

Francisco Liberal Fernandes

DIREITOS REAIS EM TIMOR-LESTE: UMA INTRODUÇÃO

*REAL ESTATE LAW IN EAST-TIMOR:
AN INTRODUCTION*

U.PORTO
FACULDADE DE DIREITO
UNIVERSIDADE DO PORTO

C|J|E CENTRO
DE INVESTIGAÇÃO
JURÍDICO
ECONÓMICA

2015

Título

DIREITOS REAIS EM TIMOR-LESTE: UMA INTRODUÇÃO
(Real Estate Law in East-Timor: an Introduction)

1ª Edição, Outubro 2015

Autor

Francisco Liberal Fernandes

Edição de Autor

Execução gráfica

Ana Paula Silva

ISBN

978-989-20-6079-8

© Francisco Liberal Fernandes

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.

FRANCISCO LIBERAL FERNANDES

Faculdade de Direito da Universidade do Porto

Centro de Investigação Jurídico-Económica

**DIREITOS REAIS EM TIMOR-LESTE:
UMA INTRODUÇÃO**

*Real Estate Law in East-Timor:
an Introduction*

2015

ÍNDICE

Apresentação	11
--------------------	----

INTRODUÇÃO – Enquadramento dos direitos reais

1. O direito patrimonial.....	13
2. Classificação dos direitos	14
2.1. Direitos patrimoniais e direitos não patrimoniais.....	14
2.2. Direitos absolutos e direitos relativos.....	15
3. Conceito de direito real	16
3.1. Doutrina clássica ou realista.....	16
3.2. Doutrina personalista	17
3.3. Posição adoptada	18
4. Ordenação definitiva e ordenação provisória do domínio	19

CAPÍTULO I – Objecto dos direitos reais: as coisas

1. Conceito de coisa	21
2. Classificação das coisas	22
2.1. Coisas fora do comércio jurídico	22
2.2. Coisas móveis e imóveis	24
2.3. Coisas simples e coisas compostas	27
2.4. Coisas fungíveis e não fungíveis	29
2.5. Coisas consumíveis e coisas não consumíveis.....	29
2.6. Coisas divisíveis e coisas indivisíveis	30
2.7. Coisas acessórias.....	31
2.8. Coisas futuras e coisas presentes	32
2.9. Frutos	32
2.10. Benfeitorias	35
2.11. Coisas corpóreas e incorpóreas	36

CAPÍTULO II – Princípios constitucionais dos direitos reais	
A. Princípios ligados ao lado interno dos direitos reais	38
1. Princípio da coisificação	38
2. Princípio da actualidade ou da imediação	38
3. Princípio da especialidade ou da individualização	39
4. Princípio da compatibilidade ou da exclusão	40
5. Princípio da elasticidade	41
B. Princípios ligados ao lado externo dos direitos reais	42
1. Princípio da taxatividade ou do <i>numerus clausus</i>	42
2. Princípio da causalidade	44
3. Princípio da consensualidade	46
4. Princípio da publicidade	48
CAPÍTULO III – Características dos direitos reais	
1. Características ligadas ao lado interno	51
2. Características ligadas ao lado externo	52
2.1. Direito de seqüela ou de seguimento	52
2.2. Direito de prevalência ou de preferência	53
CAPÍTULO IV – A posse	
1. Distinção entre posse e direito real	57
2. Fundamento da tutela da posse	59
3. A posse e a usucapião	61
4. Elementos da posse: corpus e animus	61
5. Âmbito da posse	64
5.1. Objecto da posse	64
5.2. Direitos em termos dos quais se pode possuir	64
6. Capacidade para adquirir posse	65
7. Caracteres da posse	65
8. Formas de aquisição da posse	67
8.1. Aquisição originária	68
8.2. Aquisição derivada	71
9. Conjunções de posse	73
10. Conservação e perda da posse	74
11. Defesa da posse	75
12. Efeitos da posse	78

CAPÍTULO V – Dos direitos reais em especial

1. Classificação dos direitos reais	85
2. Direitos reais de gozo ou de utilização	86
2.1. Direito de propriedade	87
2.1.1. Características	87
2.1.2. Propriedade resolúvel e propriedade temporária . . .	88
2.1.3. Modalidades do direito de propriedade	89
2.1.4. Modos de aquisição	91
2.1.5. Aquisição originária	91
2.1.6. Restrições ao direito de propriedade	95
2.1.7. Defesa de propriedade	98
2.2. Direito de usufruto	99
2.2.1. Características e limites	99
2.2.2. Objecto do usufruto	100
2.3. Direito de uso e habitação	101
2.4. Direito de superfície	102
2.4.1. Objecto	102
2.4.2. Duração	103
2.4.3. Carácter oneroso ou gratuito	103
2.4.4. Direito de superfície e propriedade superficiária . .	104
2.5. Servidões prediais	104
2.5.1. Caracterização geral	104
2.5.2. Elementos da servidão predial	105
2.5.3. Conteúdo da servidão	106
2.5.4. Modalidades de servidões	107
3. Direitos reais de garantia	109
3.1. Consignação de rendimentos	110
3.2. Penhor	111
3.3. Hipoteca	112
3.4. Privilégios creditórios	115
3.5. Direito de retenção	116
4. Direitos reais de aquisição	117
4.1. Direitos potestativos de aquisição	118
4.2. Direitos reais de preferência	118
4.3. Promessa real de alienação ou oneração	120

ANEXOS

O Projecto de lei relativo à propriedade dos imóveis em Timor-Leste	121
Legislação complementar	139
– Constituição da República	139
– Lei n.º 1/2003, de 10 de Março, regime jurídico dos bens imóveis	141
– Lei 19/2004, de 17 de Fevereiro, regime jurídico dos bens imóveis: afectação oficial e arrendamento de bens imóveis do domínio privado do Estado	153
– Lei n.º 12/2005, de 12 de Setembro, regime jurídico dos bens imóveis II Parte: arrendamento entre particulares	163
– Diploma Ministerial n.º 35/2009, relativo à estrutura orgânica da Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais	169
– Lei n.º 6/2011, de 9 de Fevereiro, compensações por desocupação de imóveis do Estado	177
– Decreto-Lei n.º 27/2011, de 6 de Julho, relativo à regularização da titularidade de bens imóveis em casos não disputados	181
– Diploma Ministerial n.º 16/2011, de 27 de Julho, sobre o levantamento cadastral	189
– 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	193
– Decreto-Lei n.º 1/2012, de 1 de Fevereiro, relativo ao Sector Downstream	209
– Decreto-Lei n.º 36/2014, de 17 de Dezembro, relativo à transmissão de direitos sobre bens imóveis no projecto Suai Supply Base	213

Apresentação

Este pequeno texto — que é inseparável da minha colaboração, em 2010, na Faculdade de Direito da Universidade Nacional de Timor Lorosa'e no âmbito de um protocolo de colaboração do qual é também parte a Faculdade de Direito da Universidade do Porto — não é mais do que uma introdução a um ramo do direito que desempenha um papel de máxima importância na organização e desenvolvimento da sociedade timorense, em especial num momento em que está em causa a reorganização do direito de propriedade sobre a terra.

Embora, por razões de simplificação, se omitam referências doutrinárias, deve salientar-se que este trabalho por base o ensino e as lições do Professor Doutor Orlando de Carvalho, em especial o *Direito das Coisas*, coordenação de Liberal Fernandes/Raquel Guimarães/Regina Redinha, Coimbra Editora, 2012.

Com a colocação deste texto numa plataforma de acesso livre e gratuito, pretende-se disponibilizar, em particular aos alunos da Faculdade de Direito da UNTL, uma base de apoio que lhes facilite o estudo deste ramo do direito.

Porto, Outubro de 2015

INTRODUÇÃO

Enquadramento dos Direitos Reais

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 coisas¹.

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 em dinheiro, a sua violação possibilita uma reintegração por equiva-

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

lente 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 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 indeterminável, 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 integram 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 mediamente 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 a 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.

CAPÍTULO I

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 (art. 193º n.º 2)

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 lei². Porém, nem toda a propriedade das entidades públicas é domínio público, podendo igualmente ser natureza 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 desafecção 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.

² 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.

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 imóveis³, 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).

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

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).

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. Coisa 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 (art. 197º)

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 nexa 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 (art. 198º)

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), 2166º (legado de coisa genérica) e 2129º (legado de coisa genérica).

2.5. Coisas consumíveis e coisas não consumíveis (art. 199º)

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 (art. 200º)*

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 (art. 201º)

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 inte-

grantes 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 (art. 202º)*

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 objecto 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 (arts. 203º a 206º)*

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 extrac-

ção 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 (art. 203º, n.º 2)

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 (art. 204º)

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 *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 (art. 206º)

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 (art. 207º)

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 ornamenta-

ções 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 (art. 1222º)

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 versem 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 II

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 podem 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 nexo 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 reexpandam 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).

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)⁴.

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 ca-

⁴ A vontade hipotética ou conjectural é aquela que as partes teriam se tivessem previsto a invalidade do negócio que celebraram.

sos 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.

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*⁵). 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 produ-

⁵ 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.

ção 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 real⁶.

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 282º⁷, 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

⁶ Nesta formulação, o princípio da causalidade tem por objecto as formas derivadas de aquisição dos direitos reais. Como sabemos, estes direitos podem 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.

⁷ 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.

no seguinte exemplo: *A* vende, em 2009, a *B* determinada coisa e, em 2010, *B* vende a mesma coisa a *C*; neste exemplo, *C* é terceiro em relação a *A*.

Além disso, as exceções 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 intervêm; 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.

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 domínio⁸, comprar determinada coisa (ou constituir um direito real menor),

⁸ 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

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. 210^o). 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 reais⁹ liga-se ao princípio da causalidade, porquanto a falta de cumprimento do formalismo exigido pela lei torna o negócio jurídico celebrado nulo, o que invalida a transmissão ou constituição de direito

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.

⁹ Nos termos do art. 37^o, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 3/2004, de 4 de Fevereiro, 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.

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 com- posse 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 conveniente 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 predomi-

nante em relação aos imóveis¹⁰ 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. 621^o) 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 conflituantes —, 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 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

¹⁰ 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. 4^o do Diploma Ministerial n.º 23/2011, de 23-11).

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 efectuado¹¹. 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.

¹¹ 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 III

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 dos 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.

- Exceções ao direito de seqüela

No que respeita a imóveis ou móveis sujeitos a registo, o princípio geral é da possibilidade de seqüela. 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 seqüela 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 seqüela 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 exceções 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 cré-

ditos 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 IV

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 propriedade; 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 'preço' 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. 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.

2.3. 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.

3. Posse e usucapião

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. *O 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 o sistema ou concepção subjectiva da posse.

Assim, não há posse quando deixam de verificar-se os dois elementos (p. ex. em caso de venda da coisa acompanha da entrega da mesma ao comprador) ou apenas um, seja o elemento material (por exemplo, quando se perde a coisa) seja o psicológico (quando a coisa foi furtada por um terceiro).

O legislador afastou-se assim da concepção ou do sistema objectivo da posse, segundo o qual basta o *corpus* para haver posse, não sendo necessário para tal que 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).

4.4. 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 da natureza, o Código Civil prevê que determinados detentores – 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 o proprietário (infra), o que significa que, com esta previsão, acaba por se verificar uma aproximação entre os dois sistemas possessórios.

5. Âmbito da posse

5.1. *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*)).

5.2. *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.¹² Para além dos direitos reais de gozo, há direitos de garantia que conferem posse (embora esta não dê 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.

¹² 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).

6. 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.

7. 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 res-

pectiva 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).

7.1. *Posse titulada e posse não titulada (art. 1179º)*

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*).

7.2. *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.

7.3. 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.

7.4. 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.

8. 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.

8.1. Aquisição originária

a) 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.

b) 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*.

i) 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 manifes-

tar-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.

ii) 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.

c) 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*)

8.2. *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.

a) **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*).

b) **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 as partes 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.

c) *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.

d) *Sucessão mortis causa*

Verificando-se a morte do possuidor, a posse continua nos seus sucessores desde o momento da morte, independentemente da apreen-

são 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 cujus* 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 (“contínua”) desde o momento da abertura da sucessão, ou seja, desde a data da morte do anterior possuidor.

9. 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 *accessão* ou *junção* da posse consiste na faculdade de o adquirente da posse juntar à sua a posse do anterior possuidor (art. 1176^o). A *accessão* 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 *accessão*:

– 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 *accessão* é facultativa;

– Tratando-se de posses diferentes, a *accessão* 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 *accessão* 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.

10. Conservação e perda da posse

10.1. 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. 1177^o). 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.

10.2. Perda da posse (art. 1187º)

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 *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).

11. 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*.

11.1. 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.

a) 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.

b) Meios judiciais

i) Acção de prevenção (art. 1196º)

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.

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.

ii) Acção de manutenção (art. 1198º)

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*).

iii) Acção de restituição (art. 1198º)

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. 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).

iv) Acção de restituição provisória (art. 1199º)

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. 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.

v) Embargos de terceiro (art. 1205º)

Os embargos de terceiros constituem outro meio de defesa da posse previsto para os casos em que o possuidor é afectado por uma diligência judicial, sem que o mesmo tenha intervindo no processo em que se enquadra essa diligência.

c) 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.

11.2. Regime das acções possessórias (art. 1201º)

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. 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).

12. Efeitos da posse

12.1. Presunção da titularidade do direito (art. 1188º, n.º 1)

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.

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.

12.2. Direitos do sobre os frutos, benfeitorias e encargos

i) Direitos em relação aos frutos (art. 1190º)

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 percipientes) 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).

ii) Direitos em relação às benfeitorias (art. 1190º)

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).

iii) Direitos em relação aos encargos (art. 1192º)

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).

12.3. Responsabilidade do possuidor pela perda ou deterioração da coisa (art. 1189º)

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.

12.4. A usucapião (art. 1207º e s.)

a) Caracterização geral

Um dos efeitos principais da posse consiste no facto de permitir a aquisição dos direitos reais em termos dos quais se possuía 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 e, além disso, 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).

b) Capacidade para adquirir por usucapião (art. 1209º)

Quem tem capacidade para adquirir posse (art. 1186º) tem igualmente capacidade para usucapir (art. 1209º, n.º 1); 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).

c) 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).

d) 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).

e) 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 considera 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.

f) Invocação da usucapião (art. 294º *ex vi* 1212º).

A usucapião deve ser invocada para produzir os seus efeitos. Uma vez invocada, os seus efeitos retroagem ao momento do início da posse (art. 1208º).

CAPÍTULO V

Dos Direitos Reais em Especial

1. 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 infra-estrutura 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) — são aqueles que permitem o uso e fruição directa das coisas — e os direitos reais instrumentais que 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).

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.

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.

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).

2. Direitos reais de gozo ou de utilização

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 exhaustiva ou fechada por força do princípio da taxatividade ou do *numerus clausus*.

2.1. *Direito de propriedade*

O direito de propriedade constitui 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*).

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.

2.1.1. *Características*

Em rigor, o Código Civil não contém qualquer definição ou conceito de direito de propriedade, limitando-se o art. 1225º a definir o seu conteúdo, tanto 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. Já se falou na plenitude e na exclusividade dos poderes (art. 1225º), pelo que, por ora, nada mais se acrescenta.

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 im-

por 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.

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.

2.1.2. 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).

2.1.3. Modalidades do direito de propriedade

i) 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.

ii) 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.

iii) Propriedade horizontal (art. 1334º e s)

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, as quais 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).

2.1.4. 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).

2.1.5. Aquisição originária

a) 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 se 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 per-

tence 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).

b) Acessão

Verifica-se acessão "...quando com a coisa que é propriedade de alguém se une ou incorpora outra coisa que lhe não pertencia" (art. 1245º). A acessão 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.

i) 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. 1251^o), em que se atribui a propriedade ao dono da parte do leito por eles ocupada.

ii) 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. 1246^o, n.º 2).

– *Acessão industrial mobiliária*

A acessão mobiliária assume as formas de união ou confusão (art. 1254^o) e especificação (art. 1256^o). 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. 1253^o).

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 coisa resultante da união ou confusão, devendo, contudo, indemnizar o outro (art. 1253^o, 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. 1254^o, 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.

– *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.

2.1.6. Restrições 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.

i) Limites materiais (art. 1264º).

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.

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).

ii) 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.

iii) 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).

2.1.7. Defesa de propriedade

Os meios de defesa da propriedade dividem-se em judiciais e extrajudiciais. São extrajudiciais 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.

Os meios judiciais são:

i) 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.

ii) 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 oposição com o seu direito de propriedade.

iii) Acção de reivindicação (ou petítória) – 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.

iv) 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.

v) *Defesas 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.

2.2. *Direito de usufruto*

2.2.1. *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. 1366^o). Enquanto a propriedade tem natureza perpétua – embora excepcionalmente possa ser temporária (art. 1307^o n.º 2) –, o usufruto é, por essência, de duração limitada.

Como se disse, este direito confere ao seu titular a plenitude do gozo 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. 1367^o): 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. 1369^o consagra outros limites aos poderes do usufrutuário, os quais, no entanto, podem ser afastados pelas partes no título de constituição do usufruto (art. 1368^o). 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.

2.2.2. 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. 1378^o). 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.

2.3. *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 família¹³; 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

¹³ 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.

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.

2.4. *Direito de superfície*

2.4.1. *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.

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.

2.4.2. 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*)).

2.4.3. 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. 1427^o).

2.4.4. 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. 1418^o, segunda parte), como pode resultar do exercício deste (art. 1414^o).

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.

2.5. *Servidões prediais*

2.5.1. Caracterização geral

De acordo com o art. 1433^o, 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.

2.5.2. 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).

2.5.3. 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.

2.5.4. 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.

3. Direitos reais de garantia

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 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.

3.1. Consignação de rendimentos (*art. 590º*)

i) 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).

– Proibição do pacto comissório (art. 628º *ex vi* art. 599º).

3.2. Penhor (art. 600º)

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).

i) Penhor de coisas (art. 603º)

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 compossesão 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).

ii) Penhor de direitos (art. 613º)

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).

3.3. 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).

i) 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 su-

jeitos 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).

ii) 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).

iii) 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).

iv) Proibição do pacto comissório (art. 628º)

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”.

v) Indivisibilidade da hipoteca (art. 630º)

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.

vi) Substituição ou reforço da hipoteca (art. 635º)

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).

vii) Redução da hipoteca (art. 652º)

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.

viii) Transmissão dos bens hipotecados (art. 655º)

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.

3.4. Privilégios creditórios

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.

— Proibição do pacto comissório: art. 628º *ex vi* arts. 687º.

3.5. *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.

i) 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.

ii) 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.

iii) Direito de retenção e excepção ao não cumprimento do contrato

Muito embora apresentem algumas semelhanças, o direito de re-

tenção e a excepção 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 conexas, não têm a ver com prestações que derivem de uma mesma relação jurídica.

A excepção 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 excepção 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.

– Proibição do pacto comissório: art. 628º *ex vi* arts. 692º e 693º.

4. Direitos reais de aquisição

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.

4.1. 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);
- 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).

4.2. 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 sequela. 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.

4.3. *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.

ANEXOS

O PROJECTO DE LEI RELATIVO À PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS EM TIMOR-LESTE

1. Introdução: o significado da figura do primeiro direito de propriedade

1.1. As considerações que se seguem têm por objecto o Projecto de lei relativo ao Regime Especial sobre a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis (doravante Projecto), aprovado pelo IV Governo Constitucional de Timor-Leste, em Março de 2010¹⁴. Não se procura neste texto fazer qualquer juízo valorativo sobre o mérito das soluções avançadas, mas apenas analisar em moldes prospectivos o conteúdo daquele documento. Apesar do alcance sócio-político do regime proposto, pretende-se tão só abordar de modo superficial um texto jurídico, complexo e extremamente importante para Timor Lorosa'e, sem procurar assim responder às dúvidas e interrogações que, do ponto de vista lógico-formal e sistemático, não deixa de levantar.

Registe-se, contudo, que, em face do imobilismo jurídico que caracteriza genericamente a disciplina da organização ou ordenação do domínio da propriedade rústica, o Projecto — que reflecte um deter-

¹⁴ Os artigos referidos no texto sem indicação do diploma a que pertencem dizem respeito ao Projecto aqui analisado.

minado contexto sócio-político, não podendo, por isso, ser visto como produto de uma mera ideia inventiva do legislador timorense – adopta soluções cuja análise não deixa de ser estimulante para quem se debruça sobre a área dos direitos reais.

1.2. Como se refere no preâmbulo e no art. 1º do Projecto, pretende-se com a futura lei resolver o estado de indefinição existente no país relativamente à propriedade dos imóveis, instituindo-se para o efeito um regime especial aplicável a todos os prédios que actualmente são objecto de direitos reais, de posse ou de ocupação, com ressalva para os que integram o domínio público do Estado. Para além disso, o Projecto inscreve nos seus fins a distribuição da propriedade e o acesso à terra por parte dos cidadãos timorenses; porém, a falta de previsão de medidas específicas nesse sentido indicia que a prossecução dos referidos objectivos é perspectiva como uma consequência (não necessária, diga-se) da clarificação da titularidade do direito de propriedade e da utilização pelos particulares dos bens do domínio privado do Estado, em moldes a definir por lei especial.

A designação de “primeiro direito” por contraposição a “direito anterior” é elucidativa quanto às intenções do legislador timorense; ela espelha a vontade de ultrapassar, em termos definitivos, a incerteza actualmente dominante no que respeita à titularidade dos imóveis – uma situação decorrente dos conflitos sócio-políticos verificados no país num passado ainda recente – e de instituir uma nova organização nas relações dominiais. Com a criação da figura do primeiro direito de propriedade – o instituto central da nova disciplina jurídica –, o legislador pretende produzir uma espécie de interrupção da história da ordenação do domínio, isto é, demarcar claramente um tempo antes e um tempo depois da vigência do novo regime, promovendo para o efeito uma autêntica reconstrução do direito de propriedade. Dado tratar-se de um regime que não pretende ser de ruptura, mas de continuidade (ainda que não linear), a realização daquele objectivo acaba (naturalmente) por não prescindir do passado jurídico que é objecto de redefinição.

A nova lei cria assim uma espécie de ano zero relativamente à organização dominial dos imóveis; a sua aplicação origina uma autêntica refundação do regime da propriedade, na medida em que determina a extinção de todos direitos anteriores à sua vigência e a constituição de

novos direitos de propriedade sobre os mesmos bens. Do ponto de vista formal, a figura dos primeiros direitos significa um corte com o passado jurídico o que obsta a que os mesmos possam ser contestados com base em factos anteriores à respectiva atribuição ou reconhecimento.

O carácter novatório dos primeiros direitos de propriedade – cuja atribuição é livre de qualquer ónus ou encargos constituídos anteriormente – manifesta-se não só em sentido formal (o direito atribuído pela entidade competente é considerado autónomo ou independente dos direitos ou outras situações que o precederam), como também em sentido tabular, porquanto o registo do respectivo título aquisitivo implica que os registos anteriores sobre o mesmo imóvel deixem de produzir qualquer efeito. Embora radique necessariamente em situações dominiais anteriores, seja sob a forma de direitos primários, de direitos secundários ou de posse, a atribuição do primeiro direito de propriedade põe fim à ligação jurídico-genética com os direitos ou situações possessórias precedentes.

Tratando-se de uma lei pensada para ter repercussões profundas na sociedade timorense, não admira que o legislador tenha adoptado soluções que se afastam dos cânones adoptados no futuro Código Civil – pensado naturalmente para situações de normalidade na organização dominial –, cuja aplicação, na ausência de uma delimitação precisa do respectivo âmbito de incidência, não deixará de levantar muitas interrogações e dificuldades de compatibilização com o regime especial relativo à titularidade dos imóveis. Porém, o carácter inovador desta disciplina poder-se-á compreender se atendermos ao que está em causa, ou seja, a resolução, de forma definitiva, de situações dominiais complexas que são produto, no plano social e político, de períodos históricos conturbados e, no plano jurídico, da sobreposição ou interferência de sistemas dominiais distintos.

A fixação de regras que visam solucionar a generalidade dos conflitos herdados, a criação de um cadastro da propriedade e a instituição de um serviço de registo da titularidade dos direitos sobre os bens imóveis constituem três instrumentos que não deixarão de contribuir para criar um ambiente de segurança jurídica, favorável ao desenvolvimento das relações dominiais e, conseqüentemente, das relações económicas.

Outro aspecto dessa segurança reside no facto de a nova organização dos bens imóveis assentar apenas no reconhecimento do direito de propriedade plena, como já foi salientado; com efeito, das decisões

relativas a casos disputados e não disputados decorre o reconhecimento ou a atribuição daquele direito em toda a sua plenitude (*plena in re potestas*), o que contribui para eliminar situações de partilha no domínio que, como se sabe, constituem fonte potencial de conflitos jurídicos e sociais.

2. Os intervenientes do novo regime

O regime previsto para a definição da propriedade dos imóveis pressupõe a intervenção de várias entidades que convirá referenciar. Como primeira observação, saliente-se o papel primordial conferido à Administração pública relativamente à concretização do sistema, o que evidencia a natureza complexa e socialmente melindrosa dos interesses em conflito.

2.1. O Estado

O Projecto procede à delimitação do domínio público e privado do Estado. O primeiro compreende os bens situados nas áreas de domínio público (art. 5º), os quais não são susceptíveis de propriedade privada, nem mesmo através da usucapião especial (art. 18º), pelo que estão excluídos do âmbito de aplicação do novo regime.

Por sua vez, o domínio privado do Estado é constituído pelos imóveis que actualmente se encontram na sua posse nos moldes referidos no art. 6º; este preceito determina ainda que propriedade do Estado prevalece sobre outros direitos dos particulares que versem sobre os mesmos bens.

Prevê-se também a reversão automática a favor do Estado dos bens cujos proprietários sejam cidadãos não timorenses, excepto se aqueles tiverem sido objecto de usucapião especial por parte de nacionais timorenses (art. 8º, n.º 1). Não se define, contudo, a que título essa reversão se processa, se por expropriação ou outro.

O Estado assume ainda a gestão e a protecção das Zonas de Protecção Comunitária e dos bens imóveis comunitários (art. 21º).

2.2. Os cidadãos timorenses

Para efeitos do Projecto em análise, os primeiros direitos de propriedade são conferidos apenas aos cidadãos timorenses titulares de direitos anteriores primários ou de direitos anteriores secundários¹⁵. Os primeiros compreendem: (i) o direito de propriedade reconhecido durante a administração portuguesa, (ii) e o direito de propriedade perfeita (*hak milik*) sancionado pelo direito indonésio no período em este ordenamento vigorou (até 30-8-1999); os segundos abrangem: (i) os direitos informais de propriedade alicerçados no costume e na posse duradoura¹⁶; (ii) o direito de aforamento constituído validamente até 7-12-1975¹⁷; e (iii) os direitos de superfície (*hak guna bangunan*) e de usufruto (*hak guna ushua*) constituídos segundo a lei indonésia até 30-8-1999¹⁸.

2.3. Os cidadãos não timorenses

Como facilmente se percebe, o não reconhecimento aos cidadãos não timorenses do domínio sobre imóveis é uma questão sensível, na medida em que interfere com aspectos sócio-económicos importantes, designadamente com o investimento estrangeiro no país.

Como se sabe, o art. 54^o, n.º 4, da Constituição timorense não reconhece àquelas pessoas a propriedade da terra; por sua vez, o Projecto de lei sobre os imóveis parece igualmente excluir esses cidadãos do

¹⁵ Os direitos anteriores são aqueles cuja constituição precedeu a entrada em vigor da lei sobre os imóveis e o subsequente reconhecimento dos primeiros direitos de propriedade.

¹⁶ De acordo com o Projecto, a posse é duradoura quando tenha uma duração mínima de vinte anos (art. 14^o).

¹⁷ Os n.ºs 2 e 3, do art. 2^o do Projecto consideram válido o direito de aforamento cuja 'caducidade' se verificou após 7 de Dezembro de 1975, bem como os direitos de superfície e de usufruto constituídos segundo o direito indonésio e cuja caducidade 'ocorreu' depois de 30 de Agosto de 1999. Esta formulação pode dar origem a alguns problemas se for interpretada no sentido de que a nova lei vem ripristinar direitos já extintos; a não ser que o legislador vise determinados objectivos específicos, designadamente interferir em determinadas situações de extinção desses direitos (que, aliás, não conseguimos descortinar no texto da lei), aquelas normas podem vir a perturbar o processo de definição do primeiro direito de propriedade.

¹⁸ Como se verifica, há uma diferença entre os tipos de direitos secundários (direitos de usufruto e de superfície) reconhecidos durante o domínio indonésio e os constituídos durante o período da administração portuguesa, na medida em que os segundos não são considerados relevantes para efeitos de atribuição do primeiro direito de propriedade.

direito de propriedade sobre qualquer tipo de prédio. Esta proibição é extensível às pessoas colectivas que não sejam constituídas apenas por cidadãos timorenses, independentemente de serem titulares de direitos anteriores primários ou secundários ao tempo da vigência da nova lei (arts. 7º e 8º). A propriedade anteriormente detida por qualquer destes sujeitos de direito reverte a favor do Estado¹⁹, excepto se tiver sido adquirida, por usucapião especial, por cidadãos nacionais (art. 8º, n.º 1).

Porém, esta proibição genérica da propriedade sobre imóveis em razão da nacionalidade não se revela absoluta na perspectiva do regime proposto. Em primeiro lugar, porque apenas abrange o acesso ao direito de propriedade e já não aos restantes direitos reais de gozo ou de outro tipo (arts. 7º, n.º 2, e 8º, n.º 2); depois, porque a proibição consagrada no Projecto é aplicável apenas nos casos em que a aquisição do direito de propriedade seja fundada em direitos anteriores (art. 8º). Ora, perante semelhante âmbito de aplicação, parece abrir-se a possibilidade de os cidadãos não timorenses serem proprietários de prédios urbanos, desde que sejam adquiridos a quem for titular de um primeiro direito de propriedade, atribuído nos termos da nova lei.

Contudo, os cidadãos estrangeiros que sejam titulares de direitos anteriores (primários ou secundários) e que mantenham a posse dos bens revertidos, urbanos ou rústicos, têm o direito de continuar a usufruir desses bens, seja a título de arrendamento, seja a título de usufruto ou superfície (art. 8º, n.º 2). Não obstante o reconhecimento destes direitos pressupor a coexistência de dois requisitos (titularidade de direito anterior e posse actual), o Projecto é omissivo relativamente ao prazo de duração da posse, podendo deduzir-se que, no limite, a posse de um dia seja suficiente para o preenchimento daquela condição. É certo que a norma em causa alude à manutenção da posse actual, o que pode indiciar a exigência de uma certa continuidade no seu exercício; porém, a expressão legal não parece afastar a possibilidade de a posse de muito curta duração preencher aquele requisito.

Além disso, o Projecto não define se os ex-proprietários ficam ou não obrigados a pagar uma renda pela utilização desses imóveis, pois, com excepção do arrendamento que é um contrato oneroso, os restantes direitos reais de gozo podem ser constituídos de forma gratuita. Por

¹⁹ O Projecto não esclarece se a reversão desses imóveis para o Estado confere ou não direito a uma indemnização.

isso, justificava-se uma norma que regulasse este aspecto (e os respectivos critérios de aplicação), de forma a evitar que os cidadãos estrangeiros possam ser objecto de tratamento discriminatório.

2.3.1. O direito de propriedade superficiária

Como se disse, a Constituição não permite a propriedade do solo aos cidadãos não timorenses; por sua vez, o Projecto não a exclui (pelo menos de forma expressa) relativamente aos prédios urbanos, desde que o respectivo direito seja adquirido posteriormente à entrada em vigor da nova lei.

Mas, que propriedade poderão adquirir os cidadãos não timorenses? Como se sabe, a regra geral nos direitos reais é a de que a propriedade dos prédios urbanos é definida ou determinada pela propriedade do solo ou do terreno onde aqueles estão construídos ou implantados. Este princípio significa que, de acordo com o estipulado no Projecto e na ausência de uma norma especial, os cidadãos não timorenses também não poderiam ser proprietários de imóveis urbanos.

Ora, o instituto que poderá ultrapassar esse obstáculo constitucional é o direito de superfície, mais concretamente, o direito de propriedade superficiária, o qual tem por objecto as construções e plantações com exclusão da propriedade do solo onde se encontram situadas; porém, o recurso, sem qualquer restrição, a este direito pode criar situações cuja conformidade constitucional se afigura duvidosa.

Com efeito, consagra-se no projecto do Código Civil que a propriedade superficiária pode ser temporária ou perpétua²⁰. Se for constituída a prazo, não haverá qualquer problema 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.

Na verdade, sendo a propriedade superficiária perpétua, a disponibilidade do solo fica a pertencer em termos definitivos ao superficiá-

²⁰ Prevendo-se um período mais ou menos prolongado para a execução da lei sobre os imóveis - com efeito, o início do processo de atribuição dos primeiros direitos de propriedade está dependente da realização (e publicação) do cadastro da propriedade, operação que, como se sabe, pode tornar-se infundável -, seria conveniente que o Projecto fixasse qual o direito subsidiário aplicável, uma vez que a sua aplicação irá ter lugar numa altura em já deverá estar em vigor o Código Civil.

rio, limitando-se o respectivo proprietário 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 e plena do solo, originando-se deste modo uma situação em que não está garantido o fim que se julga estar subjacente àquele preceito constitucional. Ora, será uma situação deste tipo compatível com a referida reserva constitucional?

Esta dúvida deixaria de existir, como já se adiantou, 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.

2.4. A Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais

A Direcção Nacional de Terras Propriedades e Serviços Cadastrais desempenha um papel fulcral na aplicação do novo regime sobre os imóveis. Para além de ser a entidade que recebe as declarações dos interessados no reconhecimento dos primeiros direitos de propriedade (arts. 3º, alínea *a*), 61º e 87º), compete-lhe ainda:

(1) Realizar de forma global o cadastro nacional das propriedades (cadastro nacional sistemático), cujo levantamento é efectuado por áreas de colecção contíguas (arts. 84º e 85º);

(2) Intervir no processo de atribuição dos primeiros direitos e no apuramento da verdade dos factos declarados (art. 62º);

(3) Promover o despejo dos prédios nos casos em que a respectiva propriedade é atribuída a declarantes que não sejam moradores ou usuários (art. 47º);

(4) Emitir os títulos referentes aos primeiros direitos de propriedade declarados ou atribuídos pelas entidades competentes (ministro da justiça, comissão cadastral ou os tribunais) e proceder ao respectivo registo (art. 69º).

2.5. Os tribunais judiciais

Prevê-se também que os tribunais possam proceder à atribuição dos primeiros direitos de propriedade, intervenção que está dependente do levantamento cadastral esporádico dos prédios em causa (art. 89º). Contudo, ao admitir-se a possibilidade de o juiz suspender o respectivo processo judicial e aguardar pela decisão administrativa (art. 99º, n.º 3), é provável que a intervenção dos tribunais acabe por ser reduzida, pelo menos durante o período em que os interessados confiem na actuação das entidades responsáveis pela aplicação da nova lei.

2.6. A Comissão Cadastral

A Comissão Cadastral depende do Governo (art. 57º e s.). É a entidade que, juntamente com a Direcção Nacional das Terras, procede à averiguação das declarações apresentadas e que decide sobre a atribuição dos primeiros direitos de propriedade nos casos disputados (art. 64º). Por ser quem dirime este tipo de conflitos, a Comissão Cadastral ocupa uma posição fulcral na aplicação do novo regime, sendo a sua intervenção determinante para a realização dos objectivos propostos.

A Comissão Cadastral e a Direcção Nacional de Terras gozam de competências idênticas no que respeita à instrução do processo de atribuição dos direitos de propriedade (art. 61º) e à realização das diligências probatórias (art. 62º).

2.7. O Ministro da Justiça

O Ministro da Justiça reconhece e atribui os primeiros títulos de propriedade que não sejam objecto de disputa (art. 63º); homologa as deliberações da Comissão Cadastral e decide dos recursos administrativos interpostos das decisões tomadas por aquela entidade.

2.8. *Os ocupantes de casa de morada de família*

Não obstante a definição contida nos arts. 48º, n.º 2, e 49º, n.º 2, do Projecto, a delimitação do conceito de ocupante para efeitos do regime sobre os imóveis não se afigura isenta de dificuldades. Em primeiro lugar, porque a noção prevista possibilita que sejam qualificados como ocupação casos que são configuráveis como situações possessórias, designadamente quando constituídas de forma originária. Ora, enquanto se confere protecção ao possuidor – seja através da admissão da usucapião, seja porque a posse é susceptível de, em determinadas situações, constituir fundamento de atribuição do primeiro direito de propriedade –, em relação aos ocupantes apenas está prevista uma tutela específica nos casos de ocupação de casa de morada de família (cf. *infra*).

Parece-nos, contudo, que a noção de ocupante permite estabelecer uma distinção entre possuidor e mero utilizador ou detentor de prédio alheio; em termos mais específicos, ela designará as situações em que se verifica o uso ou fruição de um imóvel sem que para tal exista título jurídico fundante que confira um direito real (direito primário ou secundário) ou um direito de crédito, ou qualquer outro tipo de consentimento por parte do proprietário.

A ocupação será, pois, uma mera situação de facto que ocorre quando não existe qualquer autorização do titular do prédio (ocupação arbitrária) ou em que o consentimento por este manifestado (seja de forma tácita ou seja meramente tolerante) não é constitutivo de qualquer vínculo jurídico que possa aproveitar ao utilizador (ocupação não arbitrária)²¹. Além disso, a distinção introduzida pelo art. 16º do Projecto entre ocupação e esbulho poderá significar que o conceito de ocupante é igualmente aplicável ao adquirente originário da posse, afastando assim qualquer tipo de tutela dominial relativamente a esses possuidores.

²¹ Diferentemente, no caso de verificar-se consentimento vinculativo gerar-se-ia uma situação possessória ou de simples detenção por título jurídico, conforme o estipulado pelas partes.

2.8.1. O despejo administrativo

Os ocupantes de bens do Estado ou pertencentes a particulares podem ser obrigados pela Direcção Nacional de Terras a proceder à respectiva desocupação, de acordo com o procedimento estabelecido nos arts. 54º e s. O despejo administrativo deve ser desencadeado logo que a titularidade do primeiro direito de propriedade seja reconhecida por via judicial ou administrativa.

Contudo, o ocupante de casa de morada da família (arbitrário ou não arbitrário, uma vez que não é estabelecida qualquer distinção entre as duas situações) beneficia de uma protecção especial contra o despejo administrativo (art. 50º, n.º 1), a qual consiste no facto de a decisão de desocupação da casa não poder ser executada antes de decorridos dezoito meses a contar da atribuição do primeiro direito, excepto se o Estado facultar ao ocupante uma residência alternativa (arts. 50º, n.º 1, e 51º). Porém, não haverá lugar a esta dilação no caso de a ocupação (arbitrária) de casa de família se verificar após o reconhecimento do primeiro direito de propriedade (art. 50º, n.º 2).

Por outro lado, incidindo a ocupação (não arbitrária) sobre casa de morada de família pertencente ao domínio privado do Estado, o prédio pode ser cedido ao ocupante a título de arrendamento especial ou outra forma de utilização, a definir por lei especial (art. 41º).

Relativamente aos imóveis pertencentes a estrangeiros, que tenham revertido a favor do Estado e que sejam objecto de ocupação pacífica por parte de cidadãos nacionais, prevê-se a possibilidade de serem adquiridos por estes nos termos a fixar em diploma especial (art. 94º).

2.9. *As comunidades locais*

As comunidades locais são reconhecidas como titulares do direito de propriedade (art. 4º), cujo âmbito material vem definido no art. 25º. A determinação ou delimitação da propriedade comunitária é levada a cabo pelas próprias comunidades, as quais são assistidas pela Direcção Nacional de Terras quanto à respectiva demarcação (art. 25º, n.º 2).

As comunidades locais podem apresentar declarações de titularidade relativamente aos bens do domínio comunitário (art. 91º).

3. Posse e usucapião especial

Em primeiro lugar, importa aludir a um aspecto que se julga ser de extrema importância pelas implicações que poderá (ou deverá) ter relativamente à atribuição ou reconhecimento do primeiro direito de propriedade; tem a ver com a situação de violência institucionalizada que, durante o domínio indonésio, acompanhou em muitos casos o desapossamento e subsequente transmissão dos prédios. Naturalmente que se trata de uma questão muito sensível no plano social e político; porém, do ponto de vista estritamente jurídico não deverá ser ignorada, uma vez que tais situações devem ser qualificadas como posse violenta (ainda que exercida por terceiros), seja a nível da aquisição, seja quanto ao seu exercício.

Por isso, a posse adquirida naquele contexto repressivo deverá ser considerada como violenta, pelo menos até à assunção pelas autoridades timorenses do poder político institucional, ainda que esse facto não implique necessariamente que o seu exercício deva ser considerado pacífico. Admitida semelhante caracterização, a conclusão a retirar é a de que o prazo durante o qual a posse foi mantida nas referidas circunstâncias não pode ser contado para efeitos de usucapião, sendo em princípio elegível para tal apenas o que começou a decorrer após a recuperação da autonomia política pelo Estado timorense.

A posse é objecto de qualificações diferenciadas no Projecto, as quais nem sempre obedecem ao figurino previsto no projecto do Código Civil timorense²²; com efeito, para além de cumprir uma das suas funções típicas, ou seja, a de constituir um meio de aquisição do direito de propriedade através da usucapião, é ainda qualificada como um direito informal de propriedade. Semelhante inconsistência dogmática pode ter implicações decisivas na aplicação do regime, na medida em que a qualidade de possuidor (de verdadeiro possuidor) pode ser determinante para a atribuição do direito de propriedade, designadamente quando se verificarem casos disputados (i) entre dois (ou mais) declarantes titulares de direitos de propriedade, hipótese em que o primeiro direito será atribuído ao declarante

²² Aliás, quando aprovado, o Código Civil constituirá, por certo, uma referência importante para a aplicação da nova lei sobre a atribuição do primeiro direito de propriedade, uma vez que esta remete implicitamente para aquele diploma.

que tiver a posse do imóvel (art. 31º), ou (ii) entre declarantes de direitos secundários, caso em que a propriedade será reconhecida ao possuidor do prédio independentemente do respectivo *animus*.

Por outro lado, o possuidor que adquiriu a posse de forma pacífica beneficia de uma tutela especial no caso de ter sido esbulhado, na medida em que é considerado como mantido na posse e, portanto, como nunca esbulhado até à entrada em vigor da lei (art. 16º, n.ºs 2 e 3).

Por seu turno, a usucapião especial constitui (art. 17º e s.) um fundamento de aquisição que aproveita ao proprietário possuidor, seja quando a posse deste se confronta com um direito secundário (art. 35º), seja quando incide sobre prédios pertencentes a pessoas colectivas que se extinguíram (art. 7º, n.º 3); além disso, é uma causa específica de atribuição do primeiro direito de propriedade (art. 19º).

O instituto da usucapião especial afasta a aplicação do regime geral ou comum da posse, muito embora 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. 27º). 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. 39º, n.º 1, alínea *b*)).

4. Processo de atribuição dos primeiros direitos de propriedade

4.1. O cadastro nacional da propriedade

O processo de atribuição dos primeiros direitos de propriedade está dependente da realização do cadastro nacional da propriedade, cuja elaboração é da competência da Direcção Nacional das Terras, como se disse (art. 84º). Esse cadastro, que deve conter toda a informação relevante sobre os prédios (art. 86º), é constituído pelo conjunto dos cadastros parcelares relativos às áreas contíguas pré-determinadas por aquela Direcção (cadastro sistemático).

O mapa do cadastro sistemático de cada área deve ser objecto de publicação para permitir aos interessados conhecer a situação dos bens que lhes dizem respeito (art. 60º e 89º). O período de consulta é, no mínimo, de 30 dias (art. 88º, n.º 1), prevendo-se a possibilidade de ser alargado em situações especiais (art. 88º, n.º 2).

A atribuição dos primeiros direitos pode ainda ser precedida pelo levantamento cadastral esporádico (art. 89º, n.º 1), o qual deve igualmente ser objecto de publicação por um período não inferior a 60 dias (art. 89º, n.º 2).

Verifica-se, assim, que o processo de atribuição do primeiro direito não tem de ser simultâneo em todo o país, na medida em que a sua concretização está dependente do levantamento de cada área definida e da publicação do respectivo cadastro.

4.2. Entrega das declarações pelos interessados

É durante o período de publicação do mapa cadastral que os interessados (incluindo o Estado e as comunidades locais) devem fazer as respectivas declarações de titularidade junto da Direcção Nacional de Terras (art. 88º, n.º 4), dando-se assim início ao processo de atribuição dos primeiros direitos de propriedade (art. 60º).

Compete à Direcção Nacional submeter à Comissão Cadastral as declarações de titularidade sobre os imóveis do domínio privado do Estado que não estejam na posse deste (art. 87º, n.º 3). No caso de aquelas serem entregues fora do prazo previsto, verifica-se a caducidade do direito de apresentação (art. 88º, n.º 6); então, não se verificando conflito de declarações, o imóvel reverte para o Estado ou é atribuído a quem for declarado primeiro proprietário.

4.3. Instrução

Entregues as declarações, compete à Direcção Nacional das Terras preparar o processo de atribuição, devendo para o efeito averiguar a respectiva validade (art. 61º). Segue-se a fase da realização das diligências probatórias, procedimento em que, para além daquela Direcção, intervém a Comissão Cadastral (art. 62º).

Concluída esta fase, procede-se à atribuição dos primeiros direitos de propriedade pelas entidades competentes: o Ministro da Justiça (art. 63º), a Comissão Cadastral (art. 64º) e os tribunais judiciais (art. 99º).

4.4. Critérios de atribuição dos primeiros direitos de propriedade

Relativamente à definição ou atribuição da titularidade dos imóveis, o Projecto distingue duas situações: por um lado, os casos em que apenas há um declarante do direito de propriedade (caso não disputado); por outro, as situações em que surgem vários declarantes invocando diferentes direitos, sejam direitos anteriores primários ou secundários (caso disputado). Como se percebe, serão estas últimas as situações potencialmente geradoras de conflitualidade jurídica e, por isso, que mais atenção merecem do legislador.

4.4.1. Caso não disputado

Sempre que, relativamente a determinado imóvel, houver apenas um requerente, o primeiro direito de propriedade é atribuído:

i) Ao declarante que possuir um título de transmissão (contrato ou testamento); neste caso, a entidade competente deve verificar a existência e regularidade do direito declarado (art. 27º, n.º 1 e 3);

ii) Ao declarante cujo direito derive da usucapião ordinária; esta aquisição deve ser objecto de reconhecimento por parte da entidade competente;

iii) Ao declarante que for possuidor pacífico e não contestado do prédio, desde que este não integre o domínio público do Estado (art. 28º);

iv) Ao declarante que for titular de um direito secundário anterior e exercer pacificamente a posse sobre o prédio (art. 29º). Assim, na hipótese de o verdadeiro proprietário nada declarar ou se o fizer fora do prazo, o possuidor em termos do direito de superfície ou de usufruto, por exemplo, será considerado proprietário, o que significa que se prevê a aquisição da propriedade para além do âmbito da posse em que a mesma se funda.

Não obstante tratar-se de uma solução anómala, ela poderá permitir resolver alguns problemas de indefinição da titularidade do domínio, decorrentes do não exercício do direito de propriedade qualquer que seja o motivo que lhe tenha dado origem — o que significa que a lei poderá não acautelar muitas situações de não exercício, designadamente as

resultantes da ocupação indonésia —, ou da morte dos proprietários que constituíram os direitos anteriores secundários.

Compete ao Ministro da Justiça reconhecer e atribuir os primeiros direitos de propriedade nos casos em que não verifica qualquer disputa (art. 63º).

4.4.2. Caso disputado

Os casos disputados constituem situações em que se verifica concorrência ou conflito (1) entre declarantes possuidores, (2) entre declarantes de direitos de propriedade ou de direitos anteriores secundários e (3) entre declarantes titulares de posse e de direito real.

A regulação dos casos disputados constitui certamente a matéria que mais problemas jurídicos irá levantar, se bem que a elaboração do cadastro das terras possa constituir uma fase susceptível de resolver ou prevenir conflitos entre as diferentes posições dominiais juridicamente relevantes. Trata-se, por isso, de uma matéria que merecia um tipo de abordagem diferente daquela que se deixa aqui expressa.

A decisão sobre a atribuição dos primeiros direitos de propriedade (e, portanto, a resolução dos casos disputados) cabe à Comissão Cadastral, excepto se os declarantes dirimirem o conflito por acordo ou mediação (art. 30º, n.º 2). Assim:

i) Verificando-se conflito entre declarantes de direitos de propriedade, prevalece o daquele que tiver a posse sobre o imóvel (art. 31º);

ii) Em caso de conflito entre declarantes de um direito de propriedade e de um direito real menor, prevalece o primeiro ainda que o segundo seja possuidor do imóvel (art. 32º);

iii) Havendo conflito entre declarantes de direitos secundários, o direito de propriedade é atribuído àquele que exercer a posse do prédio. Neste caso, a posse em termos de usufruto ou de superfície, por exemplo, tem efeitos que ultrapassam os seus limites ou conteúdo (art. 33º);

iv) Se o conflito se verificar entre o declarante do direito de propriedade e o declarante possuidor, prevalece a declaração do primeiro ainda que o segundo possa invocar a usucapião (art. 34º). Esta solução, anómala, poderá ter como objectivo salvaguardar aqueles proprietários que ficaram impossibilitados de exercer o seu direito; porém, ela só é compreensível no pressuposto de que se trate de situações forçadas ou impostas pela violência, designadamente se foi resultante de conflitos

ou convulsões sociais, ou se teve lugar durante o período da ocupação indonésia à revelia dos procedimentos judiciais vigentes.

Quando aplicada (como parece ser) às situações normais de não exercício do direito de propriedade ou aos casos de transmissão do direito por mero consenso, a solução parece contrariar os interesses que fundamentam a tutela da posse e do instituto da usucapião, além de que não tem em conta a eventual dificuldade de o adquirente fazer prova da transmissão. Por isso, o regime contemplado no art. 34º do Projecto poderá prejudicar as pessoas que adquiriam, de boa fé, direitos reais sobre o prédio relativamente ao declarante portador de um título aquisitivo anterior;

v) Verificando-se conflito entre o declarante possuidor com *animus* de proprietário e o declarante de um direito secundário, o direito de propriedade será conferido àquele se preencher as condições da usucapião especial (art. 35º);

vi) Se no caso disputado se confrontarem declarantes que se arrogam direitos primários, mas em que nenhum exerce a posse sobre o bem, o direito de propriedade é atribuído ao declarante que adquiriu o direito em tempo mais recente (art. 36º);

vii) Sendo a disputa relativa a confrontações, se os interessados não resolverem entre si o problema, a demarcação dos prédios será feita de acordo com a área do prédio efectivamente ocupada por cada um (art. 37º);

viii) Se o conflito opuser o Estado aos particulares, o direito de propriedade será atribuído ao primeiro (art. 38º), o qual deverá manifestar a intenção de se tornar titular efectivo do prédio no prazo de um ano a contar da respectiva atribuição.

4.5. Recurso hierárquico e impugnação judicial

Da decisão da Comissão Cadastral cabe recurso para o Ministro da Justiça, nos termos dos art. 70º e s. Por sua vez, a decisão ministerial pode ser objecto de impugnação judicial, de acordo com o preceituado no art. 79º e s.

5. Balanço geral

Em jeito de apreciação geral, dir-se-á que, na perspectiva do regime inscrito no projecto do Código Civil, algumas das soluções preconizadas no Projecto são, no mínimo, originais. Por exemplo, adopta-se o critério da posse vale título relativamente aos casos em que a atribuição do primeiro direito de propriedade tem por fundamento o exercício da posse durante um determinado período.

Por outro lado, a posse ora é vista como fundamento imediato do primeiro direito, ora como mera situação de facto que confere ao possuidor o direito a uma compensação. Além disso, enquanto em algumas situações a usucapião pode constituir título de atribuição do primeiro direito de propriedade, noutras não lhe é reconhecido o mesmo efeito, não derivando claramente da lei o motivo para semelhante diferenciação.

Verifica-se também que, na resolução dos conflitos entre direitos reais, o Projecto nem sempre acolhe o princípio da prioridade cronológica que caracteriza a circulação ou transmissão daqueles direitos; além disso, admite a caso disputado direitos reais (por exemplo, direitos de propriedade), cuja coexistência se afigura à primeira vista uma impossibilidade jurídica, dada a natureza de exclusão que lhes é intrínseca.

Por fim, se, por um lado, a nova lei é clara no sentido de que a atribuição dos primeiros direitos de propriedade tem como efeito a extinção dos direitos reais de gozo que limitavam a propriedade, por outro, deixa pairar 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 o primeiro direito de propriedade, na medida em que é reconhecido livre de qualquer ónus ou encargo.

(Díli, 2010)

LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR

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 tem lugar mediante justa indemnização, nos termos da lei.
4. Só os cidadãos nacionais tem 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.

REGIME JURÍDICO DOS BENS IMÓVEIS

Lei n.º 1/2003, de 10 de Março

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 de 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 ilegítimamente 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 regule 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.

DECRETO-LEI n.º 19/2004, de 17 de FEVEREIRO



REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE

GOVERNO

DECRETO-LEI N.º /2004

DE DE

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

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

Existem inúmeros imóveis do domínio privado do Estado, que portanto são património do Estado e que, por ora, não são usados adequadamente, estão vazios ou encontram-se 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 – I Parte: Titularidade dos Bens Imóveis, dispõe que a disposição dos bens imóveis do domínio privado do Estado, assim como o regime do arrendamento e da administração desses bens, serão regulamentados por Decreto-Lei.

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

CAPÍTULO I ÂMBITO DE APLICAÇÃO E DEFINIÇÕES

Artigo 1.º Âmbito de aplicação

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

Artigo 2.º

Imóveis do domínio público

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

Artigo 3.º

Imóveis do domínio privado

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

Artigo 4.º

Actos de afectação oficial e actos de arrendamento de imóveis

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

CAPÍTULO II

AFECTAÇÃO DE PROPRIEDADES DO ESTADO

Artigo 5.º

Afectação oficial de imóveis para serviços do Estado

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

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

CAPÍTULO III ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADES DO ESTADO

Artigo 6.º Princípios

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

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

Artigo 7.º Obrigações do Estado

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

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

Artigo 8.º Obrigações do arrendatário

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

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

Artigo 9.º

Requisitos e procedimentos

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

Artigo 10.º

Tipos de uso

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

Artigo 11.º

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.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO GOVERNAMENTAL DAS PROPRIEDADES ABANDONADAS

Artigo 20.º

Definição de propriedade privada abandonada

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

Artigo 21.º

Administração temporária dos imóveis privados abandonados

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

Artigo 22.º

Contrato de arrendamento

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

Artigo 23.º

Validade do contrato de propriedades abandonadas

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

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

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Artigo 24.º

Validade de contratos anteriores

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

Artigo 25.º

Requisitos alternativos

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

Artigo 26.º

Excepção ao processo de adjudicação

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

Artigo 27.º

Uso comercial de áreas especiais de praia

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

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

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

Artigo 29.º
Revogações


É revogada toda legislação contrária ao presente diploma.

Artigo 30.º
Entrada em vigor

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

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

O Primeiro-Ministro



(Mari Bim Amude Alkatiri)

O Ministro da Justiça

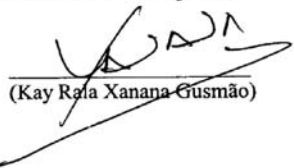


(Domingos Maria Sarmento)

Promulgado em 17 de Dezembro de 2004.

Publique-se.

O Presidente da República



(Kay Rala Xanana Gusmão)

LEI N.º 12/2005, 12 DE SETEMBRO
REGIME JURÍDICO DOS BENS IMÓVEIS – II PARTE: AR-
RENDAMENTO 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 nor-

mal 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.

DIPLOMA MINISTERIAL N.º 35/2009*Jornal da República***Artigo 29º**
Carimbo e selo branco

- 1 – As assinaturas dos documentos emitidos pelos serviços dos registos e do notariado ao público são autenticadas com o respectivo selo branco ou carimbo de tinta a óleo.
- 2 – Os respectivos carimbos da DNRN, das conservatórias de registo civil e dos cartórios notariais constam do modelo em anexo.

CAPÍTULO IV
GESTÃO FINANCEIRA**Artigo 30º**
Instrumentos de Gestão

O desenvolvimento das competências da DNRN 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 31º
Receitas

Constituem receitas da DNRN as dotações que lhe são atribuídas no orçamento do Estado bem como outras que sejam atribuídas por lei.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**Artigo 32º**
Destacamentos, requisições, comissões de serviço e outras

- 1 – O pessoal que, à data da aprovação do presente diploma, preste serviço na DNRN em regime de destacamento, requisição ou outra situação análoga, mantém-se em idêntico regime.
- 2 – O Director Nacional pode autorizar o destacamento ou requisição de funcionários dos serviços de registos e notariado, sempre que se mostre conveniente, para exercerem funções em outros serviços sob a sua tutela.

Artigo 33º
Regulamentação

A criação das secções e a nomeação dos chefes de secção são aprovados por Diploma Ministerial do Ministro da Justiça e do Ministro da Administração Estatal e Ordenamento do Território, dependendo da disponibilidade orçamental do Estado.

Artigo 34º
Entrada em vigor

O presente diploma entre em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado pela Ministra da Justiça aos 17 de Abril de 2009.

A Ministra da Justiça

Lúcia M. B. F. Lobato

Diploma Ministerial N.º 035 /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 (DNTPSC) 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

Jornal da República

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 Registo 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

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;

Jornal da República

- h) Reunir periodicamente com os directores das direcções distritais para planear a coordenação com a DNTPSC em Díli;
- 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;
- k) Propor a nomeação dos directores distritais, chefes de departamento e chefes de secção;
- l) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Ministro da Justiça.
- 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:

- 2 – Atendendo ao volume de trabalho e á 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 directamente subordinado, cujo cargo é equiparado ao de Director Distrital, nos termos e de acordo com a legislação em vigor.
- a) Assegurar o desempenho das atribuições do Departamento;
- b) Supervisionar as actividades dos funcionários do Departamento;

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.
- 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
SERVICOS 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:

Artigo 7º
Director Distrital

1 – Compete ao Director da Direcção Distrital:

- a) Assegurar a execução das competências da Direcção Distrital;
- 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;

Jornal da República

- 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 registo 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 judiciárias 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;

Jornal da República

- 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 rela-

tório 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 questões 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 de 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 de 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 cartográfica 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 aéreas e ortofotomapeamento;
 - 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 mapeamento;

Jornal da República

- p) Disponibilizar as 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 14°
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 Departamento 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 15°
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 16°
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 17°
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 18°
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 19°
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;

Jornal da República

- 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 entre em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado pela Ministra da Justiça aos 17 de Abril de 2009.

A Ministra da Justiça

Lúcia M. B. F. Lobato

Diploma Ministerial N.º 036 /2009

de 17 de Abril

**Estrutura Orgânica da Direcção Nacional de
Administração e Finanças**

A aprovação da nova Lei Orgânica do Ministério da Justiça, regulada pelo Decreto-Lei nº 12/2008 de 30 de Abril, prevê, no seu artigo 14º, as competências que devem ser assumidas pela Direcção Nacional de Administração e Finanças, com o objectivo de implementar uma nova dinâmica na gestão de meios administrativos e financeiros do Ministério da Justiça.

Com a alteração da estrutura orgânica da Direcção Nacional de Administração e Finanças, pretende-se garantir que a gestão dos recursos administrativos e financeiros do Ministério da

Justiça sejam elaborados de forma articulada e racionalizada, reflectindo a estratégia global do Estado e a concretização das prioridades políticas definidas.

Nestes termos, para prosseguir as suas competências, o presente diploma cria, no âmbito da Direcção Nacional de Administração e Finanças, a estrutura indispensável ao funcionamento do serviço com vista a assegurar as actividades de gestão de pessoal, administrativa, financeira, logística e informática do Ministério da Justiça.

O Governo, pela Ministra da Justiça, manda ao abrigo previsto no artigo 20º do Decreto do Governo n.º 12/2008 de 30 de Abril, publicar o seguinte diploma:

CAPÍTULO I
NATUREZA E COMPETÊNCIA

Artigo 1º
Natureza

A Direcção Nacional de Administração e Finanças (DNAF) é o serviço de administração directa do Estado, responsável pelo recrutamento de pessoal, pelo aprovisionamento, pela gestão da logística e dos serviços informáticos de todas as direcções nacionais do Ministério da Justiça.

Artigo 2º
Competência

Compete à DNAF:

- a) Elaborar o projecto de orçamento anual do Ministério, de acordo com as instruções do Ministro da Justiça e com os projectos de orçamento de cada serviço;
- b) Executar e controlar as dotações orçamentais atribuídas ao Ministério;
- c) Garantir o inventário, a administração, a manutenção e preservação do património do Ministério;
- d) Proceder às operações de aprovisionamento do Ministério;
- e) Em coordenação com os restantes serviços, elaborar o Plano de Acção Nacional do Ministério, assim como os respectivos relatórios;
- f) Elaborar o quadro geral do pessoal do Ministério da Justiça e proceder ao respectivo recrutamento;
- g) Processar as listas de remuneração dos funcionários do Ministério da Justiça;
- h) Desenvolver as estratégias para o aperfeiçoamento dos recursos informáticos dos serviços do Ministério da Justiça e outros serviços do sector da Justiça;
- i) Implementar e administrar os sistemas informáticos de gestão do Ministério da Justiça;
- j) Promover, dentro das suas atribuições, à capacitação institucional de funcionários do Ministério;
- k) Assegurar a manutenção e segurança de todos os equipamentos do Ministério;
- l) Assegurar os serviços de vigilância do Ministério;

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.

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 54º, número 1, e 115º, 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) Registrar 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 10º

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 12º

Crimes

A prática de corrupção activa e passiva, a falsificação de documentos, a apresentação de falsas declarações no âmbito de 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 no 3 do artigo 37º do Decreto-Lei 3/2004, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 24/2009, sendo essa matéria, transitoriamente, regulada pelo no 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.
Aprovado em Conselho de Ministros em 4 de Maio de 2011.

DIPLOMA MINISTERIAL N.º 16/2011, DE 27 DE JULHO SOBRE O LEVANTAMENTO CADASTRAL

O Decreto-Lei n.º 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 5.º do Decreto-Lei n.º 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 submissão 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.

Diploma Ministerial n° 34/2009

Jornal da República

Diploma Ministerial N.° 034/2009

de 17 de Abril

Estrutura Orgânica da Direcção Nacional dos Registos e do Notariado

A Lei Orgânica do Ministério da Justiça, aprovada pelo Decreto Lei n.º 12/2008, de 30 de Abril, prevê, no seu artigo 11.º, as competências atribuídas à Direcção Nacional dos Registos e do Notariado, tendo esta Direcção Nacional como objectivo implementar as políticas do Estado relativas a todos os actos de registo e notariado.

Cabe à Direcção Nacional de Registos e do Notariado a implementação dos serviços de registos e notariado através da criação e acompanhamento dos serviços associados ao registo civil, ao registo criminal, ao registo predial, ao registo comercial, ao registo de bens móveis sujeitos a registo e ao registo de patentes e marcas.

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 dos Registos e do Notariado.

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 1.º Natureza

A Direcção Nacional dos Registos e do Notariado (DNRN) é o serviço de administração directa do Estado responsável pelo estudo e execução das políticas relativas aos registos e ao notariado.

Artigo 2.º Competência

1 – Compete à DNRN:

- a) Estudar, elaborar e divulgar projectos de legislação relacionados com as suas atribuições;
- b) Promover e assegurar os serviços de registo civil, registo criminal, registo de pessoas colectivas sem fins lucrativos, registo predial, registo comercial, registo de bens móveis sujeitos a registo, registo de marcas e registo de patentes;
- c) Executar os procedimentos necessários relativos à identificação civil, ao reconhecimento e atribuição da nacionalidade e emissão de passaportes;
- d) Dirigir, inspecionar e controlar as actividades de registo e notariado;

- e) Proceder aos esclarecimentos necessários para a aplicação e execução da legislação elaborada no âmbito das suas competências;
- f) Propor a abertura ou o encerramento de serviços registrais e notariais de acordo com as necessidades regionais ou de concentração populacional;
- g) Assegurar a conservação das instalações e o equipamento necessário ao funcionamento dos serviços dos registos e do notariado;
- h) Prestar colaboração às entidades competentes no registo eleitoral;
- i) Promover a cooperação com os órgãos do Governo e instituições não governamentais para melhor execução das suas tarefas;
- j) Colaborar, no âmbito de sua competência, com entidades públicas e privadas, nacionais ou estrangeiras.


CAPÍTULO II ESTRUTURA ORGÂNICA

SECÇÃO I ESTRUTURA ORGÂNICA, DIRECÇÃO E CHEFIAS

Artigo 3.º Estrutura orgânica

- 1 – ADNRN é composta pelos serviços centrais e os serviços externos.
- 2 – São serviços centrais os seguintes departamentos:
 - a) Departamento de Administração;
 - b) Departamento de Registo Central Civil e da Nacionalidade;
 - c) Departamento de Identificação Civil e Registo Criminal;
 - d) Departamento de Passaportes e Passes de Fronteira;
 - e) Departamento de Registo Público;
 - f) Departamento de Registo Automóvel e outros Bens Móveis;
 - g) Departamento de Registo Predial;
 - h) Departamento de Avaliação e Inspeção de Registos e do Notariado;
 - i) Departamento de Arquivos Centrais;
 - j) Departamento de Tecnologia e Informática.
- 3 – 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

DIPLOMA MINISTERIAL n.º 23/2011

	Quarta-Feira, 23 de Novembro de 2011	Série I, N.º 42
<h1>JORNAL da REPÚBLICA</h1>		
S 1.00	□□□□□□□□ □□□□□□ □□ □□□□□□□□ □□□□□□□□ □□ □□□□ □ □□□□□	
DIPLOMA MINISTERIAL NO. 23/ 2011		
de 23 de Novembro		
<p style="text-align: center;">SUMÁRIO</p> <p>PARLAMENTO NACIONAL: RESOLUÇÃO DO PARLAMENTO NACIONAL N.º 26/ 2011 de 23 de Novembro Viagem Presidente da República à República da Indonésia 5453</p> <p>MINISTÉRIO DA JUSTIÇA: DIPLOMA MINISTERIAL NO. 23/ 2011 de 23 de Novembro 5453</p> <p>MINISTÉRIO DA ADMINISTRAÇÃO ESTATAL E ORDENAMENTO DO TERRITORIAL DIPLOMA MINISTERIAL N.º 24/2011/MAEOT de 23 de Novembro Estrutura Orgânica da Administração Distrital 5470</p>	<p>O Decreto-Lei n.º 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.</p>	
<p>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.</p>	<p>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 n.º 27/2011 publicar o seguinte diploma:</p>	
Artigo 1.º Objecto	<p>O presente diploma regula o processo de conversão das declarações de titularidade não disputadas em registo de propriedade, apresentadas no âmbito do Decreto-Lei n.º 27/ 2011 de 6 de Julho.</p>	
Artigo 2.º Listas de casos disputados e não disputados	<ol style="list-style-type: none"> 1- Findo o prazo de publicação de cada área de colecção, a Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais (DNTPSC) prepara: <ol style="list-style-type: none"> 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 ambigua, 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 n.º 1 é enviada ao Ministro da Justiça, para emissão do Despacho Ministerial previsto no número 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 27/2011. 	
<p>RESOLUÇÃO DO PARLAMENTO NACIONAL N.º 26/2011</p> <p style="text-align: center;">de 23 de Novembro</p> <p style="text-align: center;">VIAGEM DO PRESIDENTE DA REPÚBLICA À REPÚBLICA DA INDONÉSIA</p> <p>O Parlamento Nacional resolve, nos termos conjugados dos n.ºs 1 e 2 do artigo 80.º, alínea h) do n.º 3 do artigo 95.º da Constituição da República e ainda do artigo 184.º do Regimento do Parlamento Nacional, dar assentimento à deslocação de Sua Excelência o Presidente da República Democrática de Timor-Leste à República da Indonésia, entre os dias 13 e 17 de Novembro de 2011.</p> <p>Aprovada em 10 de Novembro de 2011.</p> <p>Publique-se.</p> <p>O Presidente do Parlamento Nacional,</p> <p>Fernando La Sama de Araújo</p>		

Jornal da República

- 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.

A Ministra da Justiça

(Lúcia M. B. F. Lobato)

Dili,/...../.....

Jornal da República

ANEXO I

Lista de casos não disputados, em que os declarantes sejam particulares nacionais, grupo de particulares nacionais ou o Estado, a que se refere a alínea a) do número 1 do artigo 2.º.



REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE
MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

Lista de declarantes aos quais é reconhecido o direito de propriedade para efeitos de registo, nos termos do Decreto-Lei n.º 27/2011 e do Diploma Ministerial n.º

(Lista Deklarantes ne'ebé hetan rekoñesimentu kona-ba direitu ba propriedade hodi halo rejistu, tuir Dekretu-Lei n.º 27/2011 no Diploma Ministerial n.º ...)

Distrito:

Sub-Distrito:

Área de Colecção *(Area Koleksaun)*:

Data:

Número Identificação Parcela – UPI <i>(Número Identifikasaun Parsela - UPI)</i>	Nome Completo <i>(Naran Kompletu)</i>	Fotografia <i>(Foto)</i>

Como Director Distrital da DNTPSC declaro que acompanhei os processos de levantamento cadastral, recolha de declarações e publicação de mapas nos termos do Decreto-Lei n.º 27/2011 e do Diploma Ministerial n.º, não tendo detectado irregularidades nos mesmos.

(Tuir há'u nia kbiit hanesan Diretor DNTPSC distrital, há'u deklara katak há'u akompañia (hala'o) prosesu levantamentu kadastral, foti dadus kona-ba deklarasaun rai nian, no publikasaun mapas, tuir Dekretu-Lei n.º 27/2011 no Diploma Ministerial n.º 16/2011, no iha prosesu ida ne'e há'u la hetan sala ka irregularidades ruma.)

Director DNTPSC do distrito de _____

Nos termos do número 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei nº 27/2011 e do número 3 do artigo 2.º do Diploma Ministerial nº, reconheça-se e registre-se em nome dos declarantes incontestados acima identificados o direito de propriedade, para efeitos de registo, sobre as parcelas cadastradas.

(Tuir número 2, artigu 8 husi Dekretu-Lei n.º 27/2011 no mós número 3 artigu 2 husi Diploma Ministerial n.º _____, rekoñese no rejista direitu ba propriedade ba ema ne'ebé la hetan kontestasaur/ disputa, husi lista iha leten, hodi halo rejistu, kona-ba parsela iha kadastru ida ne'e.)

(Lúcia Maria B. F. Lobato)

Ministra da Justiça

Declaro que, nos termos do número 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei 27/2011 e do artigo 4º do Diploma Ministerial, e do Despacho Ministerial _____ que me nomeia, realizei na base de dados do Cadastro Nacional de Propriedades o registo do direito de propriedade das declarações sobre as parcelas acima identificadas.

(Ha'u deklara katak tuir número 2, artigu 4 husi Dekretu-Lei n.º 27/2011, artigu 4º husi Diploma Ministerial, no tuir Despacho Ministerial _____, rejistu ba direitu propriedade husi deklarasaun kona-ba parsela ne'ebé refere iha leten ha'u hata ma t iha ona ba baze dadus iha Kadastru Nasional Propriedades ni'an).

(Supervisor nomeado)

ANEXO II

Lista de casos disputados e lista de casos não disputados, em que o declarante seja uma pessoa colectiva ou pessoa singular não identificada como nacional, a que se refere a alínea b) do número 1 do artigo 2.º.

Jornal da República

REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE
MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

Lista de casos disputados, pessoas colectivas e pessoas singulares não identificadas como nacionais, nos termos do Decreto-Lei n.º 27/2011 e do Diploma Ministerial n.º

(Lista ba kazu disputadu, ema kolektiva (kompañia, asosiasaun, NGO, etc.) no ema singular ne'ebé la identifikadu hanesan ema nasional, tuir Dekretu-Lei n.º 27/2011 no mós Diploma Ministerial n.º _____)

Distrito:

Sub-Distrito:

Área de Colecção *(Area Koleksaun)* :

Número Identificação Parcela – UPI <i>(Número Identifikasaun Parsela - UPI)</i>	Nome Completo <i>(Naran Kompletu)</i>	Fotografia do Declarante ou do Representante <i>(Foto husi Deklarante ka Reprerzentante)</i>	Motivo <i>(Pazaun)</i>

1. Casos disputados *(Kazu Disputadu)*:

Nos termos do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 27/2011, as partes em litígio podem chegar a acordo para a resolução da disputa, apresentar o caso em tribunal ou aguardar a aprovação de legislação posterior. *(Tuir artigu 9.º husi Dekretu-Lei n.º 27/2011, disputantes bele hetan akordu hodi rezolve disputa, lori kazu ba tribunal ka hein to'o aprovasaun ba lei ne'ebé sei mai).*

2 Pessoas não identificadas como nacionais *(Ema ne'ebé la identifikadu hanesan nasional)*:

Para que lhes seja reconhecido o direito de propriedade para efeitos de registo, nos termos do Decreto-Lei n.º 27/2011, têm que apresentar identificação que comprove a sua nacionalidade timorense (Cartão eleitoral, Bilhete de identidade ou passaporte). *(Atu hetan rekoesimentu ba direitu ba propriedade, hodi halo rejistu tuir Dekretu-Lei n.º 27/2011, tenke hatudu identifikasaun ne'ebé bele komprova nasionalidade timorense (kart aun eleitoral, bilhet e identidade ka passaporte).)*

Jornal da República

ANEXO III

Modelo do certificado a que se refere o número 1 do artigo 6.º.



REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE
MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

Certificado de Registo no Cadastro Nacional de Propriedades

(Sertifikadu Registu iha Kadastru Nasionál ba Propriedade)

SITUAÇÃO JURÍDICA DA PARCELA EM / /

(SITUASAUN JURÍDIKA BA PARSELA IHA LORON)

Informação sobre a parcela *(Informasaun kona-ba parcela):*

Número Identificação da Parcela *(Número Identifikasaun Parsela) :*

Distrito:

Sub-Distrito:

Informação sobre os titulares inscritos como proprietários *(Informasaun kona-ba Titular*

ne'ebé hakerek hanesan proprietáriu (nain ba rai)):

Jornal da República

Em ___/___/_____ estavam registados como proprietários da parcela acima identificada (*Iha loron ... ema ne'ebé rejista hanesan proprietáriu (nain ba rai) ba parsela ne'ebé identifika iha leten mak hanesan tuir mai*):

Nome Completo (<i>Naran Kompletu</i>)	Documento de Identificação (<i>Dokumentu identifikasaun nian</i>)	Fotografia (Foto)

Informação sobre processos judiciais registados (*Informasaun kona-ba prosesu judicial ne'ebé rejista ona*):

Em ___/___/_____ estavam registados sobre a parcela acima identificada os seguintes processos judiciais (*Iha loronparsela ne'ebé identifika iha leten hetan rejistu kona-ba prosesu judicial hanesan tuir mai*):

Não há processos registados (*La iha rejistu kona-ba prosesu judicial*)

-A informação do presente certificado constava da base de dados no dia

-Se pretende comprar, arrendar ou realizar qualquer outro negócio relativo a esta parcela deve obter informação junto da DNTPSC (Direcção Nacional Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais) e seguir os procedimentos legalmente estabelecidos.

-O registo da parcela constitui presunção da veracidade dos factos registados, que podem ser impugnados a todo o tempo em Tribunal.

-O presente registo pressupõe a nacionalidade timorense do titular inscrito, conforme documento comprovativo por ele apresentado.

-*Informasaun husi sertifikadu ida ne'e fó sai husi baze dadus iha loron*

- *Karik ita bo'ot hakarak sosa, aluga ka halo negosiu seluk ne'ebé relaciona ho parsela ida ne'e, ita bo'ot prezisa buka informasaun iha DNTPSC (Direcção Nacional Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais) no mos tuir prosedimento legal ne'ebé estabese.*

- *Rejistu ba parsela ida ne'e estabese prezunsaun ida katak faktus ne'ebé rejista ho lia lo'os, maibé bele hetan impugnasaun/disputa liu husi Tribunal.*

- *Rejistu ida ne'e halo ona tamba hetan fiar ba nacionalidade timorense liu husi dokumentu ne'ebé titular hakerek iha leten hatudu hanesan prova.*

Jornal da República

NÃO REALIZE QUALQUER NEGÓCIO JURÍDICO (VENDA, DOAÇÃO,
HERANÇA) SEM SE INFORMAR JUNTO DA DNTPSC DOS PROCEDIMENTOS
LEGAIS OBRIGATORIOS.

LA BELE HALO NEGOSIU JURÍDIKU (FAAN, DOASAUN, HERANSA)
MOLOK HETAN INFORMASAUN NO TUIR PROESU LEGAL
OBRIGATÓRIO IHA DNTPSC.

Director Distrital da DNTPSC
do Distrito de _____

ANEXO IV



Referencia ba Arquivu
_____ Kodigu Distritu / Area Koleksaun / Disputa N.º

REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE
MINISTÉRIO DA JUSTIÇA
Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadestrais

AKORDU BA REZOLUSAUN DISPUTA ENTRE DEKLARANTES IHA
PROESU LEVANTAMENTU KADASTRAL, TUIR DEKRETU-LEI N.º 27/2011

Tipu Akordu: Mediasaun Privadu

Iha loron fulan tinan, fatin iha Edifisiu
halo proesu rezolusaun disputa ba parsela ho UPI n.º ne'ebé lokaliza iha
Aldeia/Bairro, Suku
Sub-distritu, Distritu

Tipu disputa: Parsela Baliza Propriedade abandonadu Uma

Deklarantes ilha disputa

Deklarante hira: (se liu 4, entaun tenke inkhui anexu).

Deklarante I:

Jornal da República

Naran Kompletu :

BI/ Kartaun Eleitoral/ Pasaporte:

Estado Sivil: Klosan Kaben nain Divorsiadu Fahuk

Hela Fatin:

.....

Asinatura:

Testemunha/Sasin ne'ebé Deklarante I indika:

Naran Kompletu :

BI/ Kartaun Eleitoral/ Pasaporte:

Asinatura:

Naran Kompletu :

BI/ Kartaun Eleitoral/ Pasaporte:

Asinatura:

Deklarante II:

Naran Kompletu :

BI/ Kartaun Eleitoral/ Pasaporte:

Estado Sivil: Klosan Kaben nain Divorsiadu Fahuk

Hela Fatin:

.....

Asinatura:

Testemunha/Sasin ne'ebé Deklarante I indika:

Naran Kompletu :

BI/ Kartaun Eleitoral/ Pasaporte:

Asinatura:

Naran Kompletu :

BI/ Kartaun Eleitoral/ Pasaporte:

Asinatura:

Deklarante III:

Naran Kompletu :

BI/ Kartaun Eleitoral/ Pasaporte:

Estado Sivil: Klosan Kaben nain Divorsiadu Fahuk

Hela Fatin:

.....

Asinatura:

Testemunha/Sasin ne'ebé Deklarante I indika:

Naran Kompletu :

BI/ Kartaun Eleitoral/ Pasaporte:

Jornal da República

Asinatura:

Naran Kompletu :

BI/ Kartaun Eleitoral/ Pasaporte:

Asinatura:

Deklarante IV:

Naran Kompletu :

BI/ Kartaun Eleitoral/ Pasaporte:

Estado Sivil: Klosan Kaben nain Divorsiadu Faluk

Hela Fatin:

.....

Asinatura:

Testemunha/Sasin ne'ebé Deklarante I indika:

Naran Kompletu :

BI/ Kartaun Eleitoral/ Pasaporte:

Asinatura:

Naran Kompletu :

BI/ Kartaun Eleitoral/ Pasaporte:

Asinatura:

Mediador:

Naran Kompletu :

Husi Organizaasaun:

Akordu husi deklarantes mak hanesan tuir mai:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tuir Lei:

- Deklarante sira ne'ebé inklui iha akordu ida ne'e tenke iha kapasidade atu realiza akordu ne'ebé hakerek iha leten;
- Akordu ida ne'e sei tuir deklarantes nia konsiensia rasik no la iha presaan ruma ka violensia husi parte seluk;
- Objetu akordu nian tenke posivel;

Akordu ida ne'e definitivu. Bele muda akordu ida ne'e se partes disputantes hotu konkorda malu.

Akordu ida ne'e validu ba deklarantes ne'ebé mak halo akordu ida ne'e. Akordu ida ne'e la fó impaktu ba ema seluk.

Husi informasaun ne'ebé hakerek iha akordu ida ne'e, DNTPSC sei halo de'it rejistu kona-ba direitu ba propriedade iha Kadastru Nasional Propriedades. DNTPSC sei halo rejistu ba deklarantes ne'ebé simu direitu

Jornal da República

tuir akordu ida ne'e.

Deklarantes nia asinatura:

Deklarante I:

(Deklarante I nia kaben)

Deklarante II:

(Deklarante II nia kaben)

Deklarante III:

(Deklarante III nia kaben)

Deklarante IV:

(Deklarante IV nia kaben)

Ha'u deklara katak, tuir númeru 3 artigu 7.º husi Diploma Ministerial, ha'u marka prezensa durante asinatura husi deklarantes ne'ebé inklui iha akordu ida ne'e.

Ha'u mós deklara katak deklarantes ne'ebé halo akordu hodi rezolve disputa, tuir duni sira nia vontade hanesan hakerek iha leten.

Diretor Distrital DNTPSC

Distritu _____

ANEXO IV

Formulário para a resolução de disputas, a que se refere o número 2 do artigo 7.º.



Referencia para Arquivo

_____/_____/_____
Código do Distrito / Área de Colocção / No. De Disputa

REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE
MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais

Acordo de resolução de disputa entre declarantes no processo de levantamento
cadastral, previsto pelo Decreto-Lei n.º 27/2011

Tipo de acordo: Mediação Privado

Jornal da República

No dia do mês de do ano de, no edifício
, realizou-se o processo de resolução de disputa
 sobre a parcela com o UPI nº, que se localiza
 na aldeia/bairro,
 Suco....., Sub-Distrito,
 Distrito.....

Tipo de Disputa:

Propriedade da parcela Balizas Propriedade abandonada Edifício

Declarantes em disputa:

Número de declarantes:..... (Juntar anexo se forem mais do que 4 declarantes).

Declarante 1:

Nome completo:.....

B.I./Cartão de Eleitor/ Passaporte:.....

Estado Civil: Solteiro Casado Divorciado Viúvo

Morada:.....

.....

Assinatura:.....

Testemunhas indicadas:

Nome completo:.....

B.I./Cartão de Eleitor/ Passaporte:.....

Assinatura:.....

Nome completo:.....

B.I./Cartão de Eleitor/ Passaporte:.....

Assinatura:.....

Declarante 2:

Nome completo:.....

B.I./Cartão de Eleitor/ Passaporte:.....

Estado Civil: Solteiro Casado Divorciado Viúvo

Morada:.....

Jornal da República

.....
Assinatura:.....

Testemunhas indicadas:

Nome completo:.....

B.I./Cartão de Eleitor/ Passaporte:.....

Assinatura:.....

Nome completo:.....

B.I./Cartão de Eleitor/ Passaporte:.....

Assinatura:.....

Declarante 3:

Nome completo:.....

B.I./Cartão de Eleitor/ Passaporte:.....

Estado Civil: Solteiro Casado Divorciado Viúvo

Morada:.....

Assinatura:.....

Testemunhas indicadas:

Nome completo:.....

B.I./Cartão de Eleitor/ Passaporte:.....

Assinatura:.....

Nome completo:.....

B.I./Cartão de Eleitor/ Passaporte:.....

Assinatura:.....

Declarante 4:

Nome completo:.....

B.I./Cartão de Eleitor/ Passaporte:.....

Estado Civil: Solteiro Casado Divorciado Viúvo

Morada:.....

Jornal da República

.....
Assinatura:.....

Testemunhas indicadas:

Nome completo:.....
B.I./Cartão de Eleitor/ Passaporte:.....
Assinatura:.....

Nome completo:.....
B.I./Cartão de Eleitor/ Passaporte:.....
Assinatura:.....

Mediador:

Nome completo:.....
Organização:.....

As partes acordam que:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Jornal da República

.....

Nos termos da Lei:

-As partes devem ter capacidade para realizar o presente acordo.

-O acordo deve representar a expressão da sua livre vontade, não devendo estar condicionadas por qualquer tipo de violência.

-O objecto do acordo deve ser possível.

O acordo obtido pelas partes é definitivo, a não ser que ambas as partes acordem na sua alteração.

O acordo é vinculativo apenas entre as partes. Terceiros não são abrangidos por este acordo.

O acordo entre as partes, apenas será feito registo no Cadastro Nacional de Propriedades do direito de propriedade, a favor da pessoa ou pessoas por elas indicadas.

O cumprimento do acordo obtido entre as partes é da exclusiva responsabilidade das mesmas. A DNTPSC não é responsável pela cobrança de qualquer pagamento, nem poderá alterar os registos realizados pela falta do mesmo.

Os declarantes:

Declarante1:

(Cônjuge se casado)

Declarante3:

(Cônjuge se casado)

Série I, N.º 42
Declarante2:

Quarta-Feira, 23 de Novembro de 2011
Declarante4:

Página 5467

Jornal da Republica

Declaro que, nos termos do previsto no número 3 do artigo 7.º do Diploma Ministerial, presidi à celebração do presente acordo.

Foi dito por todas as partes, que expressamente e de livre vontade acordaram na resolução da disputa, nos termos a cima fixados.

Director Distrital da DNTPSC

do Distrito de _____

ANEXO V

Despacho Ministerial para reconhecimento do direito de propriedade para efeitos de registo de casos disputados resolvidos e declarantes identificados como nacionais, a que se refere o número 2 do artigo 8.º e o artigo 9.º.



REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE
MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

Despacho ministerial de reconhecimento do direito de propriedade para efeitos de registo, decorrente de resolução de disputa ou de apresentação de documento comprovativo de nacionalidade timorense, nos termos do número 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 27/2011 e do número 1 artigo 8.º e artigo 9.º do Diploma Ministerial n.º

(Despaxu Ministerial atu fó rekoñesimentu kona-ba direitu ba propriedade hodi halo rejistu, ne'ebé rezulta husi prosesu rezolusaun disputa ka apresentasaun dokumentu ne'ebé komprova nasionalidade timorense, tuir número 2, artigu 8.º husi Dekretu-Lei n.º 27/2011 no número 1 artigu 8.º husi Diploma Ministerial n.º ..)

Distrito:

Sub-Distrito:

Área de Colecção (*Area Koleksaun*):

Data: __/__/____

SECTOR DOWNSTREAM



S 1.75

Quarta-Feira, de 1 de Fevereiro 2012

Série I, N.º 4

JORNAL da REPÚBLICA

PUBLICAÇÃO OFICIAL DA REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR - LESTE

SUMÁRIO

GOVERNO:

DECRETO-LEI N.º 1/2012 de 1 de Fevereiro

Sector *Downstream* 5584

DECRETO DO GOVERNO N.º 1/2012 de 1 de Fevereiro

Cria a Autoridade Nacional Designada para a implementação dos projectos do mecanismo de desenvolvimento limpo 5608

DECRETO-LEI N.º 1/2012

de 1 de Fevereiro

Sector *Downstream*

A regulação das actividades relativas ao fornecimento, processamento, transporte, armazenamento, comercialização e marketing de petróleo, produtos petrolíferos e produtos similares, e actividades conexas é da maior importância para a República Democrática de Timor-Leste. As referidas actividades de *downstream* podem ter um impacto substancial não só na segurança do abastecimento de energia, mas também na segurança pública e no crescimento económico e prosperidade do país.

O Decreto-Lei N.º 20/2008, de 19 de Junho, criou a Autoridade Nacional do Petróleo (ANP), atribuindo-lhe, entre outros, poderes para regular e fiscalizar as actividades de *downstream*

no país, incluindo a utilização de infra-estruturas petrolíferas, tais como gasodutos e oleodutos, terminais e infra-estruturas de transporte, bem como as actividades de refinação e processamento. Para atingir esses objectivos, a ANP poderá aprovar regulamentos sobre aspectos técnicos relacionados com as actividades de *downstream*, sobre a atribuição de autorizações a entidades jurídicas e a pessoas colectivas, para a prossecução das referidas actividades, procedimentos e obrigações administrativos, e sanções aplicáveis em caso de violação dos referidos regulamentos.

O presente Decreto-Lei sobre o sector *downstream* aprova o regime jurídico geral aplicável ao licenciamento de actividades de *downstream*, as competências e poderes da ANP nesta matéria e na supervisão do sector *downstream*, bem como as regras de inspecção e fiscalização das actividades de *downstream*, a investigação de infracções e o respectivo regime sancionatório. De forma a permitir à ANP o exercício pleno das suas funções no domínio da inspecção de actividades de instalações, o presente Decreto-Lei também prevê a possibilidade de criação de uma equipa especial de investigação, a Divisão de Inspeção de Actividades de Downstream, que será responsável por realizar as medidas e diligências necessárias para investigar e recolher provas quanto a eventuais infracções às regras contidas no presente diploma e regulamentação aprovada no âmbito do mesmo, bem como para instruir os procedimentos sancionatórios que daí resultem.

Assim, nos termos dos Artigos 115.º, n.º 1, alínea e) e 116.º, alíneas a) e d), da Constituição da República Democrática de Timor-Leste, o Governo aprova para valer como lei o seguinte:

CAPÍTULO I — DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objecto

1. O presente Decreto-Lei sobre o Sector Downstream visa estabelecer as regras aplicáveis ao exercício de Actividades de Downstream no Território de Timor-Leste, os poderes e competências da ANP a esse respeito, os deveres das Licenciadas e as regras e procedimentos aplicáveis à punição de Infracções resultantes da violação das regras contidas no presente diploma e demais regulamentação complementar.

Página 5584

<ul style="list-style-type: none"> a) Licenciamento prévio por parte da ANP; b) Aumento da participação de Timor-Leste; c) Capacidade técnica e económica das Licenciadas; d) Liberdade de acesso às Actividades de Downstream e de participação em concursos para a atribuição das respectivas licenças, com respeito pelas leis e regulamentos aplicáveis; e) Neutralidade e não discriminação entre Licenciadas e requerentes de uma Licença; f) Acesso à informação de natureza não confidencial; g) Fiscalização por parte da ANP; h) Respeito pelas regras e Requisitos Técnicos aplicáveis e pelos deveres administrativos e de informação; i) Responsabilidade pessoal e financeira em caso de violação de regras e obrigações; j) Disponibilidade universal e estável de Combustíveis e lubrificantes em todo o Território de Timor-Leste; k) Respeito pelas Especificações Técnicas de Qualidade dos Combustíveis e dos lubrificantes; l) Concorrência leal no mercado; m) Transparência; n) Respeito pelas leis e regulamentos em vigor relativos à protecção ambiental. 	<p>classificadas como pertencentes ao Domínio Público do Estado ao abrigo do n.º 1 do presente artigo, através de um contrato de concessão que estabeleça, entre outros, os termos da concessão e a garantia de acesso de terceiros à infra-estrutura.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 6.º Domínio Público</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. A ANP poderá, mediante proposta devidamente fundamentada no interesse público, solicitar ao Governo que classifique Infra-estruturas de Downstream, existentes ou futuras, destinadas à distribuição pública de Combustível no Território de Timor-Leste, como integrando o Domínio Público do Estado. 2. A classificação de uma infra-estrutura existente como integrando o Domínio Público do Estado será precedida da respectiva aquisição através de negociação directa ou, quando não for possível o acordo com o respectivo proprietário, através de expropriação por interesse público nos termos da lei. 3. As razões de interesse público referidas no número 1 podem ser fundamentadas, entre outras razões, no cumprimento dos princípios enunciados no artigo anterior ou na prossecução das competências e poderes da ANP definidos no artigo seguinte. 4. A ANP pode, depois de consultada a tutela, conceder a entidades públicas ou a pessoas singulares ou colectivas direitos de exploração de Infra-estruturas de Downstream 	<p style="text-align: center;">Capítulo II — COMPETÊNCIAS DA ANP</p> <p style="text-align: center;">Artigo 7.º Competências e poderes</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Para a gestão e fiscalização do sector do downstream, a ANP tem as seguintes competências e poderes: <ul style="list-style-type: none"> a) Promover a utilização racional e eficiente, bem como a optimização da capacidade infra-estrutural instalada; b) Assegurar o acesso de todos os interessados à capacidade infra-estrutural excedentária existente; c) Atribuir Licenças a pessoas colectivas para a realização de Actividades de Downstream; d) Fiscalizar o respeito pelas leis e regulamentos aplicáveis às Actividades de Downstream; e) Realizar actividades de inspecção e recolher provas da violação das leis aplicáveis e dos regulamentos previstos no n.º 2 do presente artigo; f) Organizar e instruir os processos sancionatórios, e aplicar Sanções Pecuniárias e outras medidas e sanções acessórias por violação da legislação aplicável e dos regulamentos referidos no n.º 2 do presente artigo; g) Manter um registo central de todas as Infra-estruturas de Downstream localizadas no Território de Timor-Leste; h) Aconselhar o Governo em todos os assuntos relacionados com o sector de Downstream, designadamente através da elaboração de pareceres e recomendações sobre a gestão e o uso eficiente de Combustíveis, estabelecimento de medidas especiais em situações de emergência nacional e políticas de preços; i) Assegurar o Fornecimento de Combustíveis e lubrificantes em todo o Território de Timor-Leste; j) Assegurar que o equipamento utilizado nas Actividades de Downstream está de acordo com as práticas da indústria; k) Solicitar ao Governo relativamente à área de intervenção da ANP a declaração do interesse público na expropriação de terras ou de quaisquer outros bens necessários à construção e funcionamento de Infra-estruturas de Downstream; l) Sob supervisão do Governo coordenar a gestão do sector de downstream e a distribuição de Combustíveis em casos de emergência nacional, catástrofes naturais,

Jornal da República

Número Identificação Parcela – UPI (<i>Númeru Identifikasaun Parsela - UPI</i>)	Nome Completo (<i>Naran Kompletu</i>)	Fotografia (<i>Foto</i>)

Nos termos do número 2 do artigo 8.º e do número 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei nº 27/2011, do número 1 do artigo 8.º e do número 2 do artigo 9.º do Diploma Ministerial nº, reconheça-se e registe-se em nome dos declarantes acima identificados o direito de propriedade, para efeitos de registo, sobre as parcelas cadastradas, em sequência do acordo de resolução de disputa celebrado entre as partes ou apresentação de prova de nacionalidade timorense.

(Tuir númeru 2, artigu 8 no númeru 2, artigu 9 husi Dekretu-Lei n.º 27/2011 no númeru 1 artigu 8 no númeru 2 artigu 9 husi Diploma Ministerial n.º, rekoñese no rejista direitu ba propriedade, ba ema identifikadu iha leten, ho efektu rejistu nian, kona-ba parsela iha kadastru ida ne'e, ho razaun katak parte iha disputa tuir tiha ona akordu ba rezolusaun disputa ka hatudu prova nasionalidade timorense.)

(Lúcia Maria B. F. Lobato)

Ministra da Justiça

Declaro que, nos termos do número 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei 27/2011, do número 1 do artigo 4.º do Diploma Ministerial, e do Despacho Ministerial _____ que me nomeia, realizei na base de dados do Cadastro Nacional de Propriedades o registo do direito de propriedade das declarações sobre as parcelas acima identificadas.

(Ha'u deklara katak tuir númeru 2, artigu 4 husi Dekretu-Lei n.º 27/2011, númeru 1 artigu 4º husi Diploma Ministerial, no tuir Despacho Ministerial _____, rejistu ba direitu propriedade husi deklarasaun kona-ba parsela ne'ebé refere iha leten ha'u hatama tiha ona ba baze dadus iha Kadastru Nasional Propriedades nian).

(Supervisor nomeado)

DECRETO-LEI N.º 36/2014, DE 17 DE DEZEMBRO
TRANSMISSÃO DE DIREITOS SOBRE BENS IMOVEIS
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 Beaço, 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 Beaço, 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 1227.º 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 Ci-

vil, 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 6º.
 - 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 Camenassa 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 Ca-

- menassa 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
3. e) Promoção do desenvolvimento da comunidade – as pessoas coletivas terão como fim a promoção económica e social da comunidade, sem discriminação de qualquer espécie.
 4. 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.

DIPLOMA MINISTERIAL n.º 27/2011



REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE
RDTL

Quarta-Feira, 6 de Julho de 2011

Série I, N.º 25

JORNAL da REPÚBLICA

§ 0.25

SUMÁRIO

GOVERNO:
DECRETO-LEI N.º 27/2011 de 6 de Julho
Regularização da Titularidade de Bens Imóveis em Casos Não Disputados 4996

DECRETO DO GOVERNO N.º 6/2011 de 6 de Julho 4999

RESOLUÇÃO DO GOVERNO N.º 22/2011 de 6 de Julho
Ajuda Financeira à República da União de Myanmar 4999

TRIBUNAL DE RECURSO:
Proc. 02/IPP/2011/TR
Partido Kmanek Haburas Unidade Nacional Timor Oan 4999

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;

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

Jornal da República

- b) Registrar 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

Jornal da República

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 pessoas 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 activa e passiva, a falsificação de documentos, a apresentação de falsas declarações no âmbito

de 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, transitória, 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.

Aprovado em Conselho de Ministros em 4 de Maio de 2011.

O Primeiro-Ministro,

Kay Rala Xanana Gusmão

A Ministra da Justiça,

Lúcia M. B. F. Lobato

Promulgado em 24/6/2011

Publique-se.

O Presidente da República,

José Ramos-Horta

DIPLOMA MINISTERIAL n.º 16/2011

Jornal da Republica

Artigo 15.º Sessões	Diploma Ministerial N.º 16/2011
<ol style="list-style-type: none"> 1. A Comissão de Leilões funciona nas instalações da Direcção Nacional do Património do Estado, onde também têm lugar as reuniões, salvo se pela maioria dos seis membros for decidido em contrário e com a regularidade de sessões ordinárias que internamente for definida nas mesmas condições. 2. O presidente convoca as reuniões extraordinárias com a antecedência mínima de 3 dias úteis, excepto em caso de urgência justificada. 3. A Comissão dos Leilões decide e aprova todos os actos por maioria simples. 	de 27 de Julho
CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS	Sobre o Levantamento cadastral
Artigo 16.º Regulamentação	O Decreto-Lei n.º 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.
Os procedimentos necessários à execução dos princípios estabelecidos no presente diploma são objecto de diploma ministerial do ministro responsável pela área das finanças.	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.
Artigo 17.º Revogação	O Governo, pela Ministra da Justiça, manda ao abrigo do previsto no artigo 5.º Do Decreto-Lei n.º 27/2011 manda publicar o seguinte diploma:
É revogado o Decreto-Lei n.º 41/2008, de 29 de Outubro, sobre a Comissão dos Leilões	Artigo 1.º Levantamento cadastral
Artigo 18.º Entrada em vigor	<ol style="list-style-type: none"> 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.
O presente Decreto-Lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.	Artigo 2.º Publicitação do levantamento cadastral
Aprovado em Conselho de Ministros em 3 de Junho de 2011.	<ol style="list-style-type: none"> 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.
O Primeiro-Ministro,	Artigo 3.º Informações recolhidas
<u>Kay Rala Xanana Gusmão</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. São recolhidas através do levantamento cadastral, em cada área de colecção, as informações necessárias à composição do Cadastro Nacional de Propriedades, nomeadamente: <ul style="list-style-type: none"> a) A localização administrativa do bem imóvel; b) O esboço geométrico da parcela, georreferenciado;
A Ministra das Finanças,	
<u>Emília Pires</u>	
Promulgado em 21 / 7 / 11	
Publique-se.	
O Presidente da República,	
<u>José Ramos-Horta</u>	

<p>c) A localização georreferenciada da parcela;</p> <p>d) O tipo de parcela de acordo com as especificações técnicas;</p> <p>e) As declarações de titularidade, nos termos do artigo 4.º;</p> <p>f) Outros dados que se entendam ser tecnicamente necessários.</p> <p>2. A cada parcela de terreno é atribuído um Número Único de Identificação.</p>	<p>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 nº 27/2011.</p> <p>2. Os levantamentos cadastrais referidos no número anterior não estão sujeitos à exigência do número 2 do artigo 2.º.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 4.º Declaração de titularidade</p> <p>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.</p> <p>2. Com as declarações de titularidade referidas no número anterior, são também recolhidas cópias dos meios de prova que os declarantes puderem apresentar.</p> <p>3. Ninguém pode ser impedido de apresentar declarações sobre as parcelas de que entender ser titular.</p> <p>4. A cada declaração é atribuído um número de identificação.</p> <p>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.</p> <p>6. Cabe à DNTPSC, e subsidiariamente às entidades públicas, submeter declaração de titularidade de bens imóveis do Estado.</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 7.º Entrada em vigor</p> <p>O presente diploma ministerial entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.</p> <p>A Ministra da Justiça</p> <hr/> <p>(Lúcia M. B. F. Lobato)</p> <p>Dili, 19 de Julho de 2011</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 5.º Período de Publicação</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. O período de publicação deve ser determinado e divulgado antes de seu início e não pode haver extensão do prazo.</p> <p>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.</p> <p>5. Não são aceites declarações de titularidade submetidas fora do prazo previsto nos números 1 e 2 do presente artigo.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 6.º Levantamento cadastral anterior</p> <p>1. São válidas as declarações de titularidade recolhidas em</p>	

Jornal da República

um Chefe de Secção de, no mínimo, 10 trabalhadores.

4 – São serviços externos:

- a) As Conservatórias de Registo Civil;
- b) Os Cartórios Notariais.

Artigo 4.º
Direcção e chefias

1 – A DNRN é dirigida por um Director Nacional, nomeado pelo Ministro da Justiça e a ele directamente subordinado.

2 – Cada Departamento é chefiado por um Chefe de Departamento, subordinado ao Director Nacional.

3 – A Secção é chefiada por um Chefe de Secção, subordinado ao Chefe de Departamento.

4 – As Conservatórias do Registo Civil são chefiadas por um Conservador, cujo cargo é equiparado ao Director Distrital, nos termos e de acordo com a legislação em vigor.

5 – Os Cartórios Notariais são chefiados por um Notário, cujo cargo é equiparado ao Director Distrital, nos termos e de acordo com a legislação em vigor.

6 – Os cargos de Director Nacional, Chefe de Departamento, Chefe de Secção, Conservador e Notário são providos por nomeação, em comissão de serviço, preferencialmente, entre funcionários das carreiras de regime geral com reconhecido mérito e experiência na área de direito ou qualificação relevante em áreas relacionadas, nos termos da legislação em vigor.

7 – O Director Nacional pode propor ao Ministro da Justiça o Chefe de Departamento para substituí-lo na sua ausência ou em caso de impedimento.

Artigo 5.º
Director Nacional

1 – Compete ao Director Nacional da DNRN:

- a) Orientar, dirigir e fiscalizar os serviços centrais e externos da DNRN;
- b) Assegurar a coordenação dos trabalhos da DNRN com as demais direcções nacionais e organismos sob tutela do Ministério da Justiça;
- c) Propor a extinção, criação ou anexação de serviços externos dos registos, notariado e identificação, bem como as alterações das respectivas competências territoriais;
- d) Atribuir as competências de registo aos serviços centrais, nos termos do presente diploma;
- e) Propor a nomeação dos chefes de departamento e chefe de secção;
- f) Propor ao Ministro da Justiça a criação de secções, em

coordenação com o respectivo Chefe de Departamento, quando existir no Departamento um volume de trabalho ou uma complexidade que o justifique;

- g) Propor a constituição ou alteração dos quadros de pessoal;
- h) Apresentar o Programa de Actividades ao Ministro da Justiça, de acordo com as medidas e políticas legislativas adoptadas pelo Ministério, nas áreas dos registos e notariado;
- i) Apresentar o relatório periódico de actividades da DNRN ao Ministro da Justiça;
- j) Representar a DNRN junto das demais direcções nacionais e organismos sob tutela do Ministério da Justiça;
- k) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Ministro da Justiça;

2 – Atendendo ao volume de trabalho e á complexidade das atribuições da DNRN, o Director Nacional é coadjuvado no exercício das suas competências por um Subdirector nomeado pelo Ministro da Justiça e a ele directamente subordinado, cujo cargo é equiparado ao de Director Distrital, nos termos e de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 6.º
Subdirector

Compete ao Subdirector apoiar o Director Nacional nas seguintes actividades:

- a) Realizar campanhas de divulgação relacionadas com os serviços dos registos e notariado nos distritos e câmaras municipais;
- b) Supervisionar a implementação das normas regulamentares na execução das actividades dos registos e notariado;
- c) Fiscalizar e controlar as actividades disciplinares dos funcionários ao nível da Direcção Nacional, conservatórias e cartórios notariais;
- d) Supervisionar a instalação de equipamentos nas conservatórias e cartórios notariais;
- e) Supervisionar o procedimento e uso de fundos de adiantamento das conservatórias e cartórios notariais;
- f) Exercer as demais competências atribuídas por lei, delegadas pelo Ministro da Justiça ou pelo Director Nacional.

Artigo 7.º
Chefe de Departamento

Compete ao Chefe de Departamento:

- a) Assegurar os desempenhos das atribuições do Departamento;
- b) Supervisionar as actividades dos funcionários do Departamento;

Jornal da República

- c) Elaborar o plano de acção da Direcção Nacional 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 8º
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 da Direcção Nacional.
- 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 DNRN, 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 Direcção Nacional e proceder ao registo de assiduidade e antiguidade do pessoal;
 - i) Organizar e instruir os processos referentes à situação profissional do pessoal, e assegurar os necessários procedimentos administrativos em 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 DNRN;
- 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 9º

Departamento de Registo Central Civil e da Nacionalidade

- 1 – O Departamento do Registo Central Civil e da Nacionalidade é o serviço responsável pelo exercício de actividades associadas ao registo central do estado civil e da nacionalidade;
- 2 – Compete ao Departamento do Registo Central Civil e da Nacionalidade:
 - a) Coordenar todas as actividades relacionadas com a implementação das competências associadas à Conservatória do Registo Central;
 - b) Planear o programa de implementação das leis, decretos-lei, diplomas ministeriais, regulamentos ou regras relacionados com os registos civil e da nacionalidade;
 - c) Emitir pareceres sobre quaisquer questões relacionadas com o registo civil em geral, a nacionalidade ou outros trabalhos sobre matérias da sua especialidade;
 - d) Preparar e propor novos modelos de impressos referentes ao registo civil e à nacionalidade a serem aprovados pelo diploma ministerial;
 - e) Preparar a formação profissional, bem como o programa de divulgação das leis do registo civil e da nacionalidade em coordenação com a Direcção Nacional de Direitos Humanos e Cidadania;
 - f) Prestar apoio técnico às conservatórias na transcrição, inscrição e registo de nascimento, casamento, perflhação, óbito, adopção, etc;
 - g) Lavrar os assentos de nascimento, casamento e óbito de cidadãos timorenses ocorridos no estrangeiro e efectuados pelas embaixadas ou consulados timorenses;
 - h) Transcrever os actos de registo realizados no estrangeiro perante as autoridades locais, referentes a cidadãos timorenses;
 - i) Garantir e assegurar o sistema de arquivo adequado;
 - j) Garantir, em coordenação com o Departamento de Arquivo Central, a criação e manutenção do sistema de arquivo da nacionalidade;
 - k) Prestar apoio técnico necessário às conservatórias e às repartições de registos e do notariado no exercício das

Jornal da República

suas competências nas áreas de registo civil e da nacionalidade de forma a contribuir para a eficácia do seu funcionamento e assegurar a coerência e uniformização de procedimentos;

- l) Proceder a estudos e propor medidas relativas à organização e racionalização dos serviços de registo civil, existentes e a criar, no âmbito da descentralização dos serviços de registo civil;
- m) Prestar informações sobre registo civil a entidades e particulares, assim como recolher as informações necessárias ao tratamento estatístico e integrado dos dados da identificação civil;
- n) Assegurar, proteger, garantir a conservação e a segurança de todos os materiais de registo civil;
- o) Instruir os processos de atribuição, aquisição, perda e reacquirição da nacionalidade timorense, bem como proceder ao registo destes factos;
- p) Assegurar a conservação, protecção e confidencialidade dos dados pessoais;
- q) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

3 – O Departamento do Registo Central Civil e da Nacionalidade exerce, transitoriamente, as competências referidas no número anterior até que estejam reunidas as condições e infra-estruturas para a criação e implementação da Conservatória dos Registos Centrais, enquanto serviço externo da DNRN.

Artigo 10º**Departamento de Identificação Civil e Criminal**

- 1 – O Departamento de Identificação Civil e Criminal é o serviço responsável por recolher, tratar e conservar os elementos individualizadores de cada cidadão, com o fim de estabelecer a sua identidade civil e criminal.
- 2 – Compete ao Departamento de Identificação Civil e Criminal:
 - a) Emitir bilhetes de identidade e certificados do registo criminal;
 - b) Registar e emitir o certificado do registo criminal, bem como prestar informações relacionadas com o mesmo;
 - c) Prestar apoio às conservatórias no exercício das suas competências em matéria de identificação civil e registo criminal;
 - d) Organizar e manter actualizado o ficheiro central de identificação civil;
 - e) Organizar e conservar actualizados os ficheiros e dados de registo criminal;
 - f) Proceder à recolha da informação necessária ao trata-

mento estatístico e integrado dos dados do registo criminal;

- g) Assegurar, proteger, garantir a conservação, a segurança e a confidencialidade de todos os documentos de identificação civil e registo criminal;
- h) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

Artigo 11º**Departamento de Passaporte e Passes de Fronteira**

1 – O Departamento de Passaporte e Passe Fronteira é o serviço responsável pela recolha, tratamento e conservação de elementos de identificação civil, com o fim de emitir passaportes e passes de fronteira.

2 – Compete ao Departamento de Passaporte e Passe Fronteira:

- a) Desenvolver todas as actividades relacionadas com o processo de emissão de passes de fronteira;
- b) Desenvolver todas as actividades relacionadas com o processo de emissão de passaportes de serviço, passaportes comuns e passaportes para estrangeiros;
- c) Organizar e manter actualizado o ficheiro central de passaportes e passes de fronteira;
- d) Assegurar, proteger, garantir a conservação, a segurança e a confidencialidade de todos os documentos de passaportes e passes de fronteira;
- e) Garantir a conservação e segurança dos equipamentos e do seu sistema de funcionamento;
- f) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

Artigo 12º**Departamento do Registo Público**

1 – O Departamento do Registo Público é o serviço responsável pela implementação e exercício de actividades associadas ao registo comercial, ao registo de pessoas colectivas sem fins lucrativo e ao registo de cooperativas:

2 – São competências do Departamento de Registo Público:

- a) Instruir os processos de registo e publicitação da situação jurídica dos comerciantes individuais, das sociedades comerciais, bem como de outras pessoas singulares e colectivas sujeitas, por lei, a registo;
- b) Assegurar o ficheiro de pessoas colectivas, bem como apreciar a admissibilidade de firmas e denominações;
- c) Recepcionar, instruir e elaborar o registo das pessoas colectivas sem fins lucrativos e registo de cooperativas;
- d) Verificar a legalidade dos documentos que devem servir

Jornal da República

de base ao registo dos partidos políticos;

- e) Facultar ao público as informações autorizadas por lei, respeitando o princípio da confidencialidade e da privacidade dos dados pessoais, e assegurar um sistema de arquivo adequado;
- f) Assistir a DNRN no desenvolvimento, organização e implementação de actividades em matéria de registo comercial, registo de pessoas colectivas sem fins lucrativo e registo de cooperativas;
- g) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

Artigo 13º**Departamento de Registo Automóvel e outros Bens Móveis**

- 1 – O Departamento de Registo de Automóvel e outros Bens Móveis é o serviço responsável pela implementação e exercício de actividades associadas ao registo de automóveis e de outros bens móveis sujeitos a registo.
- 2 – São competências do Departamento de Registo de Bens Móveis:
 - a) Assistir a DNRN no desenvolvimento, organização e implementação de actividades em matéria do registo de automóveis e outros bens móveis sujeitos a registo;
 - b) Receber, instruir e elaborar os processos de registo e publicitação da situação jurídica dos automóveis, em coordenação com a Direcção Nacional de Transportes Terrestres, tendo em vista a segurança jurídica;
 - c) Assegurar os arquivos do registo de automóveis e outros bens móveis sujeitos a registo;
 - d) Verificar a legalidade dos documentos que devem servir de base ao registo dos bens móveis;
 - e) Facultar ao público as informações autorizadas por lei, respeitando o princípio da confidencialidade e da privacidade dos dados pessoais, e assegurar um sistema de arquivo adequado;
 - f) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

Artigo 14º**Departamento de Registo Predial**

- 1 – O Departamento de Registo Predial é o serviço responsável pela implementação e exercício de actividades associadas ao Registo Predial.
- 2 – São competências do Departamento de Registo Predial:
 - a) Assistir a DNRN no desenvolvimento, organização e implementação de actividades em matéria do registo Predial;
 - b) Implementar os processos de registo e publicitação da

situação jurídica dos prédios, em coordenação com a Direcção Nacional de Terras e Propriedade e Serviços Cadastrais, tendo em vista a segurança jurídica imobiliária;

- c) Receber, instruir e elaborar processos de registo de predial;
- d) Verificar a legalidade dos documentos que devem servir de base ao registo de predial;
- e) Assegurar o arquivo do registo de predial;
- f) Facultar ao público as informações autorizadas por lei, respeitando o princípio da privacidade dos dados pessoais, e assegurar um sistema de arquivo adequado;
- g) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

Artigo 15º**Departamento de Avaliação e Inspeção de Registos e do Notariado**

- 1 – O Departamento de Avaliação e Inspeção de Registos e Notariado é o serviço responsável por avaliar e inspecionar as actividades exercidas pelos serviços externos de registo e notariado.
- 2 – Compete ao Departamento de Avaliação e Inspeção dos Registos e do Notariado:
 - a) Propor, em resultado de acção de avaliação, a classificação de serviço de conservadores, notários e oficiais dos registos e do notariado, bem como informar sobre as reclamações dos actos de classificação e os recursos hierárquicos que tenham por objecto os referidos actos;
 - b) Propor a instauração de processos disciplinares, acompanhar e assegurar a instrução dos mesmos, bem como os processos de averiguações, de inquérito, de sindicância e de inspecção, a que haja lugar no âmbito das suas competências;
 - c) Verificar o cumprimento das disposições legais, dos regulamentos e orientações de serviço, nos serviços externos dos registos e do notariado;
 - d) Emitir parecer sobre a criação e extinção de conservatórias e cartórios notariais, bem como sobre a alteração dos quadros de pessoal dos referidos serviços;
 - e) Analisar e avaliar, em termos de eficácia e eficiência, o funcionamento dos serviços externos da DNRN, recolher as informações necessárias, propor medidas tendentes a eliminação das eventuais disfunções ou incorrecções detectadas e contribuir para assegurar a coerência e a uniformização de procedimentos;
 - f) Apoiar a implementação dos serviços externos nas áreas de registo predial, comercial, pessoas colectivas sem fins lucrativos e automóvel;

Jornal da República

g) Elaborar e submeter a aprovação o plano anual de avaliação e inspecção;

h) Assegurar a execução das recomendações resultantes das acções de controlo e auditoria determinadas pelo director nacional;

i) Assegurar o tratamento das reclamações de actos e a prestação de informação aos utentes dos serviços dos registos e do notariado;

j) Informar sobre as reclamações dos actos e os recursos hierárquicos que tenham por objecto actos de registo predial, de registo de pessoas colectivas sem fins lucrativos, de registo comercial e notarial ou outros actos;

k) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

Artigo 16º**Departamento de Arquivos Centrais**

1 – O Departamento de Arquivos Centrais é o serviço responsável pela conservação e arquivo, em suporte informático e de papel, de todos os dados obtidos no âmbito dos Registos e Notariado.

2 – Compete ao Departamento de Arquivos Centrais:

a) Assegurar os arquivos e a conservação de dados pessoais identificados nos arquivos centrais e lavrar nos livros neles arquivados os averbamentos devidos;

b) Coordenar, organizar, planear e implementar regras, regulamentos, leis e decretos-lei relativos ao banco de dados a nível nacional, regional e distrital;

c) Apoiar as instituições do Estado, fornecendo aos mesmos dados estatísticos relativos aos dados pessoais arquivados, por autorização do Director Nacional, para efeitos da execução das suas funções;

d) Apoiar os serviços regionais e distritais na definição das suas prioridades e na utilização dos programas informáticos em coordenação com o Departamento de Tecnologia e Informática;

e) Promover a elaboração de estudos e propostas com vista à definição dos meios informáticos mais adequados aos serviços, tanto internos como externos da DNRN;

f) Promover a constituição de bases de dados com interesse para os registos e o notariado, responsabilizar-se pela segurança do sistema de arquivo electrónico e garantir a segurança dos equipamentos;

g) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

Artigo 17º**Departamento de Tecnologia e Informática**

1 – O Departamento de Tecnologia e Informática é o serviço responsável por estudar, acompanhar e coordenar o desenvolvimento e a utilização dos sistemas de informação, de comunicação e das novas tecnologias com vista à implementação de uma rede de base de dados, inscrição de actos e arquivo para as conservatórias e cartórios notariais.

2 – Compete ao Departamento de Tecnologia e Informática:

a) Realizar estudos e propor ao Director Nacional planos de implementação do sistema informático e de novas tecnologias para que sejam analisados e aprovada a sua viabilidade pelos serviços de registo e notariado;

b) Coordenar com os demais departamentos e serviços externos, o estudo e a concepção dos sistemas de tratamento automático de informações estabelecendo um planeamento conjunto de acções necessárias à sua concretização;

c) Propor a aquisição e substituição do material informático, bem como promover acções tendentes à adequada gestão e conservação do equipamento informático;

d) Promover e difundir a utilização das tecnologias de informação, bem como a constituição de bases de dados de interesse para os registos e notariado;

e) Estudar, conceber, desenvolver e acompanhar a aplicação de normas de controlo, coordenação e integração dos sistemas informáticos existentes ou criar nas entidades afectas aos Registos e Notariado;

f) Desenvolver e coordenar projectos e aplicações informáticas de tecnologias de informação;

g) Coordenar os projectos de informatização dos serviços de Registo e Notariado;

h) Analisar os equipamentos adequados e promover as aquisições de bens e serviços informáticos obedecendo os respectivos procedimentos, em coordenação com o Departamento de Informática da Direcção Nacional de Administração e Finanças;

i) Garantir a segurança das informações processadas e arquivadas tecnologicamente sob a sua administração;

j) Estabelecer, documentar e difundir pelos diversos serviços da DNRN, procedimentos padrão para melhor aproveitar os recursos tecnológicos disponíveis;

k) Prestar suporte operacional aos usuários finais;

l) Fazer instalações e manutenções dos postos de trabalho, impressoras e outros equipamentos afins;

m) Prestar assistência e monitorizar o correcto funcionamento de redes e sistemas;

Jornal da República

- n) Administrar, monitorizar, actualizar e fazer a manutenção dos softwares dos sistemas informáticos existentes no centro de dados do Arquivo Central;
- o) Garantir a segurança das informações, incluindo rotinas de cópias de segurança;
- p) Analisar novos sistemas informáticos a ser implementados, bem como as modificações necessárias dos sistemas existentes;
- q) Desenhar, codificar e manter actualizados os websites da responsabilidade da Direcção Nacional;
- r) Exercer as demais competências atribuídas por lei ou delegadas pelo Director Nacional.

**SECÇÃO III
SERVIÇOS EXTERNOS**

**Artigo 18 °
Serviços Externos**

Os serviços externos de registo e notariado compreendem:

- a) Conservatórias de Registo Civil;
- b) Cartórios Notariais.

**Artigo 19 °
Conservatória de Registo Civil**

1 – A Conservatória de Registo Civil é um serviço extemo da DNRN dirigido por um Conservador, que têm como competência exercer actos de registo civil.

2 – Compete à Conservatórias de Registo Civil:

- a) Prestar atendimento ao público e instruir os processos de registo de todos os factos referentes ao estado e à capacidade civil previstos no Código do Registo Civil;
- b) Proceder ao registo de todos os factos referentes ao estado e à capacidade civil previstos no Código do Registo Civil, desde que ocorridos em território timorense e qualquer que seja a nacionalidade dos indivíduos a que respeitem, sem prejuízo de outras competências atribuídas por lei;
- c) Receber e proceder ao averbamento dos actos relativos ao estado civil de cidadãos timorenses lavrados no estrangeiro perante as autoridades locais, previamente registados no Departamento de Registo Central Civil e da Nacionalidade, de cujo assento a conservatória é detentora;
- d) Coordenar a cooperação com entidades religiosas para a realização do casamento civil;
- e) Praticar os demais actos que sejam atribuídos por lei ou delegados pelo Director Nacional.

3 – Para além das competências referidas no número anterior, a

Conservatória de Registo Civil assume, gradualmente, o exercício de competências nas áreas de Identificação Civil e Criminal, emissão de Passes de Fronteiras, Registo Comercial, Registo de Automóveis, Registo Predial, Registo de Pessoas Colectivas Sem Fins Lucrativas, Registo de Cooperativas e Registo de Bens Móveis, assim que reunidas as condições e infra-estruturas para a sua implementação.

4 – A delegação para o exercício das competências referidas no número anteriores é feita por Diploma Ministerial do Ministério da Justiça.

**Artigo 20 °
Cartório Notarial**

1 – O Cartório notarial é um serviço extemo da DNRN, chefiado por um Notário que tem como competência geral redigir instrumentos públicos, de acordo com a vontade das partes e conforme o ordenamento jurídico nacional.

2 – Compete ao Cartório Notarial:

- a) Lavrar testamentos ou outros instrumentos públicos;
- b) Lavrar actas;
- c) Exarar termos de autenticação em documentos particulares, termos de reconhecimento de autoria de letra ou assinatura;
- d) Emitir certificados de vida e identidade, de desempenho de cargos públicos, de gerência ou de outra administração de pessoas colectivas;
- e) Certificar ou fazer certificar traduções de documentos escritos em língua estrangeira
- f) Disponibilizar e se necessário autenticar cópias de instrumentos públicos ou outros documentos arquivados;
- g) Conferir com os documentos originais as fotocópias extraídas pelos interessados;
- h) Transmitir por telecópia, sob forma certificada, a outros serviços públicos, o teor de instrumentos públicos, registos ou outros documentos arquivados;
- i) Intervir nos actos jurídicos extrajudiciais, a que os interessados pretendam dar garantias especiais de certeza ou autenticidade;
- j) Conservar documentos que por lei devam ser arquivados ou que tenham sido confiados com esse fim;
- k) Exercer as demais com competências atribuídas por lei.

**Artigo 21 °
Competência territorial
das conservatórias de registo civil**

1 – As conservatórias do registo civil têm competências de

Jornal da República

registo no território do distrito em que se encontram sedeadas.

- 2 – As conservatórias de registo civil encontram-se geograficamente distribuídas pelas 12 sedes de distrito do território nacional e na Região Especial do Oecussi.

Artigo 22º**Competência territorial dos cartórios notariais**

- 1 – Os Cartórios Notariais encontram-se territorialmente distribuídos pelas seguintes áreas:

- a) Cartório Notarial de Díli: com competência nos distritos de Díli, Manatuto, Ermera e Aileu;
- b) Cartório Notarial de Baucau: com competência nos distritos de Baucau, Lospalos e Viqueque;
- c) Cartório Notarial de Oecusse, com competência na Região do Oecusse;
- d) Cartório Notarial de Manufahi, com competência nos distritos Ainaro, Manufahi e Covalima;
- e) Cartório Notarial de Bobonaro, com competência nos distritos de Bobonaro e Liquiça.

- 2 – A definição das competências para o exercício de actos notariais pelos cartórios referidos no número anterior é regulamentada por Diploma Ministerial, aprovado pelo Ministro da Justiça.

Art.23º**Delimitação territorial**

- 1 – A delimitação da competência territorial das conservatórias do registo civil e dos cartórios notariais é a constante do presente diploma, podendo ser alterada com a criação de novos serviços, aos quais são atribuídas novas competências, à medida que as condições económicas, financeiras e humanas estejam criadas, bem como à medida que o incremento dos serviços o justifiquem.

- 2 – A alteração da delimitação territorial, bem como a criação de novos serviços externos, com a atribuição de novas competências, é regulamentada por Diploma Ministerial, a aprovar pelo Ministro da Justiça, sob proposta do Director Nacional.

**CAPÍTULO III
DO PESSOAL****Artigo 24º****Regime jurídico do Quadro de pessoal**

- 1 – O regime jurídico do quadro de pessoal é o constante do presente diploma e da legislação aplicável aos funcionários e agentes da administração pública.
- 2 – Até a aprovação do diploma legal que regulamenta o regime jurídico da carreira profissional dos funcionários dos

serviços de registos e notariado, o pessoal a exercer funções nos serviços externos da DNRN é enquadrado no regime geral da função pública.

Artigo 25º**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 26º**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 serviços, compete ao Director Nacional, mediante autorização do Ministro da Justiça, a constituição das equipas de projecto a realizar em coordenação com os directores nacionais de outras direcções ou organismos sob tutela do Ministério da Justiça.

- 3 – O desempenho de funções numa equipa de projecto não confere o direito a acréscimo remuneratório.

Artigo 27º**Estágios**

- 1 – A DNRN 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 DNRN, 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 DNRN, não criando qualquer vínculo entre a DNRN e o estagiário.

**CAPÍTULO IV
ATENDIMENTO PÚBLICO****Artigo 28º****Horário**

- 1 – O horário mínimo de atendimento ao público é fixado por despacho do Director Nacional da DNRN.

- 2 – Sempre que as circunstâncias o aconselhem, o Director Nacional pode determinar ou autorizar horários de atendimento ao público contínuos ou prolongados.

*Jornal da República***Artigo 29°**
Carimbo e selo branco

- 1 – As assinaturas dos documentos emitidos pelos serviços dos registos e do notariado ao público são autenticadas com o respectivo selo branco ou carimbo de tinta a óleo.
- 2 – Os respectivos carimbos da DNRN, das conservatórias de registo civil e dos cartórios notariais constam do modelo em anexo.

CAPÍTULO IV
GESTÃO FINANCEIRA**Artigo 30°**
Instrumentos de Gestão

O desenvolvimento das competências da DNRN 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 31°
Receitas

Constituem receitas da DNRN as dotações que lhe são atribuídas no orçamento do Estado bem como outras que sejam atribuídas por lei.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**Artigo 32°**
Destacamentos, requisições, comissões de serviço e outras

- 1 – O pessoal que, à data da aprovação do presente diploma, preste serviço na DNRN em regime de destacamento, requisição ou outra situação análoga, mantém-se em idêntico regime.
- 2 – O Director Nacional pode autorizar o destacamento ou requisição de funcionários dos serviços de registos e notariado, sempre que se mostre conveniente, para exercerem funções em outros serviços sob a sua tutela.

Artigo 33°
Regulamentação

A criação das secções e a nomeação dos chefes de secção são aprovados por Diploma Ministerial do Ministro da Justiça e do Ministro da Administração Estatal e Ordenamento do Território, dependendo da disponibilidade orçamental do Estado.

Artigo 34°
Entrada em vigor

O presente diploma entre em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado pela Ministra da Justiça aos 17 de Abril de 2009.

A Ministra da Justiça

Lúcia M. B. F. Lobato

Diploma Ministerial N.º 035 /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 1°**
Natureza

A Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais (DNTPSC) 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

