantagens do prédio dominante no seu estado natural, mas também às utilidades decorrentes da actividade instalada no prédio. Se, por exemplo, o prédio se destinar a habitação, pode constituir direito de servidão o aproveitamento das águas sobrantes das nascentes do prédio contíguo para a satisfação dos gastos domésticos; se num prédio existe um estabelecimento hospitalar ou escolar, a faculdade de passear num terreno vizinho pode ser obtida através duma servidão, porque está relacionada com a actividade económica instalada no prédio. Neste segundo exemplo, o mesmo encargo só poderia ser objecto de aproveitamento através da constituição de um direito de crédito, se a habitação existente no prédio fosse para uso individual.

#### ***4.4. Modalidades de servidões***

##### *i) Quanto à constituição*

Quanto ao modo de constituição, as servidões podem ser voluntárias e legais. As primeiras resultam do acordo das partes e podem ser constituídas nos moldes fixados no art. 1437º, n.º 1.

As servidões legais vêm referidas no n.º 2 do mesmo artigo; distinguem-se das anteriores pelo facto de poderem ser constituídas independentemente do consentimento do titular do prédio serviente. As servidões legais podem resultar do exercício do direito potestativo que a lei confere ao dono do prédio dominante; nestes casos, o titular do prédio serviente (ou titulares posteriores) encontra-se numa situação de sujeição, tendo, por isso, de suportar inelutavelmente a constituição da servidão.

As servidões legais estão expressamente previstas na lei; são elas: *(i)* a servidão de passagem a favor do prédio encravado (art. 1440º) ou para o aproveitamento de águas (art. 1446º); *(ii)* a servidão legal de águas para gastos domésticos (art. 1447º) ou para fins agrícolas (art. 1448º); *(iii)* a

servidão legal de presa (art. 1449º) e a servidão legal de presa para aproveitamento de águas públicas (art. 1450º); *(iv)* a servidão legal de aqueduto (art. 1451º); *(v)* e a servidão legal de escoamento (art. 1453º).

*ii) Conteúdo das servidões*

Quanto ao conteúdo, as servidões classificam-se em positivas, negativas e desvinculativas. São positivas, quando permitem a prática de actos sobre o prédio serviente (é o caso da servidão de passagem).

As servidões negativas impõem uma abstenção ao dono do prédio serviente (assim, a servidão de vistas ou de não edificar mais alto).

As servidões desvinculativas libertam o titular do prédio serviente de uma restrição legal que limitava o seu direito de propriedade. Constituída a servidão desvinculativa, o anterior titular da servidão (o proprietário do prédio dominante) perde o direito de beneficiar das utilidades proporcionadas pelo prédio serviente.

Por exemplo, é proibido construir num prédio de obras que possam prejudicar o prédio vizinho (art. 1267º); contudo, o titular daquele prédio pode constituir com o outro titular uma servidão que lhe permita fazer esse tipo de construções. Trata-se de uma servidão desvinculativa, porque o prédio dominante fica assim exonerado de uma restrição legal a que estava sujeito (não fazer obras no seu prédio que pudessem prejudicar o prédio vizinho).

*iii) Modo de revelação das servidões*

Quanto ao modo de revelação externa, as servidões dividem-se em aparentes e não aparentes. A servidão é aparente sempre que se manifesta por visíveis e permanentes; pelo contrário, as servidões não aparentes não se revelam por sinais visíveis e permanentes.

A exigência de semelhantes indícios destina-se a tornar segura a existência de um determinado encargo garantido por uma servidão predial; por outro lado, os sinais através dos quais se manifesta a servidão não devem oferecer dúvidas quanto ao seu significado, caso em que não são relevantes para a constituição do direito.

Uma consequência importante desta distinção reside no art. 1388º, n.º 1, nos termos do qual as servidões não aparentes não podem ser adquiridas por usucapião. Esta exclusão é explicável pelo facto de elas resultarem de actos praticados de forma oculta ou, na maioria das situações, de actos de mera tolerância (art. 1173º, alínea *b*)) constituídos entre vizinhos ou familiares. É, pois, a natureza não visível daquele tipo de servidões que justifica que não possam ser oponíveis ao proprietário; aliás, a admitir-se a usucapião relativamente a estas servidões seria dificultar as relações entre vizinhos ou entre familiares, pelo receio de as pessoas serem surpreendidas pela constituição de encargos decorrentes de actos de mero favor.





# CAPÍTULO XI

## DIREITOS REAIS DE GARANTIA<sup>1</sup>

Os direitos reais de garantia vêm tratados no Código Civil na parte relativa às garantias especiais das obrigações. Não se estranhe esta colocação, pois, embora constituam *jura in re*, a sua existência tem como fim garantir o cumprimento das obrigações. São direitos reais instrumentais ou acessórios, uma vez que são predestinados à satisfação de direitos de crédito.

Distinguem-se da garantia comum dos credores — que é constituída pelo património do devedor — e de outras garantias pessoais (a fiança, a sub-fiança, ou o aval em matéria de títulos a ordem), porque, enquanto estas últimas garantem um crédito através do património das pessoas, os direitos reais de garantia fazem-no através de bens determinados do devedor ou de terceiro. É porque incidem sobre coisas individualizadas que se designam direitos reais, assim se distinguindo das garantias pessoais, as quais constituem direitos de crédito com fins de garantia.

Os direitos reais de garantia ou de protecção são aqueles que conferem ao credor o poder de se fazer pagar do montante do seu crédito pelo valor ou rendimentos de bens certos e determinados do devedor ou de terceiro, com preferência sobre os outros credores do devedor ou desse terceiro.

É na fase da execução judicial de uma dívida que o direito real de garantia revela o seu conteúdo mais importante. Assim, se *A* pedir emprestado a *B* mil dólares e, como garantia, constituir uma hipoteca sobre uma casa sua, o credor fica com o direito de, no caso de o devedor não cumprir, ser pago pelo valor obtido com a venda judicial daquele bem, com preferência sobre os demais credores comuns de *A* (isto é, sobre os credores

---

<sup>1</sup> Limitamo-nos a enunciar sumariamente os principais aspectos da disciplina legal destes direitos.

que não tenham direito real de garantia anterior ou prevalente relativamente à hipoteca).

São os seguintes os direitos reais de garantia: consignação de rendimentos, penhor, hipoteca, privilégios creditórios e direito de retenção. Apenas a consignação de rendimentos versa sobre os rendimentos que as coisas propiciam; nos restantes, são os bens que são directamente atingidos, sendo através do respectivo valor (obtido pela venda judicial ou extra judicial do bem) que o credor poderá preferencialmente satisfazer o seu crédito.

## **1. Consignação de rendimentos**

### ***1.1. Caracterização geral***

A consignação de rendimentos (também denominada anticrese) consiste em o devedor adjudicar (consignar) ao cumprimento de uma obrigação os rendimentos resultantes de certos bens imóveis ou de certos bens móveis sujeitos a registo (art. 590º, n.º 1).

Este direito real de garantia incide sobre os frutos (rendimentos) que o objecto da garantia propicia, ficando o credor com preferência no pagamento do seu crédito apenas em relação ao valor dos rendimentos que lhe são consignados e não em relação ao valor dos bens que os produzem. Quanto a estes, o credor ocupa a posição de credor comum.

Embora seja uma garantia de cumprimento, a consignação de rendimentos pode igualmente constituir um meio de pagamento total ou parcial da obrigação, de acordo com os art. 593º n.º 1 (“a consignação pode fazer-se... até ao pagamento da dívida garantida”) e 595º, n.º 2 (imputação dos rendimentos no capital). De acordo com estas normas, os rendimentos dos bens onerados podem ser afectados ao pagamento sucessivo da dívida e dos respectivos juros, ou só do capital, ou apenas dos juros.

A afectação dos rendimentos é directa e imediata, não se exigindo qualquer colaboração específica do titular dos bens consignados; contudo, o credor, titular desta garantia, não pode impedir que o proprietário aliene os bens que propiciam os rendimentos consignados, embora o seu direito se mantenha em relação ao novo adquirente.

A consignação de rendimentos deve constar de escritura pública ou testamento, quando incide sobre imóveis; e de escrito simples, quando recaia sobre móveis (art. 594º, n.º 1). Para produzir efeitos em relação a terceiros, a consignação está sujeita a registo declarativo (art. 594º, n.º 2).

A consignação pode ser voluntária ou negocial, ou ter origem judicial (art. 592º).

### ***1.2. Proibição do pacto comissório***

A proibição do pacto comissório relativamente à consignação de rendimentos consta no art. 628º *ex vi* art. 599º (infra).

## **2. Penhor**

O penhor consiste na faculdade que tem o devedor de assegurar o cumprimento de uma obrigação, entregando ao credor ou a quem o represente certo objecto móvel seu ou pertencente a terceiro (com o acordo deste). O penhor só pode ter por objecto bens móveis simples e créditos, assim como outros direitos que não sejam susceptíveis de hipoteca (arts. 603º e 613º, respectivamente).

Não podem ser objecto de penhor, os móveis sujeitos a registo (porque são objecto de hipoteca) e as coisas acessórias, porque, salvo declaração em contrário, não são abrangidas pela garantia que recaia sobre a coisa principal (art. 201º, n.º 2).

### ***2.1. Penhor de coisas***

O penhor de coisas tem origem negocial; exige-se para a sua constituição não só a declaração negocial das partes, como ainda a entrega ao credor ou a terceiro da coisa dada em garantia, ou a entrega de um documento que confira a exclusividade da coisa (art. 603º, n.º 1). Admite-se ainda que essa entrega possa consistir na atribuição da compossa ao credor, desde que esta prive o devedor da possibilidade de dispor materialmente da coisa (art. 603º, n.º 2).

Por conseguinte, sem o desapossamento da coisa (total no caso do n.º 1, parcial no caso do n.º 2) da esfera do credor não há lugar à constituição do penhor; a falta da entrega da coisa empenhada implica a invalidade da constituição do penhor.

— Proibição do pacto comissório (art. 628º *ex vi* art. 612º).

### ***2.2. Penhor de direitos***

O penhor de direitos tem origem negocial; pode recair sobre direitos que tenham por objecto coisas móveis e que sejam susceptíveis de transmissão (art. 614º).

Relativamente à forma a que está sujeita a sua constituição, são aplicáveis as regras exigidas para a transmissão dos direitos empenhados (art.

615º). Contudo, o penhor de créditos só é válido se a sua constituição for notificada ao devedor ou for aceite por este, caso não tenha havido notificação (art. 615º, n.º 2).

### **3. Hipoteca**

A hipoteca consiste na faculdade de o seu titular ser pago do montante do seu crédito pelo valor de certos bens, com preferência sobre os credores comuns ou sobre outros credores hipotecários cujo registo seja posterior (art. 647º); assim, só após a satisfação do crédito hipotecário é que os demais credores poderão ver realizados os seus créditos à custa da coisa dada em hipoteca.

Enquanto no penhor o devedor tem de ser desapossado do objecto que serve de garantia, na hipoteca os bens mantêm-se na posse do devedor. Para ser válida, a hipoteca tem de ser registada (art. 621º). Tal como acontece com o penhor, a hipoteca só pode ser executada decorrido o prazo de cumprimento da obrigação, embora a lei permita em determinados casos que a sua execução possa ser antecipada (arts. 635º, n.º 1, e 659º).

#### ***3.1. Objecto da hipoteca***

De acordo com o art. art. 620º n.º 1, a hipoteca tem por objecto coisas imóveis ou determinados bens móveis (os denominados móveis sujeitos a registo, ou seja, os navios, automóveis e aeronaves), assim como direitos que incidam sobre coisas imóveis (art. 622º n.º 1).

As partes componentes ou integrantes (art. 195º) não podem ser hipotecadas separadamente da coisa principal (art. 625º, n.º 1, alínea *a*). As coisas acessórias não são abrangidas pela hipoteca que recaia sobre a coisa imóvel ou móvel sujeita a registo a que estão ligadas (art. 201º, n.º 2).

A hipoteca de fábricas compreende, para além do edifício e do logradouro, os maquinismos e demais móveis inventariados no título constitutivo, mesmo que não sejam partes integrantes dos imóveis (art. 625º, n.º 2).

As partes de um prédio apenas podem ser hipotecadas se forem susceptíveis de propriedade autónoma (art. 622º, n.º 2). Assim, relativamente aos prédios urbanos, a hipoteca de uma parte do prédio está condicionada à possibilidade de ela constituir uma fracção autónoma (arts. 1334º e 1335º); nesse caso, a garantia abrange a fracção e o direito de comunhão sobre as partes comuns, dada a inseparabilidade de ambos os direitos (art. 1340º).

É igualmente admissível a hipoteca de quota ideal da coisa ou direito (art. 632º, n.º 1).

### ***3.2. Forma de constituição***

Quando recaia sobre imóveis, a hipoteca (voluntária) deve constar de escritura pública (art. 648º); para além disso, a sua constituição está sujeita ao registo sob pena de invalidade (“...não produzir efeitos, mesmo em relação as partes” — art. 621º).

### ***3.3. Modalidades de hipoteca***

A hipoteca pode ser voluntária (art. 646º), ter origem na lei (art. 638º) ou resultar de uma sentença judicial (art. 644º).

“As hipotecas legais resultam imediatamente da lei, sem dependência da vontade das partes” e constituem-se em virtude da formação da obrigação que garantem (art. 638º). A hipoteca legal só se torna válida com o respectivo registo (art. 621º).

Esta modalidade de hipoteca visa garantir créditos do Estado e créditos de determinados particulares (interditos, inabilitados, menores, etc.), que a lei entendeu proteger de forma privilegiada (art. 639º). Os bens sobre que incide a hipoteca legal constam da lei (art. 639º) ou do respectivo título de constituição (art. 642º).

A hipoteca judicial deriva de uma sentença de condenação do devedor à prestação de uma quantia ou de uma coisa fungível; o registo daquela pode ser então requerido pelo beneficiário da sentença (art. 644º).

As hipotecas voluntárias derivam de contrato ou declaração unilateral (art. 646º). Nestas, o devedor dá em garantia certos e determinados bens imóveis ou móveis sujeitos a registo, só podendo ser registada em relação aos bens especificados no título de constituição (art. 650º).

### ***3.4. Proibição do pacto comissório***

Como forma de proteger o devedor, impedindo que, voluntariamente, possa conferir ao credor direito de propriedade sobre um bem de valor superior à dívida, proíbe-se o pacto comissório, ou seja, “a convenção pela qual o credor fará sua a coisa onerada no caso de o dever não cumprir” (art. 628º).

### ***3.5. Indivisibilidade da hipoteca***

A hipoteca subsiste por inteiro sobre o que resulte do seu objecto inicial, ainda que aquele seja dividido ou o crédito se encontre parcialmente satisfeito; se forem várias coisas objecto de hipoteca, cada uma delas responde pela totalidade da dívida (art. 630º).

### ***3.6. Substituição ou reforço da hipoteca***

O credor hipotecário pode requerer a substituição ou o reforço da hipoteca (art. 635º, n.º 1), bem como fazer o seguro da coisa, à custa do devedor, quando este se tenha comprometido a fazê-lo e não tenha cumprido o prometido (art. 636º).

### ***3.7. Redução da hipoteca***

A hipoteca é, por norma, fixada em função do valor da dívida garantida e dos bens abrangidos. Esse montante ou esses bens podem ser reduzidos em função de diversos factores: é a chamada redução da hipoteca (art. 654º, n.º 1).

O art. 654º, n.º 2, possibilita a redução da hipoteca, quando a dívida garantida se encontre reduzida a menos de dois terços do seu montante inicial, ou a coisa hipotecada se tenha valorizado em mais de um terço do seu valor à data da sua constituição.

### ***3.8. Transmissão dos bens hipotecados***

Sendo a coisa hipotecada transmitida, a hipoteca continua a acompanhá-la por força do direito de sequela que caracteriza os direitos reais. Contudo, a pessoa que tenha adquirido o bem hipotecado pode ter interesse em libertar-se daquele ónus desde que mantenha a garantia dos credores; nesse sentido, goza do direito de expurgar a hipoteca nos moldes previstos nos arts. 655º e 656º.

## **4. Privilégios creditórios**

### ***4.1. Caracterização***

Segundo o art. 667º, privilégio creditório é o direito que a lei concede a certos credores de serem pagos com preferência a outros, independentemente do registo. Trata-se de direitos reais de garantia que a lei prevê tendo em atenção a causa do crédito; a sua origem reside exclusivamente na lei e a sua constituição tem em vista a protecção dos titulares de determinados créditos.

Os privilégios creditórios podem incidir sobre coisas móveis e imóveis: no primeiro caso, designam-se privilégios mobiliários. Quando incidem sobre imóveis são imobiliários (art. 669º).

Os privilégios mobiliários são gerais ou especiais. São gerais, quando versam sobre o valor de todos os bens móveis existentes na esfera do devedor à data da penhora ou acto equivalente; são especiais, quando incidem

sobre o valor de certos bens móveis. Os privilégios imobiliários recaem sobre o valor de bens imóveis; por isso, são sempre especiais.

Estes direitos reais de garantia não implicam quaisquer poderes materiais sobre a coisa, ao contrário do que se passa no penhor e no direito de retenção.

#### ***4.2. Proibição do pacto comissório***

A proibição do pacto comissório decorre do art. 628º *ex vi* art. 687º.

### **5. Direito de retenção**

O direito de retenção consiste na faculdade que a lei reconhece ao detentor de uma coisa (móvel ou imóvel) de não a entregar a quem a pode exigir, enquanto este não cumprir uma obrigação a que está adstrito perante aquele, resultante de despesas efectuadas por causa da coisa ou por danos por ela causados (art. 688º). Este direito tem origem legal, pelo que se constitui independentemente de qualquer declaração negocial.

#### ***5.1. Condições do direito de retenção***

A constituição do direito de retenção está dependente de três condições:

- Que o titular do direito detenha licitamente a coisa que deve entregar (art. 690º, a));
- Que, simultaneamente, seja credor da pessoa a quem está obrigado a restituir a coisa;
- Que entre o dever de entregar a coisa e o crédito do detentor da coisa haja uma determinada conexão: que o crédito de quem está obrigado à restituição da coisa resulte de despesas feitas por causa dela ou tenha resultado de danos por ela causados.

Por exemplo, nos arts. 1193º e 1195º, estão previstos dois casos em que o direito de retenção resulta das benfeitorias realizadas pelo possuidor de boa-fé; o art. 1243º, n.ºs 3 e 4, regula uma hipótese em que se verificam danos causados pela coisa.

#### ***5.2. Casos especiais de retenção***

O art. 689º enumera de forma taxativa as situações em que é admitido direito de retenção relativamente a dívidas que se filiam na mesma relação jurídica e, portanto, em que não se verificam as condições enunciadas anteriormente.

### ***5.3. Direito de retenção e exceção ao não cumprimento do contrato***

Muito embora apresentem algumas semelhanças, o direito de retenção e a exceção ao não cumprimento do contrato constituem figuras distintas. Esta vigora nas relações sinalagmáticas e funda-se no não cumprimento de uma das prestações a que os contraentes ficam adstritos; o direito de retenção não supõe um contrato bilateral, de modo que as obrigações que garantem, embora connexionadas, não têm a ver com prestações que derivem de uma mesma relação jurídica.

A exceção supõe um contrato bilateral, isto é, a existência de duas obrigações provenientes da mesma relação jurídica, sendo uma a causa jurídica da outra. No direito de retenção não se verifica essa bilateralidade, porquanto as obrigações existentes são distintas, uma vez que não têm a mesma causa jurídica (não são obrigações sinalagmáticas), embora entre elas exista uma conexão.

Por exemplo: *A* obriga-se a transportar uma coisa a *B*; enquanto *A* não efectuar o transporte, *B* pode recusar o pagamento do preço do transporte, ao abrigo da cláusula da exceção ao não cumprimento do contrato. Já a faculdade de *A* de não entregar a mercadoria transportada enquanto *B* não pagar o preço do transporte constitui direito de retenção.

### ***5.4. Proibição do pacto comissório***

A proibição do pacto comissório decorre do art. 628º *ex vi* arts. 692º e 693º.



# CAPÍTULO XII

## DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO<sup>1</sup>

Os direitos reais de aquisição são aqueles que conferem ao titular a possibilidade de adquirir ulteriormente um direito real, de gozo ou de garantia; os poderes que conferem permitem a aquisição de novos direitos sobre determinada coisa. As faculdades atribuídas pelo direito real de aquisição não se traduzem em qualquer tipo de aproveitamento naturalístico das utilidades da coisa, mas tão só na possibilidade de constituição de novos direitos.

Porém, nem toda a aquisição de direitos reais deriva de um direito real de aquisição; com efeito, os titulares de direitos reais de gozo podem adquirir direitos sobre coisas conexas com o seu direito, como é o caso, p. ex., da propriedade dos frutos (art. 1305º). Nestas situações, o direito real não resulta de um direito autónomo (como são os direitos reais de aquisição), mas de exercício de um direito real de gozo.

São três os tipos de direitos reais de aquisição que a lei admite: os direitos potestativos de aquisição, os direitos reais de preferência e as promessas reais de alienação ou de oneração.

### **1. Direitos potestativos de aquisição**

Os direitos potestativos de aquisição só existem por força e nos termos da lei. Exemplos:

- Direito de adquirir comunhão em muros ou paredes comuns (art. 1290º);

---

<sup>1</sup>Tal como no capítulo anterior, limitamo-nos a enunciar muito sumariamente os aspectos dominiais principais destes direitos.

- Direito de constituir servidão (servidões legais): de passagem (art. 1440º e 1446º), de águas (art. 1447º e 1449º), de presa (art. 1449º), de aqueduto (art. 1451º) e de escoamento (art. 1453º);
- Direito dos proprietários de quintas muradas, quintais, jardins ou terrenos adjacentes a prédios urbanos de se subtraírem à sujeição do art. 1440º, adquirindo o prédio encravado (art. 1441º).

## **2. Direitos reais de preferência**

Os direitos reais de preferência, qualquer que seja a sua modalidade, conferem ao seu titular a faculdade de adquirir uma coisa no caso de obrigado à preferência pretender aliená-la; o exercício do direito real pressupõe que o seu titular aceite as condições propostas pelo vendedor.

A violação deste direito real — o que se verifica sempre que o proprietário vende o bem a um terceiro, sem notificar o titular do direito de preferência — confere ao preferente a faculdade de adquirir a propriedade da coisa alienada a outrem (acção de preferência – art. 1330º).

Os direitos reais de preferência podem ter por fonte a lei ou a vontade das partes.

### *i) Direitos legais de preferência*

Os direitos legais de preferência resultam directamente da lei, verificadas as situações aí contempladas. Como exemplos destes direitos reais podem apontar-se, entre outros, os seguintes casos: direito de preferência dos proprietários dos terrenos de cultura na aquisição da venda de prédios rústicos confinantes (art. 1300º); direito de preferência do comproprietário no caso de venda ou dação em cumprimento a estranhos da quota ideal da coisa (art. 1329º); direito do proprietário do solo de preferir na venda ou dação em cumprimento do direito de superfície ou da propriedade superficiária (art. 1425º); e o direito de preferência na alienação do prédio encravado (art. 1445º).

Os direitos legais de preferência não necessitam de registo para serem eficazes em relação a terceiros.

### *ii) Direitos de preferência de origem convencional*

As preferências reais convencionais constituem-se através dos pactos de preferência com eficácia real (art. 356º); podem ter por objecto tanto a aquisição de propriedade como de outros direitos de gozo ou de garantia (art. 358º).

O pacto de preferência consiste num contrato pelo qual alguém assume a obrigação de, em igualdade de condições, escolher determinada (s)

pessoa (s) como seu contraente, no caso de decidir alienar determinada coisa. Para ter eficácia real e, assim, dar origem a um direito real de preferência, o pacto de preferência deve preencher os seguintes requisitos (art. 356º): *a*) ter por objecto coisa imóvel ou móvel sujeita a registo; *b*) constar de escritura pública (ou de documento particular no caso de o contrato prometido não estar sujeito àquela forma); *c*) que as partes tenham expressamente atribuído ao pacto eficácia real; *d*) que este tenha sido registado.

A exigência de registo constitui como condição de eficácia do direito em relação a terceiros e, portanto, um requisito do exercício do direito de seqüela. Tendo eficácia real e havendo registo, a preferência é oponível ao adquirente de coisa, facultando assim ao seu titular, através da acção de preferência (art. 1330º), a aquisição da coisa alienada ao terceiro (art. 356º, n.º 2º). A procedência da acção tem como resultado a substituição, com efeitos retroactivos, do titular da coisa, tudo se passando como se o contrato tivesse sido celebrado entre alienante e preferente.

O art. 357º, primeira parte, estipula que, em caso de concurso entre um direito legal de preferência e um direito convencional de preferência, o primeiro prevalece sobre o segundo, mesmo que este goze de eficácia real. Trata-se de um desvio à regra segundo a qual os direitos reais não prevalecem sobre outros direitos reais anteriormente constituídos sobre a mesma coisa; esta excepção é justificada pelos interesses de ordem pública em que assentam os direitos legais de preferência.

### 3. Promessa real de alienação ou oneração

A terceira categoria de direitos reais de aquisição, as promessas reais de alienação ou oneração, derivam dos contratos-promessa com eficácia real (art. 348º). Podem visar a transmissão da propriedade ou a constituição de qualquer *jus in re aliena*.

O contrato-promessa consiste num vínculo pelo qual alguém (o promitente) se obriga a celebrar um contrato, o contrato definitivo, com o contraente promissório sobre uma coisa. Se, por exemplo, *A* promete vender a *B* determinado objecto seu, estamos perante um contrato com eficácia relativa, na medida em que os contraentes assumem entre si direitos e deveres de natureza obrigacional (art. 345º). Neste caso, se *A* vender o bem a um terceiro, *B* fica apenas com direito a uma indemnização por perdas e danos resultantes do incumprimento do contrato.

Porém, ao contrato-promessa pode ser atribuída eficácia real (art. 348º); para que tal se verifique é necessário que aquele: *(i)* verse sobre bens imóveis ou bens móveis sujeitos a registo; *(ii)* que conste de escritura pública (ou de documento particular no caso de o contrato prometido não estar

sujeito àquela forma); *(iii)* que as partes tenham expressamente atribuído à promessa eficácia real; *(iv)* e que o contrato tenha sido registado.

Verificados estes requisitos, constitui-se um direito real de aquisição na esfera do promitente-comprador, o qual lhe permite adquirir um direito real de gozo ou de garantia. Assim, se o promitente-vendedor alienar ou onerar a coisa a um terceiro, o titular do direito real de aquisição (o promitente-comprador) pode opor o seu direito real de aquisição ao terceiro adquirente; mais concretamente, pode obter sentença judicial destinada a produzir os efeitos da declaração negocial do promitente-vendedor e, assim, adquirir o bem que tinha sido transferido para o terceiro.

## PARTE III

### O DIREITO DOMINIAL COSTUMEIRO E A PROPRIEDADE COMUNITÁRIA



# CAPÍTULO XIII

## OCUPAÇÃO E USO DE IMÓVEIS NO DIREITO DOMINIAL COSTUMEIRO

### **1. A formação do direito costumeiro de uso e ocupação das terras e casas**

Terras e casas em Timor-Leste, como em qualquer lado mundo, estão sempre ligadas ao trabalho e à cultura do homem. A partir da sua existência e da luta pela sobrevivência, o homem adquire terras e constrói casas para garantir a segurança e sustentar o interesse do indivíduo e do colectivo. Neste sentido, falamos do acesso aos bens pelo homem na luta pela sua sobrevivência e da constituição da estrutura da propriedade sobre aqueles bens<sup>1</sup>. Assim, temos as seguintes fases fundamentais.

A primeira fase consiste no *apresamento* dos bens correspondente ao instinto e à necessidade do homem, não se verificando do ponto de vista psicológico qualquer hiato entre o *ser* e o *ter*, na medida em que o homem não se distingue verdadeiramente dos bens de que necessita. E enquanto não houver uma separação entre o homem necessitado e a presa não há uma verdadeira estrutura do *ter*, uma relação de propriedade, mas apenas uma posição de apresamento ou de abocamento do bem.

Depois, começa por haver consciência de que a necessidade implica uma certa capacidade de espera ou uma atitude de distanciamento entre o

---

<sup>1</sup> Cf. José Gonçalves MARQUES, *Direito Reais*, Lições ministradas ao 4.º ano jurídico da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, Macau, s/e, 2010, pág. 9 e s..

*ter* e o *ser*, surgindo então as primeiras bases psicossociológicas para a criação das estruturas de propriedade. Estamos num âmbito de escassez, de hostilidade, de luta e de recolha directa, aquilo que, mais tarde, se traduziu numa economia de apresamento dos bens. É a esta economia de recolção que está ligado o movimento dos grupos humanos, dirigido normalmente dos ambientes mais hostis para os menos hostis, das zonas mais agrestes para as zonas menos agrestes, na busca dos litorais e das planícies. Trata-se fundamentalmente, nesta segunda fase, de civilizações nómadas, vivendo em grupos em que poderá haver chefes, mas em que não há ainda estruturas de propriedade.

Posteriormente, esse movimento migratório vai passando por zonas mais férteis, começando assim a criar-se estruturas agrárias. É a chamada agricultura complementar do movimento nómada, ainda numa economia basicamente de recolção. Com a descoberta de climas mais amenos, esses migrantes instalam-se; passa-se assim do nomadismo à sedentarização e criam-se as chamadas civilizações sedentárias que, normalmente, são as civilizações ribeirinhas e as civilizações situadas nas montanhas. Inicia-se nesta fase, o desenvolvimento das estruturas de trabalho e cultura de que resulta o sistema de propriedade das civilizações sedentárias.

A construção da propriedade privada sobre terras e casas em Timor-Leste não se afasta das fases descritas, tendo os migrantes desta ilha passado pela economia de apresamento e pela fase do nomadismo ou recolção, para darem origem a uma economia sedentária a partir do momento em que são descobertos lugares com climas e condições mínimas de sobrevivência.

Por conseguinte, podemos dizer que, por razões da escassez dos bens e de sobrevivência, os povos migrantes vão adquirindo identidade através da ocupação da terra para a construção da casa de morada e para as pastagens e o cultivo. Nesta fase, não podemos falar ainda de posse ou propriedade, mas é a partir dessa sedentarização que o conceito do uso e da ocupação das terras e casas adquire sentido e se vão formando as estruturas da propriedade através do reconhecimento da posse sobre esses bens.

Neste sentido, podemos entender o uso e a ocupação das terras e casas como condição *sine qua non* do reconhecimento da existência da posse sobre terras e casas, de que resulta posteriormente a possibilidade de atribuição sobre as mesmas do direito de propriedade privada por usucapião nos termos do direito legislado.

## **2. Diversidade de usos e costumes ligada às terras e casas**

Em Timor-Leste, cada região ou zona tem os seus próprios hábitos no que respeita à aquisição ou uso das terras e casas, os quais, ao longo dos tempos, se foram constituindo nos costumes que caracterizam o modo de viver e



conviver das várias sociedades timorenses. Neste sentido, a Constituição da República de Timor-Leste afirma expressamente o reconhecimento e a valorização pelo Estado das normas e dos usos costumeiros de Timor-Leste Estado (art. 4.º, n.º 4)<sup>2</sup>.

Um dos elementos primários e fundamentais que caracteriza a identidade de cada sociedade timorense é a sua língua ou o dialecto; é partir dos diferentes dialectos (Tetum, Fataluco, Macassae, Mambae, Bunaq, Uaimua, Midique, Nauete, Galolen, Baiqueno, entre outros) que podemos encontrar a diversidade de usos e costumes ligadas às terras e às casas em Timor-Leste. Ainda assim, encontram-se características comuns, tais como ritos ou cerimónias.

Tradicionalmente, no ponto de vista dos costumes, as terras e casas em uso e ocupação não são tratadas apenas como objectos de propriedade ou da posse, mas também de ritos e cerimónias tradicionais. Neste sentido, os timorenses identificam-se através das suas relações estritas com as terras e casas que usam e ocupam e ao mesmo tempo dão uma importância fundamental aos ritos e cerimónias relacionados com a respectiva aquisição e uso por parte dos seus antepassados, e ao facto de serem objecto da propriedade ou posse ao longo de gerações.

As terras e casas são tratadas pelos timorenses como manifestação de uma propriedade ou posse que é exercida de forma contínua, de geração em geração, por si ou por intermédio de outros, de forma individual ou colectiva, independentemente do modo da sua aquisição, originária ou derivada, pelos seus antepassados e do uso individual ou colectivo que lhe é dado pela actual geração.

### **3. Uso e ocupação costumeira das terras**

O uso e ocupação das terras não só está relacionado com ritos e cerimónias tradicionais, como constitui uma manifestação da propriedade ou da posse. Em qualquer dos casos, o uso das terras pode ser individual ou colectivo, de carácter temporário ou definitivo.

O uso e ocupação das terras de carácter temporário não têm uma ligação estrita com ritos e cerimónias tradicionais, nem constituem uma manifestação da propriedade ou da posse, porque, depois de dois ou três épocas da produção em que a terra já perdeu a sua fertilidade e reduziu ao mínimo a sua produção ou por razões da distância entre o terreno e a casa de morada principal, podem ser abandonadas.

---

<sup>2</sup> “O Estado reconhece e valoriza as normas e os usos costumeiros de Timor-Leste que não contrariem a Constituição e a legislação que trate especialmente do direito costumeiro”.

Já o uso e ocupação individual das terras, de carácter definitivo, tem maior ligação com a propriedade ou a posse do que com ritos e cerimónias tradicionais, porque o uso e ocupação nesses casos é uma expressão do interesse individual sem qualquer ligação ou intervenção com o *lulik* (alma dos seus antepassados) e *uma-lulik* (casa sagrada timorense).

Diferentemente, o uso e ocupação colectiva das terras de carácter definitivo possui uma relação estrita com ritos e cerimónias tradicionais e uma menor relação com a propriedade ou a posse, porque a sua aquisição originária (desbaste das florestas) ou derivada (com origem as relações de barlaque) está ligada aos membros de *uma-lulik* ou aos seus antepassados (*lulik*) de origem conhecida ou desconhecida.

Relativamente aos bens colectivos adquiridos de modo originário, constitui uma obrigação do colectivo celebrar os ritos e cerimónias ligado ao *lulik* e *uma-lulik*; são insusceptíveis de aquisição individual. Diferentemente, os imóveis adquiridos de forma derivada depende da vontade do respectivo titular celebrar ou não os ritos e cerimónias tradicionais, além de que são susceptíveis de aquisição individual.

### ***3.1. Terras de uso e ocupação individual***

O uso e ocupação individual, por si ou por intermédio de outrem, das terras depende necessariamente do respectivo modo da aquisição, originária ou derivada. A aquisição originária pelo individuo pode ser temporária ou definitiva, dependendo do fim da aquisição; a aquisição derivada das terras também pode ser temporária ou definitiva, dependendo do modo da sua aquisição.

O fim da aquisição será temporário, se o uso e a ocupação tiverem uma duração de uma ou duas épocas de chuvas; será definitivo no caso de tratar-se de abertura de terras para cultivar novos arrozais ou de novos quintais para cultivo ou plantação.

Ainda dentro do entendimento anterior, as terras adquiridas individualmente de forma originária podem ser usadas pelo particular, como podem ser usados pelo colectivo. Em ambos casos, os frutos colhidos destinam-se aos indivíduos ligados ao uso e ocupação da referida terra.

A aquisição individual pode ser por via do contrato costumeiro (*barlaque*<sup>3</sup>), doação, sucessão ou usucapião. A aquisição por barlaque tem motivos e fins

---

<sup>3</sup> *Barlaque* (dote) significa o conjunto de bens pedidos ou oferecidos pela parte de noivo para a noiva. Significa também uma negociação ou acordo bilateral, nos termos do costume, entre as partes do noivo e da noiva. Neste sentido, falamos da relação entre *fetosan-umane*, uma relação costumeira constituída a partir da relação conjugal entre noivo e noiva de diferente *knua* ou *Uma-lulik*.

colectivos, em consequência das relações costumeiras entre *Umane*<sup>4</sup> e *Fetosan*<sup>5</sup>.

Assim, o uso e a ocupação dos bens, seja individual ou colectiva, tem fins comuns.

O modo de aquisição por doação depende também dos fins da doação, determinados entre o doador e o donatário; estes podem ser pessoas individuais ou colectivas. A doação pode ter motivos colectivos ou individuais independentemente do doador ou donatário serem pessoas singulares ou colectivas.

A sucessão depende do facto da morte do proprietário ou possuidor e da aceitação do herdeiro ou legatário a partir da abertura da sucessão. A aquisição por sucessão também pode ser colectiva ou individual; é colectiva, porque o costume timorense considera a *Uma-lisan*<sup>6</sup> como último sucessor quando não existe o sucessor individual. Assim, o uso e a ocupação das terras adquiridas por sucessão pode ser individual ou colectiva e ter fins pessoais ou comuns, tudo dependendo de quem é o sucessor.

A aquisição por usucapião — no costume timorense, este conceito é desconhecido — pressupõe a posse (o uso ou ocupação) da terra durante um determinado período de tempo, nos termos do direito legislado.

### ***3.2. Terras de uso e ocupação colectiva***

As terras de uso e ocupação colectiva dependem do modo da sua aquisição, originária ou derivada. É originária, a aquisição das terras na sequência de desbastes das florestas ou abertura do campo de arrozais em conjunto pelos membros de *uma-lulik* ou da comunitária; a aquisição é derivada quando decorre, por exemplo, das relações de *barlaque* ou *fetosan-umane*, ou das relações entre as comunidades locais. Distinguem-se em terras de uso e ocupação colectiva privada, e terras de uso e ocupação colectiva comunitária.

A aquisição colectiva privada é feita na maioria dos casos pelos membros de *Uma-lulik*<sup>7</sup> ou *Knua*<sup>8</sup> por causa das relações de *barlaque* ou de *fetosan* e *umane*. A aquisição é colectiva comunitária quando é levada a cabo por uma estrutura do poder comunitário, ou seja, pelo conjunto dos membros de uma comunidade de nível da *povoação ou aldeia* e de nível do *suco*.

Neste entendimento, podemos dizer que o uso e a ocupação das terras de

---

<sup>4</sup> *Umane* significa da parte da noiva (diz respeito também a *knua* ou *Uma-lulik*, *lia-nain* e membros da família da noiva).

<sup>5</sup> *Fetosan* significa da parte do noivo (*knua* ou *Uma-lulik*, *lia-nain* e membros da família do noivo).

<sup>6</sup> *Uma-lisan* é a casa tradicional mais ligada ao poder local, chamada também *Uma-rota*, um conceito próximo de *Uma-lulik*, mas não é idêntico.

<sup>7</sup> *Uma-lulik* é a casa sagrada timorense.

<sup>8</sup> *Knua* é o lugar onde está implantada a *Uma-lulik* ou o conjunto de *Uma-lulik* incluindo *Uma-lisan*.

natureza colectiva privada pertence a *Uma-lulik* ou *Knua*, e tem por finalidade responder aos fins comuns da própria *Uma-lulik* ou *Knua*. O uso e a ocupação das terras de natureza colectiva comunitária está sob a direcção da povoação ou aldeia e suco, e visa a satisfação das respectivas necessidades comuns.

#### 4. Ritos e cerimónias tradicionais relacionados com a terra

Em Timor-Leste existem ritos e cerimónias tradicionais ligadas ao uso e ocupação das terras que traduzem a ideia de posse ou de propriedade.

Ligados à terra e à água existem os ritos e cerimónias de *be-ulun*<sup>9</sup> ou *be-matan*<sup>10</sup>, *be-liman*<sup>11</sup> ou *be-ain*<sup>12</sup>, *be-hasan*<sup>13</sup> e *harí bandu*<sup>14</sup> ou *tara bandu*<sup>15</sup>.

Há ainda as cerimónias ligadas aos animais que os membros da comunidade utilizam para trabalhar nos terrenos que usam e ocupam.

Podemos falar também dos ritos ligados às colheitas, realizadas pelos membros da comunidade que tem direito de uso ou ocupação dos respectivos terrenos.

Há ainda os ritos e cerimónias de proibições agrícolas, tais como *Harí bandu* e *Tara bandu*, os quais têm por finalidade proteger os produtos agrícolas dos membros da comunidade.

##### 4.1. Ritos ligados à água

Os ritos e cerimónias de *be-ulun* ou *be-matan* são celebrados anualmente pelos membros da comunidade que tem direito de uso ou ocupação dos terrenos de cultivo para dar início aos trabalhos agrícolas, sendo dirigidos pelo

---

<sup>9</sup> *Be-ulun* (cabeça de água) é a primeira porta da entrada de água da ribeira para os canais de abastimentos dos terrenos agrícolas.

<sup>10</sup> *Be-matan* (olho de água) é a nascente ou fonte que fornece as águas para os canais de abastecimento dos terrenos agrícolas.

<sup>11</sup> *Be-liman* (braços de água) são os canais iniciais de canalização de águas para abastimentos dos terrenos agrícolas.

<sup>12</sup> *Be-ain* (pés de água) constituem os últimos canais das águas para abastimentos dos terrenos agrícolas.

<sup>13</sup> *Be-hasan* (faces de água) são as portas da entrada de águas para cada terreno agrícola de determinado proprietário.

<sup>14</sup> *Harí bandu* (levantar os postes das proibições) cerimónia em que são fixadas proibições e as regras de conduta dos membros da comunidade em relação aos terrenos agrícolas e às produções agrícolas.

<sup>15</sup> *Tara bandu* (colocar as proibições em postes) rito em se procede à determinação dos tipos de terrenos agrícolas e das produções que são intocáveis pelos membros da comunidade, incluindo pelo próprio proprietário, durante determinado período.

chefe tradicional ou pelo *lia-nain*<sup>16</sup>. Nestes ritos, o chefe tradicional oferece ao *lulik*<sup>17</sup> e ao *be-nain*<sup>18</sup> cabritos ou ovelhas e galos que, depois de mortos, são servidos aos membros da comunidade. Enquanto alguns cozinham a refeição, outros membros dão início à limpeza das *be-ulun* ou *be-matan*; por fim, os membros da comunidade comem as carnes e o arroz preparados em folhas de bananeira que são colocadas em cima das *be-ulun* ou *be-matan*.

Terminada a cerimónia, os membros da comunidade podem continuar com a limpeza das *be-liman* ou *be-ain* até que a água chegue ao terreno agrícola do último membro. Depois de a água passar as *be-liman* ou *be-ain*, cada membro da comunidade que tem o dever de realizar a cerimónia de *be-hasan*<sup>19</sup> para abrir as portas de água para o seu terreno, podendo, depois disso, iniciar os trabalhos agrícolas.

A partir desta realidade costumeira, entendemos que a ocupação e o uso das terras estão ligados às cerimónias tradicionais e que sobre os membros da comunidade existe um dever de realizarem todos os anos estes ritos.

#### ***4.2. Ritos relacionados com os animais de uso agrícola***

Os animais agrícolas, tais como búfalos e cavalos, são utilizados frequentemente pelos agricultores nas lavouras e nos transportes dos produtos agrícolas. Aqueles animais têm áreas próprias de pastagens, ligadas ao *debu*<sup>20</sup>. Em relação aos búfalos, realiza-se anualmente um rito no *debu*, antes e depois dos trabalhos agrícolas anuais, o *fase-karau*<sup>21</sup>. O *debu* e o *fase-karau* são indissociáveis, além de que estão ligados ao *Uma-lulik*, do qual constituem parte integrante; por isso, quem pode celebrar esse rito é o *lia-nain* de cada *Uma-lulik* ou um seu representante.

Assim, o direito de uso e ocupação do *debu* pertence à *Uma-lulik* que é o seu possuidor ou proprietário.

---

<sup>16</sup> *Lia-nain* (dono da palavra) é o porta-voz da comunidade que dirige os respectivos ritos e cerimónias tradicionais.

<sup>17</sup> *Lulik* (sagrado) é a alma dos antepassados dos membros de *Uma-lulik* ou *Uma-lisan* da comunidade.

<sup>18</sup> *Be-nain* (dono da água) é o *lulik* dos antepassados que tem direitos e deveres sobre *be-ulun* ou *be-matan* e protegem as suas descendências no uso e fruição de *be-ulun* ou *be-matan*.

<sup>19</sup> Cerimónia de *be-hasan* (entrada principal de águas para campo de arrozais) são os actos rituais celebrados no momento da primeira entrada de águas no campo de arrozais para iniciar as lavouras anuais pelo quem usa ou ocupa os arrozais.

<sup>20</sup> *Debu* (centro de guarda e dos ritos) é o lugar onde os chefes tradicionais ou *lia-nain* costumam celebrar o rito de lavar os búfalos antes e depois das lavouras anuais.

<sup>21</sup> *Fase-karau* (lavar os búfalos) é um rito de lavar os búfalos antes e depois das lavouras anuais.

### 4.3. Ritos ligados à produção e à colheita

A produção e a colheita têm um rito próprio que ocorre antes e depois das colheitas. É celebrado pelo chefe tradicional e tem lugar nos terrenos de arrozais e milhos que pertencem a *Uma-lulik*; podem também ser celebrados nos terrenos agrícolas privados dos membros da comunidade.

A forma da cerimónia é idêntica à celebrada relativamente à água, apenas se distinguindo quanto ao objecto: enquanto uma está ligada ao *rai-nain*<sup>22</sup>, o rito da água ao *be-nain*, como se disse. O rito do *rai-nain* inicia-se antes do corte do arroz ou do milho e consiste no acto de pedir licença ao *rai-nain* para iniciar a colheita. No fim desta e antes de ser transportada para a *Uma-lulik*, deve ainda celebrar-se outro rito em que se agradece o produto colhido.

Embora se destinem a pedir licença e a agradecer aos antepassados que trabalharam os mesmos terrenos agrícolas, estes ritos estão ligados basicamente ao uso e a ocupação do terreno agrícola pelos membros de cada *Uma-lulik* e também ao seu *lulik* ou antepassados.

### 4.4. Cerimónia de *tara-bandu*

O *tara-bandu* é uma cerimónia anual cuja celebração é da iniciativa da autoridade da comunidade local e tem lugar após a época do cultivo das terras e antes das colheitas. Consiste no estabelecimento de proibições aos membros da comunidade de colher os frutos existentes nos terrenos, próprios ou alheios, antes de as mesmas serem retiradas pela autoridade local.

A cerimónia de *tara-bandu* inicia-se com som do tambor tocado pelos moradores acompanhado pelos gritos dos outros moradores para que sejam publicadas as referidas proibições. No lugar onde é decretado o *bandu*, os membros da comunidade matam búfalos, ovelhas ou cabritos para o banquete em que participam em conjunto com os seus chefes.

No caso de algum deles violar essas proibições, terá como sanção o dever de matar animais a fim se serem servidos a todos os membros da comunidade.

Esta cerimónia deve ser celebrada em todas as aldeias do suco em causa, devendo ser colocados os símbolos do *bandu* nos pontos mais altos da fronteira geográficas do suco.

O *tara-bandu* dura até os chefes da comunidade decidirem levantar a proibição. Esta é anunciada através de sons de tambor e pelos gritos dos moradores, após o que é permitido aos membros da comunidade fazer as colheitas nos seus quintais, hortas ou arrozais.

---

<sup>22</sup> *Rai-nain* (dono da terra) não é o possuidor ou proprietário actual que usa ou ocupa o terreno agrícola, mas os seus antepassados que são considerados como *lulik*.

## 5. Costumes ligados às casas

Em Timor-Leste, as casas dividem-se em casas de uso ou habitação e casas de uso ou costumes. As casas de uso e habitação podem ser de uso e habitação definitiva e de uso e habitação provisória; nas casas de uso e costume há as ligadas ao *ukun*<sup>23</sup> e as ligadas ao *lulik*.

### 5.1. Casas de uso e habitação

As casas de uso e habitação podem ser de uso e habitação provisória e de uso e habitação definitiva. As primeiras são construídas em quintais, hortas ou campos de arrozais, sendo utilizadas ao longo da época da produção e da colheita. As segundas estão situadas perto de *Uma-lulik* ou de *Uma-rota*, ou perto do quintal, horta e arrozal, servindo para a residência da família. A casa de uso e habitação pertence normalmente ao possuidor ou proprietário do terreno e pode ser adquirida de forma originária ou derivada.

### 5.2. Casas de usos e costumes

As casas de usos e costumes dividem-se em *Uma-lulik* e *Uma-rota*. A primeira é a casa sagrada timorense ligada ao *lulik* e a segunda é a casa do poder tradicional ligado ao exercício da governação tradicional, reconhecido pelo órgão de administração pública.

#### 5.2.1. Casas ligadas ao *lulik*

A *Uma-lulik* timorense situa-se num lugar fixo, no ponto alto da localidade, cuja determinação é feita de acordo com os ritos e cerimónias dirigido pelo *lia-nain*. A sua construção deve seguir os ritos e cerimónias tradicionais. Estes consideram-se sagrados porque estão ligados ao *lulik* (as almas dos antepassados), pelo que a casa é denominada *Uma-lulik*; esta constitui um lugar sagrado onde se reúnem todos os seus membros para oferecer os seus sacrifícios e as suas orações pelas almas dos seus antepassados.

Do ponto de vista do direito costumeiro, a *Uma-lulik* é uma pessoa colectiva com identidade própria (um nome) que possui capacidade para ser titular de direitos e assumir obrigações no âmbito de relações de natureza patrimonial e espiritual, independentemente dos direitos e obrigações

---

<sup>23</sup> *Ukun* (poder) significa poder político tradicional dos chefes tradicionais. O *ukun* está ligado e centralizado em *Uma-ukun* ou *Uma-rota*, onde o poder político tradicional exerce as funções de ordenar, dirigir, orientar ou coordenar a organização e o funcionamento do poder tradicional em comunidade.

de cada um dos seus membros. Sendo uma pessoa colectiva costumeira, a *Uma-lulik* deve ser reconhecida pelos órgãos estaduais competentes.

Por outro lado, a *Uma-lulik* é considerada um imóvel, independentemente dos outros bens imóveis que possua ou de que seja proprietária, e a sua propriedade pertence em comunhão aos respectivos membros.

### 5.2.2. Casas ligadas ao *ukun*

Em todas as comunidades timorenses existe um órgão de governação tradicional, a *Uma-rota*<sup>24</sup>, cuja personalidade é reconhecida pela administração pública. A *Uma-rota* é a casa de governação tradicional, dirigida pelo chefe da comunidade, o chefe de *suco*<sup>25</sup> ou *liurai*<sup>26</sup>, que é eleito ou nomeado, o qual tem o poder de decidir, de administrar e de julgar.

A *Uma-rota* é uma pessoa colectiva tradicional, possui identidade própria e tem capacidade para exercer os seus direitos e assumir as suas obrigações de natureza pessoal e patrimonial, estabelecidas no âmbito das relações tradicionais de subordinação e de coordenação com qualquer *Uma-rota* hierarquicamente superior ou inferior, e com os seus membros.

A *Uma-rota* tem posse ou direito de propriedade sobre os diversos imóveis que adquira, de modo originário ou derivado; é considerada um imóvel que pertence aos membros da comunidade em regime de comunhão.

## 6. Regras costumeiras ligadas à aquisição e transmissão de terras e casas

A aquisição e a transmissão de terras e casas em Timor-Leste têm os seus modos e as suas regras costumeiras ou tradicionais próprias, além das regras ou modos consagrados pelo direito legislado. Abordaremos apenas a aquisição e a transmissão de terras e casas de acordo com as regras costumeiras.

A aquisição das terras pode ser originária e derivada. A primeira — seja por pessoas singulares ou colectivas, privadas ou comunitárias — inicia-se com a colocação dos sinais ou marcações, tais como a limpeza da área visada, que indicam que algum membro da comunidade tem intenção de utilizar aquela

<sup>24</sup> *Uma-rota* (casa-rota), designada também *Uma-ukun* (casa de poder), *Uma-liurai* (casa do chefe tradicional) *Uma-dom* (casa do chefe dos chefes tradicionais), significa casa de governação da comunidade tradicional.

<sup>25</sup> *Suco* é conjunto dos membros de uma comunidade tradicional, ligada à etnia ou dialecto, estabelecida em determinado local com uma duração indeterminada, dirigido pelo um chefe tradicional chamado *liu-rai*. Relativamente ao dialecto, vários sucos podem ter o mesmo ou um suco pode ter mais de um.

<sup>26</sup> *Liu-rai* (além-terra) é o chefe suco ou chefe tradicional de uma comunidade ligada à etnia ou dialecto.



área como campo agrícola, em termos provisórios ou definitivos. Observando o sinal ou a marcação colocada, os restantes membros da comunidade vão colocar sinais ou marcação em áreas diversas. Chegada a época da preparação do terreno agrícola, cada um inicia a desbasta da mata para o cultivo temporário ou permanente, ou para abertura dos arrozais na área marcada<sup>27</sup>.

Na aquisição originária de casas, as pessoas — singulares ou colectivas privadas ou comunitárias — iniciam a ocupação do terreno com a colocação de sinais ou marcação na área destinada à construção, tais como colunas, travessões de madeira ou escavação de buracos. Este procedimento é comum à construção de casas de uso e habitação, de *Uma-lulik* ou de *Uma-rota*.

A aquisição derivada de terras e casas deriva da negociação entre o titular e o adquirente nos termos das relações costumeiras de transmissão de terras ou casas. Uma das formas típicas dessa aquisição é o contrato de *barlaque*, estabelecido entre *Uma-lulik* de *Umane* e de *Fetosan*, dirigido pelo seu *Katuas-uma*<sup>28</sup> ou *lia-nain*, em que é determinada a quantidade e o valor dos bens que constituem o objecto das transmissões estabelecidas entre as partes interessadas.

A sua execução pode verificar-se logo no início da sua celebração e ser feita de uma única vez ou em partes sucessivas, dependendo das necessidades concretas de cada interessado.

No sentido de cumprimento de direitos e obrigações nos contratos de *barlaque* a parte de *umane* pode cumprir, subsidiariamente, quando se observa a falta ou a insuficiência da contra-partida do *barlaque* retribuído; neste caso, a *Umane* indica um determinado terreno que será considerado como resposta necessária para *Fetosan* que já cumpriu na totalidade a quantia ou valor estabelecido.

---

<sup>27</sup> Cf. Benjamin CARDOSO, *Timor-Leste um Povo Três Direitos (uma História de Direito)*, *Dom Boaventura – Liurai de Manufahi*, volume 1, Díli, National Graphic and Printing Center of Timor-Leste, s/d, pág. 38.

<sup>28</sup> *Katuas-uma* (o velho da casa) é o chefe de *Uma-lulik* ou aquele que tem poder máximo de decidir, ordenar ou dirigir os ritos e as cerimónias costumeiras.



# CAPÍTULO XIV

## PROPRIEDADE COMUNITÁRIA E ZONAS DE PROTECÇÃO COMUNITÁRIA

### **1. Enquadramento legal da propriedade comunitária e das zonas de protecção comunitária**

Como se disse, através do Regulamento UNTAET n.º 1999/1 e da Lei 2/2002, o Estado timorense recebeu toda a lei indonésia em vigor até 25 de Outubro de 1999, que não fosse contrária à Constituição Timorense, incluindo assim a legislação referentes aos bens imóveis, até que esta fosse revogada por legislação nacional. Tendo em conta essa recepção é necessário analisar a regulação de terras comunitárias durante o período da ocupação indonésia.

O estatuto destas terras não é todo claro, embora existam várias referências em diferentes diplomas. A Lei Agrária Indonésia 5/1960 (*Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria/UUPA*) reconhece direitos comunitários sobre a terra (*hak ulayat*), com base no costume (*adat*). Embora as terras comunitárias sejam referidas em vários artigos (veja-se, entre outros, os artigos 5.º e 56.º daquela lei), tal regime nunca foi claramente estabelecido, sendo esta ambiguidade muitas vezes usada em desfavor da população. O reconhecimento de direitos sobre terras comunitárias foi ainda reforçado pelo Regulamento Ministerial 5/1999, de 25 de junho, apesar das dificuldades da sua implementação.

Também após a independência de Timor-Leste foi dado reconhecimento à propriedade comunitária. Assim, o artigo 4.º da Lei n.º 11/2011, de 14 de Setembro (que aprova o Código Civil), define a mesma como “a

que se integra na utilização comum de uma comunidade, de acordo com os usos e costumes”. A Lei n.º 13/2017 de 5 de junho, sobre o Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis, dispõe no seu Capítulo IV sobre Zonas de protecção comunitária e Bens imóveis comunitários.

Nos termos do artigo 27.º daquela Lei, considera-se propriedade da comunidade local os bens imóveis reconhecidos pela comunidade como sendo de seu uso comum e partilhado por um grupo de indivíduos ou famílias, organizados de acordo com os usos e costumes locais (*lisan*). Este direito é qualificado como direito anterior primário e um direito informal de propriedade (*infra*)<sup>1</sup>, e não pode ser alienado (art. 27.º n.º 2, 1ª parte, da Lei n.º 13/2017).

Por sua vez, as Zonas de Protecção comunitária são, nos termos do artigo 23.º da mesma lei, as áreas protegidas pelo Estado com a finalidade de salvaguardar os interesses comuns de uma comunidade local através da protecção especial conferida a áreas habitacionais, áreas agrícolas, quer quando cultivadas ou em pousio, florestas, sítios de importância cultural, locais de culto sagrado ou ligados à tradição local, pastagens, fontes de água ou áreas onde haja recursos naturais cujo uso seja compartilhado e necessário à sua subsistência. Uma Zona de Protecção Comunitária é, pois, uma área em que a respectiva comunidade desempenha um papel na respectiva administração e relativamente o Estado deve desempenhar um papel tutelar.

A classificação da terra como uma Zona de Protecção Comunitária não afeta a titularidade dos direitos sobre os bens imóveis nela situados por parte de pessoas singulares ou colectivas ou pelo Estado (art. 27.º da Lei n.º 13/2017), mas implica que a realização de actividades económicas realizadas na zona devem ser precedidas da consulta com a comunidade (art. 25.º n.º 3, da Lei n.º 13/2017).

## 2. Representação das comunidades

Outra questão que interessa colocar está relacionada com a representação comunitária, ou seja, com o problema de saber quem pode atuar em nome da comunidade a praticar atos, nomeadamente declarar a titularidade dos bens imóveis comunitários e celebrar contratos dos mesmos com terceiros? É possível um recurso pelas autoridades locais para representarem as comunidades que disputam os bens imóveis? Esta questão torna-se ainda mais relevante se forem tidos em conta os mecanismos para a protecção da posse existentes no Código Civil.

---

<sup>1</sup> Direitos informais de propriedade, são “os direitos sobre bens imóveis, costumeiros e decorrentes da posse duradoura, que tenham as características essenciais do direito de propriedade” (art. 2.º al. *g*) da Lei n.º 13/2017). Veja-se também o art. 27.º n.º 4, da Lei n.º 13/2017

Neste caso é preciso clarificar o que se entende por 'lideranças locais'. Em Timor-Leste é por vezes usada a expressão 'liderança local' para referir duas realidades distintas: por um lado, as lideranças comunitárias, reguladas pela Lei 3/2009, de 8-7, sobre as lideranças comunitárias e sua eleição, onde se incluem os chefes de suco, conselho de suco e o chefe de aldeia. Por outro lado, as lideranças tradicionais (*liurais*), apontados como líderes da comunidade por via do costume. Note-se que, embora sejam duas lideranças distintas, estas são por vezes exercidas pela mesma pessoa.

### **2.1. A Lei n.º 3/2009**

A Lei n.º 3/2009 define lideranças comunitárias (alterada pela Lei n.º 3/2015, de 12-8), como “um colectivo que tem por objectivo organizar a participação da comunidade na solução dos seus problemas, zelar pelos interesses e representá-la sempre que necessário” (art. 2º, nº 1). Nos termos do nº 2 do mesmo artigo, a liderança comunitária é exercida pelo Chefe de Suco e pelo Conselho de Suco, nos limites do Suco e respectivas aldeias.

O artigo 3º, nº 1, da mesma lei define o suco como “uma organização comunitária formada com base em circunstâncias históricas, culturais e tradicionais e que tem área estabelecida no território nacional e população definida”; os artigos 4º e 5º definem 'Chefe de Suco' e 'Conselho de Suco'. O artigo 10º nº 1 define as áreas em que o Chefe de Suco e o Conselho de Suco podem desenvolver as suas actividades, e o art. 11º define a suas competências.

O artigo 10º é central para responder à questão da representação das comunidades pelas lideranças comunitárias. Este artigo define as áreas em que as lideranças comunitárias, eleitas nos termos desta lei, podem exercer as suas competências. Aquelas têm competência para, junto das suas comunidades, procurarem consensos e colaborarem com o Governo na tentativa de obterem um acordo de todos os seus membros; no entanto, não têm competência para, em nome de toda a comunidade, vincular a um contrato, nem para onerarem os bens imóveis comunitários. O mesmo se diga relativamente às competências individuais de cada um dos órgãos das lideranças comunitárias que são referidas nos artigos 11º, 12º e 14º, os quais também não atribuem quaisquer competências específicas quanto a esta matéria.

Por outro lado, tal como consta da definição estabelecida pelo artigo 3º, nº 1, o suco é caracterizado por uma população e uma área geograficamente definida, na qual as competências das autoridades locais são exercidas; no entanto, não foi até agora feita a delimitação dos sucos. Assim, ainda que o entendimento fosse de que as lideranças comunitárias poderiam representar as comunidades, existe sempre o problema de saber que território estaria abrangido pelos poderes atribuídos a esses líderes comunitários.

Em conclusão, parece-nos seguro pode dizer que as lideranças comunitárias, eleitas nos termos da Lei nº 3/2009 (com as alterações introduzidas pela Lei n.º 3/2015, de 12-8), não tem competência reconhecida pela lei para representar vincular as comunidades a um possível contrato.

Importa agora analisar se será possível aos líderes tradicionais (*liurais*) vincularem contratualmente a comunidade.

A Lei nº 10/2011 que aprova o Código Civil reconheceu a propriedade comunitária, mas nada diz quanto ao seu processo decisão e vinculação das comunidades. Mas o artigo 2º do Código Civil estabelece que os costumes locais são atendíveis sempre que não contrariem a Constituição e a restante legislação vigente (aliás, no mesmo sentido do estabelecido no artigo 2º, nº 4, da Constituição).

Mas importa frisar que a lei, ao referir aqui ‘costumes’, não se refere a todas e quaisquer práticas que sejam observadas dentro de uma comunidade local. Em termos jurídicos, entende-se por costume a prática reiterada de um comportamento, pela sociedade ou por uma comunidade, acompanhado da convicção da sua obrigatoriedade. Essa convicção de obrigatoriedade não pode derivar da vontade de um grupo dominante, mas de uma convicção espontânea da população por ela abrangida<sup>2</sup>. Assim, terá em primeiro lugar que se aferir se existe aqui um costume em termos jurídicos.

Para que tal se verifique terá de ser provado que o processo seguido pela comunidade para a formulação de uma “vontade comunitária” foi no sentido de esta se vincular a determinado negócio, bem como provar que a nomeação da pessoa indicada para a vinculação da comunidade corresponde a uma prática reiterada, e que a comunidade em geral (e não só uma elite dentro ela) a entende como uma prática obrigatória e necessária. A prova da existência deste possível costume será grande parte das vezes inglória, já que a alienação ou oneração de terras a entidades externas à comunidade não faz parte dos actos normais das comunidades, não existindo assim frequência suficiente para se constituir um costume nos termos da lei. Por outro lado, levantar-se-iam bastantes questões quanto à verdadeira existência de uma consciência de obrigatoriedade por parte da comunidade, e se essa consciência teria sido livremente formada.

Assim, parece-nos difícil poder entender-se que existe aqui um costume em termos jurídicos. Mas ainda que ele existia, será ainda necessário verificar o seu respeito pelas normas da Constituição e restantes leis vigentes. Será importante ressaltar que estes terão sempre que respeitar o princípio da igualdade, o princípio da igualdade de género, da protecção de grupo

---

<sup>2</sup> Veja-se neste sentido. A. SANTOS JUSTO, *Introdução ao Estudo do Direito*, 3º ed, Coimbra Editora, Coimbra, 2006, pág. 183 e s.; no mesmo sentido BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Almedina, Coimbra, 1983, pág. 153 e s.

vulnerável como os cidadãos portadores de deficiências ou os idosos, da protecção da família, do trabalho, da propriedade privada e da habitação (vejam-se os artigos 16.º, 17.º, 19.º, 20.º, 21.º, 39.º, 50.º, 54.º e 55.º todos da Constituição).

Tendo em conta a natureza dos direitos em causa e as práticas tradicionais timorenses, dificilmente um costume que autorizasse uma única pessoa a tomar uma decisão em nome de uma comunidade não seria violador dos princípios acima referidos. Tal questão torna-se ainda mais gravosa tendo em conta a natureza social e económica do uso de terras comunitárias em Timor-Leste. Apesar de estas serem em geral designadas como comunitárias e de uso comunitário, elas são o mecanismo individual de subsistência de cada indivíduo e família, tornando muito mais gravoso a possibilidade de exclusão das pessoas afectadas por qualquer vinculação a um possível contrato.

Pelo exposto, parece-nos não ser possível recorrer às leis costumeiras para colmatar esta lacuna.

Uma forma de colmatar esta lacuna poderia ser recorrer ao regime da compropriedade, com as necessárias adaptações, previsto no artigo 1323º e seguintes do Código Civil. Determina este regime, nos termos do artigo 1328º, que a oneração a alienação de parte do imóvel tem que ser feita com o consentimento de todos os comproprietários. Sendo esta interpretação seguida, entende-se também que deve ser obtido consentimento de todos os membros da comunidade (mais uma vez que se alerta que a terra comunitária não responde necessariamente à divisão administrativa do suco, pelo que dentro destes dois sucos podem ser identificadas várias comunidades).

Note-se que o recurso ao regime da compropriedade resolve apenas a questão dos possíveis direitos comunitários que possam existir sobre este imóvel. Quanto aos possuidores dos imóveis, tendo em conta a presunção de titularidade e também os direitos de defesa da posse concedidos, pelo Código Civil, a negociação terá que ser feita individualmente. Os possuidores devem ainda ter em consideração os princípios constitucionais que proíbem discriminação em relação ao género ou qualquer outra forma de discriminação, seja ela etária ou social.

## ***2.2. A Lei n.º 13/2017***

A Lei n.º 13/2017, de 5 de junho, pretende apenas determinar a titularidade dos bens imóveis, não a representação ou administração de terras comunitárias, as quais deixadas para legislação posterior (art. 28º).

Um exemplo de bem imóvel comunitário são os terrenos reconhecidos como pertencendo à comunidade de Camenassa nos termos do artigo 3.º n.º 1 do Decreto-Lei n.º 36/2014, de 17 de dezembro, relativa à Transmissão

de Direitos Sobre Bens Imóveis no Projecto Suai Supply Base<sup>3</sup>. Quanto à representação comunitária, a comunidade de Camenassa decidiu, livremente, ser representada perante o Estado, e perante quaisquer terceiros, pelos respectivos líderes comunitários tradicionais, investidos exclusivamente de acordo com os seus usos e costumes e aceites pelos respetivos membros (art. 3.º n.º 2, do mesmo Decreto-Lei). Nos termos do artigo 5.º n.º 4, al. *h*), deste diploma, o chefe de suco não é líder comunitário tradicional, mas sim testemunha para efeito da assinatura da escritura pública de constituição da sociedade comercial.

Relativamente à forma de representação comunitária, o artigo 11.º, n.º 1, do mesmo diploma determina que “os membros da comunidade de Camenassa (...) deverão organizar-se em pessoas colectivas com ou sem fins lucrativos, destinadas a representar os seus interesses e, ou, fomentar o desenvolvimento económico local”.

---

<sup>3</sup> Um dos objetivos da criação tal diploma foi, nomeadamente, afastar a incerteza sobre o direito de propriedade sobre terrenos privados, incluindo terrenos comunitários, e a natureza precária da legislação existente sobre o uso e o aproveitamento da terra.



# CAPÍTULO XV

## OBJECTIVOS DA LEI Nº 13/2017

Como se disse, em consequência dos diversos regimes jurídicos vigentes em Timor-Leste (Código Civil Português de 1867, Código Civil Português de 1966, Código Civil Indonésio e actual Código Civil Timorense), que consagraram soluções muito diversas sobretudo no que respeita ao Código Civil Indonésio, o regime existente revelava-se ineficaz para resolver o problema do direito de propriedade sobre os bens imóveis, sobretudo aquele que se referia à hierarquia dos títulos de propriedade que foram sendo emitidos sobre o mesmo bem imóvel ao longo das diversas décadas e ao abrigo de diferentes regimes jurídicos<sup>1</sup>.

Encontravam-se, assim, por solucionar a generalidade das questões resultantes das ocupações dos imóveis em Timor-Leste, seja em resultado de ocupação originada em tempos remotos, seja em relação às ocupações efetuadas na sequência das inúmeras convulsões mais recentemente vividas no país (invasão indonésia de 1975, crises de 1999 e de 2006).

Por outro lado, em consequência das referidas convulsões políticas e sociais, todos os registos oficiais de bens imóveis foram ou destruídos, ou, uma pequena parte, levados para os arquivos indonésios. As autoridades timorenses deixaram, deste modo, de ter ao seu dispor um dos instrumentos fundamentais para a segurança jurídica e paz social — um registo predial

---

<sup>1</sup> Como se salienta no preâmbulo da L. nº 13/2017 “Na verdade, existem situações em que, em virtude da atribuição de direitos por diferentes administrações ou por aplicação dos critérios previstos nesta lei, haverá mais do que um declarante válido para o mesmo bem imóvel. Nestes casos, a lei estabelece os critérios para a resolução de disputas e determina o pagamento de uma indemnização à parte à qual não é reconhecido o direito de propriedade, por forma a reparar a perda do seu direito.”

devidamente organizado e actualizado —, o que tornou praticamente impossível reconstituir todas as transmissões a que um bem imóvel foi sujeito e, conseqüentemente, aferir os seus legítimos proprietários.

A situação actual traduz-se numa falta absoluta de garantias relativamente aos direitos das pessoas que, de boa-fé, ocupam bens imóveis, pois vêem-se confrontadas com a impossibilidade de provar o direito a que se arrogam. A presente situação de total incerteza jurídica é geradora de inúmeros conflitos sociais e sérias disputas, que podem assumir alguma gravidade e que urge resolver quanto antes. Por isso, os objectivos principais da Lei n.º 13/2017 são a *clarificação da situação jurídica da propriedade* e a *promoção da distribuição e acesso à terra*.

Como o art. 2.º n.º 2, da Lei n.º 10/2011, de 14 de Setembro, que aprovou o Código Civil de Timor-Leste, prescreve que “o novo Código Civil não é aplicável às acções que estejam pendentes nos tribunais à data da sua entrada em vigor, salvo o disposto na presente Lei”, e o art 3º da mesma lei, determina que as disposições relativas aos bens imóveis previstas no Código Civil não são aplicáveis, salvo após o reconhecimento ou atribuição dos primeiros títulos de direito de propriedade.

Por aqui se vê a importância central da Lei n.º 13/2017, de 5 de junho, relativa ao regime especial para a definição da titularidade dos bens imóveis<sup>2</sup>.

Esta Lei não alude apenas ao reconhecimento, mas também à atribuição do primeiro direito de propriedade<sup>3</sup>. Tanto o reconhecimento como a atribuição são duas coisas diferentes que podem não existir ao mesmo tempo, pelo que se torna necessário saber em que momento é reconhecido o primeiro direito de propriedade e igualmente em que momento o mesmo é atribuído ao respectivo titular.

Como o reconhecimento dos direitos anteriores apenas tem lugar após a entrada em vigor da Lei n.º 13/2017 de 5 de junho do Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis, relativamente aos casos disputados, a respectiva de atribuição só faz sentido após o reconhecimento dos mesmos nos termos fixados por este diploma.

Outra hipótese é o direito de propriedade ser reconhecido pela simples declaração nos casos não disputados, mas tal reconhecimento apenas é

---

<sup>2</sup> A matéria relativa à atribuição dos primeiros títulos de direito de propriedade consta também do Decreto-Lei n.º 27/2011, de 6 de Julho, que estabelece o regime de regularização da titularidade de bens imóveis em casos não disputados, do Diploma Ministerial n.º 23/2011, de 23 de Novembro, relativo ao regime de regularização da titularidade de bens imóveis em casos não disputados. Contudo, será sobre a Lei n.º 13/2017, de 5 de junho, que versará a nossa atenção.

<sup>3</sup> A Lei n.º 13/2017 de 5 de junho do Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis não define formalmente o que é o primeiro direito de propriedade; também a Lei n.º 10/2011, de 14 de Setembro, que cria o Código Civil de Timor-Leste não contém qualquer definição do género.

válido para efeitos de registo ao abrigo do Decreto-Lei nº 27/2011, sobre a Regularização da Titularidade de Bens Imóveis em Casos não Disputados.

O artigo 54.º, n.º 1, da CRDTL estipula que “todo o indivíduo tem direito à propriedade privada, podendo transmiti-la em vida e por morte, nos termos da lei”. Será inconstitucional, por violação ao artigo 54.º, n.º 1, da CRDTL, a proibição de aplicar as disposições dos direitos sobre bens imóveis do Código Civil, contida no artigo 3.º da Lei n.º 10/2011? Parece que não, porque semelhante proibição não está à margem de dimensão *objectiva-positiva* do artigo 54.º, n.º 1, da CRDTL, isto é, não constitui uma proibição de defender o direito de propriedade dos seus cidadãos, em especial, pela intervenção legislativa.

Ao abrigo da dimensão *objectiva-positiva* dos artigos 54.º, n.º 1, da CRDTL e 1265.º do Código Civil o legislador procura salvaguardar com essa proibição a propriedade dos legítimos proprietários dos imóveis, a qual poderia ser lesada através da sua contínua alienação, gratuita ou oneroso, até à constituição de um registo público de imóveis e à entrada em vigor da Lei de Terras, nos termos da Deliberação da Autoridade n.º 5/2016 de 29 de setembro respectivamente.

Então qual será a consequência jurídica dos actos de disposição de bens imóveis após a entrada do vigor do Código Civil? Em princípio, tais actos são considerados ilegais, salvo disposição legal em contrário.

Aliás, um dos exemplos da transmissão de direitos sobre bens imóveis admitida por lei é a transmissão de direitos sobre bens imóveis no projecto *Suai Supply Base*, nos termos da Decreto-Lei n.º 36/2014, de 17 de Dezembro.

Além disso, o artigo 3.º da Lei n.º 10/2011 coloca a seguinte questão: será que o tribunal se encontra impedido de julgar ações judiciais de reconhecimento do direito de propriedade a um cidadão ou a uma comunidade, sabendo que se está a falar do reconhecimento nos termos da Lei n.º 13/2017? Como é possível ao Tribunal julgar o direito de propriedade de um cidadão ou uma comunidade que não é reconhecido por lei?



# CAPÍTULO XVI

## CRITÉRIOS DE RESOLUÇÃO DOS CASOS DISPUTADOS

### **1. Enquadramento geral**

O regime especial de definição da titularidade dos bens imóveis visa responder à necessidade de resolução dos problemas sobre a disputa das terras e dos prédios urbanos, a qual decorre em parte devido à falta de registo da propriedade e ao não reconhecimento dos direitos adquiridos de forma legítima durante a administração portuguesa e indonésia. Como se afirma no preâmbulo da Lei n.º 13/2017, procura-se chegar a soluções em que se tenha em conta a história de Timor-Leste das últimas décadas e que sejam informadas 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.

Assim, tendo como referência central a situação histórica e jurídica de Timor-Leste, o legislador pretende clarificar com esta lei dois aspectos: a situação jurídica da propriedade e a promoção da distribuição e acesso à terra (art. 1.º, n.º 1).

O primeiro objectivo tem a ver com o facto de o artigo 165.º da Constituição, a Lei n.º 2/2002, de 7 de agosto, que admite em conjunto a legislação anterior, bem como a Lei n.º 1/2003, de 10 de Março, relativamente

aos bens imóveis do Estado, obrigam ao reconhecimento dos direitos formais anteriores adquiridos por timorenses durante as anteriores administrações (portuguesa e indonésia). A consideração destes direitos tem subjacente a vontade de suprimir, em termos definitivos, a incerteza de titularidade dos imóveis e as situações de conflito social e político ocorridas ao longo dos anos até ao presente, para que seja instituída uma nova organização dominial.

Com a criação da nova figura de direito anterior de propriedade, o legislador pretende organizar e regularizar a situação histórica existente durante a administração portuguesa e a administração indonésia, concretamente reconhecer e restabelecer os direitos informais-costumeiros que não foram formalmente reconhecidos por falta de registo, e os direitos de aforamento que vigoravam durante a administração portuguesa após a proclamação da independência e durante a administração indonésia.

O reconhecimento dos direitos informais de propriedade visa objectivamente corrigir as injustiças praticadas antes da independência de Timor-Leste, devido à falta de formalização de direitos, permitindo assim àqueles que anteriormente não tenham obtido os documentos que titulassem os seus direitos de propriedade os possam invocar nos mesmos termos daqueles que tiveram os seus direitos formalizados.

## **2. Casos não disputados e casos disputados**

No que respeita a quem deve ser reconhecido e atribuído o direito de propriedade, a Lei nº 13/2017 estabelece critérios para duas situações, a saber: a primeira tem em conta os casos em que apenas há um declarante do direito de propriedade não contestado (caso não disputado)<sup>1</sup> e a segunda quando há mais de um declarante, em que há uma especial atenção do legislador para a sua resolução (caso disputados).

Por isso, os principais problemas que se colocam à aplicação da Lei nº 13/2017 prendem-se precisamente com os casos disputados.

### ***2.1. Casos não disputados***

Nos casos não disputados não há dificuldade em reconhecer o titular do direito de propriedade, tendo em conta os seus antecedentes históricos conhecidos. Assim, sempre que haja apenas um declarante dos imóveis pos-

---

<sup>1</sup> Os casos não disputados são igualmente objecto do Decreto-Lei n.º 27/2011, de 6 de Julho, relativo à regularização da titularidade de bens imóveis em casos não disputados, e do Diploma Ministerial n.º 23/2011, de 23 de Novembro, relativo ao processo de conversão das declarações de titularidade não disputadas em registo de propriedade.

suídos, é reconhecido o direito de propriedade ao:

- i)* Declarante titular do direito informal de propriedade, propriedade perfeita ou *hakmilik* (art. 36º da Lei nº 13/2017);
- ii)* Declarante titular do direito anterior secundário que está na posse actual e pacífica do bem imóvel declarado, sobre a parte do bem imóvel que possuir (art. 37º, nº 1 e 2);
- iii)* Declarante de posse incontestada, desde que a posse seja pacífica (art. 38º).

Em qualquer destas situações não haverá aquisição se o bem se em causa se encontrar situado em área do domínio público do Estado, além de que a aquisição apenas versa sobre a parte do bem imóvel possuída.

## ***2.2. Casos disputados***

Os casos disputados são aqueles em que há mais de uma declaração válida de titularidade do direito de propriedade sobre um mesmo bem imóvel, em virtude de exercício da posse ou da existência de diferentes direitos anteriores sobre o mesmo bem.

Neste caso, o legislador identificou as situações de disputa:

- i)* Entre titulares de anterior direito primário;
- ii)* Entre titulares de direito anterior primário e secundário;
- iii)* Entre os titulares de direito anterior secundário;
- iv)* Entre titulares de direito anterior primário e usucapião especial;
- v)* Entre titulares de direito secundário e usucapião especial; e
- vi)* Entre declarantes sem posse.

Sendo esta matéria a que levanta mais problemas jurídicos, o legislador estabelece as respectivas soluções. Assim, determina:

- a)* A atribuição do direito de propriedade a possuidor de bem ou de uma parte dele, se a disputa é entre o declarante titular do direitos anteriores primários (art. 41º, nº 1). Sobre a parte do imóvel não possuída por qualquer dos declarantes, o direito é atribuído ao declarante titular do direito mais recente (art. 41º, nº 2);
- b)* A atribuição o direito de propriedade ao titular do direito anterior primário independentemente da posse, se a disputa é entre o declarante titular do direito anterior primário e o declarante de direito secundário (art. 42º);
- c)* A atribuição do direito em função a posse, quando a disputa é entre o declarante titular do direito anterior secundário (art. 43º, nº 1).

Sobre a parte não possuída por qualquer dos declarantes, o direito de propriedade é atribuído ao declarante titular do direito mais recente (art. 43º, n.º 2);

- d) Se a disputa é entre o declarante da titularidade do direito anterior primário e usucapião especial, o direito de propriedade é atribuído ao declarante titular do direito anterior primário em detrimento do declarante possuidor, ainda que este cumpra os requisitos de usucapião (art. 44º);
- e) Caso a disputa seja entre o declarante da titularidade do direito anterior secundário e usucapião especial, o direito de propriedade é atribuído ao possuidor que cumprir os requisitos de usucapião. Caso o possuidor não cumpra o requisito de usucapião, atribui-se o direito de propriedade ao declarante do direito anterior secundário (art. 45.º).

Aparentemente trata-se de soluções sociais e juridicamente viáveis, tendo em vista a urgência de solucionar os problemas ocorridos ao longo dos anos.

Cabe ao Ministério de Justiça proceder ao reconhecimento destes títulos através de Comissão Cadastral. Caso não sejam dirimidos os problemas de disputas por negociação, mediação ou outras formas de acordo, são resolvidos por decisão administrativa com base no regime previsto na Lei ou por decisão judicial (art. 39º, n.º 2).

A Lei nº 13/2017 estabelece critérios da compensação quando exista duplicidade de direitos. Nos casos em que, em virtude da atribuição de direitos por diferentes administrações ou por aplicação dos critérios previstos, há mais do que um declarante válido para o mesmo bem imóvel e determina-se o pagamento de uma indemnização à parte à qual não é reconhecido o direito de propriedade, por forma a reparar a perda do seu direito (art. 48º).

### **3. Período de validade dos direitos anteriores**

Quanto ao aforamento, é considerado válido aquele cuja data de caducidade era posterior à proclamação de independência (28 de novembro de 1975). Relativamente ao direito de superfície (*hakguna-bangunan*) e ao usufruto (*hakguna-usaha*) são considerados válidos quando a sua caducidade era posterior à realização de referendo (30 de agosto de 1999).

No entanto, os requisitos da usucapião especial (*infra*) colocam uma outra dificuldade relacionada com o respectivo prazo, já que o legislador fixa 31 de dezembro de 1998 como data limite para o início da posse susceptível de a ela conduzir (art. 21º, al. b)). Isto quer dizer que, por um lado, é considerado possuidor durante o período de ocupação aquele cuja posse não seja violenta e, por outro lado, que não é reconhecido o direito de pro-



priedade por usucapião especial àqueles que iniciaram a posse do imóvel em data posterior a 31-12-1998, mesmo que seja pacífica e pública.

#### 4. Titularidade do direito de propriedade sobre bens imóveis

No que respeita à legitimidade para ser reconhecido titular do primeiro direito de propriedade, o legislador não se afasta do consagrado na Constituição da República (nº 4 do art. 54º). Assim, o artigo 6.º da Lei nº 13/2017 determina que apenas podem ser titulares do direito de propriedade sobre bens imóveis: *i)* os cidadãos timorenses; *ii)* as pessoas colectivas nacionais<sup>2</sup>, de direito timorense, constituídas exclusivamente por cidadãos nacionais e/ou cujo capital seja integral e exclusivamente detido por cidadãos nacionais; *iii)* as comunidades locais no respeitante à propriedade da terra comunitária; e *iv)* as pessoas colectivas sem fins lucrativos a quem, por lei, seja concedido este direito<sup>3</sup>.

Daqui decorre que as pessoas colectivas nacionais com capital detido por estrangeiros não possuem essa legitimidade<sup>4</sup>.

Assim, o direito de propriedade sobre os bens imóveis que se encontrem na posse de pessoas estrangeiras ou em relação aos quais as mesmas tenham declarado a existência de direitos anteriores ou se arroguem seus titulares reverte para o Estado, excepto se ocorrer usucapião especial a favor de cidadão nacional; no entanto, aqueles podem continuar a utilizá-los por meio de contrato de arrendamento do Estado (art. 7º, nº 2 e 3, da Lei nº 13/2017).

Contudo, não se proíbe em absoluto o domínio sobre imóveis em razão de nacionalidade; o facto de a inibição abranger apenas o acesso ao direito de propriedade, isso significa que não é extensível aos restantes direitos reais

---

<sup>2</sup> De acordo com o nº 2., do mesmo artigo, “o regime para a identificação das pessoas coletivas referidas na alínea b) do número anterior é definido por diploma ministerial do Ministro da Justiça”.

<sup>3</sup> A proibição que a lei refere é independente de se tratar de direitos anteriores primários ou secundários ao tempo da vigência da nova lei. A propriedade anteriormente detida por qualquer destes sujeitos reverte a favor do Estado, excepto se tiver sido adquirido, por usucapião especial por cidadão nacional.

<sup>4</sup> O facto de as pessoas colectivas nacionais com capital dominado por estrangeiro não poderem adquirir o direito de propriedade de imóvel pode pôr em causa o plano político-económico de captar o investimento estrangeiro. Isto é, como é que o Estado pode garantir que as empresas estrangeiras invistam em Timor-Leste quando o direito de propriedade dos imóveis regulado no art. 1264º do Código Civil (CC) não lhes é reconhecido?

No entanto, a pretensão do legislador nesse preceito não é limitar a posse dos imóveis por cidadão estrangeiro, mas sim de impedir que eles possam ser titulares do direito de propriedade, nos termos de Constituição. Quer isso dizer que os não nacionais podem adquirir outros direitos reais de gozo, como o usufruto ou o uso e habitação, nos termos previstos no art. 1362º do CC.

de gozo, como o direito de superfície ou o direito de usufruto. Ainda assim, o nº 3 do art. 7º da Lei nº 13/2017 estabelece que as pessoas estrangeiras, singulares ou colectivas, titulares de direitos anteriores que mantenham a posse de bem imóvel revertido para o domínio privado do Estado podem continuar a utilizar o bem imóvel por meio de contrato de arrendamento.

Sabendo, por outro lado, que a regra geral nos direitos reais é a de que a propriedade dos prédios urbanos é definida ou determinada pela propriedade do solo onde aqueles estão construídos ou implantados, a conclusão lógica é a de que os não timorenses não podem ser proprietários de imóveis urbanos.

Todavia, através do direito de propriedade superficiária (supra) — direito que deriva do exercício do direito de superfície e que tem por objecto as construções e plantações, com exclusão da propriedade do solo onde se encontram situadas — poderá ser superado aquele o obstáculo constitucional.

Note-se que o recurso, sem qualquer restrição, a este direito pode criar situações cuja conformidade constitucional se afigura duvidosa. Ou seja, se o direito de superfície for temporário não haverá eventualmente problemas de incompatibilidade com a lei fundamental; porém, no caso de a superfície ser perpétua, coloca-se a dúvida sobre se um tal regime, pelos efeitos que produz, não contraria a norma constitucional que veda a propriedade da terra aos cidadãos não timorenses.

Com efeito, se a propriedade superficiária for perpétua (em consequência da natureza perpétua do direito de superfície em que se funda), a disponibilidade do solo fica a pertencer em termos definitivos ao superficiário, limitando-se o respectivo proprietário limita-se a auferir uma renda periodicamente, isto no caso de não receber o preço de uma só vez. Em qualquer das situações e não obstante continuar a poder usufruir do subsolo (o que no caso de prédios urbanos tratar-se-á, na maioria das situações, de um uso formal ou teórico), o proprietário de raiz fica sem a fruição directa plena do solo, originando-se deste modo uma situação em que não se afigura garantido o fim que se julga estar subjacente ao art. 54º, nº 4, da Constituição.

Esta dúvida deixaria de existir se o direito de superfície fosse apenas temporário, ainda que o prazo pudesse ser longo de forma a garantir o retorno do investimento, caso em que ficaria assegurada a possibilidade de os cidadãos timorenses usufruírem o domínio pleno do solo.

## **5. A posse como direito informal de propriedade**

A Lei nº 13/2017 define posse como sendo “o uso ou a possibilidade efetiva de uso do bem imóvel para fins de habitação, cultivo, negócio, construção ou para qualquer outra actividade que requeira a utilização fí-

sica do bem imóvel, por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade” (artº 10º). Ora, esta definição adopta a teoria subjectivista da posse, na medida em que se faz alusão não só ao elemento *corpus* como ao elemento *animus*, tal como se verifica no Código Civil.

Contudo, por razões que têm a ver com os objectivos específicos daquela Lei, a posse é ainda qualificada como um direito informal de propriedade<sup>5</sup>, enquanto o Código Civil a qualifica como uma mera situação de facto. Com isso, confere-se ao possuidor actual um benefício especial, porquanto no caso de disputa entre titulares de direitos anteriores primários, se um dos declarantes for possuidor do imóvel ou de parte dele, é-lhe atribuído o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possui (art. 40º da Lei nº 13/2017). Caso o declarante não tenha posse, a propriedade é atribuída ou reconhecida ao declarante do direito mais recente (art. 45º da mesma lei).

Parece-nos que esta qualificação muito especial permitirá resolver os problemas de muitos timorenses, uma vez que a maioria dos casos de conflitos ocorridos exatamente tem a ver com a posse dos imóveis e a falta de títulos relativos à propriedade. Afigura-se, por isso, que este critério corresponda às expectativas da maioria dos timorenses, sendo de esperar um justo mecanismo de distribuição da terra.

## **6. A usucapião especial**

### **6.1. Caracterização**

Denomina-se usucapião especial o mecanismo de aquisição do direito de propriedade sobre bem imóvel através da posse mantida por certo lapso de tempo, desde que estejam preenchidos os requisitos definidos no capítulo III (artigo 19.º e s. da Lei n.º 13/2017). Contudo, os imóveis situados em áreas do domínio público do Estado não podem ser objeto de usucapião especial (artigo 20.º da mesma Lei).

Atribui-se o direito de propriedade por usucapião especial ao declarante possuidor atual que cumprir cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Ter nacionalidade timorense e ser possuidor o imóvel com *animus* de

---

<sup>5</sup> Esta qualificação não poderá considerar-se de todo anormal se tivermos em conta que, segundo o Código Civil, um dos efeitos da posse é a presunção (relativa) da titularidade do direito real correspondente à posse exercida (art. 1188º).

proprietário<sup>6</sup>, continuamente<sup>7</sup>, de forma pública e notária<sup>8</sup>;

b) Ter iniciado a posse pacificamente<sup>9</sup>, até 31 de Dezembro de 1998, sem usar violência física ou coação moral<sup>10</sup> (artigo 21.º da Lei n.º 13/2017)<sup>11</sup>.

Não podem adquirir por usucapião especial os meros detentores<sup>12</sup> nos termos do artigo 11.º, n.º 2, da Lei n.º 13/2017. O mesmo se verifica relativamente aos bens imóveis que tenham sido ocupados em resultado dos actos de deslocação forçada de populações ocorridos durante a administração indonésia (art. 20.º, n.º 2, da mesma Lei).

Refira-se, por outro lado, que o instituto da usucapião especial distancia-se da aplicação do regime geral ou comum da posse, não obstante a usucapião invocada de acordo com este último continue a ser uma forma de aquisição da propriedade, passível de ser reconhecida pela comissão cadastral (art. 72º).

O possuidor que preencha os requisitos da usucapião especial tem direito a uma compensação financeira se for preterido na atribuição do primeiro direito de propriedade (art. 48º, n.º 1, alínea b)).

---

<sup>6</sup> “Possui com animus de proprietário aquele que nos actos de exercício da posse não exclua implícita ou explícita a convicção de ser titular do direito de propriedade” (artigo 13.º da Lei n.º 13/2017).

<sup>7</sup> “Por efeitos deste diploma, posse duradoura é a que transcorre ininterruptamente por pelo menos vinte anos” (artigo 15.º da Lei n.º 13/2017).

<sup>8</sup> “Posse pública e notória é a que se exerce de modo a poder ser conhecida pelos interessados” (artigo 14.º da Lei n.º 13/2017).

<sup>9</sup> “Posse pacífica é a que foi obtida sem violência ou ameaça” (artigo 16.º da Lei n.º 13/2017).

<sup>10</sup> “Considera-se violenta a posse quando, para obtê-la, o possuidor usou de coacção física ou de coacção moral, nos termos definidos no Código Civil” (artigo 16.º da Lei n.º 13/2017).

<sup>11</sup> Embora o Código Civil forneça uma definição de posse violenta (artigos 1181º e 246º), que inclui a utilização de coacção física e moral, não resolve a questão de saber se a intimidação geral da população pelos militares indonésios será considerada como abrangida por esta definição. É provável que esta questão seja deixada aos tribunais a decidir.

<sup>12</sup> São considerados meros detentores do bem imóvel: a) Os que usam o bem imóvel sem a intenção de agir como beneficiários do direito, como os arrendatários; b) Os que simplesmente se aproveitam da tolerância do legítimo possuidor; c) Os representantes ou mandatários do possuidor, bem como todos os que possuem em nome de outrem (artigo 11.º, n.º 1, da Lei n.º 13/2017). Os meros detentores não são possuidores, pelo que nunca podem adquirir o direito de propriedade por usucapião.

## ***6.2. Direitos susceptíveis de usucapião especial***

Relativamente à aquisição de direito da propriedade privada por usucapião especial temos de considerar as seguintes classificações:

- i)* Os direitos anteriores primários (art. 3.º, n.º 2, da Lei n.º 13/2017) — os direitos informais de propriedade (costumeiros e decorrentes da posse duradoura<sup>13</sup>) e o direito de propriedade perfeita e *hakmilik* (art. 2.º, al. *g*) da Lei n.º 13/2017);
- ii)* Os direitos anteriores secundários — o aforamento, a superfície (*hakguna- bangunan*) e o usufruto (*hakguna-usaha*) (art. 3.º, n.º 2, da Lei n.º 13/2017);
- iii)* Os direitos dos estrangeiros (art. 7.º da Lei n.º 36/2017);
- iv)* Os direitos sobre bens imóveis do domínio público do Estado (art. 8.º da Lei n.º 13/2017);
- v)* Os direitos sobre bens imóveis do domínio privado do Estado (art. 9.º da Lei n.º 13/2017);
- vi)* Os direitos nas zonas de protecção comunitária (art. 24.º da Lei n.º 13/2017); e
- vii)* Os direitos sobre bens imóveis comunitários (art. 28.º da Lei n.º 13/2017).

### *6.2.1. Os direitos informais de propriedade*

Pela lei timorense, será atribuída por usucapião especial a titularidade do direito de propriedade dos imóveis que são objecto de direitos informais de propriedade (art. 3.º, n.º 1, al. a), da Lei n.º 13/2017) quando não contestados (art. 36.º, *in fine*, da mesma), desde que a posse seja pacífica (art. 38.º, n.º 1, *in fine*), excepto se o bem estiver situado em área do domínio público do Estado (art. 38.º, n.º 2).

Consideram-se direitos informais da propriedade os direitos sobre bens imóveis, originados à luz do direito costumeiro e decorrentes da posse duradoura — aquela que decorre ininterruptamente por um período mínimo de 20 anos (art. 15.º da Lei n.º 13/2017) —, que tenham as características essenciais do direito de propriedade (art. 2.º, al. *g*), da Lei n.º 13/2017).

A aquisição do direito da propriedade relativa aos direitos informais de propriedade deverá preencher os requisitos de usucapião especial, segundo a qual só podem adquirir os cidadãos nacionais que tenham a posse do imóvel

---

<sup>13</sup> “Para efeitos deste diploma, posse duradoura é a que transcorre ininterruptamente por pelo menos vinte anos” (artigo 16.º, da Lei n.º 13/2017).

com *animus* de proprietário, continuamente, de forma pública e notória, desde que tenha iniciado a posse pacificamente, até 31 de Dezembro de 1998, sem usar de violência física ou coacção moral, e desde que não possua outro imóvel para habitação ou cultivo a não ser o possuído (art. 21.º da Lei n.º 13/2017).

Mas, havendo disputa entre declarantes da titularidade de direitos informais da propriedade, se um deles for possuidor do imóvel ou de parte dele, é-lhe atribuído por usucapião especial o direito de propriedade sobre a parte que possui (art. 40.º, n.º 1, da Lei n.º 13/2017), sendo a parte que não é possuída por nenhum deles é atribuída por usucapião especial ao declarante titular do direito mais recente, salvo nos casos de titularidade de direitos informais de propriedade, que prevalecem sobre os restantes (arts. 41.º, n.º 2, e 45.º da Lei n.º 13/2017).

### **6.2.2. O direito de propriedade perfeita**

Será reconhecido o direito de propriedade perfeita dos bens imóveis objecto de direitos anteriores primários (art. 3.º, n.º 2, da Lei n.º 13/2017) quando não seja contestado (art. 36.º da mesma Lei) e não estiver situado em área do domínio público do Estado (art. 38.º, n.º 2, da mesma Lei). Considera-se direito de propriedade perfeita o direito de gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição de bens imóveis, reconhecido como tal pela lei aplicável durante a administração portuguesa (art. 3.º, n.º 1, al. b), e art. 2.º, al. m), da Lei n.º 13/2017). Neste caso, a titularidade do direito de propriedade perfeita não é adquirida por usucapião, mas por reconhecimento do direito da propriedade adquirido segundo a lei aplicável durante a administração portuguesa.

Mas, quando houver disputa entre declarantes sobre a titularidade de direito de propriedade, se um dos declarantes for possuidor do imóvel ou da parte dele é-lhe atribuído por usucapião especial o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possui (art. 40.º, n.º 1, da Lei n.º 13/2017) e a parte do imóvel que não é possuído por nenhum deles (art. 40.º, n.º 2, da mesma Lei) é atribuída por usucapião especial ao declarante titular do direito mais recente, salvo nos casos de titularidade de direitos informais de propriedade, que prevalecem sobre os restantes (art. 45.º, n.º 1, da mesma Lei).

### **6.2.3. O *hakmilik***

A lei timorense também reconhece a titularidade da propriedade privada sobre dos bens imóveis (*hakmilik*), enquanto direito anterior primário

(art. 3.º, n.º 2, da Lei n.º 13/2017), quando não seja contestado (art. 36º *idem*) e não estiver situado em área do domínio público do Estado (art. 38.º, n.º 2, da Lei n.º 13/2017).

Considera-se *hakmilik* o direito de gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição de bens imóveis, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração indonésia (art. 3.º, n.º 1, al. b), e art. 2.º, al. l), da Lei n.º 13/2017). Neste sentido, a titularidade do direito da propriedade sobre *hakmilik* não é adquirida por usucapião, mas pela atribuição do direito da propriedade reconhecido pela lei aplicável durante a administração indonésia.

Mas, se houver disputa entre declarantes da titularidade de *hakmilik*, se um deles for possuidor do imóvel ou da parte dele é-lhe atribuído por usucapião especial o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possui (art. 40.º, n.º 1 da Lei n.º 13/2017) e a parte do imóvel que não é possuída por qualquer deles é atribuída por usucapião especial ao declarante titular do direito mais recente, salvo nos casos de titularidade de direitos informais de propriedade, que prevalecem sobre os restantes (arts. 40º, nº 2, e 45º da Lei n.º 13/2017).

#### 6.2.4. O aforamento

Considera-se aforamento o direito do foreiro de um bem imóvel, mediante o pagamento de um foro, com possível de direito de remição, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração portuguesa (art. 2.º, al. a), da Lei n.º 13/2017)<sup>14</sup>.

Será ainda atribuído por usucapião especial o direito de propriedade ao declarante da titularidade de aforamento sobre bens imóveis, como direito anterior secundário (art. 3.º, n.º 2, da Lei n.º 13/2017), cuja caducidade seja posterior a 28 de Novembro de 1975, quando essa titularidade não seja disputada (art. 37.º, n.º 1, da Lei n.º 13/2017), excepto se o bem estiver situado em área do domínio público do Estado (art. 38.º, n.º 2, da Lei n.º 13/2017). Neste caso, para a atribuição da propriedade por usucapião especial o foreiro deve preencher, cumulativamente, os seguintes requisitos: (a) ter um aforamento válido, (b) estar na posse actual e pacífica

---

<sup>14</sup> Aforamento é o contrato pelo qual o senhor de um prédio concede a outro o domínio útil dele, com reserva do domínio direto. O aforamento foi considerado no período colonial português tempo o instrumento jurídico mais adequado para levar a cabo a ocupação efetiva da terra com fins produtivos, garantindo, em simultâneo, que se mantinha a titularidade do direito de propriedade no Estado colonizador.

O aforamento, também designado por emprazamento ou enfiteuse, constituía um desmembramento do direito de propriedade em dois domínios, *directo* e útil, dando lugar ao pagamento de um foro pelo titular do *domínio útil* ao senhorio, ou titular do *domínio directo* (1491.º, n.º 1, do Código Civil Português de 1966).

do bem imóvel declarado, e (c) ter uma posse duradoura (art. 37.º, n.º 1, da Lei n.º 13/2017).

Para efeitos de atribuição da propriedade, é duradoura a posse quando tenha perdurado por um período superior a 20 anos aplicável à usucapião de boa fé prevista no artigo 1216.º do CCT (art. 37.º, n.º 3, da Lei n.º 13/2017). Quando essa posse tenha perdurado por um período inferior a 20 anos, é reconhecido o direito a manter a utilização actual do imóvel, através do gozo de um direito correspondente (art. 37.º, n.º 5, da Lei n.º 13/2017); o direito de manter a utilização dos imóveis por parte do seu possuidor actual será regulamentado por diploma próprio (art. 37.º, n.º 6, *idem*).

Mas quando a disputa for entre:

- (1) Titular de direito anterior primário e titular do aforamento, o direito de propriedade é atribuído por usucapião especial ao titular do direito anterior primário, independentemente da posse (art. 41.º da Lei n.º 13/2017);
- (2) Titular de aforamento, o direito de propriedade é atribuído por usucapião especial em função da posse de cada um (art. 42.º, n.º 1, da Lei n.º 13/2017) e sobre a parte do imóvel que não é possuída por nenhum deles reverte para o Estado (n.º 2 do mesmo artigo);
- (3) Declarante possuidor e declarante titular de aforamento, o direito de propriedade do bem imóvel é atribuído por usucapião especial ao possuidor que cumprir os requisitos da usucapião especial (art. 44.º, n.º 1, da Lei n.º 13/2017). Se o possuidor actual não cumprir os requisitos da usucapião especial, o direito é atribuído por usucapião especial ao titular do aforamento (n.º 2 do mesmo artigo).

O possuidor só pode adquirir por usucapião especial o direito de propriedade sobre a parte do imóvel que possuir (art. 44.º, n.º 3, da Lei n.º 13/2017) e ao titular do aforamento apenas é reconhecido o direito de propriedade da parte do imóvel que anteriormente possuía (art. 44.º, n.º 4, *idem*).

### **6.2.5. O *hakguna-bangunan* e *hakguna-usaha***

Considera-se *hakguna-bangunan* o direito a construir ou manter, temporariamente, uma obra em terreno alheio, reconhecido como tal pela lei aplicável durante a administração indonésia (art. 2.º, al. f), da Lei n.º 13/2017); *hakguna-usaha* é o direito ao aproveitamento económico da terra do domínio do Estado por um determinado tempo, reconhecido como tal pela lei aplicável durante a administração indonésia (art. 2.º, al. k), da mesma Lei).



Será atribuído por usucapião especial o direito de propriedade ao declarante da titularidade de *hakguna-bangunan* e *hakguna-usaha* sobre bens imóveis como direitos anteriores secundários (art. 3.º, n.º 2, da Lei n.º 13/2017), cuja caducidade seja posterior a 30 de Agosto de 1999 (art. 3.º, n.º 4, *idem*), em caso não disputado, excepto se estiver situado em área do domínio público do Estado (art. 38.º, n.º 2, da Lei n.º 13/2017).

Não sendo o caso disputado, é atribuída por usucapião especial o direito de propriedade com fundamentos nos direitos de *hakguna-bangunan* e *hakguna-usaha*, quando estes preencham cumulativamente os seguintes requisitos (art. 37.º, n.º 1, da Lei n.º 13/2017):

- (a) Sejam válidos;
- (b) Esteja o declarante na posse actual e pacífica do bem imóvel;
- (c) A posse seja duradoura. É duradoura a posse quando tinha perdurado por um período superior ao prazo de 20 anos aplicável à usucapião de boa fé prevista no artigo 1216.º do CCT (art. 37.º, n.º 3). Mas, quando a posse tenha perdurado por um período inferior ao prazo de 20 anos, é reconhecido o direito a manter a utilização actual do imóvel, através do gozo de um direito correspondente, nos termos gerais do direito (art. 37.º, n.º 5, da Lei n.º 13/2017) e ainda nos termos do regulamento próprio (art. 37.º, n.º 6).

Mas quando a atribuição do primeiro direito for disputada entre:

(1) Titular de direito anterior primário e titular do *hakguna-bangunan* e *hakguna-usaha*, o direito de propriedade é atribuído por usucapião especial ao titular do direito anterior primário, independentemente da posse (art. 41.º da Lei n.º 13/2017);

(2) Titulares de *hakguna-bangunan* e *hakguna-usaha*, o direito de propriedade é atribuído por usucapião especial em função da posse de cada um (art. 42.º, n.º 1, da Lei n.º 13/2017). A parte do imóvel que não é possuída por nenhum deles reverte para o Estado (art. 42.º, n.º 2, da Lei n.º 13/2017);

(3) Declarante possuidor e declarante titular de *hakguna-bangunan* e *hakguna-usaha*, o direito de propriedade do bem imóvel é atribuído por usucapião especial ao possuidor que cumprir os requisitos da usucapião especial (art. 44.º, n.º 1, da Lei n.º 13/2017). Se o possuidor actual não cumprir os requisitos da usucapião especial, o direito é atribuído por usucapião especial ao titular do *hakguna-bangunan* e do *hakguna-usaha* (art. 44.º, n.º 2, da mesma Lei), os quais adquirem o direito de propriedade correspondente à parte do imóvel que possuíam (art. 44.º, n.º 3, *idem*), sendo reconhecido ao titular do *hakguna-bangunan* e do *hakguna-usaha* apenas o direito de propriedade sobre a parte do imóvel anteriormente possuída (art. 44.º, n.º 4, da Lei n.º 13/2017).

## 7. Bens imóveis dos estrangeiros

A lei timorense não permite às pessoas singulares ou colectivas estrangeiras que serem titulares do direito de propriedade sobre bens imóveis (art. 6.º, n.º 1, da Lei n.º 13/2017). Esta disposição cumpre a regra constitucional, segundo a qual só os cidadãos nacionais têm direito à propriedade privada da terra (art. 54.º, n.º 4 da CRDTL).

Assim, os bens imóveis que se encontrem na posse das pessoas estrangeiras ou em relação aos quais as mesmas tenham declarado a existência de direitos anteriores ou se arroguem seus titulares reverterem para o Estado, excepto se se verificar usucapião especial a favor de cidadão nacional (arts. 7.º, n.º 2, e 21º da Lei n.º 13/2017).

Os estrangeiros titulares de direitos anteriores que mantenham a posse de bem imóvel revertido para o domínio privado do Estado podem continuar a utilizar o bem imóvel por meio do contrato de arrendamento, nos termos gerais da lei sobre arrendamento dos bens imóveis do Estado (Decreto-Lei nº 19/2004, sobre o regime jurídico dos bens imóveis: afectação oficial e arrendamento de bens imóveis do domínio privado do Estado).

## 8. O domínio do Estado

### *8.1. A demarcação do domínio público e privado do Estado*

A Lei nº 13/2017 procede à demarcação do domínio público e privado do Estado. O domínio público compreende os bens situados nas áreas previstas no art. 8º; estes bens não são susceptíveis de propriedade privada, nem mesmo através da usucapião especial (art. 21º).

O domínio privado do Estado é constituído pelos imóveis que actualmente se encontram na sua posse e os que tenham sido utilizados na administração portuguesa e indonésia, nos termos referidos no art. 9º. Este preceito determina ainda que propriedade do Estado prevalece sobre direitos dos particulares que versem sobre os mesmos bens.

Prevê-se também a reversão automática a favor do Estado dos bens cujos proprietários não sejam cidadãos nacionais, excepto se aqueles tiverem sido objecto de usucapião especial por parte de nacionais (art. 7º, n.º 2); não se define, contudo, a que título essa reversão se processa, se por expropriação ou outra.

O Estado assume ainda a gestão e protecção das zonas de protecção comunitária e bens imóveis comunitários (art. 24º) com a finalidade de salvarguardar os interesses das comunidades locais, através da protecção especial conferida a áreas habitacionais, áreas agrícolas, quer quando cultivadas ou em pousio, florestas, sítios de importância cultural, locais de culto sagrado

ou ligados à tradição local, pastagens, fontes de água ou áreas onde haja recursos naturais cujo uso seja compartilhado e necessário à sua subsistência. Entende-se que, por esta via, assegura-se a não discriminação das comunidades.

## **8.2. Bens imóveis do domínio público do Estado**

Os bens imóveis do domínio público do Estado estão classificados n.º 3 do artigo 8.º da Lei n.º 13/2017. Mas, pode acontecer que no processo da identificação exista um titular de direito anterior sobre o bem imóvel do domínio público do Estado. O particular que tiver a posse e preencher os requisitos da usucapião especial, nos termos desta lei, não adquire qualquer direito, em virtude de o bem integrar o domínio público do Estado; porém, deve ser indemnizado nos termos dos arts. 8.º, n.º 6, e 47.º da Lei n.º 13/2017.

Assim, pode acontecer a aquisição por usucapião especial sobre o bem imóvel situado no domínio público do Estado, mas apenas temporariamente, porque depois da aquisição do direito sobre o bem imóvel, esse direito passa para o domínio do Estado mediante uma indemnização.

## **8.3. Bens imóveis do domínio privado do Estado**

Em relação aos bens imóveis do domínio privado do Estado (art. 9.º, n.º 1, da Lei n.º 13/2017) os particulares têm a possibilidade de aquisição de direito da propriedade por usucapião especial nos casos de direitos informais de propriedade (art. 9.º, n.º 2, da mesma Lei); porém, se o bem estiver na posse do Estado, a posse deste prevalece sobre quaisquer direitos anteriores, sem prejuízo do direito a indemnização do titular do direito anterior (art. 9, n.º 3, *idem*).

Neste caso, o anterior titular pode manter a utilização do imóvel por o contrato de arrendamento nos termos gerais da lei sobre arrendamento dos bens imóveis do Estado (Decreto-Lei n.º 19/2004 sobre regime jurídico dos bens imóveis: afectação oficial e arrendamento de bens imóveis do domínio privado do Estado).

## **9. As zonas de protecção comunitária**

Quanto às zonas de protecção comunitária (art. 23º e s. da Lei n.º 13/2017), os particulares têm a possibilidade de aquisição de direito da propriedade por usucapião especial nos casos em que os direitos anteriores estejam situados nas zonas de protecção comunitária (art. 26.º da mesma Lei).

## 10. Bens imóveis comunitários

Os bens imóveis comunitários, entendidos como aqueles que são objecto de uso comum e partilhados por um grupo de indivíduos ou famílias, organizados de acordo com os usos e costumes locais (art. 27.º, n.º 1, da Lei n.º 13/2017), são inalienáveis e impenhoráveis (art. 27.º, n.º 2, da mesma Lei) e os correspondentes direitos são qualificados como direitos informais de propriedade para efeitos de disputa (art. 27.º, n.º 4).

Neste sentido, a aquisição do direito de propriedade individual por usucapião especial não tem lugar, mas pode haver lugar à aquisição do direito de propriedade colectiva pela *uma-lulik* (casa sagrada timorense), se o ordenamento jurídico lhe reconhecer essa personalidade (art. 28.º da Lei n.º 13/2017).

# CAPÍTULO XVII

## DISTRIBUIÇÃO DA PROPRIEDADE E ACESSO À TERRA

### **1. Distribuição da terra**

Outros dos objectivos da Lei nº 13/2017 prende-se com a distribuição da propriedade aos cidadãos e a garantia do acesso de todos à terra (art. 1º).

De acordo com o que se refere no preâmbulo da Lei, a promoção da distribuição da propriedade processa-se através do reconhecimento do direito de propriedade a possuidores ou aos titulares de outros direitos anteriores que não seja o direito de propriedade, excepto em relação aos bens no domínio do Estado.

Ora, o projeto não garante que a política de distribuição seja justa. Com efeito, considerando a história cultural dos timorenses em que, na maioria dos casos, a sucessão do direito à terra cabe aos homens em detrimento das mulheres, verifica-se que essa falta de equidade na distribuição da terra irá continuar a persistir.

Importa ainda considerar que, sendo a falta de registo uma das principais causas que podem obstar ao reconhecimento do primeiro direito de propriedade, a distribuição justa da terra irá manter-se dependente do levantamento de dados levado a efeito pela Direcção da Terras e Propriedade.

## **2. Acesso à terra**

No que toca a acesso à terra, pode dizer-se que é garantido de duas formas: por um lado, através da criação do Cadastro Nacional de Propriedades, permitindo-se o surgimento de um mercado de bens imóveis seguro e transparente; por outro lado, através da clarificação dos bens pertencentes ao domínio do Estado, proporcionando a este realizar uma melhor gestão do seu património, o que pode passar pela distribuição de bens àqueles que de outra forma não têm acesso à terra (art. 30º).

Por outro lado, o projecto formaliza ainda a propriedade comunitária e cria a figura das zonas de protecção comunitária. Embora alguns aspectos destas figuras necessitem de densificação em legislação posterior, assegura-se desde já o direito de as comunidades, enquanto tais, reclamarem os seus bens imóveis e de verem a sua propriedade comunitária reconhecida, estabelecendo-se ainda princípios que balizam a regulamentação das zonas de protecção comunitária.

## **3. Considerações finais**

Atento ao que foi exposto, podemos dizer de uma forma geral que, na perspectiva do regime inscrito no código civil, algumas das soluções adoptadas na Lei nº 13/2017 são, no mínimo, originais. Nota-se isso nos casos em que a atribuição do primeiro direito de propriedade tem por fundamento o exercício da posse durante um determinado período ou em que a posse é a única situação de facto que concede ao possuidor o direito a uma indemnização. Por sua vez, em algumas situações, a usucapião pode constituir título de atribuição do primeiro direito de propriedade, noutras não lhe é reconhecido o mesmo efeito, não derivado claramente da lei o motivo para semelhante diferenciação.

Poderemos dizer que, por um lado, a Lei nº 13/2017 é clara no sentido de que a atribuição dos primeiros direitos de propriedade tem como efeito a extinção dos direitos reais de gozo que anteriormente a limitavam. Por outro, deixa alguma incerteza quanto à sorte dos direitos reais de garantia (e dos direitos reais de aquisição) que incidam sobre os prédios cuja primeira titularidade é atribuída, se bem que na lógica do regime previsto esteja implícita a extinção de qualquer direito real conflituante ou incompatível com a atribuição do primeiro direito de propriedade, na medida em que este é reconhecido livre de qualquer ónus ou encargos.

# BIBLIOGRAFIA

- ASCENSÃO, José de Oliveira, *O Direito, Introdução e Teoria Geral*, Coimbra, 2011.
- CARDOSO, Benjamin, *Timor-Leste um Povo Três Direitos (é uma História de Direito)*, D. Boaventura – Liurai de Manufahi, volumes 1 e 2, Díli, s/d.
- CARVALHO, Orlando de, *Direito das Coisas*, coordenação de Liberal Fernandes/Raquel Guimarães/Regina Redinha, Coimbra Editora, 2012.
- CHAO, Sophie, *Brief #7 of 8: Democratic Republic of Timor-Leste*, National Updates on Agribusiness Large Scale Land Acquisitions in Southeast Asia, <http://www.forestpeoples.org/sites/fpp/files/publication/2013/08/briefing-7-8-timor-leste.pdf>.
- CRYAN, Meabh, *Empty Land? The Politics of Land in Timor-Leste*, p. 142, <http://press.anu.edu.au/appsbookworm/view/A+New+Era%3F/11781/ch09.xhtml>
- CRYAN, Méabh, *Whose Land Law? Analysis of the Timor-Leste Transitional Land Law*, The Asia Foundation, Díli, 2016.
- CRAWFORD, James, *The creation of states in international law*, 2ª edição, 2006.
- FERNANDES, Luís A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, Lisboa, 2010.
- FIGUEIREDO, Fernando Augusto de, *Timor na viragem do século xix para o século xx: Tipo de colonização e seus agentes*, Colóquio, Timor: Missões Científicas e Antropologia Colonial. AHU, 24-25 de maio de 2011.
- FITZPATRICK, Daniel, *Land Claims in East Timor*, Asia Pacific Press, 2002, [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2019775](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2019775).
- FITZPATRICK, Daniel, *Mediating land conflict in East Timor*, s/d.
- HENRIQUES, Pedro Damião, et. al., *Funções da terra e da água para as comunidades rurais de Timor-Leste*, [http://tlstudies.org/pdfs/chp\\_15.pdf](http://tlstudies.org/pdfs/chp_15.pdf)

- JUSTO, A. Santos, *Introdução ao Estudo do Direito*, Coimbra Editora, Coimbra, 2006.
- JUSTO, A. Santos, *Breviário de Direito Privado Romano*, Wolters Kluwer Portugal, Coimbra, Coimbra Editora, 1ª. Edição, 2010.
- JUSTO, A. Santos, *Introdução ao Estudo de Direito*, 4ª. Edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2009.
- LIMA, Pires de, e VARELA Antunes, com colaboração de MESQUITA, M. Henrique, *Código Civil Anotado, Volume III*, Coimbra Editora, 1987.
- LOPES, Ibere, *Technical Framework for a Transitional Land Law for East Timor, USAID/IARD Strengthening Property Rights in Timor-Leste Ita Nia Rai Project*, 2008.
- MACHADO, Baptista, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Almedina, Coimbra, 1983.
- MARQUES, José Gonçalves, *Direito Reais*, Macau, 2010.
- PENHA, Rui, *Guia de Direitos Reais em Timor-Leste*, Tribunal de Recurso, 2012.



ANEXO

LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR

## [1] CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA

### **Artigo 54.º**

#### **(Direito à propriedade privada)**

1. Todo o indivíduo tem direito a propriedade privada, podendo transmiti-la em vida e por morte, nos termos da lei.
2. A propriedade privada não deve ser usada em prejuízo da sua função social.
3. A requisição e a expropriação por utilidade pública só têm lugar mediante justa indemnização, nos termos da lei.
4. Só os cidadãos nacionais têm direito a propriedade privada da terra.

### **Artigo 96.º**

#### **(Autorização legislativa)**

1. O Parlamento Nacional pode autorizar o Governo a legislar sobre as seguintes matérias:

....

- k) Regime geral da requisição e da expropriação por utilidade pública;
- l) Meios e formas de intervenção, expropriação, nacionalização e privatização dos meios de produção e solos por motivo de interesse público, bem como critérios de fixação, naqueles casos, de indemnizações.

### **Artigo 141.º**

#### **(Terras)**

São regulados por lei a propriedade, o uso e a posse útil das terras, como um dos factores de produção económica.

## [2] REGULAMENTO UNTAET N.º 1999/1, DE 27/11

### **Sobre os poderes da administração transitória em Timor-Leste**

O Representante Especial do Secretário-Geral (doravante o Administrador Transitório);

Evocando a resolução 1272 (1999), de 25 de Outubro de 1999, através da qual o Conselho de Segurança das Nações Unidas, agindo ao abrigo do Capítulo VII da Carta das Nações Unidas, decidiu criar uma Administração Transitória das Nações Unidas em Timor Leste (UNTAET), com a responsabilidade geral pela administração de Timor Leste e com competência para exercer todos os poderes legislativos e executivos, incluindo a administração da justiça, com o mandato descrito na resolução;

Usando da faculdade que lhe é conferida pela resolução 1272 (1999) do Conselho de Segurança das Nações Unidas, de 25 de Outubro de 1999, depois de consultas com representantes do povo timorense e com vista a se criar e manter uma administração efectiva em Timor Leste;

Por este meio, promulga o seguinte:

#### **Artigo 1º**

##### **Poderes da administração transitória**

1. Todos os poderes legislativos e executivos referentes a Timor Leste, incluindo a administração do sistema judicial, estão investidos na UNTAET e são exercidos pelo Administrador Transitório. No exercício destas funções, o Administrador Transitório consultará o povo timorense e com ele cooperará estreitamente.

2. O Administrador Transitório pode nomear quaisquer indivíduos para exercer funções na administração civil de Timor Leste, incluindo no sistema judicial, assim como exonerá-los. As referidas funções serão exercidas em conformidade com as leis em vigor, como se especifica no artigo 3º, quaisquer regulamentos e directivas emitidas pelo Administrador Transitório.

#### **Artigo 2º**

##### **Observância de normas internacionalmente reconhecidas**

No cumprimento dos seus deveres, todas as pessoas que exerçam funções públicas ou que sejam titulares de cargos públicos em Timor Leste deverão observar normas sobre direitos humanos reconhecidos internacionalmente, tal como reflectidas particularmente nos seguintes documentos:

- Declaração Universal sobre os Direitos Humanos de 10 de Dezembro de 1948;

- Convenção Internacional sobre Direitos Cívicos e Políticos de 16 de Dezembro de 1966 e seus Protocolos;

- Convenção Internacional sobre Direitos Económicos, Sociais e Culturais de 16 de Dezembro de 1966;
- Convenção sobre a Erradicação de Todas as Formas de Discriminação Racial de 21 de Dezembro de 1965;
- Convenção sobre a Erradicação de Todas as Formas de Discriminação contra Mulheres de 17 de Dezembro de 1979;
- Convenção contra Tortura e Outro Tratamento ou Castigo Cruel, Desumano e Degradante de 17 de Dezembro de 1984;
- Convenção Internacional sobre os Direitos da Criança de 20 de Novembro de 1989.

Não discriminarão ninguém por qualquer motivo tal como sexo, raça, cor, língua, religião, opinião política ou outra, origem nacional, étnica ou social, associação com alguma comunidade nacional, património, naturalidade e outras situações.

### **Artigo 3º**

#### **Lei vigente em Timor-Leste**

1. Enquanto não forem substituídas por regulamentos da UNTAET ou posterior legislação de instituições timorenses democraticamente criadas, as leis vigentes em Timor Leste antes de 25 de Outubro de 1999 manter-se-ão válidas neste território desde que não entrem em conflito com as normas evocadas no Artigo 2º, nem com o cumprimento do mandato conferido à UNTAET à luz da resolução 1272 (1999) do Conselho de Segurança das Nações Unidas ou com o presente e outros regulamentos e directivas emitidas pelo Administrador Transitório.

2. Sem prejudicar a possibilidade de rever as outras leis, as leis que se seguem, que não observam as normas evocadas nos Artigos 2º e 3º do presente regulamento, assim como quaisquer posteriores emendas às mesmas e seus regulamentos administrativos, deixarão de vigorar em Timor Leste:

- Lei das Organizações Sociais;
- Lei da Segurança Nacional;
- Lei da Protecção e Defesa Nacional;
- Lei da Mobilização e Desmobilização;
- Lei da Defesa e Segurança;
- Lei da Polícia.

3. É abolida a pena capital.

### **Artigo 4º**

#### **Regulamentos emitidos pela UNTAET**

No desempenho dos deveres conferidos à administração transitória à luz da resolução 1272 (1999), o Administrador Transitório emitirá, quando for necessário, diplomas legislativos sob forma de regulamentos. Os referidos regulamentos manter-se-ão em vigor até à sua revogação pelo Administrador Transitório ou anulação por regras que venham a ser emitidas depois da transferência das funções administrativas e públicas da UNTAET às

instituições democráticas de Timor Leste, como estipula a resolução 1272 (1999) do Conselho de Segurança das Nações Unidas.

### **Artigo 5°**

#### **Entrada em vigor e promulgação de regulamentos emitidos pela UNTAET**

1. A promulgação de qualquer regulamento da UNTAET requer a aprovação e assinatura do Administrador Transitório. Os regulamentos entrarão em vigor nas datas neles especificadas.

2. Os regulamentos da UNTAET serão emitidos em inglês, português e indonésio. Serão feitas traduções em tétum quando for necessário. Em caso de divergência, prevalecerá o texto em inglês. Os regulamentos serão publicados de maneira a garantir a sua ampla divulgação através de anúncios públicos e material impresso.

3. Os regulamentos da UNTAET ostentarão o símbolo UNTAET/REG/, seguido do ano de emissão e número de emissão correspondente àquele ano. Haverá um registo dos regulamentos para indicar a data de promulgação, assunto e emendas ou alterações aos mesmos, sua revogação ou suspensão.

### **Artigo 6°**

#### **Directivas**

1. O Administrador Transitório terá competência para emitir directivas administrativas referentes à aplicação dos regulamentos promulgados.

2. As disposições do artigo 5° são extensivas às directivas administrativas. Estas ostentarão o símbolo UNTAET/DIR/, seguido do ano de emissão e número de emissão correspondente àquele ano.

### **Artigo 7°**

#### **Administração do património**

1. A UNTAET administrará os bens móveis e imóveis, incluindo dinheiros, contas bancárias e outros bens pertencentes à República Indonésia, ou registados em nome desta, assim como quaisquer órgãos subsidiários e agências suas, que se encontrem no território de Timor Leste.

2. A UNTAET administrará igualmente todo o património, tanto o especificado no parágrafo 7.1 do presente regulamento como o de titularidade privada e que tenha sido abandonado depois de 30 de Agosto de 1999, data da consulta popular, até que os seus proprietários legítimos sejam determinados.

### **Artigo 8.º**

#### **Entrada em vigor**

O presente regulamento será considerado como tendo entrado em vigor no dia 25 de Outubro de 1999, data de aprovação da resolução 1272 (1999) pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas.

### [3] LEI N.º 2/2002, DE 7 DE AGOSTO

#### **Interpretação do Direito Vigente em 19 de Maio de 2002**

O reconhecimento internacional da independência proclamada a 28 de Novembro de 1975, com a conseqüente transferência dos poderes de soberania, aconselha a aprovação de uma lei facilitadora da interpretação do direito recebido, já que é a própria Constituição da República que determina que o direito anteriormente vigente no país é aplicável “...enquanto não forem alterados ou revogados, as leis e os regulamentos vigentes em Timor-Leste, em tudo o que se não mostrar contrário à Constituição e aos princípios nela consignados”.

O Parlamento Nacional decreta, nos termos do n.º 1 do art.º 95.º e do art.º 165.º da Constituição da República, para valer como lei, o seguinte:

#### **Artigo 1.º**

##### **Direito aplicável**

A legislação vigente em Timor-Leste em 19 de Maio de 2002 mantém-se em vigor, com as necessárias adaptações, em tudo o que se não mostrar contrário à Constituição e aos princípios nela consignados.

#### **Artigo 2.º**

##### **Transferência de poderes**

Os poderes atribuídos ao Administrador de Transição pela legislação vigente em Timor-Leste em 19 de Maio de 2002 passam a ser exercidos pelas autoridades competentes da República Democrática de Timor-Leste, em conformidade com a Constituição e os princípios nela consignados.

#### **Artigo 3.º**

##### **Validade das nomeações**

As nomeações vigentes em Timor-Leste em 19 de Maio de 2002 mantêm transitoriamente a sua validade até que novas nomeações tenham lugar, em conformidade com a lei.

#### **Artigo 4.º**

##### **Validade dos documentos**

Quaisquer documentos, certificados, licenças ou autorizações, emitidos pela Administração Transitória das Nações Unidas em Timor-Leste, doravante designada abreviadamente por UNTAET, e válidos em Timor-Leste em 19 de Maio de 2002, são válidos, sem prejuízo do prazo de caducidade dos mesmos ser anterior a esta data e de poderem ser, entretanto, substituí-

dos por novos documentos, em conformidade com a lei.

**Artigo 5.º**  
**Missões estrangeiras**

As missões de representação estrangeiras estabelecidas em Timor-Leste em 19 de Maio de 2002, nos termos do Regulamento da UNTAET n.º 2000/31, de 27 de Setembro, mantêm o seu estatuto até que sejam acreditadas como missões diplomáticas ou consulares junto da República Democrática de Timor-Leste.

**Artigo 6.º**  
**Efeitos**

A presente lei produz efeitos desde o dia 20 de Maio de 2002.

#### [4] LEI N.º 1/2003, DE 10 DE MARÇO

##### **Regime jurídico dos bens imóveis** **I Parte: titularidade de bens imóveis**

A ocupação de Timor-Leste, entre 1975 e 1999, foi um acto ilegal, conforme reconhecido a nível internacional, designadamente, pelas Resoluções n.ºs 384, de 22 de Dezembro de 1975, e 389, de 22 de Abril de 1976, do Conselho de Segurança das Nações Unidas, razão pela qual a Indonésia não sucedeu, em Timor-Leste, à Administração portuguesa.

A Administração Transitória das Nações Unidas em Timor-Leste (doravante designada abreviadamente por UNTAET) teve, ao abrigo da Resolução n.º 1272, de 25 de Outubro de 1999, do Conselho Segurança, o poder de governar transitoriamente Timor-Leste, o que lhe permitiu somente administrar bens móveis e imóveis, públicos e privados, conforme estabelecido no artigo 7.º do Regulamento da UNTAET n.º 1999/1.

Das várias medidas temporárias tomadas pela UNTAET relativas à propriedade de imóveis, destaca-se o Regulamento n.º 2000/27, que visou congelar a situação jurídica de determinados desses bens. Essa administração transitória foi confrontada com numerosas situações de apropriação ou ocupação ilegítima de imóveis, conforme o testemunham as Ordens Executivas n.ºs 2002/5 e 2002/7, a grande maioria das quais não foram solucionadas. Actualmente não existe qualquer registo predial de bens imóveis, públicos ou privados, na sequência da destruição do país e da estrutura da sua Administração Pública, ocorrida durante o período do terrorismo organizado que se viveu em 1999, mas a elaboração de um cadastro predial nacional já foi iniciada.

Inúmeros imóveis, que constituem agora património do Estado de Timor-Leste, foram ilegitimamente ocupados ou apropriados. Da mesma forma, inúmeros imóveis propriedade de cidadãos, designadamente cidadãos nacionais ausentes no estrangeiro e cidadãos estrangeiros, foram também ilegalmente ocupados ou apropriados.

A Constituição da República Democrática de Timor-Leste estabelece, no seu artigo 54.º, os princípios gerais relativos à propriedade privada, reconhecendo inequivocamente esse direito e referindo que ela deve ter uma função social e que só cidadãos nacionais têm direito à propriedade privada da terra. Estabelece ainda, no seu artigo 161.º, que a apropriação ilegal de bens móveis e imóveis é considerada crime.

Com o reconhecimento internacional da independência de Timor-Leste, em 20 de Maio de 2002, e o estabelecimento de um governo nacional baseado nos resultados de eleições democráticas, tornou-se imperativo estabelecer um quadro legal, baseado nos princípios constitucionais, que regule



o regime da propriedade de bens imóveis, de forma a iniciar uma política que permita resolver a indefinição da titularidade dos bens imóveis públicos e privados, a qual, por um lado, afecta o património do Estado, retirando-lhe importantes recursos para administrar o país, e, por outro lado, cria instabilidade social, com repercussão no atraso do início do desenvolvimento do país.

A fim de dar conteúdo útil aos artigos 138.º, 140.º e 141.º da Lei Fundamental, o Estado tem o dever constitucional de criar condições para o desenvolvimento económico da nação, sendo técnica e juridicamente indispensável dispor de um cadastro predial que sirva de base ao futuro registo dos títulos de propriedade.

O Parlamento Nacional decreta, nos termos do artigo 92º e do n.º 1 do artigo 95º da Constituição da República, para valer como lei, o seguinte:

## **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1.º (Bens imóveis)**

1. Bens imóveis, para os efeitos da presente lei, são os prédios urbanos e rurais, bem como as suas partes integrantes.

2. É parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência.

3. Prédios urbanos são os imóveis que se encontram dentro dos limites das cidades e centros urbanos dos distritos.

4. Prédios rurais são aqueles que estão fora das áreas urbanas legalmente estabelecidas.

5. Os limites urbanos das cidades e dos centros populacionais serão determinados por diploma legislativo próprio.

6. A definição das áreas urbanas deve ter em conta se o uso actual ou futuro do solo é para habitação, comércio, indústria ou serviços como actividades principais, com inclusão nos projectos de desenvolvimento e planificação urbana.

7. As áreas rurais são aqueles onde o uso de solo tem como actividade principal a agricultura ou indústrias agro-pecuárias.

8. Coisa, para efeitos da presente lei, é tudo o que pode ser objecto de relações jurídicas, excluídas as coisas que se encontram no domínio público e as que são, pela sua natureza, insusceptíveis de apropriação individual.

### **Artigo 2.º (Bens imóveis do domínio privado)**

Para efeitos do previsto na presente lei, consideram-se bens imóveis do domínio privado os prédios rurais e urbanos que podem ser objecto de negócio jurídico e cujos titulares são pessoas nacionais privadas, singulares ou colectivas, ou o Estado.

**Artigo 3.º**  
**(Bens imóveis do domínio público)**

1. Os bens imóveis são do domínio público quando estejam fora do comércio jurídico e sejam insusceptíveis por natureza de apropriação individual.
2. Os recursos minerais do solo e subsolo estão sujeitos a legislação especial.

**Artigo 4.º**  
**(Património imobiliário privado do Estado)**

1. Os bens imóveis do domínio privado do Estado de Timor-Leste compreendem:
  - a) Todo o património imobiliário de que o Estado Português era proprietário em 7 de Dezembro de 1975;
  - b) Os bens imóveis que, por força de lei ou negócio jurídico, sejam por ele adquiridos.
2. A disposição de bens do património imobiliário privado do Estado é regulamentada por decreto-lei.

**CAPÍTULO II**  
**ILÍCITOS**

**Artigo 5.º**  
**(Apropriação ilegal)**

1. Quem tenha beneficiado ou ocupado imóvel do Estado, reivindicando-o como propriedade sua, e tenha conseguido o respectivo título, como pagamento de favor ou através de meios fraudulentos, incorre no cometimento de um crime de usurpação de imóvel.
2. Quem se tenha ilegalmente apropriado de bem imóvel alheio é punido pelo tribunal competente com uma multa fixada entre 30 e 180 dias, sendo cada dia de multa correspondente a uma quantia compreendida entre um e duzentos dólares americanos, que é calculada em função da situação económica do condenado.
3. Se a multa não for voluntariamente paga, será substituída por prestação de trabalho a favor da comunidade durante o tempo correspondente.
4. Se o condenado se recusar o cumprir a pena de prestação de trabalho a favor da comunidade, é cumprida pena de prisão por igual período de tempo, podendo o condenado a todo o tempo evitar, total ou parcialmente, o cumprimento da pena, pagando a multa a que foi condenado ou prestando trabalho a favor da comunidade.
5. O cidadão que, notificado pela Direcção de Terras e Propriedades, doravante designada abreviadamente por DTP, de que se encontra a ocupar um imóvel em situação irregular, vier, no prazo de 30 dias a contar dessa

notificação, a desocupar o imóvel ou a regularizar a sua ocupação não é passível de procedimento criminal.

6. Em caso algum haverá lugar a prisão preventiva.

7. O procedimento criminal por crime de usurpação de imóvel não obsta a quaisquer outros procedimentos judiciais ou administrativos com vista à restituição dos rendimentos colectados a terceiros pelo uso do imóvel e indevidamente percebidos pelo condenado.

### **Artigo 6.º** **(Ocupação ilegal)**

1. Para efeitos do previsto na presente lei, considera-se ocupação ilegal o acto de quem utilize bem imóvel alheio ou aja como sendo seu possuidor contra a vontade do dono.

2. Para efeitos da presente lei, posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de qualquer outro direito real, podendo a posse ser exercida pelo titular do direito ou por intermédio de outrem.

3. A ocupação ilegal de bem imóvel alheio é punida com multa de 30 a 90 dias, à taxa diária fixada entre um mínimo de cinquenta cêntimos e um máximo de cem dólares americanos, calculada em função da situação económica do condenado, de forma a que, dentro dos limites fixados, o seu quantitativo constitua pena correspondente ao grau de culpa do condenado.

4. A multa prevista no número anterior não é convertível em prisão, mas a sua falta de pagamento determina a apreensão e execução dos bens do condenado que forem necessários à liquidação da multa em dívida.

5. À ocupação ilegal aplica-se, com as devidas adaptações, o previsto nos n.os 5 e 6 do artigo anterior.

6. Não são considerados ocupantes ilegais terceiros que comprovadamente tenham agido de boa fé.

## **CAPÍTULO III** **DESPEJO ADMINISTRATIVO DE BENS IMÓVEIS DO ESTADO**

### **Artigo 7.º** **(Requisitos)**

1. Identificado um imóvel da propriedade do Estado, a DTP deve notificar os seus ocupantes desse facto e ordená-los a que o desocupem no prazo de 30 dias, sob pena de despejo administrativo e sem prejuízo do procedimento correspondente à responsabilidade prevista no capítulo anterior.

2. Os ocupantes dispõem do prazo de 10 dias, a contar da data da notificação, para, querendo e por escrito, recorrer da decisão para o Ministro da Justiça.

3. Há indeferimento tácito do recurso previsto no número anterior quando não haja resposta ao recurso no prazo de 15 dias a contar da data da sua interposição.

**Artigo 8.º**  
**(Procedimentos)**

1. Decorrido o prazo previsto no nº 1 do artigo anterior, a DTP pode proceder administrativamente ao despejo dos bens imóveis da propriedade do Estado ilegalmente apropriados ou ocupados, podendo recorrer às forças policiais, caso seja necessário.

2. O recurso judicial interposto da ordem de desocupação não suspende o despejo administrativo que esteja em curso.

3. Correm por conta do despejado as despesas relativas ao despejo administrativo, devendo a DTP remeter ao Ministério Público certidão do montante das despesas para apreensão e execução dos bens do despejado num montante que permita o respectivo pagamento.

4. O despejo administrativo não dá direito a qualquer indemnização nem a qualquer compensação por construções ou benfeitorias realizadas no imóvel.

**Artigo 9.º**  
**(Terceiros de boa fé)**

O despejo administrativo não prejudica os direitos adquiridos por terceiros de boa fé.

**Artigo 10.º**  
**(Recurso judicial)**

1. Do despejo administrativo há recurso para os tribunais judiciais, a interpor no prazo de 30 dias a contar da prática do acto.

2. O tribunal competente para apreciar o recurso é o da situação dos bens imóveis em causa.

3. As custas do processo são fixadas pelo tribunal, numa quantia compreendida entre cinquenta e quinhentos dólares americanos, enquanto não for aprovado e entrar em vigor o código das custas judiciais.

**Artigo 11.º**  
**(Trâmites do recurso judicial)**

1. A petição de recurso deve referir os fundamentos de facto e de direito e conter a formulação clara e precisa do pedido.

2. A petição de recurso deve ainda ser instruída com documento comprovativo do acto objecto de recurso e com todos os documentos probatórios.

3. Distribuído o recurso, o juiz pode convidar o recorrente a corrigir as deficiências da petição.

4. Quando o juiz entender que não se verifica extemporaneidade, ilegitimidade das partes ou manifesta ilegalidade do recurso, ordena o envio de cópias ao Ministério da Justiça, a fim de este responder, querendo, no prazo de 30 dias.

5. Recebida a resposta do Ministério da Justiça ou decorrido o prazo a ela destinado, e nos casos em que o recurso possa afectar os direitos de terceiros, o juiz ordena a citação dos mesmos para, no prazo de 15 dias, responderem.

6. Juntas as respostas ou decorridos os respectivos prazos, o juiz pode requisitar os documentos que considere necessários ou notificar as partes para os apresentarem.

7. Em seguida, os autos correm, pelo prazo de quarenta e oito horas, o visto do Ministério Público, devendo a decisão ser proferida em 15 dias.

## **CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

### **Artigo 12.º**

#### **(Bens imóveis propriedade de cidadãos nacionais)**

1. Os cidadãos nacionais cujos bens imóveis tenham sido ilegalmente apropriados ou ocupados por terceiros devem apresentar as suas reivindicações relativas ao direito de propriedade sobre esses bens no prazo de um ano a contar da data da entrada em vigor da presente lei, para poderem fazer funcionar os procedimentos de mediação ou restituição administrativa dos respectivos títulos de propriedade, nos termos que a lei venha a estabelecer.

2. As reivindicações previstas no número anterior são apresentadas à DTP, devendo ser logo juntos os correspondentes meios de prova.

3. Os bens imóveis privados não reivindicados e sem proprietários identificados presumem-se propriedade do Estado.

4. A presunção a que se refere o número anterior pode ser ilidida por via de recurso judicial, a interpor obrigatoriamente até 31 de Dezembro de 2008.

5. As reivindicações e o recurso judicial previstos no presente artigo não prejudicam o direito do proprietário de propor no tribunal civil competente a acção de indemnização que ao caso couber.

### **Artigo 13.º**

#### **(Bens imóveis propriedade de cidadãos estrangeiros)**

1. Os cidadãos estrangeiros devem, no prazo de um ano a contar da data da entrada em vigor da presente lei, fornecer à DTP todos os dados sobre os bens imóveis de que foram proprietários até 19 de Maio de 2002, para os efeitos que a lei venha a estabelecer.

2. Para efeitos do previsto no número anterior, devem ser logo juntos os correspondentes meios de prova, sob pena de se presumir o estado de abandono desses bens imóveis e de os mesmos reverterem, por isso, para o Estado.

3. São inexistentes quaisquer actos de disposição de bens imóveis realizados desde o dia 20 de Maio de 2002 por cidadãos estrangeiros.

**Artigo 14.º**  
**(Comunicação obrigatória)**

1. Para o efeito de instauração do procedimento criminal referido nos artigos 5.º e 6.º da presente lei, a DTP deve comunicar ao Ministério Público as apropriações e ocupações de que tenha conhecimento por força das reivindicações apresentadas ao abrigo dos artigos 12.º e 13.º da presente lei.

2. Devem igualmente ser comunicadas ao Ministério Público as apropriações e ocupações de imóveis do Estado de que a DTP tenha conhecimento officioso.

3. O incumprimento dos deveres previstos nos números anteriores constitui falta disciplinar grave.

**Artigo 15.º**  
**(Bens imóveis abandonados)**

1. Os bens imóveis abandonados, da propriedade de cidadãos nacionais ou estrangeiros, são temporariamente administrados pelo Estado.

2. A administração temporária dos bens imóveis referidos no número anterior visa:

*a)* Acautelar os legítimos direitos dos cidadãos seus proprietários;

*b)* Conceder temporariamente o seu uso a terceiros ou ao próprio Estado;

*c)* Assegurar que sejam usados sem prejuízo da sua função social.

3. É permitido o arrendamento dos bens imóveis a que se referem os números anteriores a cidadãos nacionais ou estrangeiros e a pessoas singulares ou colectivas, mediante o pagamento de uma renda adequada.

4. O regime do arrendamento e da administração previsto nos números anteriores é regulamentado por decreto-lei.

**Artigo 16.º**  
**(Actos passados relativos aos bens imóveis do Estado)**

1. São inexistentes quaisquer actos de disposição, relativos ao património imobiliário de que o Estado português era proprietário em 7 de Dezembro de 1975, que tenham sido celebrados, seja a que título for, entre 7 de Dezembro de 1975 e 19 de Maio de 2002, designadamente os praticados pela Administração indonésia.

2. Os bens imóveis adquiridos ou construídos por entidades públicas dentro do período referido no número anterior revertem automaticamente para o Estado.

3. Para efeitos do previsto no número anterior, são salvaguardados os direitos de terceiros de boa-fé que tenham adquirido onerosamente os respectivos bens mediante justo preço, sendo o Estado credor dos remanescentes montantes em dívida pela sua aquisição, caso o pagamento não tenha sido total.

4. Nenhum acto da Administração Transitória das Nações Unidas em Timor-Leste pode ser interpretado como conferindo qualquer direito de propriedade sobre bens imóveis do Estado.

**Artigo 17.º**  
**(Entidade competente)**

1. A DTP, na dependência do Ministério da Justiça, é a entidade responsável pela execução da presente lei.

2. Até à entrada em vigor dos diplomas legais relativos ao registo predial e ao cadastro predial, a DTP é a entidade competente para proceder ao registo dos bens imóveis e elaborar o respectivo cadastro.

3. A DTP deve apresentar os projectos de diplomas legais referidos no número anterior e um diploma que regulamente o previsto no artigo 15.º, bem como elaborar a sua lei orgânica.

**Artigo 18.º**  
**(Contagem dos prazos)**

1. Os prazos previstos na presente lei contam-se em dias seguidos e iniciam-se no dia seguinte ao do evento a partir do qual se começam a contar.

2. No caso de o termo do prazo não recair em dia útil, aquele transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.

**Artigo 19.º**  
**(Revogações)**

É revogada toda a legislação contrária à presente lei.

**Artigo 20.º**  
**(Produção de efeitos)**

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

## **[5] DECRETO-LEI N.º 19/2004, DE 17 DE FEVEREIRO**

### **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 ilegitimamente 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 -1 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 p 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.

## **CAPITULO 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.

## **CAPITULO 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 objetivos:

- 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 econômica de Timor-Leste;
- e) Favorecer a produção econômica 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 atividade 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** **CrITÉRIOS 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.

## **CAPITULO 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 reverterem unicamente a favor do Estado.

## **CAPITULO 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 notais 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.

## [6] LEI N.º 12/2005, 12 DE SETEMBRO

### **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 duma 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 nº 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 5º, 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.

**[7] DIPLOMA MINISTERIAL Nº 35/2009, DE 17 DE ABRIL**

**Estrutura orgânica da direcção nacional de terras,  
propriedade e serviços cadastrais**

A Lei Orgânica do Ministério da Justiça, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 12/2008, de 30 de Abril, prevê, no seu artigo 13.º, as competências da Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais tendo esta Direcção Nacional como objectivo administrar o sistema de informação de terras e bens imóveis.

Cabe à Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais não só a administração de um sistema de informação dos bens imóveis, como também a criação das condições para a implementação de uma gestão eficaz do património do domínio privado do Estado.

Nestes termos, para um melhor desempenho das funções atribuídas e para a eficácia na implementação das actividades planeadas, apresenta-se o presente diploma que regulamenta as atribuições, as competências, a estrutura organizativa, a composição e o funcionamento da Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais.

O Governo, pela Ministra da Justiça, manda ao abrigo do disposto no art. 13.º Do Decreto-lei n.º 12/2008, de 30 de Abril, publicar o seguinte diploma:

**CAPÍTULO I  
NATUREZA E COMPETÊNCIAS**

**Artigo 1º  
Natureza**

A Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais (DN-TPSC) é o serviço de administração directa do Estado responsável pela criação e administração de um sistema de informação relativo ao uso e propriedade de bens imóveis e implementação de um sistema eficiente de gestão do património do Estado.

**Artigo 2º  
Competências**

Compete à DNTPSC:

- a) Apoiar os departamentos governamentais na gestão dos bens imóveis do domínio público e do domínio privado do património do Estado;
- b) Promover as medidas necessárias para, nos termos da lei, iniciar os processos de recuperação do património imobiliário do Estado;

- c) Promover a informação e accionar os procedimentos administrativos que permitam solucionar os conflitos de posse e propriedade de bens imóveis;
- d) Colaborar com as entidades judiciais e instituições de resolução alternativa de litígios na resolução dos conflitos de posse e de propriedade de bens imóveis;
- e) Administrar os bens imóveis que, nos termos da Lei se considerem abandonados, perdidos ou revertidos a favor do Estado;
- f) Criar um serviço geográfico nacional;
- g) Criar um cadastro nacional de propriedade;
- h) Preparar títulos de propriedade para posterior inscrição no Resisto Predial;
- i) Colaborar, no âmbito de sua competência, com os restantes agentes dos serviços da Justiça e outras entidades relevantes.

## **CAPÍTULO II ESTRUTURA ORGÂNICA**

### **SECÇÃO I ESTRUTURA ORGÂNICA, DIRECÇÃO E CHEFIAS**

#### **Artigo 3º Estrutura orgânica**

1. A DNTPSC é composta pelas Direcções Distritais e pelos seguintes departamentos:
  - a) Departamento de Administração;
  - b) Departamento de Atribuição de Títulos e Disputas de Terra;
  - c) Departamento de Cadastro. Informação e Avaliação;
  - d) Departamento de Administração de Bens Imóveis do Estado;
  - e) Departamento de Gestão de Terras e Desenvolvimento de Dados Espaciais.
2. Podem ser criadas secções, como subunidades orgânicas dos Departamentos, desde que exista um volume de trabalho ou uma complexidade que o justifique e a supervisão por um Chefe de Secção de, no mínimo, 10 trabalhadores.

#### **Artigo 4º Direcção e chefias**

1. A DNTPSC é dirigida por um Director Nacional, nomeado pelo Ministro da Justiça e a ele directamente subordinado.
2. A Direcção Distrital é dirigida por um Director Distrital, subordinado ao Director Nacional.
3. O Departamento é chefiado por um Chefe de Departamento, subordinado ao Director Nacional.

4. A Secção é chefiada por um Chefe de Secção, subordinado ao Chefe de Departamento.

5. Os cargos de Director Nacional, Director Distrital, Chefe de Departamento e Chefe de Secção são providos por nomeação, em regime de comissão de serviço, preferencialmente entre os funcionários das carreiras de regime geral de reconhecido mérito e experiência na área de direito ou qualificação relevante em áreas relacionadas, nos termos da legislação em vigor.

6. O Director Nacional pode propor ao Ministro da Justiça um Chefe de Departamento ou Director Distrital para substituí-lo na sua ausência ou em caso de impedimento.

### **Artigo 5º** **Director Nacional**

1. Compete ao Director Nacional:

a) Orientar, dirigir e fiscalizar os serviços da DNTPSC na execução da política de terras e propriedades;

b) Representar a DNTPSC junto das demais direcções nacionais e organismos sob tutela do Ministério da Justiça;

c) Elaborar o plano estratégico da DNTPSC, levando em consideração as responsabilidades actuais e os serviços a serem prestados no futuro;

d) Exercer a supervisão das actividades de todos os departamentos e direcções distritais ou regionais, assegurando a coordenação dos trabalhos desenvolvidos;

e) Celebrar os contratos de arrendamento especiais, e as adendas de renovação de contratos de arrendamentos e de transmissão da posição do arrendatário;

f) Garantir a transparência e a boa qualidade dos serviços prestados pela DNTPSC;

g) Promover a melhoria da qualidade dos serviços prestados pelas direcções distritais e regionais, em coordenação com a DNTPSC em Díli;

h) Reunir periodicamente com os directores das direcções distritais para planear a coordenação com a DNTPSC em Díli;

k) Propor a nomeação dos directores distritais, chefes de departamento e chefes de secção;

i) Apresentar o programa de actividades ao Ministro da Justiça, de acordo com as medidas e políticas legislativas adoptadas pelo Ministério nas áreas de terra, propriedades e serviços cadastrais;

j) Apresentar o relatório periódico de actividades da DNTPSC ao Ministro da Justiça;

l) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Ministro da Justiça.

2. Atendendo ao volume de trabalho e à complexidade das atribuições da DNTPSC, o Director Nacional é coadjuvado no exercício das suas competências por um Subdirector nomeado pelo Ministro da Justiça e a ele di-



rectamente subordinado, cujo cargo é equiparado ao de Director Distrital, nos termos e de acordo com a legislação em vigor.

### **Artigo 6º** **Subdirector**

Compete ao Subdirector:

- a) Preparar e coordenar a implementação do Plano de Acção Anual (PAA) e Plano de Operações Mensal (POM) em conjunto com todos os Departamentos da DNTPSC;
- b) Apoiar o Director Nacional na coordenação das Direcções Distritais;
- c) Organizar o programa de formação dos recursos humanos;
- d) Preparar relatórios sobre a implementação do PAA e POM;
- e) Apoiar o Director Nacional na promoção e distribuição do pessoal técnico de acordo com as suas qualificações e experiência profissional;
- f) Organizar o programa de divulgação sobre a legislação da sua área de competência;
- g) Garantir a ética, transparência e qualidade dos serviços prestados pela DNTPSC;
- h) Garantir o cumprimento integral do Estatuto da Função Pública, em relação a todos os funcionários da DNTPSC;
- i) Exercer as demais competências atribuídas por lei, delegadas pelo Ministro da Justiça ou pelo Director Nacional.

### **Artigo 7º** **Director Distrital**

Compete ao Director da Direcção Distrital:

- a) Assegurar a execução das competências da Direcção Distrital;
- b) Coordenar as actividades da Direcção Distrital com o Director Nacional;
- c) Elaborar o plano de actividades da Direcção Distrital e apresentar o respectivo orçamento ao Director Nacional;
- d) Apresentar o relatório periódico de actividades ao Director Nacional;
- e) Garantir a eficiência e a transparência da administração da Direcção Distrital;
- f) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

### **Artigo 8º** **Chefe de Departamento**

Compete ao Chefe de Departamento:

- a) Assegurar o desempenho das atribuições do Departamento;
- b) Supervisionar as actividades dos funcionários do Departamento;
- c) Elaborar o plano de acção da DNTPSC em colaboração com os restantes chefes de departamento e o Director Nacional;

- d) Apresentar relatório periódico de actividades do Departamento ao Director Nacional;
- e) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

## **Secção II** **SERVIÇOS CENTRAIS**

### **Artigo 9º**

#### **Departamento de Administração**

1. O Departamento de Administração é o serviço responsável pela administração do expediente e pela gestão dos recursos humanos, financeiros, logísticos e informáticos.

2. Compete ao Departamento de Administração;

a) Organizar todo o expediente de secretaria, assegurando a sua recepção, registo e classificação;

b) Preparar, em coordenação com a Direcção Nacional de Administração e Finanças a proposta de orçamento e o plano de acção anual e acompanhar a sua execução, propondo as necessárias alterações;

c) Preparar os planos de gestão financeira, logística e de pessoal;

d) Preparar as requisições de fundos das dotações orçamentais;

e) Gerir os recursos e meios financeiros de que dispõe a DNTPSC, assegurando os procedimentos administrativos necessários;

f) Receber verbas e emitir recibos sobre as taxas ou emolumentos cobrados pelos serviços públicos, prestados no âmbito das suas competências;

g) Recolher, organizar e manter actualizada a informação relativa aos recursos humanos;

h) Supervisionar as actividades administrativas relativas ao pessoal afecto à DNTPSC e proceder ao resisto de assiduidade e antiguidade do pessoal;

i) Organizar e instruir os processos referentes à situação profissional do pessoal, e assegurar os necessários procedimentos administrativos coordenação com a Direcção Nacional de Administração e Finanças;

j) Realizar e assegurar o arquivo, em suporte informático, de toda a documentação;

k) Zelar, em estreita colaboração com a Direcção Nacional de Administração e Finanças, pelo funcionamento do sistema e equipamentos informáticos;

l) Assegurar a distribuição dos recursos e equipamentos no âmbito da DNTPSC;

m) Assegurar a vigilância, segurança, limpeza e arrumação das respectivas instalações;

n) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

### **Artigo 10º**

#### **Departamento de Atribuição de Títulos e Disputas de Terras**

1. O Departamento de Registo de Atribuição de Títulos e Disputas de Terras é o serviço responsável pela identificação dos bens imóveis e pela gestão dos mecanismos de atribuição da titularidade de bens imóveis.

2. Compete, designadamente, ao Departamento de Atribuição de Títulos e Disputas de Terras:

a) Instruir os processos de atribuição do primeiro título de propriedade de bens imóveis;

b) Coordenar com o Departamento de Cadastro, Informação e Avaliação a troca de informações relevantes para a instrução dos processos de atribuição do primeiro título de propriedade de bens imóveis;

c) Prestar atendimento ao público, fornecendo informações referentes a situação das reclamações, ao seu processamento e receber dos reclamantes a documentação relativa às reclamações apresentadas;

d) Elaborar e fornecer ao público as informações disponíveis sobre o processo de atribuição do primeiro título de propriedade de bens imóveis;

e) Elaborar e emitir as certidões previstas por lei;

f) Facilitar a coordenação com outros serviços da Administração Pública ou autoridades judiciais para o encaminhamento de questões relevantes com processo de atribuição do primeiro título de propriedade de bens imóveis, ou troca de informações referentes às reclamações;

g) Promover a mediação entre as partes em conflito nos processos de reclamação e elaborar, em conjunto com as partes, os termos do Acordo de Mediação;

h) Criar e manter actualizado um sistema de informação sobre a atribuição do primeiro título de propriedade de bens imóveis, baseadas em Acordos de Mediação;

i) Elaborar relatórios periódicos com informações sobre o número de casos submetidos à mediação, a percentagem de disputas resolvidas e outros dados relevantes;

j) Exercer a supervisão das actividades de mediação das direcções distritais e promover cursos de formação aos funcionários desses serviços;

k) Apoiar e orientar o Director Nacional na resposta a notificações judiciais e a reclamações de carácter administrativo;

l) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

### **Artigo 11º**

#### **Departamento de Cadastro, Informação e Avaliação**

1. O Departamento de Cadastro, Informação e Avaliação é o serviço responsável pela elaboração e administração do cadastro, bem como a avaliação de terras no território nacional.

2. Compete, designadamente, ao Departamento de Cadastro, Informação e Avaliação:

- a) Criar e gerir o sistema de informação sobre bens imóveis;
- b) Efectuar levantamentos técnicos;
- c) Estabelecer normas e especificações técnicas no âmbito do cadastro predial;
- d) Criar, actualizar e manter o cadastro de imóveis e administrar a rede geodésica dentro do território nacional;
- e) Produzir o boletim de informações cadastrais e fornecer cópias ao público, através do sistema geral de atendimento;
- f) Controlar e certificar a actividade do topógrafo;
- g) Certificar a localização geográfica e a configuração geométrica das plantas cadastrais;
- h) Proceder à identificação dos imóveis e criar mapas de base cadastral;
- i) Homologar os trabalhos de natureza cadastral realizados por outras entidades;
- j) Fornecer informações sobre os bens imóveis aos departamentos da DNTPSC e outros departamentos governamentais;
- k) Elaborar e actualizar, a pedido do Director Nacional, as tabelas técnicas de avaliação de terrenos e edifícios;
- l) Efectuar a avaliação dos terrenos e edifícios de todo o território;
- m) Elaborar propostas de concessão para períodos de carência ou de ajustamento do valor da renda para contratos de arrendamento e submetê-las ao Ministro da Justiça;
- n) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

### **Artigo 12º**

#### **Departamento de Administração de Bens Imóveis do Estado**

1. O Departamento de Administração de Bens Imóveis é o serviço responsável pela gestão do património imobiliário do Estado e dos bens imóveis abandonados.

2. Compete, designadamente, ao Departamento de Administração de Bens Imóveis do Estado:

- a) Elaborar, manter e actualizar, em coordenação com as direcções distritais, uma base de dados catalogando todas as propriedades do Estado ou sob sua administração;
- b) Elaborar relatórios técnicos sobre os bens imóveis a serem arrendados;
- c) Instruir um processo de atribuição de bens imóveis do Estado aos órgãos ou serviços governamentais;
- d) Promover e realizar o arrendamento de bens imóveis do Estado ou sob sua administração para fins residenciais, de actividade comercial agrícola ou industrial, missões diplomáticas e organizações internacionais;
- e) Manter um arquivo sistemático, com uma base de dados dos contratos de arrendamento de bens imóveis do Estado e sob sua administração geridos pelo Departamento, incluindo os contratos especiais e aqueles celebrados pelas direcções distritais;

- f) Promover a regularização da situação de cidadãos nacionais que ocupam ilegalmente bens imóveis do Estado ou sob sua administração, através da celebração de contratos especiais de arrendamento;
- g) Implementar um sistema de controlo de pagamento das rendas provenientes dos contratos de arrendamento de bens imóveis do Estado ou sob administração estatal;
- h) Supervisionar a cobrança das rendas devidas e instruir a cobrança da multa sobre a renda devida, nos termos da legislação em vigor;
- i) Elaborar base de dados actualizada sobre as situações de incumprimento;
- j) Emitir notificação de despejo administrativo aos ocupantes em situação irregular, nos termos da legislação em vigor;
- k) Promover e acompanhar, nos termos legais, o despejo administrativo de ocupantes ilegais de bens imóveis do Estado ou sob sua administração e elaborar um relatório sobre cada caso;
- l) Informar o Ministro da Justiça sobre quaisquer intervenções ou consequências judiciais concernentes a procedimentos de despejo administrativo;
- m) Coordenar com o Ministério Público a participação do Estado em processos judiciais que envolvam questão de titularidade de imóveis abandonados ou do património imobiliário do Estado;
- n) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

**Artigo 13º**  
**Departamento de Gestão de Terras e Desenvolvimento**  
**de Dados Espaciais**

1. O Departamento de Gestão de Terras e Desenvolvimento de Dados Espaciais é o serviço responsável pela certificação de aspectos técnicos na localização de um terreno para um uso específico e apoio à delimitação de limites administrativos e fronteiras internacionais.
2. Compete, designadamente, ao Departamento de Gestão Terras e Desenvolvimento de Dados Espaciais:
  - a) Certificar os aspectos técnicos da localização de um terreno para um uso específico;
  - b) Realizar o levantamento e a pesquisa da variação uso de solo e determinar a sua classificação;
  - c) Realizar estudos espaciais, a monitorização da variação do uso de solo e apoio a projectos de planeamento;
  - d) Elaborar cartogramas para fins específicos;
  - e) Apoiar os serviços da Administração Pública na delimitação de limites administrativos e fronteiras internacionais;
  - f) Assegurar e promover a conservação e manutenção dos marcos instalados nas linhas de fronteiras e limites administrativos;
  - g) Assegurar e conservar os arquivos e a base de dados geográficos nas áreas da sua competência;

- h) Organizar as séries cartográficas nacionais;
- i) Elaborar e acompanhar os trabalhos de produção de cartografia e topografia;
- j) Elaborar as normas técnicas de produção cartográfica;
- k) Emitir certificação aos profissionais habilitados às actividades de cartografia;
- l) Produzir, processar e armazenar a informação geográfica em geral;
- m) Adquirir e processar fotografias a éreas e ortofotomapas;
- n) Adquirir imagens de satélite e processá-las para que possam ser utilizadas para fins de cartografia;
- o) Construir a gestão de um sistema de informação de metadados;
- p) Disponibilizaras informações geográficas arquivadas;
- q) Coordenar com os departamentos da DNTPSC e demais instituições públicas ou privadas a obtenção de dados relevantes para a produção de informação geográfica;
- r) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

### **SECÇÃO III DELEGAÇÕES TERRITORIAIS**

#### **Artigo 14º**

##### **Direcções Distritais**

1. A DNTPSC encontra-se representada ao nível distrital por Direcções Distritais que exercem algumas das suas competências.
2. As Direcções Distritais encontram-se distribuídas pelos treze distritos do território nacional.
3. Compete às Direcções Distritais:
  - a) Coordenar com os Departamentos da DNTPSC a remessa e recepção de documentos em geral;
  - b) Realizar, sob ordem do Director Nacional, levantamentos técnicos no terreno e encaminhar os resultados à DNTPSC em Díli;
  - c) Criar e actualizar, em coordenação com o Departamento de Administração de Bens Imóveis do Estado, o inventário de propriedades sob administração estatal, existentes na sua área de competência;
  - d) Coordenar, sob supervisão do Departamento de Registo de Título e Disputas de Terras, um serviço de mediação de disputas envolvendo a posse ou a propriedade de imóveis localizados em suas respectivas Regiões;
  - e) Fiscalizar o pagamento das rendas provenientes dos contratos de arrendamento e encaminhar os recibos bancários ao Departamento de Administração da DNTPSC;
  - f) Exercer as demais competências que lhe sejam atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

4. Podem ser criadas Direcções Regionais como serviços representativos da DNTPSC a nível regional, mediante proposta do Director Nacional ao Ministro da Justiça.

### **CAPÍTULO III DO PESSOAL**

#### **Artigo 15º**

##### **Regime jurídico do quadro de pessoal**

O regime jurídico do quadro de pessoal é o constante do presente diploma e de legislação aplicável aos funcionários e agentes da administração pública.

#### **Artigo 16º**

##### **Alteração do quadro de pessoal**

1. O quadro de pessoal é anualmente elaborado, nos termos da legislação em vigor.

2. A alteração do quadro de pessoal é aprovada por diploma ministerial do Ministério da Justiça, sob proposta do Director Nacional, mediante parecer favorável do Ministério da Administração Estatal e Ordenamento do Território e do Ministério das Finanças.

#### **Artigo 17º**

##### **Equipas de projecto**

1. Podem ser constituídas equipas de projecto para a realização de missões interdisciplinares, sendo o Director Nacional encarregado do projecto.

2. Quando a equipa de projecto venha a ser constituída por elementos de diferentes Direcções Nacionais, compete ao Director Nacional responsável pelo projecto, mediante autorização do Ministro da Justiça, a constituição das equipas de projecto a realizar em coordenação com os Directores Nacionais de outras Direcções do Ministério da Justiça.

3. O desempenho de funções numa equipa de projecto não confere o direito a acréscimo remuneratório.

#### **Artigo 18º**

##### **Estágios**

1. A DNTPSC pode proporcionar estágios a estudantes de estabelecimentos ou instituições de ensino com as quais tenha celebrado protocolos.

2. O número de vagas, a duração do período de estágio e os serviços em que sejam admitidos são fixados pelo Director da DNTPSC, consoante as necessidades dos serviços.

3. O estágio destinado a estudantes não é remunerado e possui carácter complementar ao curso ministrado pela instituição de ensino, tendo por objectivo o auxílio da formação profissional através do contacto com as actividades desempenhadas pela DNTPSC, não criando qualquer vínculo entre a DNTPSC e o estagiário.

## **CAPÍTULO IV GESTÃO FINANCEIRA**

### **Artigo 19º Instrumentos de Gestão**

O desenvolvimento das competências da DNTPSC assenta numa gestão por objectivos e num adequado controlo orçamental, disciplinados pelos seguintes instrumentos:

- a) Plano anual e plurianual de acção, contendo as principais actividades a desenvolver e a fixação de objectivos mensuráveis;
- b) Orçamento anual;
- c) Relatórios trimestrais e anuais de actividades;
- d) Relatórios financeiros periódicos, mensais e anuais.

### **Artigo 20º Receitas**

Constituem receitas da DNTPSC as dotações que lhe são atribuídas no Orçamento de Estado.

## **CAPÍTULO V Disposições finais e transitórias**

### **Artigo 21º**

#### **Destacamentos, requisições, comissões de serviço e outras**

O pessoal que, à data da aprovação do presente diploma, preste serviço na DNTPSC em regime de destacamento, requisição ou outra situação análoga, mantém-se em idêntico regime.

### **Artigo 22º Regulamentação**

A criação das direcções regionais e das secções, bem como a nomeação dos directores regionais e dos chefes de secção são aprovados por Diploma Ministerial do Ministério da Justiça e do Ministério da Administração Estatal e Ordenamento do Território, dependendo da disponibilidade orçamental do Estado.

### **Artigo 23º Entrada em vigor**

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.



## [8] LEI N.º 6/2011, DE 9 DE FEVEREIRO Compensações por desocupação de imóveis do estado

Cabe ao Governo nos termos da Constituição garantir a defesa e consolidação do património do Estado, contribuindo assim para uma boa administração desses bens atento os interesses de ordem pública bem como a função económico-social que os mesmos desempenham.

Por força da história recente deste país existem ainda hoje inúmeros bens imóveis do Estado que se encontram ocupados ilegítimamente e/ou ilegalmente.

Tais situações têm de ser resolvidas criando por um lado mecanismos que reponham a legalidade da posse de tais bens e por outro que salvaguardem o impacto social que a tomada destas medidas forçosamente acarreta.

São assim previstas excepcionalmente compensações ao realojamento daqueles que embora ocupem ilegalmente imóveis do Estado tenham neles permanecido por determinado período de tempo e constituído aí o seu agregado familiar, e que a sua condição se revele humanitariamente atendível.

### Artigo 1.º

#### Natureza e Âmbito de Aplicação

1. O presente diploma consagra a atribuição de compensações ao realojamento de ocupantes ilegais de imóveis do Estado, nos casos em que as entidades competentes considerem existir razões humanitárias atendíveis.
2. São também definidos os critérios para o cálculo das compensações.

### Artigo 2.º

#### Crítérios para fixação das compensações

Para a fixação das compensações estabelecem-se os seguintes critérios:

- a) Composição do agregado familiar;
- b) Tempo de ocupação;
- c) Tipo de ocupação;
- d) Tipo de construção;
- e) Depreciações e benfeitorias.

### Artigo 3.º

#### Definições

Entende-se por:

- a) *Agregado familiar*, o conjunto do casal e seus dependentes, ascendentes ou descendentes em primeiro grau;
- b) *Tipo de ocupação*, a ocupação de um terreno para fins agrícolas ou de construção, ou a ocupação de um imóvel previamente existente;
- c) *Tempo de ocupação*, o decurso de tempo ininterrupto no qual foi feita a ocupação;

- d) *Tipo de construção*, uma das três possibilidades de edificação: construção permanente, construção semi-permanente e construção provisória;
- e) *Construção permanente*, a construção em alvenaria, com componentes de betão armado com um ou mais pisos;
- f) *Construção semi-permanente*, a construção mista de alvenaria, com componentes de madeira, folhas de palmeira ou outros materiais orgânicos;
- g) *Construção provisória*, a construção sem elementos de alvenaria edificada com componentes de madeira, folhas de palmeira, outros materiais orgânicos ou componentes amovíveis;
- h) *Depreciação*, o valor atribuído ao desgaste ou obsolescência do imóvel;
- i) *Benfeitorias*, todas as despesas feitas para conservar ou melhorar o imóvel.

#### **Artigo 4.º**

##### **Atribuição de compensações**

A atribuição de compensações está dependente de despacho ministerial que reconheça a existência de razões humanitárias atendíveis.

#### **Artigo 5.º**

##### **Cálculo do valor das compensações**

As tabelas de valores de compensação, bem como os mecanismos de cálculo são definidos por Diploma Ministerial do Ministério da Justiça.

#### **Artigo 6.º**

##### **Arrendamento**

Aquele que arrende um imóvel construído por terceiro em terreno do Estado tem direito, de acordo com os critérios do presente diploma e a respectiva regulamentação, a compensação semelhante à estabelecida nos casos de ocupação de construção do Estado.

#### **Artigo 7.º**

##### **Posse de mais do que um imóvel**

Aquele que possua mais do que um imóvel é compensado por aquele que efectivamente ocupe, não podendo haver acumulação de compensações.

#### **Artigo 8.º**

##### **Falta de colaboração no processo**

A falta de colaboração no processo, bem como a recusa na prestação de informações relativas a qualquer um dos critérios referidos terá como consequência a não atribuição de compensação.

#### **Artigo 9.º**

##### **Fraude na prestação de informações**

A fraude na prestação de informações relativas a qualquer um dos critérios referidos terá como consequência a não atribuição de compensação.

**Artigo 10.º**

**Aplicação no tempo**

O presente diploma tem carácter excepcional e transitório aplicando-se apenas a situações pré-existentes, compreendidas entre o período de 1999 e a data da sua entrada em vigor.

**Artigo 11.º**

**Entrada em vigor**

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

## [9] DECRETO-LEI N.º 27/2011, DE 6 DE JULHO

### **Regularização da titularidade de bens imóveis em casos não disputados**

A Constituição da República Democrática de Timor-Leste assegura no artigo 54.º 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.

Desde Outubro de 2008, a Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais, do Ministério da Justiça, deu início a um intenso trabalho de recolha de informações sobre a titularidade de bens imóveis, com o objectivo de compor o Registo Nacional de Propriedades e esclarecer a situação fáctica e jurídica dos bens imóveis no nosso país.

Este exercício de recolha de dados, denominado processo de levantamento cadastral, permite a todos os cidadãos reivindicar seus direitos de propriedade sobre bens imóveis por meio da submissão de “declarações de titularidade”, nas áreas que vão sendo sujeitas ao processo. Estas declarações e os mapas cadastrais identificando cada parcela de terra ou prédio são publicados localmente, em painéis instalados em lugares públicos de fácil acesso, e a nível nacional, em jornais, sítios na internet e por meio de campanhas de rádio e televisão. Esta ampla publicação permite às autoridades verificar a existência de possíveis disputas em relação aos direitos de propriedade dos bens imóveis cadastrados, tal qual percebidos pela população.

Em Abril de 2011, após mais de 35.000 (trinta e cinco mil) parcelas levantadas, o Governo pôde verificar que em 92% (noventa e dois por cento) dos casos não houve disputa sobre a propriedade dos bens imóveis cadastrados. Para esta grande maioria de Timorenses, o direito de propriedade sobre sua terra ou casa é consensual, isto é, seja na aldeia, no Suco, no Distrito ou no país, não é questionado por terceiros.

Com o objectivo de dar a esta maioria de casos sem disputa o devido reconhecimento jurídico e regularizar a situação dos declarantes nos casos sem disputa inseridos na base de dados do Cadastro, o presente Decreto-Lei pretende reconhecer o direito de propriedade sobre bens imóveis, quando tal direito não seja contestado.

Assim, o Governo decreta, nos termos dos artigos 54.º, número 1, e 115.º, número 1, alínea b), da Constituição da República de Timor-Leste, para valer como lei, o seguinte:

### **Artigo 1.º**

#### **Objecto**

1. O presente Decreto-lei estabelece o regime para o reconhecimento do direito de propriedade sobre bens imóveis não disputados, para efeitos de registo.

2. Este regime tem por fim:

a) Reconhecer, para efeitos de registo, o direito de propriedade de bens imóveis sobre os quais não exista disputa a pessoas nacionais individuais;

b) Registar os bens imóveis do domínio privado do Estado reconhecidos por lei; e c) Identificar definitivamente os declarantes nos casos de bens imóveis em disputa.

### **Artigo 2.º**

#### **Definições**

Para efeitos da presente lei, entende-se por:

a) *Declaração de titularidade*, o acto por meio do qual uma ou mais pessoas singulares declaram ser titulares do direito de propriedade de um bem imóvel perante a Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais (DNTPSC), no âmbito do processo de levantamento cadastral;

b) *Declarante*, a pessoa que tenha submetido declaração de titularidade válida e tempestiva, individualmente ou em grupo, como pretendente a titular;

c) *Declarante incontestado*, o único declarante de titularidade de um bem imóvel ou o grupo de declarantes em concordância;

d) *Caso disputado*, o caso em que há mais do que uma declaração sobre um mesmo bem imóvel, ou nos casos sobre os quais não haja acordo entre as extremas de dois ou mais bens imóveis;

e) *Bem imóvel*, é o solo e tudo o que a ele está ligado com carácter de permanência, designadamente os edifícios, nos termos previstos no Código Civil;

f) *Domínio público do Estado*, são as áreas definidas na lei, sobre as quais não pode haver apropriação por particulares;

g) *Domínio privado do Estado*, são os bens imóveis do Estado que, nos termos da lei, podem ser objecto de comércio jurídico.

### **Artigo 3.º**

#### **Cadastro Nacional de Propriedades**

1. O Cadastro Nacional de Propriedades é a base de dados que contém a informação oficial sobre bens imóveis recolhida através do processo de levantamento cadastral.

2. Compõem o Cadastro Nacional de Propriedades a base de dados cadastral e a base de dados do registo de propriedades.

#### **Artigo 4.º**

##### **Efeitos do reconhecimento**

1. A validação das declarações de titularidade nos casos não disputados serve de base ao registo, e as informações validadas integram a base de dados do registo de propriedades.

2. O registo do direito de propriedade na base de dados do Cadastro Nacional de Propriedades constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito.

#### **Artigo 5.º**

##### **Processo de Levantamento Cadastral**

O levantamento cadastral é a recolha de dados sobre bens imóveis realizada pela Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais em conformidade com o enquadramento procedimental específico, previsto em Diploma Ministerial, e com a finalidade de compor o Cadastro Nacional de Propriedades.

#### **Artigo 6.º**

##### **Igualdade de direitos**

O reconhecimento do direito de propriedade para efeitos de registo é assegurado igualmente a homens e mulheres, sendo vedada qualquer forma de discriminação.

#### **Artigo 7.º**

##### **Domínio Público**

Não é reconhecido o direito de propriedade sobre bens imóveis situados em área do domínio público do Estado.

#### **Artigo 8.º**

##### **Casos não disputados**

1. É reconhecido o direito de propriedade, para efeitos de registo, a favor do declarante incontestado.

2. O reconhecimento do direito de propriedade para efeitos de registo depende de Despacho Ministerial.

3. Salvo nos casos previstos na lei, este reconhecimento pode ser contestado, a todo o tempo, em Tribunal.

4. O processo de emissão de certificados de registo é regulado por Diploma Ministerial.

5. Os acordos resultantes de negociação ou mediação, em que as partes tenham concordado sobre a transmissão definitiva de direitos de propriedade sobre o bem imóvel, são válidos para efeitos de declaração de titularidade.

**Artigo 9.º**  
**Casos disputados**

1. A resolução litigiosa dos casos disputados é regulada nos termos da lei.
2. Os casos disputados podem ser resolvidos a qualquer tempo, por vontade das partes.
3. O reconhecimento do direito de propriedade para efeitos de registo, nos casos referidos no número anterior, é regulado por Diploma Ministerial.
4. A identificação definitiva dos declarantes nos casos disputados fixa os possíveis declarantes de titularidade relativos a cada bem imóvel, salvo transmissão da declaração.

**Artigo 10.º**  
**Actualização da base de dados do registo de propriedades**

1. A base de dados do registo de propriedades deve ser actualizada sempre que houver alteração da titularidade de um bem imóvel, por transmissão *inter vivos*, herança ou outros actos permitidos por lei.
2. Os requisitos de forma para a transmissão do direito de propriedade de bem imóvel são fixados em Diploma Ministerial.
3. O procedimento de actualização da informação cadastral e do registo da transmissão de titularidade é regulado por Diploma Ministerial.
4. O procedimento de actualização deve respeitar os seguintes princípios:
  - a) Os factos de que resulte transmissão de direitos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito;
  - b) O registo efectua-se mediante pedido de quem tenha legitimidade.
5. As transmissões de direitos de propriedade reconhecidos no âmbito deste diploma só podem ser feitas a favor de pessoais individuais nacionais ou do Estado.
6. A transmissão a favor de pessoas colectivas nacionais depende de legislação própria.
7. A transmissão de bens imóveis, posterior à atribuição do direito de propriedade pelo presente regime, está sujeito à autorização do cônjuge, nos termos da lei.
8. A declaração de nulidade ou a anulação do negócio jurídico que respeite a bens imóveis não prejudica os direitos adquiridos sobre os mesmos bens, a título oneroso, por terceiro de boa fé, se o registo da aquisição for anterior ao registo da acção de nulidade ou anulação ou ao registo do acordo entre as partes acerca da invalidade do negócio.
9. Os direitos de terceiro não são, todavia, reconhecidos, se a acção for proposta e registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio.
10. As acções e decisões judiciais que impliquem a constituição, modificação ou extinção e direitos de propriedade sobre bens imóveis estão sujeitas a registo.

### **Artigo 11.º**

#### **Processos judiciais**

1. As partes em processo judicial em que esteja em causa a titularidade de um bem imóvel ficam obrigadas a informar o Ministério da Justiça da existência da lide, antes do fim do prazo para a submissão de declarações de titularidade, sob pena de o registo ser feito em favor da parte declarante.

2. As decisões transitadas em julgado são inscritas na base de dados do registo de propriedades mediante a apresentação de certidão comprovativa.

### **Artigo 12.º**

#### **Crimes**

A prática de corrupção de activa e passiva, a falsificação de documentos, a apresentação de falsas declarações no âmbito aplicação do presente Decreto-Lei, são punidos nos termos do Código Penal.

### **Artigo 13.º**

#### **Disposições Transitórias**

1. São válidas as declarações de titularidade recolhidas antes da entrada em vigor deste Decreto-lei, observada a exigência de republicação e reabertura de prazo para a submissão de novas declarações.

2. Os mapas cadastrais das áreas incluídas na base de dados do Cadastro antes da entrada em vigor deste Decreto-lei, bem como suas respectivas listas de declarantes, devem ser republicados.

### **Artigo 14.º**

#### **Suspensões**

1. Suspende-se a aplicação da alínea a) do n.º 3 do artigo 37.º do Decreto-Lei 3/2004, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 24/2009, sendo essa matéria, transitoriamente, regulada pelo n.º 2 do artigo 10.º do presente diploma.

2. A suspensão é levantada pela aprovação de legislação que o expressamente o preveja.

### **Artigo 15.º**

#### **Revogações**

São revogadas todas as normas de direito indonésio actualmente em vigor em Timor-Leste que regulem a forma de transmissão de direitos reais, quando aplicáveis aos bens imóveis já sujeitos ao procedimento de registo, previsto neste diploma.

### **Artigo 16.º**

#### **Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor dia seguinte ao da sua publicação.



## [10] DIPLOMA MINISTERIAL N.º 16/2011, DE 27 DE JULHO

### **Sobre o levantamento cadastral**

O Decreto-Lei no 27/2011 estabelece o Regime de Regularização da Titularidade de Bens Imóveis em Casos Não Disputados, reconhecendo o direito de propriedade, para efeitos de registo, aos declarantes nacionais, sobre uma determinada parcela sobre a qual não exista disputa. Para aferir as características físicas das parcelas, bem como a sua situação fáctica e jurídica, impõe-se realizar um levantamento cadastral, através do qual se consigam obter as informações necessárias a prosseguir os fins do referido Decreto-Lei e criar o Cadastro Nacional de Propriedades.

O Governo, pela Ministra da Justiça, manda ao abrigo do previsto no artigo 5º do Decreto-Lei nº 27/2011 manda publicar o seguinte diploma:

#### **Artigo 1.º**

##### **Levantamento cadastral**

1. O levantamento cadastral é o processo de recolha de dados sobre bens imóveis realizado pela Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais (DNTPSC), em áreas de colecção predeterminadas, com a finalidade de compor o Cadastro Nacional de Propriedades.

2. As áreas de colecção referidas no número anterior são definidas pela DNTPSC com base nas opções técnicas e disponibilidade de serviço.

#### **Artigo 2.º**

##### **Publicitação do levantamento cadastral**

1. O levantamento cadastral em cada área de colecção deve ser precedido de campanhas de informação pública sobre a sua realização, bem como dos seus objectivos e efeitos.

2. A localização e a data de início do levantamento cadastral para cada área de colecção, ou conjunto de áreas de colecção, são publicadas previamente no Jornal da República, salvo nos casos previstos no artigo 6.º.

3. A localização, a data de abertura e o prazo para a submissão de declarações durante o período de publicações para cada área de colecção, ou conjunto de áreas de colecção, são publicados previamente no Jornal da República.

#### **Artigo 3.º**

##### **Informações recolhidas**

1. São recolhidas através do levantamento cadastral, em cada área de colecção, as informações necessárias à composição do Cadastro Nacional de Propriedades, nomeadamente:

- a) A localização administrativa do bem imóvel;

- b) O esboço geométrico da parcela, georreferenciado;
- c) A localização georreferenciada da parcela;
- d) O tipo de parcela de acordo com as especificações técnicas;
- e) As declarações de titularidade, nos termos do artigo 4.º;
- f) Outros dados que se entendam ser tecnicamente necessários.

2. A cada parcela de terreno é atribuído um Número Único de Identificação.

#### **Artigo 4.º**

##### **Declaração de titularidade**

1. Durante o processo de levantamento cadastral, a DNTPSC recolhe declarações de titularidade de pessoas singulares ou colectivas sobre bens imóveis situados nas áreas de colecção.

2. Com as declarações de titularidade referidas no número anterior, são também recolhidas cópias dos meios de prova que os declarantes puderem apresentar.

3. Ninguém pode ser impedido de apresentar declarações sobre as parcelas de que entender ser titular.

4. A cada declaração é atribuído um número de identificação.

5. Os acordos resultantes de negociação ou mediação em que as partes tenham concordado sobre a transmissão definitiva de direitos de propriedade sobre bem imóvel são válidos para efeitos de declaração de titularidade.

6. Cabe à DNTPSC, e subsidiariamente às entidades públicas, submeter declaração de titularidade de bens imóveis do Estado.

#### **Artigo 5.º**

##### **Período de publicação**

1. As informações recolhidas na área de colecção são dispostas num mapa cadastral e lista de declarantes, e publicadas por um período de trinta dias.

2. Nos casos em que as características físicas da área de colecção o justifiquem, a DNTPSC pode determinar a publicação do mapa cadastral por um período superior a trinta dias.

3. O período de publicação deve ser determinado e divulgado antes de seu início e não pode haver extensão do prazo.

4. Durante o período de publicação, a DNTPSC recolhe declarações de titularidade sobre bens imóveis identificados no mapa cadastral que ainda não tenham sido submetidas nos termos dos artigos 3.º e 4.º.

5. Não são aceites declarações de titularidade submetidas fora do prazo previsto nos números 1 e 2 do presente artigo.

#### **Artigo 6.º**

##### **Levantamento cadastral anterior**

1. São válidas as declarações de titularidade recolhidas em processo de levantamento cadastral realizado antes da entrada em vigor deste Diploma Ministerial, desde que seja reaberto o período de publicações para a submis-

são de novas declarações, com a republicação dos mapas cadastrais e as listas de declarantes, nos termos do Decreto-Lei no 27/2011.

2. Os levantamentos cadastrais referidos no número anterior não estão sujeitos à exigência do número 2 do artigo 2º.

**Artigo 7.º**

**Entrada em vigor**

O presente diploma ministerial entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

[11] **DIPLOMA MINISTERIAL Nº 23/2011,  
DE 23 DE NOVEMBRO**

**Regime de regularização da titularidade de bens imóveis  
em casos não disputados**

O Decreto-Lei nº 27/2011 de 6 de Julho, estabelece o Regime de Regularização da Titularidade de Bens Imóveis em Casos Não Disputados, reconhecendo o direito de propriedade, para efeitos de registo, aos declarantes nacionais, sobre uma determinada parcela em relação à qual não exista disputa.

Depois de realizado o levantamento cadastral nas diversas áreas de colecção, é necessário efectuar a conversão das declarações de titularidade reconhecidas nos termos do referido Decreto-Lei, em registo de propriedade.

O Governo, pela Ministra da Justiça, manda ao abrigo do previsto no número 4 do artigo 8.º e do número 3 do artigo 9.º do Decreto-Lei nº 27/2011 publicar o seguinte diploma:

**Artigo 1.º**  
**Objecto**

O presente diploma regula o processo de conversão das declarações de titularidade não disputadas em registo de propriedade, apresentadas no âmbito do Decreto-Lei nº 27/ 2011 de 6 de Julho.

**Artigo 2.º**  
**Listas de casos disputados e não disputados**

1. Findo o prazo de publicação de cada área de colecção, a Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais (DNTPSC) prepara:

a) Lista de casos não disputados, em que os declarantes sejam particulares nacionais, grupo de particulares nacionais ou o Estado;

b) Lista de casos disputados e lista de casos não disputados, em que o declarante seja uma pessoa singular não identificada como nacional, pessoa colectiva, terras comunitárias ou as áreas reclamadas por particulares cuja declaração seja ambígua, indiciando que a propriedade das mesmas poderá pertencer ao Estado.

2. Ambas as listas devem ser assinadas pelo Director Distrital da DNTPSC, do Distrito ao qual a área de colecção se refere.

3. A lista referida na alínea a) do nº 1 é enviada ao Ministro da Justiça, para emissão do Despacho Ministerial previsto no número 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei nº 27/2011

4. Emitido o Despacho Ministerial previsto no artigo anterior, a lista é remetida à DNTPSC, para inscrição no Cadastro Nacional de Propriedades.

5. As listas referidas no número 1 seguem o modelo estabelecido nos anexos I e II respectivamente, os quais são parte integrante do presente diploma.

6. Para identificação das pessoas nacionais é aceite a apresentação do bilhete de identidade, passaporte ou cartão de eleitor.

### **Artigo 3.º**

#### **Declarações apresentadas durante o período de publicação de mapas**

1. A lista referida na alínea a) do número 1 do artigo anterior não inclui casos não disputados em que o declarante apenas tenha invocado o seu direito de propriedade durante o período de publicação dos mapas.
2. Os casos referidos no número anterior são sujeitos a um novo período de publicação, nos termos do artigo 5.º do Diploma Ministerial 16/2011, com as devidas adaptações.
3. Findo o período de publicações referido no número anterior, são preparadas as listas previstas no número 1 do artigo anterior, seguindo-se os demais trâmites previstos neste diploma.

### **Artigo 4.º**

#### **Inscrição no Cadastro Nacional de Propriedades**

1. A inscrição no Cadastro Nacional de Propriedades é feita por conversão das declarações não disputadas em registo do direito de propriedade.
2. A conversão é acompanhada e certificada digitalmente por pessoa nomeada pelo Ministro da Justiça.
3. A pessoa referida no número anterior assina ainda a lista referida na alínea a) do número 1 do artigo 2.º.

### **Artigo 5.º**

#### **Publicação das declarações convertidas**

1. A DNTPSC envia para a sede distrital uma cópia da lista das declarações convertidas em registo predial.
2. A cópia da lista referida no número anterior é publicada na sede distrital a que se refere.

### **Artigo 6.º**

#### **Certificado de registo**

1. Os certificados de registo seguem o modelo constante do anexo III, que é parte integrante do presente diploma.
2. Os certificados de registo são assinados pelo Director Distrital da DNTPSC do distrito onde se encontra o imóvel.
3. Com o envio das listas referidas no artigo anterior são também enviados os certificados de registo para entrega aos titulares registados.

### **Artigo 7.º**

#### **Acordo entre as partes sobre os casos disputados**

1. Os casos disputados que constam na lista referida na alínea b), do número 1, do Artigo 2.º, podem ser resolvidos a qualquer tempo, por vontade das partes.
2. O acordo entre as partes deve seguir o formulário constante do anexo IV, que é parte integrante do presente diploma.

3. O formulário de acordo é assinado pelas partes, por 2 testemunhas por cada parte e pelo Director Distrital da DNTPSC, que preside o acto.

4. O formulário referido no número anterior é preenchido em tantos exemplares quanto o número de partes, mais um para arquivo na sede distrital da DNTPSC.

5. É arquivada cópia na sede distrital da DNTPSC de outros documentos apresentados pelas partes.

6. Sempre que possível deve ser fotografado o acto e guardado o registo fotográfico da assinatura do acordo.

7. É remetida cópia dos documentos referidos no número 4, 5 e 6 para arquivo da DNTPSC.

### **Artigo 8.º**

#### **Tramitação subsequente**

1. Os acordos celebrados em cada área de colecção são integrados em lista, enviada periodicamente ao Ministro da Justiça, para emissão do Despacho Ministerial referido no número 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei nº 27/2011.

2. O Despacho Ministerial referido no artigo anterior deve seguir o modelo que consta do anexo V, que é parte integrante do presente diploma.

3. Após a emissão do Despacho Ministerial são seguidos os procedimentos estabelecidos nos artigos 2.º, 4.º, 5.º e 6.º, com as necessárias adaptações.

### **Artigo 9.º**

#### **Pessoas individuais sem identificação**

1. O reconhecimento do direito de propriedade, para efeitos de registo, a pessoas individuais não identificadas como nacionais fica dependente da apresentação de um dos elementos identificativos previstos no número 6 do artigo 2.º que comprovem a nacionalidade timorense.

2. Após a apresentação de elemento identificativo, o reconhecimento do direito de propriedade para efeitos de registo segue o procedimento previsto no artigo anterior.

### **Artigo 10.º**

#### **Entrada em vigor**

O presente diploma ministerial entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

## [12] DECRETO-LEI N.º 36/2014, DE 17 DE DEZEMBRO

### **Transmissão de direitos sobre bens imóveis no projecto Suai Supply Base**

Com o objetivo de contribuir para o desenvolvimento económico-social da República Democrática de Timor-Leste, o Governo aprovou o Plano Estratégico de Desenvolvimento Nacional 2011-2030, o qual prevê a criação de um amplo conjunto de infraestruturas para apoiar projetos que gerem oportunidades de emprego e de desenvolvimento sectorial.

As referidas infraestruturas incluem a construção de várias instalações de apoio às atividades petrolíferas e indústrias conexas na costa sul do país, com o objetivo de atrair investimento e desenvolver o setor industrial de Timor-Leste, de forma a gerar benefícios económicos diretos decorrentes das suas atividades, sendo os referidos investimentos realizados no âmbito do Projeto Tasi Mane, que é um projeto plurianual que envolve a criação de três pólos industriais na costa sul de Timor-Leste, desde Suai até Beço, e que abrange a Base Logística do Suai e indústrias conexas (Suai Supply Base), a Refinaria de Betano e as Instalações da Indústria Petroquímica, bem como as Instalações de Gás Natural Liquefeito de Beço, que formarão o núcleo da indústria petrolífera de Timor-Leste.

Porém, um dos maiores obstáculos ao desenvolvimento de Timor-Leste, que tem sido frequentemente identificado por potenciais investidores nacionais e internacionais, prende-se com a incerteza sobre o direito de propriedade sobre terrenos privados e a natureza precária da legislação existente que trata das questões relacionadas com o uso e o aproveitamento da terra.

Apesar de este problema já ter sido anteriormente identificado pelo Governo, a verdade é que a natureza sensível dos problemas de terras em Timor-Leste contribuiu para o atraso na aprovação da legislação específica sobre terras, circunstância que afetou, negativamente, a capacidade de financiamento, estruturação e implementação de projetos que carecem do uso da terra, incluindo em terrenos que, de acordo com a Constituição e a legislação aplicável, são considerados como propriedade do Estado.

Acresce que, mesmo quando os proprietários privados e demais ocupantes dos terrenos desejam cooperar na realização de projetos de investimento, o quadro jurídico atualmente existente não é suficientemente claro para permitir que as partes interessadas possam celebrar os acordos necessários para oferecer, a longo prazo, a estabilidade e a proteção necessárias ao investimento, e criar as condições para o desenvolvimento sócio-económico das populações.

Os problemas acima identificados também se aplicam aos terrenos comunitários, que apesar de serem reconhecidos no ordenamento jurídico de Timor-Leste, nomeadamente no Código Civil, não têm ainda regulamentação adequada.

Após vários anos de estudos detalhados de natureza jurídica, sócio-cultural, ambiental e técnica, foi identificada uma zona, sita em Suco Camenassa, Sub-Distrito Suai Vila, Distrito Covalima, com as características ideais para implementação do projeto da Suai Supply Base, que inclui terrenos comunitários. Sendo que os membros da comunidade, após vários anos de consultas públicas em que lhes foi apresentado o projeto, respetivas oportunidades e implicações, decidiram negociar com o Estado a transmissão, pelo prazo de cento e cinquenta anos, dos seus direitos de propriedade e uso da terra, de acordo com o direito costumeiro local, tendo já chegado a acordo quanto aos termos e condições da referida transmissão, incluindo as medidas de preservação dos locais sagrados e de culto (“lulik”) e dos cemitérios, e nomeado como seus representantes um conjunto de líderes comunitários das várias estruturas existentes na comunidade.

Considerando que é imprescindível para o sucesso do projeto Suai Supply Base que a propriedade dos terrenos comunitários ou privados possa ser transmitida para o Estado, nos termos do disposto no artigo 1227º do Código Civil, aprovado pela Lei n.º 10/2011, de 14 de setembro, que prevê que a transmissão do direito de propriedade nos termos acordados só é admissível nos casos previstos na lei. Tendo a comunidade de Camenassa proposto a transmissão do direito de propriedade sobre os seus terrenos ao Estado, por um período de 150 anos, e tendo-se procedido ao levantamento cadastral das parcelas, bem como à realização de uma avaliação de impacto ambiental e emissão da correspondente licença ambiental de acordo com a legislação vigente, tendo os direitos dos utilizadores efectivos sido, igualmente, acautelados no processo de transmissão.

Considerando que o modelo de economia social de Mercado tem sido visto como uma forma adequada de criar as condições necessárias para o desenvolvimento sustentável a longo prazo das comunidades locais, foi acordado como contrapartida da transmissão dos terrenos a atribuição aos membros da comunidade de uma participação de 10% no capital social da sociedade comercial a ser criada para gerir os terrenos afetos ao projeto;

Demonstrando a comunidade de Camenassa interesse em estabelecer pessoas colectivas que lhe permitam tomar parte no desenvolvimento proporcionado pelo projeto;

Uma vez que a República Democrática de Timor-Leste possui um sistema de registo predial que ainda se encontra em fase de implementação;

O Governo decreta, nos termos das alíneas e) e o) do n.º 1 do artigo 115.º e do artigo 141.º da Constituição da República, para valer como lei, o seguinte:



## **CAPÍTULO I**

### **Disposições Gerais**

#### **Artigo 1.º**

##### **Objeto**

O presente Decreto-Lei estabelece o regime especial aplicável à transmissão de direitos de propriedade sobre bens imóveis comunitários ou privados e transmissão do uso dos terrenos a favor do Estado, tendo em vista a sua utilização na implementação do projeto Suai Supply Base.

#### **Artigo 2.º**

##### **Âmbito de aplicação geográfica**

O presente Decreto-Lei aplica-se à área delimitada no Anexo I ao presente diploma e do qual é parte integrante, onde será implementado o projeto Suai Supply Base.

#### **Artigo 3.º**

##### **Bens Imóveis Comunitários**

1. Para efeitos do presente Decreto-Lei e legislação conexas, são considerados bens imóveis comunitários os terrenos reconhecidos como pertencendo à comunidade de Camenassa, de acordo com os seus usos e costumes tradicionais, e não sendo suscetíveis de constituir propriedade privada, nos termos do artigo 4.º da Lei n.º 10/2011, de 14 de setembro.

2. Para efeitos do presente Decreto-Lei, a comunidade de Camenassa decidiu, livremente, ser representada perante o Estado, e perante quaisquer terceiros, pelos respetivos líderes comunitários tradicionais, investidos exclusivamente de acordo com os seus usos e costumes e aceites pelos respetivos membros.

#### **Artigo 4.º**

##### **Bens Imóveis Privados**

1. Para efeitos do presente Decreto-Lei, são considerados bens imóveis privados todos os terrenos e edificações, conforme definidos no Código Civil, do domínio privado não pertencentes ao Estado nem, coletivamente, a uma comunidade.

2. É considerado como proprietário privado a pessoa, pessoas ou a entidade jurídica relativamente às quais a lei reconhece o direito de propriedade sobre determinados bens imóveis.

3. Os bens imóveis privados podem ser utilizados para implementação do projeto Suai Supply Base através da constituição de direitos de propriedade por tempo determinado nos termos do artigo 5.º, através da transmissão do direito de propriedade, ou através da constituição de outros direitos fundiários, conforme previsto no Código Civil.

## Artigo 5.º

### Constituição e Transmissão do direito de Propriedade

1. Os bens imóveis comunitários e privados serão utilizados para implementar o projeto Suai Supply Base através da constituição, por intermédio deste Decreto-Lei, de um direito de propriedade, nos termos do n.º 2 do artigo 1227.º do Código Civil, pelo prazo de 150 anos, que será transmitido por contrato a celebrar nos termos da lei aplicável, a favor do Estado, tal como coletivamente aprovado pela comunidade de Camenassa e aceite pelo Estado.

2. O direito de propriedade sobre os bens imóveis referidos no número anterior será utilizado como entrada em espécie do Estado para o capital social da sociedade comercial estabelecida para implementação do projeto Suai Supply Base nos termos do artigo 6.º.

3. A sociedade comercial referida no número anterior é constituída por intermédio de escritura pública, a celebrar entre o Estado e os representantes indicados pela comunidade de Camenassa nos termos do n.º 2 do artigo 3.º, ou o proprietário privado ou os seus representantes.

4. A escritura pública de constituição da sociedade comercial referida no número anterior conterà, nomeadamente, os seguintes elementos obrigatórios:

- a) A descrição dos bens imóveis utilizados como entrada em espécie;
- b) Um mapa detalhado dos bens imóveis devidamente georreferenciado;
- c) Os estatutos da sociedade comercial e demais elementos e requisitos exigidos pela legislação aplicável;
- d) As limitações à transmissão de ações na sociedade comercial referidas no artigo 6.º.
- e) A declaração dos membros da comunidade de Camenassa de que abdicam de qualquer reivindicação em relação aos terrenos referidos no artigo 2.º e quaisquer direitos com eles relacionados;
- f) A identificação dos representantes da comunidade de Camenas que intervêm no ato, incluindo o seu nome completo e o título de liderança comunitária tradicional, ou a identificação do proprietário privado ou dos seus representantes nomeados;
- g) Quaisquer acordos, contratos, entendimentos, declarações ou escritos semelhantes anteriormente estabelecidos, celebrados ou acordados entre o Estado e a comunidade de Camenassa ou proprietários privados;
- h) A assinatura de todos os representantes da comunidade de Camenassa ou de proprietários privados, bem como do Chefe de Suco enquanto testemunha; e
- i) A assinatura do representante do Estado.

5. Durante a duração do direito de propriedade constituído nos termos do presente Decreto-Lei, o Estado é considerado o exclusivo e legítimo proprietário do terreno, beneficiando de todos os direitos estabelecidos nos artigos 1222.º e seguintes do Código Civil, sem que os membros da comunidade de Camenassa possam revogar ou por qualquer outra forma prejudicar tais direitos.

### **Artigo 6.º** **Participação acionista**

1. Os membros da comunidade de Camenassa titulares dos direitos identificados de acordo com os seus usos e costumes, nos termos do mapa cadastral em anexo, terão direito a receber ações preferenciais correspondentes a 10% do capital social da sociedade comercial a criar ao abrigo do n.º 2 do artigo anterior.

2. As ações referidas no número anterior serão representadas por títulos nominativos de valor proporcional às áreas identificadas de acordo com os usos e costumes da comunidade de Camenassa, nos termos do mapa cadastral em anexo.

3. Para efeitos de participação na assembleia geral da sociedade os titulares de ações preferenciais devem nomear um representante comum, nos termos da Lei Sobre Sociedades Comerciais.

4. Só é permitida a transmissão de ações referidas neste artigo entre cidadãos nacionais, tendo o Estado direito de preferência na respectiva aquisição.

5. O ónus referido no número anterior deve ser expressamente incluído no respetivo título e registado junto das autoridades competentes pelo registo comercial, sendo nulo o negócio jurídico celebrado em violação deste ónus.

### **Artigo 7.º** **Compensação Direta aos Membros da Comunidade pela Perda de Culturas Agrícolas e de Árvores**

1. Os proprietários privados e os utilizadores efetivos dos imóveis transmitidos terão direito a uma compensação pela perda de culturas agrícolas e de árvores determinada nos termos do ponto 2 da Resolução do Governo n.º 20/2014, de 6 de agosto.

2. As compensações referidas no número anterior, devem ser disponibilizadas aos proprietários privados ou aos utilizadores efetivos, mediante a assinatura de um recibo de quitação e declaração de que abdicam de qualquer reivindicação em relação aos terrenos referidos no artigo 2.º e quaisquer direitos com eles relacionados.

### **Artigo 8.º** **Direitos Fundiários Menores**

1. Uma vez transmitida a propriedade sobre bens imóveis, a sociedade comercial referida no artigo 5.º, pode constituir e transmitir os seguintes direitos fundiários sobre os mesmos a qualquer pessoa singular ou coletiva de direito timorense ou com uma representação registada em Timor-Leste, para o exercício de actividades dentro do perímetro do projeto Suai Supply Base:

- a). Direito de usufruto;
- b). Direito de superfície;

c). Arrendamento.

2. Os direitos fundiários enumerados nas alíneas do número anterior não poderão constituir-se por um prazo superior ao do direito de propriedade que lhes serve de base e caducam com o termo do direito de propriedade, não sendo devida qualquer compensação a favor dos seus beneficiários por parte da sociedade comercial, do Estado ou de qualquer das suas instituições, das comunidades locais ou dos proprietários privados.

3. À constituição e transmissão dos direitos fundiários enumerados nas alíneas do n.º 1 aplicam-se as disposições do Código Civil.

### **Artigo 9.º**

#### **Registo e Utilização dos Terrenos**

1. Qualquer direito transmitido nos termos dos acordos abrangidos pelo presente Decreto-Lei deverá, no prazo de 60 dias após a respetiva transmissão, ser registado junto do Ministério da Justiça, através da entidade competente para o registo predial, nos termos a regulamentar por Diploma Ministerial do Ministro da Justiça.

2. A entidade junto da qual os direitos são registados deverá abrir livros próprios destinados ao registo dos factos e direitos previstos neste Decreto-Lei.

3. Os terrenos ou os direitos adquiridos nos termos do presente Decreto-Lei pelo Estado serão geridos pela sociedade comercial referida no artigo 5.º, que será responsável pela gestão imobiliária do projeto Suai Supply Base.

### **Artigo 10.º**

#### **Princípios de Utilização de Bens Imóveis**

A utilização de bens imóveis pela sociedade comercial referida no artigo 5.º deve contribuir para criar as condições para o desenvolvimento económico e sustentável das populações, de acordo com os princípios da economia social de mercado.

### **Artigo 11.º**

#### **Formas de Representação dos Interesses Coletivos**

1. Os membros da comunidade de Camenassa e os proprietários privados deverão organizar-se em pessoas colectivas com ou sem fins lucrativos, destinadas a representar os seus interesses e, ou, fomentar o desenvolvimento económico local.

2. As pessoas colectivas referidas no número anterior devem reger-se pelos seguintes princípios, e pelas demais disposições legais aplicáveis:

a). Democraticidade – todos os membros da pessoa coletiva têm o direito de participar na vida da mesma, incluindo o direito de, nos termos dos respetivos estatutos e disposições legais aplicáveis, eleger e ser eleito para os órgãos sociais;

b). Boa governação – os membros dos órgãos sociais e demais corpos

representativos exercerão as suas funções no mais estrito cumprimento da legalidade e das regras estabelecidas nos respetivos estatutos e nos regulamentos internos que vierem a ser aprovados;

c). Transparência – a atuação da pessoa coletiva e dos membros dos seus órgãos sociais será pautada pela transparência, nomeadamente no que diz respeito à publicação e disponibilização das decisões dos órgãos sociais, às atividades que venha a promover e às suas contas;

d). Determinação das formas de representação – os membros da pessoa colectiva devem, a cada momento, determinar a forma de representação que melhor reflecte os seus interesses coletivos, sem prejuízo da legislação aplicável; e

e). Promoção do desenvolvimento da comunidade – as pessoas coletivas terão como fim a promoção económica e social da comunidade, sem discriminação de qualquer espécie.

3. O Estado pode assegurar o apoio necessário à constituição e funcionamento das pessoas coletivas mencionadas no presente artigo.

## **CAPÍTULO II**

### **Levantamento Cadastral, Reivindicações e Disputas de Terras**

#### **Artigo 12.º**

##### **Levantamento Cadastral, Reivindicações e Disputas de Terras**

1. Cada utilizador efetivo ou proprietário privado, nos acordos celebrados com o Estado respeitantes à compensação referida no artigo 7.º, reconhece, expressamente, que participou no levantamento cadastral realizado pelas autoridades competentes, tendo tido oportunidade de levantar todas as questões e de obter todos os esclarecimentos necessários à defesa dos seus interesses e direitos e abdica de qualquer reivindicação em relação aos terrenos referidos no artigo 2.º por um período correspondente à duração do projeto.

2. Quaisquer reivindicações e disputas relativamente à titularidade ou à ocupação de terras que venham a ocorrer após a conclusão do processo de levantamento cadastral e que não possam ser resolvidos amigavelmente por via negocial, serão dirimidas com recurso aos tribunais judiciais, nos termos da lei.

3. Nos casos previstos no número anterior, nenhuma reivindicação ou disputa afetará os direitos adquiridos pelo Estado, pela sociedade comercial referida no artigo 5.º ou quaisquer direitos adquiridos por terceiros de boa-fé e registados nos termos do disposto no artigo 9.º.

4. No caso de reivindicação ou disputa, qualquer compensação devida nos termos do artigo 7.º, e ainda não paga, deverá ser depositada numa conta bancária exclusivamente aberta para esse efeito e paga ou disponibilizada apenas após a reivindicação ou disputa estar definitivamente resolvida pela via negocial ou, caso tenha existido recurso aos tribunais judiciais, após uma decisão final com trânsito em julgado ter sido emitida.

### **CAPÍTULO III**

#### **Disposições Finais**

#### **Artigo 13.º**

##### **Outras opções para a aquisição de Direitos Reais**

1. Nada no presente Decreto-Lei deve ser interpretado como forma de limitação ou restrição do direito de o Estado adquirir terrenos para a implementação do projeto Suai Supply Base nos termos de qualquer outro mecanismo previsto na lei, incluindo a expropriação e a compra e venda nos termos do Código Civil.

2. A compra e venda de terrenos nos termos do número anterior deve obedecer ao disposto no ponto 1 da Resolução do Governo n.º 20/2014, de 6 de agosto, e implica a renúncia pelo respetivo vendedor aos direitos e benefícios previstos no presente Decreto-Lei.

#### **Artigo 14.º**

##### **Entrada em vigor**

O presente Decreto-Lei entra em vigor 30 dias após a data da sua publicação.

## [13] LEI N.º 6/2017, DE 19 DE ABRIL

### **Bases do ordenamento do território**

A aprovação da Lei de Bases do Ordenamento do Território visa dar tradução aos vários princípios e normas constantes da Constituição que orientam o exercício desta política pública e que, nessa medida, constituem verdadeiras diretrizes que devem estar consagradas na legislação ordinária.

Destaca-se que, ao nível dos fins do Estado, a Constituição estabelece como objetivo fundamental da política pública de ordenamento do território a promoção e desenvolvimento harmonioso e integrado dos setores e regiões, bem como a justa repartição do produto nacional. Além desta, outras finalidades cometidas ao Estado convocam necessariamente um conjunto de medidas cuja repercussão territorial não pode ser negligenciada pelos planos territoriais. São os casos da garantia do desenvolvimento da economia, da criação do bem-estar material dos cidadãos, da proteção do ambiente e dos recursos naturais, e da afirmação e valorização do património cultural, os quais constituem interesses públicos com expressão territorial que devem ser ponderados na definição das bases gerais do planeamento territorial.

Do ponto de vista dos direitos fundamentais, avultam com relevância para a elaboração do quadro legal do planeamento territorial o reconhecimento na Constituição do direito à propriedade privada, do direito à habitação e do direito ao ambiente.

Em síntese, a Constituição da República contém um conjunto de orientações para o exercício da liberdade de conformação do legislador ordinário, designadamente em matéria de prossecução de fins e ponderação de interesses públicos com relevância espacial, de organização administrativa e territorial, de efetivação de direitos fundamentais com ligação às políticas públicas de ordenamento do território e do urbanismo, e na definição do regime aplicável ao planeamento territorial.

A aprovação da Lei de Bases do Ordenamento do Território permite, assim, definir especificamente os fins e princípios orientadores da Administração Pública na definição da política de Ordenamento do Território, a identificação dos diversos interesses públicos com dimensão territorial, a utilização dos instrumentos de planeamento territorial como meio de intervenção da Administração Pública, bem como definir a tipologia e os objetivos a que os mesmos devem obedecer.

A presente Lei de Bases prevê consequentemente a existência de dois grandes tipos de instrumentos de planeamento territorial: os de âmbito nacional e os de âmbito municipal. Os primeiros devem assumir a forma de um Plano Nacional de Ordenamento do Território e pode ser complementado com planos setoriais de âmbito nacional, para cada uma das políticas públicas que a Administração Pública entenda por conveniente.

Os segundos, de âmbito municipal, abrangem a circunscrição autárquica, sendo os órgãos descentralizados da administração os responsáveis pela elaboração do plano municipal de ordenamento do território. Quando necessário, podem ainda ser elaborados e aprovados planos do uso do solo.

Por último, a presente Lei visa enquadrar a adoção de medidas cautelares dos planos, prevenindo a alteração das circunstâncias de facto existentes em determinada parcela do território, garantindo a liberdade da Administração Pública na elaboração de planos territoriais e evitando que a futura execução do plano fique comprometida. Para tanto, estabelecem-se duas figuras, quais sejam as medidas preventivas e as medidas provisórias, que se diferenciam entre si por envolverem, respetivamente, a definição de formas negativas (proibições e limitações) e de formas positivas (aptidões e vocações), que determinam um regime transitório aplicável a uma parcela do território.

Assim,

O Parlamento Nacional decreta, nos termos do n.º 1 do artigo 95.º da Constituição da República, para valer como lei, o seguinte:

## **CAPÍTULO I**

### **Objeto, fins e princípios gerais**

#### **Artigo 1.º**

##### **Objeto**

A presente lei estabelece as bases gerais da política pública de ordenamento do território.

#### **Artigo 2.º**

##### **Definições**

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

a) “Concessões de uso e de exploração do domínio público”, atos da Administração Pública que autorizam a utilização por particulares de bens que integram o património do Estado, durante um determinado período de tempo e mediante acordo a estabelecer entre a Administração e o particular;

b) “Ecossistemas específicos”, complexo dinâmico de comunidades vegetais, animais e microrganismos e o seu ambiente não-vivo que interage como uma unidade funcional e que, pelas suas características próprias, devam ser protegidos;

c) “Operações de emparcelamento de solo rústico”, atos de reestruturação do solo levados a cabo pela Administração Pública destinados a pôr termo à fragmentação e dispersão de prédios rústicos pertencentes ao mesmo titular;

d) “Operações de reparcelamento de solo urbano”, atos de reestruturação do solo, levados a cabo pela Administração Pública, que consistem no emparcelamento de terrenos localizados em solo urbano e na sua posterior divisão;



e) “Ordenamento do território”, política pública que visa organizar e definir o uso do solo, com vista a promover o desenvolvimento económico, social e cultural sustentável do País;

f) “Orla marítima”, porção do território onde o mar, coadjuvado pela ação eólica, exerce diretamente a sua ação e que se estende, para o lado da terra, a uma faixa de 50 metros medida a partir da linha da máxima praia-mar de águas vivas equinociais, e se estende, para o lado do mar, até à batimétrica dos 30 metros;

g) “Plano regional de ordenamento do território de âmbito supramunicipal”, instrumento de planeamento territorial com âmbito territorial mais alargado do que um município e que abrange uma determinada região do território, com conteúdo, função e força vinculativa equivalentes a um plano municipal de ordenamento do território.

h) “Reserva de solo”, afetação de um determinado solo para a instalação de equipamentos, infraestruturas urbanísticas e espaços de utilização coletiva, mediante a respetiva aquisição pela Administração Pública, quando a mesma seja de propriedade privada, no prazo fixado nos instrumentos de gestão territorial;

i) “Servidão administrativa”, meio de intervenção da Administração Pública que impõe um encargo sobre certo prédio em proveito da utilidade pública de uma coisa;

j) “Zonas costeiras”, porção de território influenciada direta e indiretamente, em termos biofísicos, pelo mar, que se estende, para o lado da terra, até um limite definido em regulamentação própria, medido a partir da linha da máxima praia-mar de águas vivas equinociais, e se estende, para o lado do mar, até ao limite do mar territorial;

### **Artigo 3.º**

#### **Fins do ordenamento do território**

O ordenamento do território prossegue os seguintes fins:

a) O desenvolvimento harmonioso e sustentável do território nacional, assegurando uma repartição equilibrada dos diferentes usos do solo e promovendo a sua utilização racional e eficiente;

b) A valorização das potencialidades do solo, enquanto suporte físico para a realização das atividades humanas, fonte de matérias-primas e reserva de biodiversidade;

c) A coesão nacional, garantindo a igualdade de oportunidades de todos os cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos e funções urbanas;

d) A integridade territorial, salvaguardando as especificidades próprias dos municípios fronteiriços;

e) A racionalização e sustentabilidade das áreas urbanas, promovendo a melhoria das condições de vida dos aglomerados urbanos e de habitabilidade das edificações, assim como a requalificação das áreas mais carenciadas de serviços urbanos;

- f) A valorização do espaço rural, através da melhoria das condições de habitação e do aproveitamento das potencialidades do solo;
- g) A proteção e valorização do património natural, cultural e paisagístico, nomeadamente das zonas costeiras, das margens das lagoas e rios, das áreas agrícolas, das áreas florestais e dos ecossistemas específicos;
- h) O desenvolvimento económico, social e ambiental do território, mediante o aproveitamento racional dos recursos através de atividades humanas desenvolvidas nos solos;
- i) A proteção das populações e do património face a desastres naturais e a intervenções suscetíveis de provocarem impactos negativos, prevenindo os seus efeitos.

#### **Artigo 4.º** **Princípios gerais**

O ordenamento do território está subordinado aos seguintes princípios gerais:

- a) Coordenação das diversas intervenções públicas com incidência territorial e justa ponderação dos interesses públicos entre si e destes com os interesses privados;
- b) Sustentabilidade das soluções contidas nos instrumentos de planeamento territorial, nas dimensões económica, social, cultural e ambiental;
- c) Solidariedade intergeracional, assegurando às gerações presentes e futuras um património ordenado e equilibrado;
- d) Subsidiariedade, coordenando os procedimentos dos diversos níveis da Administração Pública e dos níveis e especificidades territoriais, de forma a privilegiar o nível decisório mais próximo do cidadão;
- e) Equidade, através da justa repartição dos benefícios e dos encargos decorrentes da aplicação dos instrumentos de planeamento territorial;
- f) Prevenção, através da antecipação, prevenção e redução das causas que provoquem efeitos que sejam suscetíveis de alterar a qualidade do ambiente;
- g) Precaução, através da adoção de medidas eficazes para impedir ou minimizar a alteração da qualidade do ambiente;
- h) Eficiência Ambiental e Social, estabelecendo a consecução do benefício económico e social máximo por cada unidade dos recursos naturais consumida e por cada unidade de resíduos produzida;
- i) Participação dos cidadãos nos procedimentos de formação, de dinâmica e de execução dos instrumentos de planeamento territorial, e garantia do acesso à informação produzida nos referidos procedimentos;
- j) Segurança jurídica e proteção da confiança, mercê da estabilização dos regimes legais e regulamentares aplicáveis.

### **Artigo 5.º** **Gestão integrada da zona costeira**

O sistema de ordenamento do território deve ainda considerar as especiais necessidades de gestão integrada da zona costeira e em particular da orla marítima, tendo em vista nomeadamente:

- a) Proteger e valorizar, numa perspetiva de sustentabilidade, a zona costeira, preservando o domínio público marítimo e o acesso público ao mar;
- b) Prevenir os fenómenos de degradação natural e os fenómenos provocados pelas atividades humanas, e incentivar a recuperação de áreas degradadas;
- c) Valorizar o património natural, histórico-cultural e paisagístico;
- d) Estimular as atividades socioeconómicas compatíveis com o desenvolvimento sustentável da zona costeira;
- e) Compatibilizar os diferentes usos e atividades específicos da zona costeira, potenciando a utilização dos recursos que lhe são próprios, com respeito pela capacidade de carga dos sistemas naturais, e minimizando situações de risco e impactos ambientais, económicos e sociais.

### **Artigo 6.º** **Direito ao ordenamento do território**

1. Todos têm direito a um ordenamento racional, proporcional e equilibrado do território, de modo a que a prossecução do interesse público em matéria de política de ordenamento do território se faça no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos de cada um.

2. Todos têm o direito de participar na elaboração, execução e fiscalização do cumprimento dos instrumentos de planeamento territorial, através da participação em consultas públicas, da apresentação de propostas, recomendações e reclamações.

3. Todos têm o direito de acesso à informação e aos documentos que fazem parte dos procedimentos de elaboração e execução dos planos de ordenamento do território, na posse das entidades públicas, nos termos da lei.

### **Artigo 7.º** **Dever de ordenar e planear**

O Estado e as demais entidades públicas promovem o ordenamento do território, no âmbito das respetivas atribuições e competências, de modo a assegurar um sistema articulado de planeamento territorial que promova uma adequada organização e utilização do território nacional na perspetiva da sua valorização e do seu desenvolvimento sustentável, conforme os fins previstos na presente lei.

## **CAPÍTULO II**

### **Estatuto jurídico do solo**

#### **Artigo 8.º**

##### **Regime de uso do solo**

1. O uso do solo faz-se de acordo com os limites previstos na Constituição, na lei, nos planos territoriais em vigor e em conformidade com a respetiva classificação e qualificação.

2. O regime de uso do solo define a disciplina relativa à respetiva ocupação, utilização e transformação.

3. O regime de uso do solo é estabelecido pelos planos territoriais de âmbito municipal através da classificação e qualificação do solo.

4. A classificação do solo determina o seu destino básico e assenta na distinção fundamental entre solo rústico e urbano.

5. A qualificação do solo define, com respeito pela sua classificação, o conteúdo do seu aproveitamento possível por referência a uma atividade ou utilização dominante.

6. Para efeitos do presente artigo, entende-se por:

a) Solo rústico, aquele para o qual é reconhecida vocação para atividades agrícolas, pecuárias, florestais, mineiras e espaços naturais de proteção e lazer;

b) Solo urbano, aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e edificação.

#### **Artigo 9.º**

##### **Espaços de uso público e equipamentos e infraestruturas públicas de utilização coletiva**

1. Os espaços de uso público e os equipamentos e infraestruturas públicas de utilização coletiva integram o domínio público do Estado.

2. Quando os espaços de uso público e os equipamentos e infraestruturas públicas de utilização coletiva se mantêm ou sejam integrados em titularidade privada, a Administração assegura o uso público dos bens em questão e regula os respetivos termos, nomeadamente através de servidões administrativas, de regulamentos administrativos de uso público de espaços privados ou de contrato.

#### **Artigo 10.º**

##### **Domínio privado do Estado e política de ordenamento do território**

Sem prejuízo de outras finalidades previstas na lei, os bens imóveis do domínio privado do Estado podem ser afetos à prossecução de finalidades de política de ordenamento do território, nomeadamente para:

a) A instalação de espaços de uso público, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva;

b) A realização de intervenções públicas ou de iniciativa pública, nos domínios da agricultura, das florestas, da habitação social e da reabilitação urbana;

c) Outros fins de interesse coletivo.

**Artigo 11.º**  
**Propriedade privada**

1. A todos é garantido o direito de propriedade privada, nos termos da Constituição e da lei e no respeito pela sua função social.

2. O direito de propriedade privada e os demais direitos relativos ao solo são ponderados e compatibilizados, no quadro das relações jurídicas de ordenamento do território e de urbanismo, com princípios e valores constitucionais protegidos, nomeadamente nos domínios do ambiente, da cultura e do património cultural, da saúde pública, da educação, da habitação, da qualidade de vida e do desenvolvimento económico e social.

3. A utilização e classificação do solo realizam-se na forma e dentro dos limites estabelecidos na lei e nos instrumentos de planeamento territorial vinculativos para os particulares.

**Artigo 12.º**  
**Meios de intervenção pública**

1. O Estado e as demais entidades públicas intervêm relativamente ao solo, dentro das respetivas atribuições e das competências dos seus órgãos, para a prossecução das finalidades que lhes são atribuídas no âmbito da política de ordenamento do território e no respeito das leis, dos regulamentos e dos planos territoriais aplicáveis, nomeadamente, através dos seguintes meios:

- a) Planeamento territorial;
- b) Exercício do direito de preferência;
- c) Constituição do direito de superfície;
- d) Servidões administrativas;
- e) Expropriações por utilidade pública;
- f) Operações de reparcelamento do solo urbano;
- g) Operações de emparcelamento do solo rústico;
- h) Reserva de solos;
- i) Concessões de uso e de exploração do domínio público.

2. Na adoção das medidas referidas no número anterior, o Estado e as demais entidades públicas devem considerar, em especial, a proteção e valorização:

- a) Do património natural, cultural e paisagístico;
- b) Da zona costeira;
- c) Das margens das lagoas e ribeiras;
- d) Dos recursos hídricos;
- e) Das áreas agrícolas e florestais;
- f) Das áreas protegidas;
- g) Dos ecossistemas específicos;
- h) Do ordenamento e qualificação das áreas urbanas.

3. O Estado e as demais pessoas coletivas de direito público, no âmbito das respetivas atribuições e competências, e para a promoção dos fins do ordenamento do território definidos na presente lei, podem comprar,

vender ou permutar bens que integrem o domínio privado do Estado ou do poder local.

### **Artigo 13.º**

#### **Restrições de utilidade pública**

1. Sem prejuízo da definição do regime do uso do solo pelos instrumentos de planeamento territorial, para a prossecução de finalidades de interesse público relativas à política de ordenamento do território, podem ser estabelecidas por lei restrições de utilidade pública ao conteúdo do direito de propriedade.

2. Quando, por lei ou instrumento de planeamento territorial, forem impostas restrições equivalentes a uma expropriação, a terrenos ou edifícios, os seus proprietários têm direito a uma compensação, nos termos da lei.

## **CAPÍTULO III**

### **Sistema de planeamento territorial**

#### **Artigo 14.º**

##### **Planeamento territorial**

1. O planeamento territorial contribui para a realização dos objetivos da política pública de ordenamento do território.

2. O sistema de planeamento territorial organiza-se a nível nacional e municipal em função da natureza e da incidência dos interesses públicos prosseguidos.

#### **Artigo 15.º**

##### **Ponderação de interesses públicos e privados**

Os instrumentos de planeamento territorial identificam, graduam e harmonizam os vários interesses públicos e privados com projeção no ordenamento do território, tendo em vista a mais correta utilização do território em termos ambientais, económicos, sociais e culturais.

#### **Artigo 16.º**

##### **Planos de âmbito nacional**

1. Os instrumentos de planeamento territorial de âmbito nacional definem o quadro estratégico para o ordenamento do espaço nacional, estabelecendo as orientações a considerar a nível municipal e a compatibilização das políticas públicas setoriais do Estado, assim como, na medida do necessário, a salvaguarda de valores e recursos de reconhecido interesse nacional.

2. São instrumentos de planeamento territorial de âmbito nacional o plano nacional de ordenamento do território e os planos setoriais.

#### **Artigo 17.º**

##### **Planos de âmbito municipal**

1. Os instrumentos de planeamento territorial de âmbito municipal

estabelecem, de acordo com as orientações de âmbito nacional, o regime de uso do solo e a respetiva programação e execução.

2. São instrumentos de planeamento territorial de âmbito municipal o plano municipal de ordenamento do território e o plano de uso do solo.

3. O plano municipal de ordenamento do território define o quadro estratégico e programático da gestão e utilização do território do município, com base na estratégia de desenvolvimento local.

4. O plano de uso do solo é um plano operacional de execução das diretivas do plano municipal de ordenamento do território e tem natureza vinculativa para os particulares e entidades públicas.

### **Artigo 18.º**

#### **Princípios da coordenação e articulação**

As entidades responsáveis pela elaboração e aprovação dos instrumentos de planeamento territorial coordenam e articulam entre si a formação e a execução dos referidos instrumentos, nomeadamente mediante a identificação e ponderação dos planos, programas e projetos existentes ou em preparação, tendo em vista assegurar a sua compatibilização.

### **Artigo 19.º**

#### **Relações entre instrumentos de planeamento territorial**

1. As opções e o modelo de desenvolvimento territorial contidos no plano nacional de ordenamento do território orientam e enquadram a elaboração dos demais instrumentos de planeamento territorial, de âmbito nacional ou municipal, que devem ser compatíveis com aqueles.

2. Os instrumentos de planeamento territorial de âmbito municipal observam as orientações definidas nos instrumentos de planeamento territorial de âmbito nacional.

3. Nas relações entre instrumentos de planeamento territorial de âmbito municipal contraditórios entre si, o plano posterior prevalece sobre o plano preexistente.

### **Artigo 20.º**

#### **Validade**

1. A validade dos instrumentos de planeamento territorial e dos atos de gestão urbanística que lhes dão execução depende da sua conformidade com o direito aplicável.

2. São inválidos os instrumentos de planeamento territorial:

a) Que ofendam o disposto em instrumento de planeamento territorial ou as proibições ou limitações resultantes das medidas preventivas ou medidas provisórias que devam respeitar;

b) Contrários a servidões de direito administrativo, limitações e restrições de utilidade pública ou que permitam a realização de ações em desconformidade com os fins que determinaram a exclusão de áreas dos respetivos âmbitos.

3. São inválidos os atos administrativos de gestão urbanística praticados em violação de qualquer instrumento de planeamento territorial vinculativo dos particulares.

**Artigo 21.º**  
**Vinculação jurídica**

1. Os instrumentos de planeamento territorial vinculam as entidades públicas.

2. Os planos de uso do solo vinculam ainda direta e imediatamente os particulares.

3. Os planos de ordenamento do território podem igualmente vincular direta e imediatamente os particulares, total ou parcialmente, quando tal for determinado pelo decreto do Governo que os aprovar.

**Artigo 22.º**  
**Elaboração e aprovação**

1. O Plano Nacional de Ordenamento do Território é elaborado e aprovado pelo Governo sob forma de decreto-lei.

2. Os planos setoriais são elaborados pelo órgão da Administração Central do Estado responsável pela respetiva política pública e aprovados por decreto do Governo.

3. Os instrumentos de planeamento territorial de âmbito municipal são adotados pelos órgãos deliberativos das Autarquias Municipais, e aprovados por decreto do Governo.

**Artigo 23.º**  
**Publicidade**

Os instrumentos de planeamento territorial são publicados no Jornal da República.

**Artigo 24.º**  
**Execução dos planos de uso do solo**

1. A Administração Pública pode executar os planos de uso do solo através de um programa de execução, aprovado por decreto do Governo, sob proposta do órgão da Administração Central do Estado responsável pela área do ordenamento do território.

2. A execução dos planos de uso do solo consiste na concretização das opções e intervenções urbanísticas neles previstas pela Administração Pública e pelos particulares, nomeadamente com recurso aos meios de intervenção pública no solo previstos no artigo 8.º.

**Artigo 25.º**  
**Alteração e revisão**

1. Os instrumentos de planeamento territorial são pontualmente alterados ou globalmente revistos sempre que a evolução das perspetivas de desenvolvimento económico e social o justifique.



2. A alteração e a revisão dos instrumentos de planeamento territorial seguem, com as necessárias adaptações, os procedimentos previstos para a sua elaboração, aprovação e publicação.

### **Artigo 26.º** **Suspensão**

1. A suspensão total e parcial dos instrumentos de planeamento territorial ocorre quando se verificarem circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico-social incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano.

2. A suspensão dos instrumentos de planeamento territorial é determinada por decreto-lei no caso do Plano Nacional de Ordenamento do Território e por decreto do Governo nos demais casos.

3. Os órgãos representativos do Poder Local e os Conselhos Consultivos Municipais são ouvidos previamente à suspensão de instrumentos de planeamento territorial do respetivo município. 4. O ato que determina a suspensão deve indicar a fundamentação, o prazo e a incidência territorial da suspensão, bem como indicar expressamente as disposições suspensas.

### **Artigo 27.º** **Medidas cautelares**

1. Por razões de interesse público, podem ser estabelecidas, pelo prazo máximo a definir em regulamentação própria, medidas preventivas nas áreas territoriais para as quais tenha sido decidida a elaboração, alteração, suspensão ou revisão de instrumentos de planeamento territorial, com o objetivo de impedir que ocorram alterações do território ou das situações jurídicas existentes que possam limitar as opções de planeamento ou dificultar a sua execução.

2. Quando a salvaguarda do interesse público a prosseguir, mediante a elaboração ou a revisão de um instrumento de planeamento territorial, não se possa obter mediante a imposição das proibições ou limitações a que se refere o número anterior, podem ser estabelecidas, pelo prazo máximo a definir em regulamentação própria, medidas provisórias que definam de forma positiva o regime transitoriamente aplicável a uma determinada área do território e que se revelem necessárias para a salvaguarda daqueles interesses.

3. A adoção de medidas cautelares é fundamentada e estabelece a duração das medidas e pode dar lugar a indemnização, nos termos da lei.

4. O procedimento para a adoção das medidas cautelares é definido em regulamentação própria.

### **Artigo 28.º** **Avaliação**

As entidades responsáveis pela elaboração dos instrumentos de planeamento territorial promovem a permanente avaliação da adequação e con-

cretização da disciplina consagrada nos mesmos, bem como dos impactos significativos da sua execução no ambiente.

## **CAPÍTULO IV**

### **Disposições finais e transitórias**

#### **Artigo 29.º**

##### **Aplicação direta**

As regras e princípios estabelecidos na presente lei aplicam-se à elaboração de quaisquer instrumentos de planeamento territorial cujo procedimento de elaboração esteja em curso à data da respetiva entrada em vigor.

#### **Artigo 30.º**

##### **Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno**

1. O Plano Regional de Ordenamento do Território, os Planos Setoriais Regionais e os planos de uso do solo para a Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno são aprovados por decreto do Governo, sob proposta da Autoridade da Região.

2. O Plano Regional de Ordenamento do Território tem âmbito supramunicipal, com conteúdo equiparado ao de um plano municipal de ordenamento do território e deve conter as especificidades próprias do território de Oe-Cusse Ambeno, definidas no regime jurídico dos instrumentos de planeamento territorial.

3. Na Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno não há lugar à elaboração e aprovação de planos municipais de ordenamento do território.

#### **Artigo 31.º**

##### **Ilha de Ataúro**

1. O Plano de Ordenamento da Ilha de Ataúro é aprovado por decreto do Governo, sob proposta do Conselho de Administração da Zona Especial de Economia Social de Mercado de Oe-Cusse Ambeno e Ataúro.

2. O Plano de Ordenamento de Ataúro é equiparado ao plano municipal de ordenamento do território, devendo conter as especificidades próprias da insularidade do seu território, definidas no regime jurídico dos instrumentos de planeamento territorial.

3. Podem ainda ser aprovados, por decreto do Governo, sob proposta do Conselho de Administração da Zona Especial de Economia Social de Mercado de Oe-Cusse Ambeno e Ataúro, planos de uso do solo para a Ilha de Ataúro.

#### **Artigo 32.º**

##### **Diplomas complementares**

O Governo aprova, no prazo de 90 dias, os seguintes diplomas complementares:

- a) Regime Jurídico dos Instrumentos de Planeamento Territorial;
- b) Regime Jurídico da Edificação e Urbanização;
- c) Regime Jurídico de Classificação e Qualificação do Solo.

**Artigo 33.º**  
**Regime transitório**

1. Todos os instrumentos de planeamento atualmente em vigor devem ser reconduzidos às modalidades previstas na presente lei, nos termos previstos no número seguinte.

2. No prazo de 90 dias após a entrada em vigor da presente lei, compete ao Ministro responsável pela área do ordenamento do território proceder à identificação dos instrumentos de planeamento cuja adaptação seja necessária.

3. Até à instalação dos órgãos representativos do Poder Local, as competências atribuídas a estes são asseguradas pelo órgãos da Administração Central do Estado responsável pela área do ordenamento do território, com a participação dos órgãos e serviços da Administração Local do Estado, nos termos a regulamentar por decreto do Governo.

**Artigo 34.º**  
**Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

## [14] LEI N.º 13/2017, DE 5 DE JUNHO

### **Regime especial para a definição datitularidade dos bens imóveis**

A presente lei visa clarificar a situação jurídica da propriedade da terra, efetivando as diferentes dimensões do direito à propriedade privada previsto no n.º 1 do artigo 54.º da Constituição da República Democrática de Timor-Leste.

O processo de regularização da titularidade dos bens imóveis previsto na presente lei afigura-se fundamental para assegurar a paz e o desenvolvimento social e económico do país.

As soluções adotadas têm em conta a história de Timor-Leste das últimas décadas e foram informadas pelo conhecimento acumulado ao longo de vários anos de estudos e consultas públicas relativas a questões relacionadas com a propriedade de imóveis, de modo a garantir um equilíbrio entre as diferentes posições existentes na sociedade timorense.

Neste sentido, e tendo por base a situação histórica e jurídica de Timor-Leste, foram estabelecidos como objetivos principais da presente lei a clarificação da situação jurídica da propriedade e a promoção da distribuição e acesso à terra.

A clarificação dos direitos de propriedade é feita através do reconhecimento de direitos de propriedade anteriores. Com efeito, a Constituição e demais legislação subsequente exigem a salvaguarda de direitos formais anteriores, pertencentes a timorenses que validamente os adquiriram durante precedentes administrações.

Os artigos 54.º e 165.º da Constituição, a Lei n.º 2/2002, de 7 de agosto, que recebe em bloco a legislação anterior, bem como a Lei n.º 1/2003, de 10 de março, relativamente aos bens imóveis do Estado, obrigam ao reconhecimento destes direitos.

Por sua vez, é necessário ter em conta o limite estabelecido pela proibição constitucional constante do n.º 4 do artigo 54.º, que veda aos cidadãos estrangeiros a propriedade privada da terra.

Para além do reconhecimento de direitos anteriormente formalizados, a presente lei procede à criação da figura dos direitos informais de propriedade, com vista a corrigir as injustiças praticadas antes da independência de Timor-Leste, devido à falta de formalização de direitos.

Este direito informal de propriedade é correspondente a um direito tradicional e individual à terra, permitindo que aqueles que anteriormente não tenham obtido documentos relativamente aos seus direitos de propriedade os possam agora invocar, nos mesmos termos daqueles que anteriormente tiveram os seus direitos formalizados. Neste campo, a presente lei opera a formalização destes direitos através do seu registo.

A promoção da distribuição da terra é feita através do reconhecimento do direito de propriedade a possuidores desta ou aos titulares de outros direitos anteriores que não o direito de propriedade, de acordo com os critérios estabelecidos na lei. Evita-se a propriedade e administração centralizada da terra, dando ampla oportunidade aos privados de terem direitos sobre a terra juridicamente reconhecidos e de serem independentes na administração dos seus imóveis.

O acesso à terra é garantido de duas formas: por um lado, através da criação do Cadastro Nacional de Propriedades, permitindo-se o surgimento de um mercado de bens imóveis seguro e transparente; por outro lado, através da clarificação dos bens pertencentes ao domínio do Estado, possibilitando ao Estado realizar uma melhor gestão do seu património, que pode passar pela distribuição àqueles que de outra forma não tiveram acesso à terra.

A presente lei estabelece ainda os critérios para a resolução de disputas e o princípio da compensação quando exista duplicidade de direitos. Na verdade, existem situações em que, em virtude da atribuição de direitos por diferentes administrações ou por aplicação dos critérios previstos nesta lei, haverá mais do que um declarante válido para o mesmo bem imóvel. Nestes casos, a lei estabelece os critérios para a resolução de disputas e determina o pagamento de uma indemnização à parte à qual não é reconhecido o direito de propriedade, por forma a reparar a perda do seu direito.

A lei reconhece ainda a propriedade comunitária e cria a figura das zonas de proteção comunitária. Embora alguns aspetos destas figuras necessitem de densificação em legislação posterior, assegura-se desde já o direito das comunidades, enquanto tal, reclamarem os seus bens imóveis e verem a sua propriedade comunitária reconhecida, estabelecendo-se ainda princípios que balizam a regulamentação das zonas de proteção comunitária.

Houve também um especial cuidado em conformar a lei com os instrumentos de direito internacional dos quais Timor-Leste é parte, tais como a Declaração Universal dos Direitos do Homem, o Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais e a Convenção sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação contra as Mulheres (CEDAW).

Assim, o Parlamento Nacional decreta, nos termos do n.º 1 do artigo 95.º e do artigo 54.º da Constituição da República, para valer como lei, o seguinte:

## **CAPÍTULO I**

### **Disposições gerais**

#### **Artigo 1.º**

##### **Objeto**

1. A presente lei estabelece o regime especial para a definição da titularidade de bens imóveis através do reconhecimento e da atribuição dos primeiros direitos de propriedade sobre bens imóveis.

2. O regime especial para a definição da titularidade de bens imóveis tem por fim clarificar a situação jurídica dos bens imóveis, promover a distribuição da propriedade aos cidadãos e garantir o acesso de todos à terra.

3. O reconhecimento e a atribuição dos primeiros direitos de propriedade sobre bens imóveis têm como princípios orientadores o respeito pelos direitos anteriores, o reconhecimento da posse como fundamento para a atribuição do direito de propriedade e a indemnização nos casos de duplicidade de direitos.

## **Artigo 2.º** **Definições**

Para efeitos da presente lei, entende-se por:

a) “Aforamento”, o direito do foreiro ao uso e fruição de um bem imóvel, mediante o pagamento de um foro, com possível direito de remição, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração portuguesa;

b) “Bem imóvel”, o solo e tudo o que a ele está ligado com carácter de permanência, designadamente os edifícios, nos termos previstos no Código Civil;

c) “Declaração de titularidade”, o ato pelo qual uma ou mais pessoas, singulares ou coletivas, declaram a titularidade do direito de propriedade sobre um bem imóvel, com vista a serem formalmente reconhecido esse direito no âmbito do processo de levantamento cadastral;

d) “Declarante”, a pessoa, singular ou coletiva, que tenha apresentado uma declaração de titularidade do direito de propriedade sobre um bem imóvel, válida e tempestiva, individualmente ou em grupo;

e) “Declarante incontestado”, o único declarante da titularidade do direito de propriedade sobre um bem imóvel ou o grupo de declarantes em concordância quanto à titularidade de um bem imóvel;

f) “Declarante possuidor”, o declarante que se encontre na posse atual do bem imóvel sobre o qual declarou a titularidade do respetivo direito de propriedade;

g) “Direitos informais de propriedade”, os direitos sobre bens imóveis originados à luz do direito costumeiro e decorrentes da posse duradoura, que tenham as características essenciais do direito de propriedade;

h) “DNTPSC”, a Direção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais do Ministério da Justiça ou qualquer outra entidade do Estado que, nos termos da lei, prossiga as respetivas atribuições;

i) “Grupos vulneráveis”, o conjunto de pessoas que, em virtude de questões relacionadas com a sua etnia, religião, proveniência, condição social, género, orientação sexual, idade, incapacidade física ou mental, está numa posição mais suscetível de ver violados os seus direitos como cidadãos;

j) “Hakguna-bangunan”, o direito a construir ou manter, temporariamente, uma obra em terreno alheio, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração indonésia;

k) “Hakguna-usaha”, o direito ao aproveitamento económico da terra do domínio do Estado por um determinado período de tempo, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração indonésia;

l) “Hakmilik” o direito de gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição de bens imóveis, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração indonésia;

m) “Propriedade perfeita”, o direito de gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição de bens imóveis, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração portuguesa.

### **Artigo 3.º**

#### **Direitos anteriores**

1. Para efeitos da presente lei, consideram-se direitos anteriores:

a) Os direitos sobre bens imóveis, costumeiros e decorrentes da posse duradoura, que tenham as características essenciais do direito de propriedade, designados nesta lei como direitos informais de propriedade;

b) Os direitos sobre bens imóveis concedidos pelas administrações portuguesa e indonésia no território de Timor-Leste, respetivamente, o direito de propriedade perfeita e o aforamento, o *hakmilik*, o *hakguna-bangunan* e o *hakguna-usaha*.

2. Para efeitos da presente lei, são direitos anteriores primários os direitos informais de propriedade, o direito de propriedade perfeita e o *hakmilik* e são direitos anteriores secundários, o aforamento, o *hakguna-bangunan* e o *hakguna-usaha*.

3. Os direitos anteriores secundários de aforamento, cuja caducidade seja posterior a 28 de novembro de 1975, são considerados válidos.

4. Os direitos anteriores secundários de *hakguna-bangunan* e *hakguna-usaha*, cuja caducidade seja posterior a 30 de agosto de 1999, são considerados válidos.

### **Artigo 4.º**

#### **Igualdade de direitos**

O direito de propriedade de bens imóveis é assegurado em condições de igualdade a homens e mulheres, sendo proibida qualquer forma de discriminação na titularidade, acesso, gestão, administração, gozo, transferência ou disposição destes.

### **Artigo 5.º**

#### **Dever de respeito dos grupos vulneráveis**

As entidades responsáveis pela aplicação da presente lei ficam obrigadas a respeitar as necessidades especiais dos grupos vulneráveis, devendo, para o efeito, tomar todas as medidas necessárias para garantir a adequada informação, consulta e participação destes grupos, de forma a promover o direito à igualdade e à não discriminação.

### **Artigo 6.º**

#### **Titularidade do direito de propriedade sobre bens imóveis**

1. Apenas podem ser titulares do direito de propriedade sobre bens imóveis:

- a) Os cidadãos timorenses;
- b) As pessoas coletivas nacionais, de direito timorense, constituídas exclusivamente por cidadãos nacionais e ou cujo capital seja integral e exclusivamente detido por cidadãos nacionais;
- c) As comunidades locais, no respeitante à propriedade dos bens imóveis previstos na presente lei;
- d) As pessoas coletivas sem fins lucrativos a quem, por lei, seja concedido este direito.

2. O regime para a identificação das pessoas coletivas referidas na alínea b) do número anterior é definido por diploma ministerial do Ministro da Justiça.

### **Artigo 7.º**

#### **Pessoas singulares e coletivas estrangeiras**

1. As pessoas singulares ou coletivas estrangeiras não têm direito à titularidade do direito de propriedade sobre bens imóveis.

2. O direito de propriedade sobre os bens imóveis que se encontrem na posse das pessoas referidas no número anterior ou em relação aos quais as mesmas pessoas tenham declarado a existência de direitos anteriores ou se arroguem seus titulares, reverte para o Estado, exceto se ocorrer usucapião especial a favor de cidadão nacional.

3. As pessoas estrangeiras, singulares ou coletivas, titulares de direitos anteriores que mantenham a posse de bem imóvel revertido para o domínio privado do Estado nos termos do número anterior, podem continuar a utilizar o bem imóvel, por meio de contrato de arrendamento, nos termos gerais da lei sobre arrendamento dos bens imóveis do Estado.

4. Revertem ainda para o Estado os bens imóveis cujos titulares de direito anterior são pessoas coletivas extintas, exceto se ocorrer usucapião especial ou ordinária por terceiros devidamente identificados no âmbito do processo de reconhecimento e atribuição dos primeiros direitos de propriedade.

### **Artigo 8.º**

#### **Bens do domínio público do Estado**

1. Integram o domínio público do Estado os bens cuja inclusão em tal domínio seja determinada por lei, individualmente ou mediante a identificação por tipos.

2. A inclusão e manutenção de quaisquer bens no domínio público do Estado assentam sempre no pressuposto de que os bens são indispensáveis à



satisfação do interesse público e de necessidades coletivas.

3. Sem prejuízo de lei especial que classifique outros bens como domínios públicos, integram o domínio público:

a) As águas costeiras e territoriais, as águas interiores, assim como o seu leito, as suas margens, observando uma faixa de proteção adequada e a plataforma continental;

b) As camadas aéreas superiores ao território acima do limite reconhecido ao proprietário ou superficiário;

c) O espaço pelo qual podem propagar-se ondas radioelétricas;

d) As praias e a faixa da orla marítima e do contorno de ilhas, ilhéus, baías e estuários, medida da linha das máximas preia-mares, observando uma faixa de proteção de 50 metros para o interior do território;

e) As águas fluviais e lacustres, lagos e lagoas e terrenos conexos, com exceção das águas consideradas privadas ou comunitárias nos termos do Código Civil;

f) As jazidas de petróleo e gás natural;

g) Os depósitos minerais, os recursos hidrominerais e os recursos geotérmicos, bem como as cavidades naturais subterrâneas e outras riquezas naturais existentes no subsolo, com exclusão das águas de nascente e das massas minerais, tais como rochas, terras comuns e outros materiais habitualmente usados na construção;

h) As infraestruturas ferroviárias, observando-se uma faixa de proteção confinante adequada;

i) Os aeroportos e aeródromos de interesse público, observando-se uma faixa de proteção confinante adequada;

j) Os portos artificiais e docas de interesse público, observando-se uma faixa de proteção confinante adequada;

k) As barragens de utilidade pública, observando-se uma faixa de proteção confinante adequada;

l) A rede viária, onde se incluem, designadamente, as estradas, ruas, caminhos públicos, praças, espaços verdes, bem como os seus acessórios e obras de arte, observando-se uma faixa de proteção confinante adequada;

m) Os cemitérios públicos e os Jardins dos Heróis;

n) Os monumentos e imóveis de interesse nacional, contanto que hajam sido classificados e estejam integrados no domínio público;

o) As instalações militares, as infraestruturas relevantes de segurança interna e as zonas territoriais reservadas para fins de proteção civil ou defesa militar;

p) A faixa de terreno ao longo da fronteira terrestre.

4. O Cadastro Nacional de Propriedades identifica e caracteriza os bens do domínio público do Estado.

5. A identificação, determinação de faixas e o regime de utilização do domínio público do Estado são regulados por lei.

6. O titular de direito anterior ou aquele que preencha os requisitos da usucapião especial a quem, nos termos desta lei, devesse ser reconhecido o direito de propriedade sobre um bem imóvel, mas que perca esse direito

por o bem passar a ser considerado parte do domínio público do Estado, deve ser indemnizado.

7. A indemnização referida no número anterior é calculada nos termos da presente lei.

### **Artigo 9.º**

#### **Bens imóveis do domínio privado do Estado**

1. São bens imóveis do Estado:

a) Os bens imóveis que foram propriedade ou que tenham sido utilizados pela administração pública portuguesa até 7 de dezembro de 1975;

b) Os bens imóveis que foram propriedade ou que tenham sido utilizados pela administração pública indonésia até 19 de outubro de 1999;

c) Os bens imóveis que se encontram na posse atual do Estado e nos quais são desenvolvidas atividades relacionadas com a administração pública ou atividades de interesse público;

d) Os bens imóveis sobre os quais incidam direitos anteriores primários ou secundários pertencentes a cidadãos estrangeiros, que, nos termos da presente lei, revertam para o Estado;

e) Os bens imóveis sobre os quais incidiam direitos anteriores secundários revertidos para o Estado nos termos do n.º 6 do artigo 3.º.

2. O disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1 não prejudica o estabelecido na presente lei relativamente a direitos informais de propriedade, à propriedade comunitária, bem como a possíveis direitos indemnizatórios.

3. No que respeita aos bens mencionados na alínea c) do n.º 1, a posse do Estado prevalece sobre quaisquer direitos anteriores, sem prejuízo do direito a indemnização do titular do direito anterior, nos termos previstos na presente lei.

4. Os bens imóveis sem dono conhecido e os baldios consideram-se património do Estado.

5. O regime de utilização e disposição dos bens do domínio privado do Estado é regulado por decreto-lei.

## **CAPÍTULO II**

### **Posse**

#### **Artigo 10.º**

##### **Conceito**

1. Para efeitos da presente lei, a posse é o uso ou a possibilidade efetiva de uso do bem imóvel para fins de habitação, cultivo, negócio, construção ou para qualquer outra atividade que requeira a utilização física do bem imóvel, por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade.

2. A posse tanto pode ser exercida pessoalmente como por intermédio de outrem.

3. O senhorio exerce a posse por intermédio do arrendatário.

4. São indícios da posse as construções, as plantações, as cercas e as vedações.

**Artigo 11.º**  
**Mero detentor**

1. São considerados meros detentores do bem imóvel:
  - a) Os que usam o bem imóvel sem a intenção de agir como beneficiários do direito, nomeadamente o arrendatário;
  - b) Os que simplesmente se aproveitam da tolerância do legítimo possuidor;
  - c) Os representantes ou mandatários do possuidor, bem como todos os que possuem em nome de outrem.
2. Os meros detentores não podem adquirir para si, por usucapião especial, o direito de propriedade sobre o bem imóvel possuído.

**Artigo 12.º**  
**Proteção à posse**

Até que os primeiros direitos de propriedade sejam reconhecidos ou atribuídos no âmbito do regime especial estabelecido pela presente lei, o possuidor atual e pacífico goza de plena proteção legal nos termos do Código Civil.

**Artigo 13.º**  
***Animus de proprietário***

Atua com animus de proprietário aquele que nos atos de exercício da posse não exclua implícita ou explicitamente a convicção de ser titular do direito de propriedade.

**Artigo 14.º**  
**Posse pública e notória**

A posse é pública e notória quando é exercida de modo a poder ser conhecida pelos interessados.

**Artigo 15.º**  
**Posse duradoura**

Para os efeitos da presente lei, a posse duradoura é a que decorre ininterruptamente por um período mínimo de vinte anos.

**Artigo 16.º**  
**Posse pacífica**

1. A posse é pacífica quando foi obtida sem violência ou ameaça.
2. A posse é violenta quando, para a obter, o possuidor tenha usado de coação física ou coação moral, nos termos definidos no Código Civil.

**Artigo 17.º**  
**Interrupção da posse**

1. Há esbulho sempre que alguém for indevidamente privado do exercício da posse ou fruição do bem imóvel possuído ou da possibilidade de a continuar.

2. Para os efeitos da presente lei, considera-se na posse atual e pacífica o declarante nacional da titularidade de direito anterior que tenha sido esbulhado após 31 de dezembro de 1998 e que tenha sido impedido de recuperar a posse.

### **Artigo 18.º**

#### **Sucessão e acessão na posse**

Para efeitos de determinação da data do início da posse, o declarante possuidor pode acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, desde que sejam contínuas e pacíficas, independentemente da forma de transmissão, nos termos do Código Civil.

## **CAPÍTULO III**

### **Usucapião especial**

### **Artigo 19.º**

#### **Noção**

A usucapião especial é um mecanismo que possibilita a aquisição do direito de propriedade sobre um bem imóvel no âmbito do regime especial para a definição da titularidade de bens imóveis previsto na presente lei, em virtude da posse mantida por certo período de tempo, dependendo da verificação dos requisitos constantes do presente capítulo.

### **Artigo 20.º**

#### **Bens imóveis insuscetíveis de aquisição por usucapião especial**

1. Os bens imóveis que integram o domínio público do Estado não podem ser objeto de usucapião especial.
2. A usucapião especial não se aplica aos bens imóveis que tenham sido ocupados em resultado dos atos de deslocação forçada de populações ocorridos durante a administração indonésia.

### **Artigo 21.º**

#### **Requisitos da usucapião especial**

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o direito de propriedade sobre um bem imóvel apenas pode ser atribuído por usucapião especial ao declarante possuidor atual que, cumulativamente:

- a) Tenha nacionalidade timorense e possua o imóvel com animus de proprietário, continuamente, de forma pública e notória;
- b) Tenha iniciado a posse pacificamente, até 31 de dezembro de 1998, sem usar de violência física ou coação moral;
- c) Não tenha outro imóvel para habitação ou cultivo a não ser o da posse.

### **Artigo 22.º**

#### **Capacidade para adquirir**

1. A usucapião especial aproveita a todos os que podem adquirir.
2. Os incapazes podem adquirir por usucapião especial, tanto por si como por intermédio das pessoas que legalmente os representam.

## **CAPÍTULO IV**

### **Zonas de proteção comunitária e bens imóveis comunitários**

### **Artigo 23.º**

#### **Zonas de proteção comunitária**

As zonas de proteção comunitária são áreas protegidas pelo Estado com a finalidade de salvaguardar os interesses comuns de uma comunidade local através da proteção especial conferida a áreas habitacionais, áreas agrícolas, quer quando cultivadas ou em pousio, florestas, sítios de importância cultural, locais de culto sagrado ou ligados à tradição local, pastagens, fontes de água ou áreas onde haja recursos naturais cujo uso seja compartilhado e necessário à sua subsistência.

### **Artigo 24.º**

#### **Proteção**

Nas zonas de proteção comunitária, cabe ao Estado:

- a) Garantir que as práticas costumeiras respeitem a Constituição, sejam participativas, não discriminatórias e assegurem a igualdade de género;
- b) Promover a sustentabilidade ambiental e sociocultural no uso dos recursos naturais e dos meios de vida da comunidade local;
- c) Proteger os bens imóveis comunitários da especulação imobiliária.

### **Artigo 25.º**

#### **Uso de bens imóveis em zonas de proteção comunitária**

1. O uso de bens imóveis por indivíduos, famílias e grupos em zonas de proteção comunitária deve ser respeitado pela comunidade e protegido pelo Estado.

2. Cabe ao Estado assegurar que a utilização por terceiros, de bens imóveis situados em zonas de proteção comunitária, para fins de natureza económica:

- a) Beneficia a comunidade local como um todo, de forma inclusiva e não discriminatória;
- b) É feita de forma sustentável do ponto de vista ambiental e socio-cultural;
- c) Respeita os meios de vida da comunidade local e o seu acesso aos recursos naturais.

3. A utilização por terceiros de bens imóveis situados em zonas de proteção comunitária para fins de natureza económica deve ser precedida de consulta à comunidade local, obedecendo ao disposto em legislação especial.

### **Artigo 26.º**

#### **Titularidade dos bens imóveis em zonas de proteção comunitária**

A classificação de uma área como zona de proteção comunitária não afeta a titularidade dos direitos sobre os bens imóveis nela situados, por parte de pessoas singulares ou coletivas ou pelo Estado, sem prejuízo das limitações decorrentes do regime de proteção.

### **Artigo 27.º**

#### **Bens imóveis comunitários**

1. Consideram-se propriedade da comunidade local os bens imóveis reconhecidos pela comunidade como sendo de seu uso comum e partilhado, por um grupo de indivíduos ou famílias, organizados de acordo com os usos e costumes locais.

2. Os bens imóveis comunitários são inalienáveis e impenhoráveis.

3. A demarcação de bens imóveis comunitários segue as regras estabelecidas na presente lei e o que vier a ser determinado em diploma próprio.

4. A propriedade dos bens imóveis comunitários é considerada como um direito informal de propriedade, para efeitos de disputa.

### **Artigo 28.º**

#### **Regime das zonas de proteção comunitária e bens imóveis comunitários**

O regime das zonas de proteção comunitária e dos bens imóveis comunitários é regulado por lei.

## **CAPÍTULO V**

### **Levantamento cadastral**

#### **Artigo 29.º**

##### **Cadastro Nacional de Propriedades**

1. O Cadastro Nacional de Propriedades é o sistema de registo predial, que contém a informação oficial sobre a situação jurídica dos bens imóveis, recolhida através do processo de levantamento cadastral.

2. O Cadastro Nacional de Propriedades é composto pela informação cadastral e pelo registo predial.

3. Só podem integrar o Cadastro Nacional de Propriedades as informações recolhidas no âmbito do levantamento cadastral previsto no presente capítulo.

4. Cabe ao membro do Governo responsável pela área da justiça, através da DNTPSC, o estabelecimento, a administração e a atualização do Cadastro Nacional de Propriedades.

#### **Artigo 30.º**

##### **Levantamento cadastral sistemático**

1. O levantamento cadastral consiste na recolha de dados sobre bens imóveis em áreas de coleção contíguas e predeterminadas, de modo sistemá-

tico e em conformidade com um enquadramento procedimental específico, tendo por finalidade compor o Cadastro Nacional de Propriedades.

2. O levantamento cadastral é realizado pelo membro do Governo responsável pela área da justiça, através da DNTPSC.

### **Artigo 31.º** **Informações recolhidas**

1. Através do levantamento cadastral são recolhidas, em cada área de coleção, as informações necessárias à composição do Cadastro Nacional de Propriedades, nomeadamente:

- a) A localização administrativa do bem imóvel;
- b) O esboço geométrico da parcela, georreferenciado;
- c) A localização georreferenciada da parcela;
- d) O tipo de parcela de acordo com as especificações técnicas;
- e) As declarações de titularidade de pessoas singulares, coletivas ou do Estado sobre o bem imóvel, para os efeitos do disposto no artigo seguinte;
- f) Outros dados que sejam tecnicamente relevantes.

2. A cada parcela de terreno é atribuído um número único de identificação.

### **Artigo 32.º** **Declaração de titularidade**

1. Durante o processo de levantamento cadastral, o membro do Governo responsável pela área da justiça, através da DNTPSC, recolhe declarações de titularidade de pessoas singulares, coletivas ou das comunidades locais sobre bens imóveis situados nas áreas de coleção.

2. Com as declarações de titularidade referidas no número anterior, são também recolhidas cópias dos meios de prova que os declarantes puderem apresentar.

3. Ninguém pode ser impedido de apresentar declarações sobre as parcelas de que entender ser titular.

4. A cada declaração é atribuído um número de identificação.

5. Os acordos resultantes de negociação ou mediação em que as partes tenham concordado sobre a transmissão definitiva de direitos de propriedade sobre bem imóvel são válidos para efeitos de declaração de titularidade.

6. A apresentação das declarações de titularidade dos bens imóveis do Estado compete ao membro do Governo responsável pela área da justiça através da DNTPSC e subsidiariamente às demais entidades do Estado.

7. Deve ser incentivada a declaração de titularidade conjunta entre casais.

### **Artigo 33.º** **Publicação**

1. As informações recolhidas na área de coleção são dispostas num mapa cadastral e lista de declarantes, e publicadas por um período de 90 dias.

2. Nos casos em que as características físicas da área de coleção o justifiquem, o membro do Governo responsável pela área da justiça, através da DNTPSC, pode estender o prazo previsto no número anterior por um período adicional de mais 30 dias.

3. O período de publicação deve ser determinado e divulgado antes do seu início, não podendo ser estendido após a sua divulgação.

4. Durante o período de publicação, o membro do Governo responsável pela área da justiça, através da DNTPSC, recolhe declarações de titularidade sobre bens imóveis identificados no mapa cadastral que ainda não tenham sido submetidas nos termos dos artigos 31.º e 32.º.

5. Não são aceites declarações de titularidade submetidas fora do prazo previsto nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo.

#### **Artigo 34.º**

##### **Levantamento cadastral em Zona de Proteção Comunitária**

O levantamento cadastral de bens imóveis em Zona de Proteção Comunitária deve ser precedido de consulta à comunidade local e obedece aos demais requisitos estabelecidos em legislação própria.

#### **Artigo 35.º**

##### **Gratuidade do levantamento cadastral**

O levantamento cadastral sistemático é gratuito.

### **CAPÍTULO VI**

#### **Definição da titularidade de bens imóveis**

##### **SECÇÃO I**

##### **Casos não disputados**

#### **Artigo 36.º**

##### **Titular de direito anterior primário**

É reconhecido o direito de propriedade ao declarante da titularidade de direito informal de propriedade, propriedade perfeita ou hakmilik, quando não contestado.

#### **Artigo 37.º**

##### **Posse atual de titular de direito anterior secundário**

1. É atribuído o direito de propriedade ao declarante da titularidade de direito anterior secundário que preencha, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Seja um direito anterior secundário válido, nos termos e para os efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 3.º da presente lei;
- b) Esteja na posse atual e pacífica do bem imóvel declarado; e
- c) A posse seja duradoura.

2. O declarante só adquire o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possuir.



3. Para os efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1, a posse é duradoura quando tenha perdurado por um período superior ao prazo de vinte anos aplicável à usucapião de boa-fé previsto no artigo 1216.º do Código Civil.

4. Nos casos em que não se verifiquem os requisitos previstos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1, o direito de propriedade sobre os bens imóveis aí referidos reverte para o Estado.

5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, ao possuidor atual e pacífico que seja titular de um direito anterior secundário válido sobre um bem imóvel, por um período inferior a vinte anos, é reconhecido o direito a manter a utilização atual do bem imóvel, através do gozo de um direito atual correspondente, nos termos gerais de direito.

6. O direito a manter a utilização dos bens imóveis por parte do seu possuidor atual que seja titular de um direito anterior secundário válido é regulamentado por diploma próprio.

7. O disposto nos n.ºs 3 e 4 não exclui o direito do declarante da titularidade de direito anterior secundário válido que se encontre na posse atual e pacífica do bem imóvel, a ser indemnizado pelas construções, plantações e benfeitorias que houver feito no bem imóvel, sempre que não seja possível assegurar-lhe a utilização do mesmo bem imóvel.

### **Artigo 38.º**

#### **Posse incontestada**

1. É atribuído o direito de propriedade ao declarante incontestado em caso não disputado, desde que a posse seja pacífica.

2. Excetuam-se do disposto no número anterior os casos em que o bem imóvel em causa estiver situado em área do domínio público do Estado.

3. O declarante só adquire o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possuir.

## **SECÇÃO II**

### **Casos disputados**

### **Artigo 39.º**

#### **Definição e resolução**

1. Diz-se disputado o caso em que há mais de uma declaração válida de titularidade do direito de propriedade sobre um mesmo bem imóvel, em virtude de exercício da posse ou da existência de diferentes direitos anteriores sobre esse mesmo bem.

2. Os casos disputados que não puderem ser dirimidos por negociação entre as partes, mediação ou outras formas de acordo, são resolvidos por decisão administrativa com base no regime previsto na presente lei ou por decisão judicial.

### **Artigo 40.º**

#### **Disputa entre titulares de direito anterior primário**

1. Nos casos disputados entre declarantes da titularidade de direitos anteriores primários, se um dos declarantes for possuidor do imóvel ou de parte dele, é-lhe atribuído o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possui.

2. O direito de propriedade sobre a parte do imóvel que não é possuída por nenhum dos declarantes é atribuído nos termos do artigo 45.º.

### **Artigo 41.º**

#### **Disputa entre titular de direito anterior primário e titular de direito anterior secundário**

Nos casos disputados entre declarante da titularidade de um direito anterior primário e declarante da titularidade de um direito anterior secundário, o direito de propriedade é atribuído ao titular do direito anterior primário, independentemente da posse.

### **Artigo 42.º**

#### **Disputa entre titulares de direito anterior secundário**

1. Nos casos disputados entre declarantes da titularidade de direitos anteriores secundários, o direito de propriedade é atribuído em função da posse de cada um.

2. O direito de propriedade sobre parte do imóvel que não é possuída por nenhum dos declarantes reverte para o Estado.

### **Artigo 43.º**

#### **Titular de direito anterior primário e usucapião especial**

É reconhecido o direito de propriedade ao declarante da titularidade de um direito anterior primário, em detrimento do declarante possuidor, ainda que este cumpra os requisitos da usucapião especial.

### **Artigo 44.º**

#### **Titular de direito anterior secundário e usucapião especial**

1. Nos casos disputados entre declarante possuidor e declarante titular de direito secundário anterior, o direito de propriedade do bem imóvel é atribuído ao possuidor que cumprir os requisitos da usucapião especial.

2. Se o possuidor atual não cumprir os requisitos da usucapião especial, o direito é atribuído ao titular de direito anterior secundário.

3. O declarante possuidor só adquire o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possuir.

4. Nos casos referidos no n.º 2, ao titular do direito anterior secundário apenas é reconhecido o direito de propriedade sobre a parte do imóvel que anteriormente possuía.

### **Artigo 45.º**

#### **Disputa entre declarantes sem posse**

Nos casos disputados entre declarantes da titularidade de direito anterior primário, não se encontrando nenhum dos declarantes na posse do bem imóvel, o direito de propriedade é atribuído ao declarante titular do direito mais recente, salvo nos casos de titulares de direitos informais de propriedade, que prevalecem sobre os restantes.

### **Artigo 46.º**

#### **Casos disputados envolvendo delimitações**

1. A demarcação é feita em conformidade com os títulos de cada um dos declarantes da titularidade do direito e, na falta de títulos suficientes, em harmonia com a posse em que estejam os confinantes ou segundo o que resultar de outros meios de prova.

2. Se os títulos não determinarem os limites dos prédios ou a área pertencente a cada imóvel e a questão não puder ser resolvida pela posse ou por outro meio de prova, a demarcação faz-se distribuindo o terreno em litígio por partes economicamente iguais.

3. Se os títulos indicarem um espaço maior ou menor do que o abrangido pela totalidade do terreno, atribuir-se-á a falta ou o acréscimo proporcionalmente à parte de cada um.

## **CAPÍTULO VII**

### **Indemnização e reembolso**

#### **SECÇÃO I**

#### **Indemnização**

### **Artigo 47.º**

#### **Admissibilidade**

1. Tem direito a ser indemnizado:

a) O declarante da titularidade de direito anterior a quem, em caso disputado, não tenha sido atribuído o direito de propriedade por força da aplicação do regime previsto na presente lei;

b) O declarante possuidor a quem, ainda que cumpridos os requisitos da usucapião especial, não tenha sido atribuído o direito de propriedade por força da aplicação do regime previsto na presente lei.

2. Nos casos referidos na alínea a) do número anterior em que o título designa um fim específico para a concessão do direito anterior secundário, cabe indemnização ao declarante titular apenas quando, no momento em que o declarante tenha sido desapossado, dava ao bem imóvel a finalidade original designada no título.

3. Nos casos referidos na alínea b) do n.º 1, havendo mais do que um possuidor do imóvel, deve a indemnização ser partilhada entre eles.

4. Não são abrangidos pelo n.º 1 os casos em que a perda do direito se dê por usucapião ordinária.

5. A indemnização é paga pelo Estado, sem prejuízo do direito de reembolso previsto nos artigos seguintes.

6. As indemnizações a que se refere o n.º 1 só são pagas após a resolução definitiva da disputa.

### **Artigo 48.º**

#### **Aproveitamento eficiente do imóvel**

1. A indemnização deve corresponder ao valor mais elevado do aproveitamento eficiente do imóvel, no momento em que o declarante foi desapossado, atualizado à data da decisão que reconhece o direito de propriedade a terceiro.

2. Entende-se por aproveitamento eficiente do imóvel o uso mais provável do imóvel em determinada data, devendo este aproveitamento ser fisicamente possível, justificado, legalmente permitido, financeiramente possível e maximamente produtivo.

3. Salvo prova em contrário, o valor do aproveitamento eficiente do imóvel é calculado com base no uso legal efetivamente dado pelo declarante no momento em que foi desapossado.

4. O valor da indemnização para titulares de direitos anteriores secundários ou possuidores com usucapião especial, é aferido com base no valor de indemnização que seria atribuído a um titular de direito anterior primário.

5. No processo de avaliação do imóvel a Comissão de Terras e Propriedades dá oportunidade aos declarantes para se pronunciarem sobre o disposto no n.º 3.

### **Artigo 49.º**

#### **Cedência de bens ou direitos**

1. Os declarantes e o Estado podem acordar que a indemnização seja satisfeita, total ou parcialmente, através da cedência de um bem imóvel do Estado de valor equivalente.

2. A cedência de direitos sobre bens imóveis é regulada pela legislação aplicável à utilização do domínio privado do Estado.

### **Artigo 50.º**

#### **Arrendamento de bens imóveis do Estado**

1. Os bens imóveis do domínio privado do Estado podem ser objeto de arrendamento especial ou alienados a favor de ocupantes protegidos contra o despejo.

2. O regime de arrendamento especial e de alienação de bens imóveis do domínio privado do Estado é regulado por decreto-lei.

## **SECÇÃO II** **Reembolso**

### **Artigo 51.º**

#### **Obrigação de reembolsar**

1. Nos casos disputados, quando ao declarante possuidor for atribuído o direito de propriedade por usucapião especial, deve este proceder ao reembolso ao Estado do valor da indemnização pago ao declarante da titularidade de direito anterior secundário.

2. O valor do reembolso referido no número anterior corresponde aos limites do bem imóvel sobre o qual lhe for atribuído o direito de propriedade.

### **Artigo 52.º**

#### **Perdão da dívida**

1. O Estado pode conceder no todo ou em parte a isenção do pagamento referido no artigo anterior, quando se verificarem circunstâncias de grave carência económica.

2. O regime de isenção total ou parcial de reembolso do Estado deve assegurar o não empobrecimento e perda de condição de vida dos declarantes obrigados ao reembolso.

### **Artigo 53.º**

#### **Garantia do reembolso**

1. A obrigação de reembolso é garantida por hipoteca sobre o bem imóvel, constituída a favor do Estado.

2. A hipoteca é inscrita no cadastro do bem imóvel, até posterior inscrição no registo predial.

### **Artigo 54.º**

#### **Regime das indemnizações e reembolsos**

Sem prejuízo do disposto na presente secção, o regime das indemnizações e reembolsos é regulado em diploma próprio.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Reconhecimento e atribuição dos primeiros direitos de propriedade**

#### **SECÇÃO I**

##### **Procedimento administrativo**

#### **SUBSECÇÃO I**

##### **Comissão de Terras e Propriedades**

### **Artigo 55.º**

#### **Criação**

1. É criada a Comissão de Terras e Propriedades para a apreciação dos casos disputados no âmbito do processo de reconhecimento e atribuição dos

primeiros direitos de propriedade e outras competências atribuídas por lei.

2. A Comissão de Terras e Propriedades tem natureza independente e goza de autonomia administrativa, financeira e patrimonial.

### **Artigo 56.º**

#### **Composição**

1. A Comissão de Terras e Propriedades é constituída por:

a) Seis juristas, designados pelo Primeiro-Ministro, sob proposta do Ministro da Justiça;

b) Três técnicos especializados no domínio das terras e propriedades, indicados pelo Ministro da Justiça, sob proposta do Diretor Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais.

2. Cada uma das autoridades mencionadas no número anterior designa ainda um membro suplente, que substitui os membros efetivos nas suas ausências ou impedimentos.

3. Os membros da Comissão devem ser escolhidos de entre pessoas de reconhecida idoneidade e integridade moral e ética, de modo a assegurar que o exercício das suas funções é desempenhado com imparcialidade, integridade, competência, compromisso e responsabilidade.

4. O Ministro da Justiça nomeia o presidente da Comissão, de entre os seus membros.

5. A Comissão de Terras e Propriedades pode organizar-se em painéis arbitrais com autonomia decisória, compostos por, no mínimo, dois juristas e um técnico especializado em terras e propriedades.

6. No cumprimento de suas funções, a Comissão tem apoio de um Secretariado Técnico.

7. O mandato dos membros da Comissão é de quatro anos, renovável.

### **Artigo 57.**

#### **Funcionamento**

1. As deliberações são tomadas por maioria dos votos dos membros presentes, tendo o presidente voto de qualidade.

2. A Comissão de Terras e Propriedades rege-se pela presente lei, pelo decreto-lei que a regula e pelo regimento interno aprovado pelos seus membros, no âmbito das suas funções e das suas competências.

## **SUBSECÇÃO II**

### **Decisão administrativa de casos disputados**

### **Artigo 58.º**

#### **Início do processo**

Encerrado o prazo para a submissão de declarações de titularidade do direito de propriedade sobre bens imóveis no âmbito do levantamento cadastral previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 32.º, o membro do Governo responsável pela área da justiça, através da DNTPSC, envia os casos disputados à Comissão de Terras e Propriedades.

**Artigo 59.º**  
**Diligências probatórias**

No procedimento de resolução de casos disputados, a fim de formar a sua convicção sobre a veracidade dos factos constantes das declarações, a Comissão de Terras e Propriedades, diretamente ou através da DNTPSC, por meio das suas direções municipais, pode designadamente:

- a) Convocar os declarantes da titularidade do direito de propriedade sobre bens imóveis, individual ou simultaneamente, para prestar esclarecimentos;
- b) Ouvir testemunhas apresentadas pelos declarantes;
- c) Consultar as autoridades locais e comunitárias;
- d) Solicitar a apresentação de documentos adicionais dos declarantes;
- e) Realizar todas as diligências probatórias necessárias para a confirmação das informações constantes das declarações.

**Artigo 60.º**  
**Decisão dos casos disputados**

Nos casos disputados, a Comissão de Terras e Propriedades:

- a) Reconhece ou atribui o direito de propriedade aos declarantes de acordo com os critérios estabelecidos na presente lei e com a sua convicção sobre os factos alegados, formada no processo de levantamento cadastral e através das diligências probatórias efetuadas;
- b) Determina a existência das obrigações de indemnização e reembolso, nos termos deste diploma, e fixa os seus respetivos valores, de acordo com o previsto no artigo 48.º.

**Artigo 61.º**  
**Conteúdo da decisão**

A decisão administrativa deve ser fundamentada de facto e de direito e conter os seguintes elementos:

- a) A identificação dos titulares e das parcelas;
- b) A existência da obrigação ou não de indemnizar;
- c) A existência da obrigação ou não de reembolsar; e
- d) Os montantes a serem indemnizados e reembolsados.

**Artigo 62.º**  
**Impedimento**

1. Aplicam-se aos membros da Comissão de Terras e Propriedades os impedimentos previstos no artigo 87.º do Código de Processo Civil, com as necessárias adaptações.

2. O membro da Comissão de Terras e Propriedades impedido nos termos do número anterior, é substituído por membro suplente na deliberação sobre caso disputado.

3. É anulável, por recurso administrativo a interpor pela parte preju-

dicada, a decisão sobre um caso disputado na qual um membro impedido da Comissão de Terras e Propriedades tenha votado.

**Artigo 63.º**  
**Suspeição**

1. Os declarantes podem opor suspeição ao membro da Comissão de Terras e Propriedades se estiver preenchido algum dos fundamentos previstos no artigo 92.º do Código de Processo Civil, com as necessárias adaptações.

2. Os declarantes em casos disputados podem opor suspeição contra o membro da Comissão de Terras e Propriedades a qualquer momento, por requerimento dirigido ao presidente da Comissão de Terras e Propriedades, até ao dia anterior ao da decisão administrativa.

3. Os incidentes de suspeição são instruídos e decididos pelo presidente da Comissão de Terras e Propriedades, aplicando-se o disposto nos artigos 94.º e 95.º do Código de Processo Civil, com as necessárias adaptações.

4. Se a suspeição for oposta contra o presidente da Comissão de Terras e Propriedades, o incidente é instruído e decidido pelo membro que o substitui.

5. Se a suspeição for considerada procedente, o caso disputado é distribuído a outro painel arbitral, ou o membro objeto de suspeição é substituído por um suplente na votação do caso.

**Artigo 64.º**  
**Eficácia diferida**

1. A decisão administrativa nos casos disputados referidos no artigo 60.º só produz efeitos após o termo do prazo para a impugnação judicial.

2. Findo o prazo mencionado no número anterior, sem que tenha sido deduzida impugnação judicial, a decisão administrativa adquire eficácia imediata.

**SECÇÃO II**  
**Impugnação judicial**

**Artigo 65.º**  
**Prazo para impugnar**

A decisão administrativa proferida nos casos disputados é suscetível de impugnação judicial, com efeito suspensivo, a deduzir no prazo de 60 dias a contar da sua notificação.

**Artigo 66.º**  
**Competência para conhecer da impugnação**

1. Os tribunais judiciais são competentes para decidir a impugnação judicial referida no artigo anterior.

2. A impugnação judicial reveste a forma do processo comum, com as especialidades constantes dos artigos 67.º, 68.º e 69.º.



**Artigo 67.º**  
**Legitimidade**

Têm legitimidade para impugnar a decisão administrativa os declarantes titulares de direitos subjetivos ou interesses legalmente protegidos que se considerem lesados.

**Artigo 68.º**

**Notificação da interposição da impugnação judicial**

Recebida a impugnação judicial, o tribunal notifica a entidade competente para a atribuição de títulos de propriedade da sua interposição, para que suspenda de imediato o processo de atribuição e emissão de títulos.

**Artigo 69.º**

**Intervenção do Estado no processo judicial**

Mesmo que não seja parte no processo, o Estado é citado a intervir na causa nos termos do artigo 276.º e seguintes do Código de Processo Civil, em todos os casos em que o Estado possa ser constituído na obrigação de pagar indemnizações que não constem da decisão da Comissão de Terras e Propriedades ou seja pedido por alguma das partes o aumento do valor da indemnização estabelecido pela Comissão de Terras e Propriedades.

**SECÇÃO III**

**Registo e atribuição de títulos**

**Artigo 70.º**

**Registo de direitos e emissão de títulos**

O registo no Cadastro Nacional de Propriedades e a emissão de títulos são regulados por decreto-lei.

**Artigo 71.º**

**Efeitos da atribuição de títulos de direito de propriedade sobre bens imóveis**

1. A atribuição de um título de direito de propriedade sobre um bem imóvel confere ao seu titular o direito de atuar como proprietário deste.

2. A usucapião tem lugar cinco anos após o primeiro registo do bem imóvel nos termos desta lei, aplicando-se posteriormente os prazos previstos no Código Civil.

3. O reconhecimento de um direito de propriedade nos casos disputados constitui caso julgado apenas entre as partes.

## CAPÍTULO IX

### Disposições complementares, transitórias e finais

#### Artigo 72.º

##### Crimes

A prática de corrupção ativa e passiva, a falsificação de documentos, a prestação de falsas declarações e outros crimes praticados no âmbito de aplicação da presente lei são punidos nos termos do Código Penal e demais legislação aplicável.

#### Artigo 73.º

##### Posse de bem imóvel de estrangeiro por cidadão nacional

1. O bem imóvel de uma pessoa singular ou coletiva estrangeira, revertido ao Estado por força da presente lei, que tenha sido ocupado pacificamente por cidadão nacional, pode vir a ser adquirido por este através de procedimento a ser regulado por decreto-lei.

2. O cidadão nacional mencionado no número anterior beneficia da presunção de posse atual prevista no n.º 2 do artigo 17.º desta lei.

3. No caso de ter sido celebrado contrato de arrendamento com o Estado sobre bem imóvel e este pretender alienar, é deduzido do preço o valor das rendas pagas ao Estado pelo ocupante.

4. Faculta-se ao cidadão nacional ocupante e residente em bem imóvel revertido ao Estado o direito de habitação renovado tacitamente aos seus herdeiros e legatários, até à entrada em vigor do decreto-lei que regula o procedimento de aquisição referido neste artigo.

5. O uso não residencial do bem imóvel revertido para o Estado deve ser regularizado por meio de contrato de arrendamento ou outras formas permitidas por lei.

#### Artigo 74.º

##### Bens imóveis abandonados sob administração do Estado

1. Os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo da Lei n.º 1/2003, de 10 de março, relativos a bens imóveis abandonados, mantêm-se até ao termo do seu prazo, sem prejuízo de o titular particular a quem tenha sido atribuído ou reconhecido o direito de propriedade assumir a posição de senhorio.

2. As rendas recebidas pelo Estado até ao reconhecimento ou a atribuição do direito de propriedade sobre bem imóvel abandonado constituem receita do Estado e não podem ser reclamadas pelo titular a quem venha a ser atribuído ou reconhecido o direito de propriedade.

3. Para efeitos do presente diploma, não há posse do arrendatário ou do ocupante arbitrário de bem imóvel abandonado.

4. Para efeitos do disposto no presente artigo, consideram-se abandonados os bens imóveis assim identificados pela DNTPSC ao abrigo da Lei n.º 1/2003, de 10 de março.

### **Artigo 75.º**

#### **Casos disputados sobre bens imóveis ocupados em resultado de atos de deslocação forçada de populações**

1. Os casos disputados sobre os bens imóveis que tenham sido ocupados em resultado dos atos de deslocação forçada de populações ocorrida durante a administração indonésia, são resolvidos caso-a-caso pela Comissão de Terras e Propriedades, nos termos da presente lei.

2. Nos casos referidos no número anterior, quando, da aplicação da presente lei, resultar o despejo dos ocupantes atuais desses bens imóveis, o Estado promove, através do serviço competente do Ministério da Justiça para a área do cadastro, das terras e propriedades, a conciliação dos interesses das partes, nomeadamente com vista a alcançar consenso quanto à indemnização a que houver lugar ou às alternativas viáveis à sua compensação.

3. O Estado assume, através dos mecanismos previstos na lei, o pagamento das indemnizações a que houver lugar nos casos referidos no número anterior, sem prejuízo do reembolso a que eventualmente tiver direito.

### **Artigo 76.º**

#### **Despejo**

1. As situações de despejo a que houver lugar por força da aplicação da presente lei são reguladas por decreto-lei.

2. O despejo deve ser realizado em condições que garantam a dignidade da pessoa humana, os direitos e a segurança das pessoas por ele afetadas, bem como o respeito pelos princípios da proporcionalidade, da adequação e da não discriminação.

### **Artigo 77.º**

#### **Tributação progressiva**

A tributação sobre bens imóveis deve ser progressiva, nos termos a definir por lei.

### **Artigo 78.º**

#### **Processos judiciais**

1. Os processos judiciais transitados em julgado não são afetados pela presente lei.

2. A presente lei aplica-se aos processos judiciais pendentes.

3. O juiz pode suspender o processo judicial em curso, aguardando decisão no processo de atribuição e reconhecimento dos primeiros direitos de propriedade, quando entender mais adequado à resolução do litígio.

### **Artigo 79.º**

#### **Reclamações anteriores**

1. As reclamações submetidas no âmbito da Lei n.º 1/2003, de 10 de março, são consideradas declarações de titularidade sempre que tecnicamente viáveis.

2. São tecnicamente viáveis as reclamações que identifiquem inequivocamente o reclamante e o bem imóvel reclamado.

3. Os reclamantes referidos no n.º 1 têm o ónus de verificar se a sua reclamação foi inserida nos mapas cadastrais durante o período de publicação, nos termos do artigo 33.º, devendo apresentar nova declaração quando tal não tenha acontecido.

### **Artigo 80.º**

#### **Levantamento cadastral e declarações de titularidade anteriores**

O levantamento cadastral, as declarações de titularidade recolhidas e os atos de reconhecimento do direito de propriedade para efeitos de registo emitidos ao abrigo do Decreto-lei n.º 27/2011, de 6 de julho, são considerados válidos.

### **Artigo 81.º**

#### **Presunções**

Ficam sem efeito as presunções constantes do artigo 12.º da Lei n.º 1/2003, de 10 de março.

### **Artigo 82.º**

#### **Atos de disposição relativos aos bens imóveis do Estado**

1. Os atos de disposição dos bens imóveis do Estado que tenham ocorrido, por qualquer título, desde 7 de dezembro de 1975 até à entrada em vigor da presente lei, são nulos.

2. A nulidade não prejudica os direitos dos terceiros de boa fé que tenham adquirido, a título oneroso, esses bens e que por eles tenham pago justo preço.

3. Nos casos em que o Estado não possa recuperar o bem por força da aplicação do disposto no número anterior, o Estado tem o direito a ser indemnizado por quem tenha vendido ilegítimamente, de má-fé, no montante em que este se tenha enriquecido, nos termos gerais de direito.

4. Para os efeitos do disposto nos números anteriores, considera-se de boa-fé o comprador que, no momento da compra do bem imóvel, desconhecia que o vendedor não era o legítimo proprietário.

5. Ao disposto no presente artigo aplicam-se subsidiariamente as regras do regime da venda de bens alheios previsto no Código Civil.

### **Artigo 83.º**

#### **Fundo Financeiro Imobiliário**

As obrigações financeiras do Estado que venham a resultar a aplicação da presente lei, nomeadamente em sede de indemnizações, são satisfeitas com recurso ao Fundo Financeiro Imobiliário, previsto na lei que regula a expropriação por utilidade pública.

**Artigo 84.º**  
**Revogação**

São revogados todos os diplomas ou normas que disponham em sentido contrário ao disposto na presente lei.

**Artigo 85.º**  
**Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação.

