

MATADALAN

**BA ANTEPROJECTO DO REGIME ESPECIAL PARA
A DEFINIÇÃO DA TITULARIDADE DE BENS IMÓVEIS
(LEI DE TERRAS)**

VERSAO PARA KONSULTA PUBLICA

DOKUMENTU NE'E LA'OS OFISIAL

KONSULTA PÚBLIKA

MATADALAN BA ANTEPROJEKTO DE LEI KONABÁ RAI

OBJECTO E DEFINIÇÕES

- Estabelese rejime espiál hodi determina primeiros títulos ba direito propriedade RDTL (Artigo 1)
- Estabelese conseito de direito de propriedade, bazeia ba conseito iha Anteprojekto Código Civil (Artigo 2)
- Define Direitos anteriores (Propriedade Perfeita, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha) (Artigo 3)
- Define direitos anteriores primários (propriedade perfeita no hak milik) e direitos anteriores secundários (arrendamento, hak guna bangunan, hak guna usaha) (Artigo 3)
- Determina sé mak órgaun competente atu implementa lei de terras: Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais (Artigo 5)

DISPOSIÇÕES GERAIS

- Princípios Gerais ne'ebé sei aplika ba lei de terras tomak
- Definisauun jerál konabá domínio público Estado nian: tasi ibun, dalan, mota, tasi laran, área ne'ebé uza ba konduktor eletrisidade, be'e, minarai, gás (Artigo 7)
- Definisauun ba bens imóveis pertense ba domínio privado Estado nian: uma no rai Estado uza (iha posse) (Artigo 8)
- Deklarasaun falsa hanesan krime (Artigo 9)
- Pessoas Colectivas (Compania): Compania nasional bele sai nu'udar na'in ba bens imóveis; Bens imóveis ne'ebé uluk pertense ba Compania ida ne'ebé agora la eziste reverte ba Estado (Artigo 10)

- Estranheiros. Bens imóveis uluk pertense ba estranheiros: a) deklarante nasional bele hetan direito de propriedade liuhusi uzukapiaun espesiál; b) Direito de propriedade fila ba Estado; c) Direito de propriedade fila ba Estado maibé estranheiro ne'ebé sei okupa bele hetan direito atu okupa nafatin. (Artigo 11)
- Faze tranzisaun: iha fatin ne'ebé seidauk hala'o proseso rekoñesimento direito de propriedade, Estado kontinua administra nafatin bens imóveis abandonados (Artigo 12)

POSSE

- Defineonseito ba posse. Exemplo: ema hela no uza rai (Artigo 13)
- Senhorio mak iha posse. Arrendatário (ema simu aluga) hanesan "mero detentor" ("ema hela de'it") (Artigo 13/14)
- Posse pública (la subar): posse ne'ebé ema bele hare'e (Artigo 16)
- Posse duradora (durante tempu naruk): posse ne'ebé ema iha durante pelo menos 20 anos (Artigo 17)
- Posse pasífica (ho dame): posse ne'ebé ema la uza violensia no ameasa atu hahú (Artigo 18)

USUCAPIÃO ESPECIAL

- Conseito: Estado fó direito de propriedade bazeia ba posse tuir rekizitos (Artigo 19)
- La'os kualker pose. Tenke rekizitos:
 - Ema ne'ebé iha posse aktual pasífika (ho dame)
 - Timor oan
 - Durante tempo naruk (liu dez anos), kontinuamente (la kotu) desde 31 de Dezembro de 1998

Bele aumenta tan ho posse anterior. Por ezemplo, hau nia aman iha posse desde 1965. Nia mate Fevereiro 2002, hau komesa hela iha ninia uma. Tuir lei de terras, hau nia posse komesa iha 1965 (bainhira hau nia aman komesa nia posse) maiske hau tama iha uma desde 2002 de'it. (Artigo 21)

TERRAS COMUNITÁRIAS

- Konseito: area ne'ebé komunidadade lokál organiza uzo ba rai tuir kultura (Artigo 23/25)
- Komunidadade lokál: grupo familia sira no individuo ne'ebé moris iha área hanesan Suco ka ki'ik liu, iha objektivu atu defende interese ema hotu liuhusi proteje área abitasaun, área agrikultura, floresta, área importante tamba kultura, pastajen (fatin husik animal), fonte be'e no áreas ne'ebé rekurso natural uza hamutuk (Artigo 24)
- Estado iha obrigasaun atu proteje terras komunitárias (Artigo 26)
- Estado sei la permite:
 - apropriasaun indevida (ema seluk fotirai ho sala),
 - Uza rai ho arbiru la konsidera sustentabilidade
 - Ema halo espekulasaun ho rai (Artigo 26)
- Estado tenke konsulta komunidadade lokál antes de permite ema seluk ka kompania uza rai iha terras komunitárias (Artigo 26)
- Antes de hala'o levantamento cadastral iha rai komunitária, Estado tenke konsulta ho komunidadade lokál

DEFINIÇÃO DA TITULARIDADE DE BENS IMÓVEIS

- Ema ne'ebé titular (na'in) direito de propriedade uluk nian (propriedade perfeita/Hak Milik) hetan direito de propriedade RDTL (Artigo 27)
- Kazu ne'ebé disputa la iha: Ema ne'ebé título formal la iha, maibé iha konsensu katak nia mak na'in = Sei hetan direito de propriedade RDTL (Artigo 28)

Kazos ne'ebé disputa iha:

- Solusaun: Karik Estado mak uza bem imóvel, Estado mak sei hetan direito de propriedade (Artigo 8)

- Solusaun: Karik Estado la uza, deklarante ida titular direito anterior primário (propriedade perfeita ka hak milik) mak sei hetan direito de propriedade RDTL (Artigo 27)
- Solusaun: Karik Estado la uza, no la iha deklarante ida hanesan titular direito anterior primário (propriedade perfeita ka hak milik), deklarante ne'ebé kumpre rekizitos uzukapiaun espesiál mak sei hetan direito de propriedade. (Artigo 31)
- Solusaun: Karik Estado la uza, no la iha deklarante ida hanesan titular direito anterior primário (propriedade perfeita ka hak milik), deklarante ne'ebé iha posse aktual ho dame no hanesan titular direito anterior secundário (aforamento/ hak guna bangunan/ hak guna usaha) sei hetan direito de propriedade. (Artigo 29)
- Solusaun: Karik Estado la uza, no la iha deklarante ida hanesan titular direito anterior primário (propriedade perfeita ka hak milik), no la iha deklarante ida kumpre rekizito uzukapiaun espesiál, titular direito anterior secundário mak sei hetan direito de propriedade. (Artigo 31)
- Karik Estado la uza, no la iha deklarante ida hanesan titular direito anterior primário (propriedade perfeita ka hak milik), no la iha deklarante ida kumpre rekizito uzukapiaun espesiál, no titular direito anterior ema estrangeiro, Estado mak sai nu'udar na'in (Artigo 32)
- Ordem kriterio:
 - 1) Estado nia posse
 - 2) Direito anterior primário: Propriedade Perfeita/Hak Milik
 - 3) Uzukapiaun Espesiál/Posse + Direito anterior secundário
 - 4) Direito anterior secundário: Arrendamento/ Hak Guna Bangunan/ Hak Guna Usaha (Timor oan)

Observasaun 1

Bem imóvel abandonado, sob administrasaun do Estado: ema nasonál titular direito uluk sei hetan direito de propriedade RDTL (Artigo 32)

Observasaun 2

Bem imóvel abandonado, kuando Estado hetan direito de propriedade (tamba na'in anterior ema estrangeiro): okupante aktual sei bele sosa bem imóvel husi Estado. Iha kazo ida ne'e, folin atu sosa bele hetan deskonto tuir rendas ne'ebé okupante selu nu'udar arrendatário. (Artigo 32 no 87)

Observasaun 3

Bem imóvel uluk pertense ba ema estrangeiro agora Estado mak na'in: karik ema estrangeiro sei okupa, nia hetan direito atu uza, maiské direito de propriedade Estado nian. (Artigo 32 no 11)

COMPENSAÇÃO E REEMBOLSO

- Decreto-Lei sei regulamenta mekanismo kompensasaun (Artigo 38)
- Estado kria Fundo Financeiro Imobiliário (Artigo 39)
- Estado sei bele uza ninia bens imóveis hodi fó nu'udar kompensasaun (Artigo 40)
- Ema iha direito ba kompensasaun tuir kriterios ne'bé Lei de Terras estabese:
 - Titular nasionál ba direito anterior secundário (la'os hak milik) la hetan direito de propriedade RDTL tamba ema seluk mak hetan (liu husi uzukapiaun)
 - Ema iha posse anterior durante 20 anos la hetan direito de propriedade RDTL tamba ema seluk mak hetan (liuhusi uzukapiaun)

(Artigo 36)

Reembolso

- Ema ne'ebé simu direito de propriedade liuhusi uzukapiaun espesial: iha obrigasaun atu reembolsa Estado ba valor kompensasaun (se iha) (Artigo 41 no 42)
- Estado bele hatun valór reembolso se karik ema iha karênsia económica ruma, maiské sei la hatun valor kompensasaun (Artigo 43)

PROCESSO DE DESPEJO ADMINISTRATIVO

- Aplikasaun:
 - 1) Okupante arbitrário okupa bem imóvel Estado nian

- 2) Okupante arbitrário okupa bem imóvel privado pertense ba ema hetan direito de propriedade RDTL
- Okupante arbitrário ema ne'ebé na'in la autoriza okupasaun
(Artigo 46 no 47)

Proteccão Especial contra o Despejo

- Ema hela iha "Casa de morada da familia" la bele hetan despejo (Artigo 48)
- Konseito: ema ne'ebá la iha residênsia seluk atu hela (MSS mak determina) (Artigo 50)
- Prazo: Fulam 18 (Artigo 48)
- Estado iha obrigasaun atu hetan residênsia alternativa (Artigo 49)

PROCESSO DE RECONHECIMENTO E ATRIBUIÇÃO DE TÍTULO

- Primeira desizaun: DNTPSC (Artigo 55, 56 e 60)
- Desizaun inklui:
 - sé mak iha direito de propriedade
 - iha ka la iha direito kompensasaun no hira (Artigo 56)
- Recurso administrativo ba Comissão Cadastral (Artigo 62):
 - Prazo = 15 dias husi desizaun DNTPSC
 - Bainhira hatama rekurso, suspende efeito desizaun DNTPSC enkuanto hein desizaun Comissão Cadastral (Artigo 66)
- Comissão Cadastral: Jurista na'in rua no técnico DNTPSC ida (Artigo 72)
- Recurso ba Tribunal (impugnasaun judisiál) iha prazo 30 dias (Artigo 74)

LEVANTAMENTO CADASTRAL

- Prosesu foti dadus konabá rai (Artigo 80 e 84)

- Publika dadus durante mínimo fulam ida (Artigo 83)
- Hatama dadus iha Cadastro Nacional de Propriedades (CNP) (Artigo 79)
- Reklamasau ne'ebé hatama ona tuir Lei n. 1/2003: Sei válida karik teknikamente DNTPSC bele identifika reklamante no bem imóvel ne;ebé reklama. Ema hotu bele hatama deklarasaun foun bainhira prosesu levantamento kadastral lao iha niania rai fatin. (Artigo 85)

DISPOSIÇÕES FINAIS

- Okupante nasional ba bem imóvel abandonado ne'ebé revertido ba Estado sei iha oportunidade atu sosa bem imóvel (Artigo 87)
- Aluguer ne'ebé nia selu ba Estado tamba iha contrato de arrendamento sei hamenus husi folin atu sosa (Artigo 87)
- Tributação Progressiva: imposto rai sei aas liu conforme ema ne'ebé iha rai bo'ot ka barak (Artigo 88)
- Revoga Lei n. 1/2003: Lei 1/2003 iha karakter tranzitóriu, tamba kria situaun bens imóveis abandonados no hein solusaun. Lei de Terras lori mai solusaun ba kasus bens imóveis abandonados. (Artigo 89)
- Lei de Terras sei tama iha vigor fulam rua depois de aprova (Artigo 90)