

Além disso, o Decreto-Lei n.º 19/2004, de 17 de dezembro, regula o arrendamento dos bens imóveis do domínio privado do Estado, a afetação destes a entidades oficiais, permitindo, ainda, que o Estado dê de arrendamento, temporariamente, imóveis abandonados. O diploma dedica apenas uma disposição aos bens imóveis do domínio público do Estado, a qual prevê que não podem ser entregues para uso exclusivo de particulares, ressalvando, porém, que possa haver disposição legal que expressamente permita não só o seu arrendamento, mas também a sua concessão ou exploração temporária.

O Código de Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 1/2006, de 21 de fevereiro, dispõe na alínea b) do artigo 700.º, que são absolutamente impenhoráveis “os bens do domínio público do Estado e das restantes pessoas coletivas públicas”. O mesmo Código prevê, por outro lado, no n.º 1 do artigo 701.º, que “estão isentos de penhora, salvo tratando-se de execução para pagamento de dívida com garantia real, os bens do Estado e das restantes pessoas coletivas públicas, de entidades concessionárias de obras ou serviços públicos ou de pessoas coletivas de utilidade pública que se encontrem especialmente afetados à realização de fins de utilidade pública”. O que significa que esses bens integram o domínio privado indisponível do Estado.

O Decreto-Lei n.º 3/2006, de 1 de março, cria o regime de ocupação de espaços e áreas do domínio público aeroportuário e sujeita a utilização privativa, para qualquer fim, de espaços, áreas, terrenos, edificações, gabinetes ou quaisquer instalações, bem como o exercício de qualquer atividade nos aeroportos ao licenciamento da entidade a quem estiver cometida a sua gestão e ou exploração.

O Código Civil, aprovado pela Lei n.º 10/2011, de 14 de setembro, dedica algumas das suas disposições a bens ou coisas do domínio do Estado ou de outras pessoas coletivas públicas. Nomeadamente o n.º 2 do artigo 193.º, que prevê a presunção de que estão “fora do comércio todas as coisas que não podem ser objeto de direitos privados, tais como as que se encontram no domínio público...”; o artigo 1224.º, nos termos do qual o domínio das coisas pertencentes ao Estado ou a quaisquer outras entidades públicas está igualmente sujeito às disposições do referido código em tudo o que não for especialmente regulado e não contrarie a natureza própria daquele domínio; o artigo 1265.º, o qual prevê que as coisas imóveis sem dono conhecido se consideram património do Estado; e o artigo 1417.º, de acordo com o qual o direito de superfície constituído pelo Estado ou por pessoas coletivas públicas em terrenos do seu domínio privado fica sujeito a legislação especial e, subsidiariamente, às disposições do mesmo código.

A Lei n.º 13/2017, de 5 de junho, sobre o Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis, estabelece entre os seus objetivos essenciais, a clarificação da situação dos bens imóveis, a promoção da distribuição da propriedade da terras aos cidadãos, e a garantia do acesso de todos às terras, mediante a previsão de um regime especial para a definição da titularidade de bens imóveis, por via do reconhecimento e da atribuição dos primeiros títulos de direito de propriedade sobre os bens imóveis. Além disso, complementa a definição dos

---

**DECRETO-LEI N.º 36/2025**

**de 15 de Outubro**

**REGIME JURÍDICO DE GESTÃO E UTILIZAÇÃO DOS  
BENS IMÓVEIS DOS DOMÍNIOS DO ESTADO**

A necessidade de regular a utilização dos bens imóveis do domínio público e de atualizar o regime de utilização e disposição dos bens imóveis do domínio privado do Estado é notada por todos, em especial pelos órgãos e serviços da Administração Pública responsáveis pela gestão dos mencionados bens.

A Constituição da República Democrática de Timor-Leste não define quais os bens que constituem o domínio público, nem mesmo os bens que formam o património do Estado. Mas, dispõe relativamente a esses bens, na alínea k) do n.º 1 do artigo 115.º, que ao Governo compete “garantir a defesa e consolidação do domínio público e do património do Estado”, acrescentando, no n.º 1 do artigo 139.º, que “os recursos do solo, do subsolo, das águas territoriais, da plataforma continental e da zona económica exclusiva são propriedade do Estado e devem ser utilizados de forma justa e igualitária, de acordo com o interesse nacional”.

É, com efeito, a lei ordinária que define quais os bens que constituem o domínio público e quais os bens que integram o património do Estado.

A Lei n.º 1/2003, de 10 de março, Regime Jurídico dos Bens Imóveis, define os bens imóveis do domínio público, os bens imóveis do domínio privado do Estado e os bens imóveis do domínio particular.

bens imóveis que constituem o domínio público e os bens imóveis que integram o domínio privado do Estado, constante da mencionada Lei n.º 1/2003, de 10 de março.

O Decreto-Lei n.º 14/2022, de 6 de abril, aprovou o Código do Registo Predial, segundo o qual “o registo predial se destina essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios”.

O Decreto-Lei n.º 65/2022, de 31 de agosto, Informação Cadastral Predial, estabelece o regime geral da execução, conservação, atualização e acesso à informação cadastral predial, incluindo o procedimento de homologação, por reconhecimento, dos bens imóveis do domínio privado do Estado.

Partindo da definição legal e de quais os bens imóveis constituem o domínio público do Estado e os que formam o seu património, o presente diploma estabelece, por um lado, o regime da utilização dos bens imóveis que constituem o domínio público, em conformidade com as suas características fundamentais, das quais se destacam a inalienabilidade, a imprescritibilidade e a impenhorabilidade e, por outro lado, o regime de gestão, utilização e de disposição dos bens imóveis que integram o domínio privado do Estado.

Este novo regime estabelece ainda medidas gerais de conservação dos bens imóveis dos domínios do Estado, em especial o inventário, bem como medidas especiais, entre as quais se destaca a desburocratização do reconhecimento dos bens imóveis do domínio privado do Estado.

Com efeito, o novo regime sujeita a gestão e a utilização dos bens imóveis dos domínios do Estado, incluindo a disposição dos bens imóveis que constituem o seu património, aos princípios gerais da atuação administrativa, aos princípios da transparência, da onerosidade e da concorrência.

A efetivação dos princípios da transparência na gestão da coisa pública, da igualdade, da concorrência e ainda do princípio do interesse público traduziu-se, por exemplo, na imposição de restrições à competência dos órgãos administrativos com o objetivo de evitar que estes possam dispor livremente dos bens imóveis do domínio privado indisponível do Estado, e ainda, na sujeição da venda dos bens imóveis do domínio privado do Estado à obtenção da prévia autorização do Governo, cominando-se com a nulidade o ato de disposição daqueles bens públicos quando não tenha sido precedido da referida autorização.

Outrossim, no que respeita à gestão dos bens imóveis que constituem o património do Estado, com o objetivo de facilitar a obtenção de terrenos por parte de cidadãos nacionais, prevê-se a constituição do direito de superfície, num ambiente de igualdade e de concorrência, como formas preferenciais de disponibilização de terrenos a cidadãos nacionais que tenha concretizado o sonho de construir habitação própria permanente ou pretendam realizá-lo.

Assim,

O Governo decreta, nos termos da alínea k) do n.º 1 do artigo 115.º da Constituição da República, para valer como lei, o seguinte:

## **TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES E PRINCÍPIOS GERAIS**

#### **Artigo 1.º Objeto e âmbito**

1. O presente diploma estabelece:
  - a) O regime de utilização dos bens imóveis do domínio público do Estado;
  - b) O novo regime de utilização e disposição dos bens imóveis do domínio privado do Estado.
2. O presente diploma estabelece ainda os deveres de coordenação de gestão e informação dos bens imóveis dos domínios do Estado entre as entidades responsáveis pela sua gestão, designadamente para efeitos de inventário.

#### **Artigo 2.º Definições**

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

- a) “Bens imóveis do domínio público”, os que a lei classifica como do domínio público do Estado;
- b) “Bens imóveis do domínio privado”, os que a lei inclui no domínio privado do Estado;
- c) “Entidade adjudicante”, o órgão ao qual compete os poderes de consentir, através de um dos títulos previstos no presente diploma, o uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou a utilização ou a aquisição de um bem imóvel do domínio privado do Estado;
- d) “Interessado”, pessoa singular ou coletiva que manifeste interesse lhe seja consentido o uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou a utilização ou aquisição de um bem imóvel do domínio privado do Estado;
- e) “Adjudicatário”, pessoa singular ou coletiva a quem é consentido, através de um dos títulos previstos no presente diploma, o uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou a utilização ou a aquisição um bem imóvel do domínio privado do Estado;
- f) “Praça”, o procedimento através do qual é escolhida a pessoa singular ou coletiva a quem há de ser consentido, através de um dos títulos previstos no presente diploma, o uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou a utilização ou aquisição de um bem imóvel do domínio privado do Estado;

g) “Ajuste direto”, o procedimento não concorrencial através do qual é consentido, através de um dos títulos previstos no presente diploma, a uma pessoa singular ou coletiva o uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou a utilização ou aquisição de um bem imóvel do domínio privado do Estado.

### **Artigo 3.º** **Princípios gerais**

A entidade adjudicante e os demais órgãos da administração pública abrangidos pelo presente diploma devem observar os princípios gerais da atividade administrativa, em especial os princípios da legalidade, da prossecução do interesse público, do respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa-fé.

### **Artigo 4.º** **Boa administração**

A entidade adjudicante e os demais órgãos da administração pública abrangidos pelo presente diploma devem, nas suas atuações relativas à gestão e utilização dos bens imóveis referidos no n.º 1 do artigo 1.º, pautar-se por critérios de eficiência, de economicidade e de celeridade.

### **Artigo 5.º** **Onerosidade**

1. O uso privativo de um bem imóvel do domínio público e a utilização, por outra pessoa singular ou coletiva, de um bem imóvel do domínio privado do Estado devem ser avaliados e sujeitos ao pagamento de contrapartida.
2. A contrapartida referida no número anterior pode assumir a forma de compensação financeira a pagar pelo utilizador.
3. O pagamento de contrapartida referida nos números anteriores pode, por despacho fundamentado do órgão competente nos termos do artigo 14.º, ser sujeito a um período de carência entre cinco e 10 anos.
4. A dispensa de pagamento da contrapartida referida nos números anteriores é concedida quando o bem imóvel se destina a investimento ou reinvestimento, realizado ou a realizar nos termos da lei do investimento privado, cujo montante seja superior a US\$ 1.000.000 (um milhão de dólares americanos).

### **Artigo 6.º** **Equidade**

1. As decisões relativas à alienação e oneração e à escolha das formas de gestão e utilização dos bens imóveis objeto do presente diploma devem atender à equidade na distribuição de benefícios e custos, designadamente entre gerações.
2. A apreciação da equidade intergeracional na vertente patrimonial implica a ponderação entre:

- a) A aptidão do bem imóvel para a prossecução de fins de interesse público no curto, médio e longo prazos;
- b) A perspetiva de evolução dos encargos com a manutenção e conservação do bem imóvel;
- c) A perspetiva de evolução do valor do bem imóvel de acordo com as suas características e face ao mercado imobiliário.

### **Artigo 7.º** **Consignação de receitas**

As receitas que forem consignadas na lei do Orçamento Geral do Estado, provenientes da alienação ou oneração de bens imóveis do domínio privado do Estado, incluindo a cedência e o arrendamento dos mesmos, destinam-se a:

- a) Despesas de conservação e reabilitação de imóveis;
- b) Despesas com a aquisição de equipamentos para a modernização dos serviços;
- c) Pagamento de contrapartidas resultantes da implementação do princípio da onerosidade.

### **Artigo 8.º** **Concorrência**

A entidade adjudicante e os demais órgãos da administração pública abrangidos pelo presente diploma devem, na gestão e utilização dos bens imóveis referidos no n.º 1 do artigo 1.º, assegurar uma concorrência efetiva aos interessados em contratar ou em utilizar os referidos imóveis.

### **Artigo 9.º** **Transparência**

1. A entidade adjudicante e os demais órgãos da administração pública abrangidos pelo presente diploma devem, ainda, na gestão e utilização dos bens imóveis referidos no n.º 1 do artigo 1.º, garantir adequada publicidade e proporcionar, em tempo útil, o mais amplo acesso aos procedimentos.
2. As decisões tomadas nos procedimentos de gestão e de utilização dos bens imóveis referidos no n.º 1 do artigo 1.º devem ser documentadas e, quando for necessário, objeto de fundamentação e de notificação aos interessados.

### **Artigo 10.º** **Proteção**

1. A entidade adjudicante e os demais órgãos da administração pública abrangidos pelo presente diploma devem zelar pela proteção dos bens imóveis referidos no n.º 1 do artigo 1.º, através dos meios legais e dos atos de gestão mais adequados.
2. A obrigação referida no número anterior estende-se a todas as outras entidades que compõem os sectores públicos administrativo e empresarial, bem como a todas as pessoas ou entidades sujeitas de relações jurídicas contempladas no presente diploma.

**Artigo 11.º**  
**Colaboração**

A entidade adjudicante e os demais órgãos da administração pública abrangidos pelo presente diploma, bem como todas as pessoas ou entidades que sejam sujeitos de relações jurídicas nele contempladas, devem prestar às entidades responsáveis pela gestão e utilização dos bens imóveis referidos no n.º 1 do artigo 1.º, nos termos da lei, toda a colaboração e informação que lhes for solicitada.

**Artigo 12.º**  
**Responsabilidade**

1. A entidade adjudicante e os demais órgãos da administração pública abrangidos pelo presente diploma, bem como os titulares dos seus órgãos e os seus funcionários, agentes e trabalhadores podem ser responsabilizados disciplinar, financeira e civilmente pelos atos e omissões de que resulte a violação do disposto no presente diploma, nos termos da lei.
2. Os serviços públicos com competência para fiscalizar o disposto no presente diploma devem, para os efeitos previstos no número anterior, comunicar às entidades competentes as infrações detetadas, sob pena de incorrerem igualmente em responsabilidade por omissão, nos termos da lei.

**Artigo 13.º**  
**Controlo**

1. As entidades do sector público administrativo devem garantir a organização e a atualização periódica de elementos informativos relativos à natureza, ao valor e à utilização dos bens imóveis, incluindo a observância dos princípios previstos no artigo 4.º.
2. A obrigação referida no número anterior estende-se a outras pessoas coletivas públicas ou privadas para quem tenha sido transferida a titularidade ou a gestão dos bens imóveis dos domínios do Estado.

**Artigo 14.º**  
**Competência de gestão dos bens imóveis dos domínios do Estado**

1. A administração dos bens imóveis do domínio público do Estado, no que respeita à utilização privativa dos mesmos, compete:
  - a) Ao membro do Governo responsável pela área da justiça, relativamente aos bens imóveis referidos nas alíneas d) e p) do n.º 3 do artigo 8.º da Lei n.º 13/2017, de 5 de junho, Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis, bem como dos edifícios neles construídos ou implantados;
  - b) Ao membro do Governo determinado pelo decreto-lei que regula a aprova a estrutura orgânica do Governo e pelos decretos-lei que estabelecem as orgânicas dos departamentos governamentais, relativamente aos

bens imóveis referidos nas alíneas a), b), c), e), f), g), h), k), l), m) n) e o) do n.º 3 do artigo 8.º da mencionada Lei n.º 13/2017, de 5 de junho;

- c) Ao Presidente da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno, relativamente aos bens imóveis referidos nas alíneas d) e p) do n.º 3 do artigo 8.º da Lei n.º 13/2017, de 5 de junho, Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis, situados na referida região, bem como dos edifícios neles construídos ou implantados;
  - d) Ao órgão da Administração de Aeroportos e Navegação Aérea de Timor-Leste, E.P. (ANATL, E.P.), nos termos do ato legislativo atribuidor da respetiva concessão e do presente diploma, relativamente aos bens imóveis referidos na alínea i) do n.º 3 da citada Lei n.º 13/2017, de 5 de junho, observando-se uma faixa de proteção confinante adequada;
  - e) Ao órgão da Administração dos Portos de Timor-Leste (APORTIL), relativamente aos bens imóveis referidos na alínea j) do n.º 3 do artigo do n.º 3 do artigo 8.º da supramencionada Lei n.º 13/2017, de 5 de junho, bem como dos edifícios neles construídos ou implantados, observando-se uma faixa de proteção confinante adequada;
  - f) Ao órgão da concessionária do Porto de Tibar, nos termos estabelecidos no ato de concessão e no quadro da parceria público-privada, relativamente ao Porto de Tibar e edifícios nele construídos ou implantados, observando-se uma faixa de proteção confinante adequada.
2. A administração dos bens imóveis do domínio privado do Estado, no que respeita à utilização e disposição dos mesmos, compete:
    - a) Ao membro do Governo responsável pela área da justiça, relativamente aos bens imóveis referidos no n.º 1 do artigo 9.º da referida Lei n.º 13/2017, de 5 de junho;
    - b) Ao membro do Governo responsável pela área do turismo, relativamente às pousadas e terrenos sobre os quais estão edificadas, abrangendo a área necessária para a utilização das mesmas.
  3. As concessionárias referidas nas alíneas d), e) e f) do n.º 1 podem, através de licença, autorizar a utilização, por terceiros, de edifícios ou parte de edifícios construídos ou implantados sobre bens do domínio público portuário ou aeroportuários incluídos no âmbito da respetiva concessão, para fins comerciais ou de exercício da sua atividade comercial/industrial ou de instalação da respetiva sede, mediante pagamento de contrapartida monetária.

**Artigo 15.º**  
**Poderes e prerrogativas de autoridade das concessionárias**

Sem prejuízo do que se encontra previsto na lei e do que resulta do contrato de concessão, as concessionárias referidas nas

alíneas d), e) e f) do n.º 1 artigo 14.º detêm, por efeito da concessão, os poderes e as prerrogativas do concedente relativamente às seguintes matérias:

- a) Licenciamento da ocupação e do exercício de atividades em bens imóveis do domínio público aeroportuários ou portuários incluídos no âmbito da concessão, bem como para a prática de todos os atos respeitantes à execução, à modificação e à extinção de licenças;
- b) Fixação das contrapartidas devidas pela ocupação e pelo exercício de atividades em bens imóveis do domínio público aeroportuários ou portuários incluídos no âmbito da concessão;
- c) Cobrança coerciva das contrapartidas devidas, sendo os créditos correspondentes equiparados aos créditos do Estado para todos os efeitos legais;
- d) Exercício, de acordo com a legislação aplicável, dos poderes decorrentes da constituição e da imposição nas áreas aeroportuárias ou portuárias, de zonas de proteção e de outras restrições de utilidade pública da ocupação e da utilização dos solos, nomeadamente preventivas;
- e) Implantação de traçados, ocupação de terrenos e constituição de servidões, designadamente de passagem, bem como ao aproveitamento de bens públicos que se revelem indispensáveis à realização de obras necessárias à concessão, de acordo com a legislação em vigor;
- f) Elaboração e aplicação de normas regulamentares no âmbito da atividade concessionada, designadamente em matéria de segurança, ambiente e acesso e utilização dos serviços englobados nas atividades aeroportuárias e portuárias;
- g) Execução coerciva das suas decisões de autoridade.

## **CAPÍTULO II DA CONSERVAÇÃO EM GERAL DOS BENS IMÓVEIS DOS DOMÍNIOS DO ESTADO**

### **Secção I Inventário**

#### **Artigo 16.º Fim e âmbito objetivo**

1. O inventário destina-se a assegurar o conhecimento da natureza, da utilização e dos valores dos bens imóveis do domínio público e do domínio privado do Estado.
2. O inventário dos bens imóveis referidos no número anterior consiste no registo dos dados relativos à:
  - a) Identificação, classificação, avaliação e afetação dos mesmos;
  - b) Identificação e descrição dos contratos de arrendamento ou de outros atos de gestão e de direitos reais que oneram os imóveis.

3. A informação resultante da elaboração e atualização do inventário serve de base à determinação global das necessidades de aquisição, à programação anual das intervenções de conservação e valorização e à venda de imóveis.
4. A organização e a estrutura do inventário geral dos bens imóveis dos domínios do Estado são definidas em diploma ministerial do órgão competente nos termos do artigo 14.º.
5. O inventário de imóveis militares fica sujeito a regras especiais, nos termos a fixar em diploma próprio.
6. O inventário de imóveis que por lei integram o património cultural fica ainda sujeito a regras complementares nos termos a fixar em diploma próprio.

#### **Artigo 17.º Âmbito subjetivo**

1. O inventário abrange os bens imóveis dos domínios do Estado, incluindo os direitos a eles inerentes.
2. As entidades que administram os bens imóveis dos domínios do Estado devem assegurar a organização e a atualização periódica dos respetivos inventários.
3. As entidades do setor empresarial do Estado referidas no número anterior e nas alíneas d), e) e f) do artigo 14.º devem também proceder, periodicamente, à reavaliação do ativo imobilizado, próprio ou do domínio público afeto à sua atividade, com o objetivo de obter uma mais correta correspondência entre o seu justo valor e o respetivo valor líquido contabilístico.

### **Secção II Competência e dever de colaboração**

#### **Artigo 18.º Competência para elaboração e atualização do inventário geral**

1. Cabe à Direção-Geral das Terras e Propriedades elaborar e manter atualizado, anualmente, com referência a 31 de dezembro, o inventário geral dos bens imóveis do domínio público e do domínio privado do Estado.
2. A elaboração e atualização do inventário geral dos bens imóveis do Estado podem ser efetuadas por entidades selecionadas pela Direção-Geral das Terras e Propriedades, nos termos da lei.

#### **Artigo 19.º Dever de colaboração**

1. As entidades afetatárias de imóveis do domínio privado e as entidades que administram bens imóveis do domínio público do Estado devem fornecer à Direção-Geral das Terras e Propriedades todos os elementos necessários à elaboração e à atualização do inventário geral referido no artigo anterior.

2. Todas as entidades que administrem os bens imóveis do domínio público do Estado referidas no artigo 14.º devem fornecer à Direção-Geral das Terras e Propriedades os elementos necessários à elaboração e à atualização do inventário geral dos bens imóveis do Estado.

**CAPÍTULO III**  
**ADJUDICAÇÃO DO USO PRIVATIVO DE UM BEM**  
**IMÓVEL DO DOMÍNIO PÚBLICO, DA UTILIZAÇÃO**  
**OU DA AQUISIÇÃO DE UM BEM IMÓVEL DO**  
**DOMÍNIO PRIVADO DO ESTADO**

**Secção I**  
**Tipos de procedimentos**

**Artigo 20.º**  
**Escolha de adjudicatário**

O consentimento do uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou de utilização ou aquisição de um bem imóvel do domínio privado do Estado é precedido de praça ou ajuste direto.

**Secção II**  
**Praça**

**Artigo 21.º**  
**Procedimento de praça**

1. O procedimento de praça tendente à adjudicação do uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou de utilização ou aquisição de um bem imóvel do domínio privado do Estado é realizado pelo serviço da entidade adjudicante competente nos termos do artigo 14.º.
2. Cabe à entidade adjudicante nos termos do artigo 14.º, autorizar a fixação do local, data e hora da realização da praça.
3. O serviço da entidade adjudicante competente nos termos do artigo 14.º fixa por anúncio, o local, a data e a hora da realização da praça e o valor-base da licitação.
4. O valor-base da licitação é calculado segundo tabelas aprovadas por diploma ministerial conjunto dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da justiça e das finanças, com base nas seguintes variáveis:
  - a) A dimensão e tipo de terreno;
  - b) A localização dos prédio;
  - c) Os serviços existentes no prédio;
  - d) A volumetria e condição do edifício;
  - e) O fim a que o prédio se destina.
5. A praça tem lugar presencialmente, nos termos dos artigos seguintes.

**Artigo 22.º**  
**Anúncio**

1. Sem prejuízo do direito à informação e publicidade previstos no presente diploma, a praça é publicitada em jornais nacionais, diários ou semanários de grande circulação, média social ou através da afixação de editais na sede do suco da área de localização do imóvel, nas instalações dos serviços referidos no n.º 1 do artigo 21.º, e ainda, em outros locais que, face a circunstâncias concretas, sejam considerados mais convenientes.
2. Todos os anúncios públicos da praça devem conter os seguintes elementos:
  - a) A identificação e a localização do imóvel;
  - b) O valor-base da licitação;
  - c) O local e a data-limite para a apresentação de propostas;
  - d) O local, a data e a hora da praça;
  - e) A indicação de outros elementos considerados relevantes.

**Artigo 23.º**  
**Direção da praça**

1. A praça é dirigida por uma comissão, composta por três funcionários que não estejam afetos aos serviços responsáveis pela gestão dos bens imóveis do Estado, sendo o presidente o funcionário de categoria superior.
2. Os membros da comissão são designados pela entidade adjudicante competente nos termos do artigo 14.º.

**Artigo 24.º**  
**Propostas**

1. As propostas a apresentar devem indicar um valor superior à base de licitação.
2. As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado, identificando no exterior do mesmo, o proponente e o imóvel a que respeita, que, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito dirigido ao presidente da comissão.
3. As propostas podem ser entregues pessoalmente, no serviço da entidade adjudicante competente nos termos do artigo 14.º, determinado pela respetiva lei orgânica ou estatuto.
4. As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a data da respetiva apresentação.

**Artigo 25.º**  
**Participação na praça**

Podem participar e intervir na praça quem demonstrar interesse

legítimo que lhe seja adjudicado o uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou a utilização ou a aquisição de um bem imóvel do domínio privado do Estado.

**Artigo 26.º**  
**Realização da praça**

1. A praça inicia-se com a abertura das propostas recebidas, havendo lugar à licitação a partir do valor da proposta mais elevada ou, se não existirem propostas ou não existirem propostas válidas, a partir do valor-base da licitação anunciado.
2. O valor dos lanços mínimos é fixado pela comissão em montante não inferior a 1 % do valor-base da licitação.
3. Durante a licitação, o valor dos lanços não pode ser igual ou inferior ao valor do lanço que imediatamente o antecede.
4. A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
5. No final da praça é elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório, se este estiver presente.

**Artigo 27.º**  
**Adjudicação**

1. Terminada a licitação nos termos do artigo anterior, a comissão adjudica provisoriamente o uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou a utilização ou a aquisição de um bem imóvel do domínio privado do Estado a quem tenha oferecido o valor mais elevado da correspondente contrapartida.
2. O adjudicatário provisório deve, de imediato, efetuar o pagamento da quantia correspondente a três meses do valor da contrapartida referida no número anterior, por depósito ou transferência bancária para a conta oficial, e declarar que pretende que lhe seja feita a adjudicação definitiva.
3. A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação deve ser proferida no prazo máximo de 30 dias após a data da adjudicação provisória.
4. Cabe à entidade adjudicante competente nos termos definidos no artigo 14.º proferir a decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação referida no número anterior.
5. A decisão referida no número anterior é notificada ao adjudicatário provisório, nos termos previstos do procedimento administrativo.

**Artigo 28.º**  
**Idoneidade do adjudicatário**

1. O adjudicatário provisório por si ou por intermédio do seu

representante deve, no prazo de 10 dias a contar da data da adjudicação provisória, comprovar que não tem dívidas fiscais e nem à segurança social.

2. O prazo previsto no número anterior pode, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado, por despacho fundamentado, da entidade adjudicante competente nos termos do artigo 14.º.

**Artigo 29.º**  
**Não adjudicação**

1. Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel, a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.
2. A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva do uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou da utilização ou da aquisição de um bem imóvel do domínio privado do Estado.
3. No caso de o imóvel já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal, nos termos da lei.
4. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode o arrendamento do imóvel ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de conluio.
5. Quando a entidade adjudicante competente, sem causa justificativa, não proceder à adjudicação definitiva, pode o interessado eximir-se da sua obrigação enquanto adjudicatário e, ainda, tem direito ao reembolso das quantias pagas a título de antecipação referida no n.º 2 do artigo 27.º.

**Artigo 30.º**  
**Mínuta do contrato**

1. Decorrido o prazo de 45 dias sobre a data da notificação da adjudicação ao adjudicatário, o serviço do órgão competente nos termos do artigo 14.º elabora a minuta do ato ou contrato que titula o consentimento do uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou a utilização ou a aquisição de um bem imóvel do domínio privado do Estado e submete-a à apreciação da entidade adjudicante, para decisão ou aprovação.
2. Tratando-se de contrato, depois de aprovada a minuta pela entidade adjudicante, o serviço da entidade adjudicante competente envia-a ao adjudicatário para aceitação.
3. A minuta do contrato considera-se aceite quando haja declaração expressa do adjudicatário ou quando o mesmo não reclame do seu conteúdo no prazo de cinco dias.

4. A entidade adjudicante competente decide sobre a reclamação no prazo de 10 dias, devendo essa decisão ser notificada de imediato ao adjudicatário.

**Artigo 31.º**  
**Assinatura do contrato**

1. A assinatura do contrato que titula o consentimento do uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou a utilização ou a aquisição de um bem imóvel do domínio privado do Estado é realizada manualmente e deve ter lugar no prazo máximo de 60 dias a contar da data da aceitação da respetiva minuta ou da decisão sobre a reclamação referida no n.º 3 do artigo anterior, mas nunca antes de decorridos 10 dias sobre a data de notificação da adjudicação.
2. A entidade adjudicante determinada nos termos do artigo 14.º, com a faculdade de subdelegar, representa Estado na assinatura do contrato que titula o consentimento do uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou da utilização ou da aquisição de um bem imóvel do domínio privado do Estado.

**Secção III**  
**Ajuste direto**

**Artigo 32.º**  
**Pressupostos**

A entidade adjudicante pode consentir, por ajuste direto, a uma pessoa singular ou coletiva, através de um dos títulos previstos no presente diploma, o uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou a utilização ou a aquisição de um bem imóvel do domínio privado do Estado nas seguintes situações:

- a) A praça tenha ficado deserta;
- b) O interessado pertença ao sector público administrativo ou à administração indireta do Estado;
- c) O interessado seja pessoa coletiva de utilidade pública e o bem imóvel se destine direta e imediatamente à realização dos seus fins por um período determinado;
- d) O imóvel esteja ocupado e o interessado seja o próprio ocupante;
- e) O bem imóvel se destine a implementação de projeto de investimento ou reinvestimento cujo investidor seja titular de declaração de benefícios na qual se encontre previsto o direito a arrendamento de imóvel do Estado, nos termos da lei do investimento privado;
- f) O bem imóvel se destine a implementação de projeto de investimento ou reinvestimento cujo investidor seja parte em acordo especial de investimento celebrado com o Estado, nos termos da lei do investimento privado, ficando a validade e a vigência do título de uso privativo do bem imóvel do domínio público ou de

utilização do bem imóvel do domínio privado do Estado dependente da validade e vigência do respetivo acordo especial de investimento;

- g) Por motivos de relevante interesse público, devidamente fundamentado.

**Artigo 33.º**  
**Tramitação simplificada**

1. O pedido de consentimento do uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou a utilização ou a aquisição de um bem imóvel do domínio privado do Estado é entregue no serviço da entidade adjudicante competente definida nos termos do artigo 14.º.
2. O pedido referido no número anterior deve ser instruído com documentos comprovativos do facto que, nos termos do disposto no artigo anterior, o fundamenta.
3. Nos casos referidos nas alíneas e) e f) do artigo anterior, o fundamento para o ajuste direto prova-se com o recibo de entrega do pedido de concessão de benefícios fiscais ou de acordo especial de investimento, nos termos da lei do investimento privado, sendo o contrato que titula o uso privativo do bem imóvel do domínio público ou a utilização do bem imóvel do domínio privado do Estado celebrado em simultâneo e no mesmo ato da assinatura do respetivo acordo especial de investimento ou, ou caso de atribuição de benefícios, no prazo máximo de 10 dias após a emissão daquela.
4. Recebido o pedido, o titular do cargo de direção do serviço da entidade competente definida nos termos do artigo 14.º averigua, no prazo de cinco dias, da sua correta instrução e nele lavra despacho fundamentado quanto à sua suficiência ou insuficiência.
5. No caso da insuficiência da instrução, o titular do cargo de direção do serviço referido no número anterior notifica o requerente nos três dias úteis subsequentes para, no prazo de cinco dias, juntar o documento em falta, sob pena de, não o fazendo, o procedimento ser arquivado.
6. No caso da suficiência da instrução ou suprida a sua irregularidade nos termos do número anterior, o titular do cargo de direção do serviço referido nos números anteriores emite o seu parecer e remete o procedimento à entidade adjudicante competente definida nos termos do artigo 14.º para decisão.

**Artigo 34.º**  
**Decisão de adjudicação ou de não adjudicação**

1. Findo o procedimento previsto no artigo anterior, a entidade adjudicante competente definida nos termos do artigo 14.º profere despacho de adjudicação ou de não adjudicação do uso privativo de um bem imóvel do domínio público ou a utilização ou aquisição de um bem imóvel do domínio privado do Estado.

2. A decisão de adjudicação referida no número anterior fixa o valor da correspondente contrapartida, nos termos do n.º 4 do artigo 21.º.

3. É aplicável o disposto nos artigos 28.º e 29.º com as necessárias adaptações.

4. A decisão de adjudicação ou de não adjudicação é notificada ao adjudicatário.

#### **Artigo 35.º**

##### **Minuta e assinatura do contrato**

É aplicável o disposto nos artigos 30.º e 31.º com as necessárias adaptações.

### **TÍTULO II**

#### **BENS IMÓVEIS DO DOMÍNIO PÚBLICO DO ESTADO**

##### **CAPÍTULO I**

##### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 36.º**

##### **Classificação**

Os bens imóveis do domínio público do Estado são os classificados por lei, individualmente ou mediante identificação por tipos.

#### **Artigo 37.º**

##### **Titularidade**

A titularidade dos bens imóveis do domínio público pertence ao Estado e abrange os poderes de uso, administração, tutela, defesa e disposição, nos termos do presente diploma e demais legislação aplicável.

#### **Artigo 38.º**

##### **Afetação**

1. Sempre que o interesse público subjacente ao estatuto da dominialidade de um imóvel não decorra direta e imediatamente da sua natureza, o Governo pode, por resolução, afetá-lo às utilidades públicas correspondentes à classificação legal, sob proposta do órgão competente nos termos do artigo 14.º ou dos membros do Governo referidos no artigo 13.º ou do membro do Governo que exerce a tutela sobre a Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno.

2. A eficácia da afetação a que se refere o número anterior, fica dependente da efetiva verificação das utilidades que justificaram a sujeição do bem ao estatuto da dominialidade.

3. Quando os bens imóveis do domínio público se revelem suscetíveis de proporcionar várias utilidades, estas são determinadas e ordenadas por ato ou contrato administrativo, de acordo com a sua natureza e os interesses públicos envolvidos.

#### **Artigo 39.º**

##### **Desafetação**

1. Quando sejam desafetados das utilidades que justificaram a sujeição ao regime da dominialidade, os bens imóveis deixam de integrar o domínio público, ingressando no domínio privado do Estado.

2. A desafetação de um bem imóvel precedendo a sua prévia classificação por lei, só pode ser feita depois de a lei proceder à sua desclassificação.

3. A desafetação de um bem imóvel do domínio público é declarada por resolução do Governo e torna-se eficaz após a sua publicação.

#### **Artigo 40.º**

##### **Inalienabilidade**

Os bens imóveis do domínio público estão fora do comércio jurídico, não podendo ser objeto de direitos privados ou de transmissão por instrumentos de direito privado, sob pena de nulidade, nos termos previstos no Código Civil.

#### **Artigo 41.º**

##### **Imprescritibilidade**

Os imóveis do domínio público não são suscetíveis de aquisição por usucapião.

#### **Artigo 42.º**

##### **Impenhorabilidade**

Os imóveis do domínio público são absolutamente impenhoráveis.

#### **Artigo 43.º**

##### **Autotutela**

O órgão competente nos termos do artigo 14.º tem a obrigação de ordenar aos particulares que cessem a adoção de comportamentos abusivos, não titulados, ou, em geral, que lesem o interesse público a satisfazer pelo bem imóvel do domínio público e reponham a situação no estado anterior, devendo impor coercivamente a sua decisão, nos termos da lei que regula o procedimento administrativo e demais legislação aplicável.

### **CAPÍTULO II**

#### **UTILIZAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS DO DOMÍNIO PÚBLICO**

##### **Secção I**

##### **Utilização pela administração pública**

#### **Artigo 44.º**

##### **Reservas dominiais**

1. O Estado pode, por diploma ministerial do órgão competente nos termos do artigo 14.º, reservar para si o uso privativo da totalidade ou parte de um imóvel do domínio público de

uso comum, quando motivos de interesse público o justifiquem, designadamente para fins de estudo, investigação ou exploração, durante um prazo determinado.

2. A duração da reserva é limitada ao tempo necessário para o cumprimento dos fins em virtude dos quais foi constituída.
3. A reserva prevalece sobre qualquer direito de utilização do imóvel prévio à sua constituição.
4. A constituição de reserva dominial torna-se eficaz com a publicação do diploma ministerial referido no n.º 1 no Jornal da República.

#### **Artigo 45.º**

##### **Extinção das reservas dominiais**

As reservas dominiais extinguem-se nos seguintes casos:

- a) Por caducidade, findo o prazo estabelecido no seu ato constitutivo;
- b) Quando os bens em causa não sejam afetos ao uso que determinou a sua constituição, conforme estabelecido no seu ato constitutivo ou, na falta deste, no prazo de um ano;
- c) Quando o uso que determinou a sua constituição deixar de ser prosseguido.

#### **Artigo 46.º**

##### **Cedência de utilização**

1. Os imóveis do domínio público do Estado podem ser cedidos, a título precário, para utilização por outras entidades públicas.
2. A cedência de utilização é autorizada pelo órgão competente nos termos do artigo 14.º a quem compete, ainda, revogar a autorização e determinar a devolução do bem imóvel.
3. Cabe ao serviço da entidade adjudicante competente, nos termos do artigo 14.º e conforme a respetiva lei orgânica:
  - a) Formalizar a entrega dos imóveis através do auto de cedência e aceitação;
  - b) Fiscalizar o cumprimento do fim justificativo da cedência.

#### **Artigo 47.º**

##### **Mutações dominiais subjetivas**

1. A titularidade dos bens imóveis do domínio público pode ser transferida, por lei, ato ou contrato administrativo, para a titularidade de outra pessoa pública a fim de os imóveis serem afetados a fins integrados nas suas atribuições, nos termos previstos na lei reguladora da expropriação por utilidade pública.
2. A transferência prevista no número anterior por ato ou contrato administrativo carece de autorização prévia do

Conselho de Ministros, por resolução do Governo, sob proposta do membro do Governo competente nos termos do artigo 14.º.

#### **Secção II**

##### **Utilização por particulares**

#### **Subsecção I**

##### **Uso comum**

#### **Artigo 48.º**

##### **Uso comum ordinário**

1. Os bens do domínio público podem ser fruídos por todos mediante condições de acesso e de uso não arbitrárias ou discriminatórias, salvo quando da sua natureza resulte o contrário.
2. O uso comum ordinário dos imóveis do domínio público é gratuito, salvo disposição em contrário nos casos em que o aproveitamento seja divisível e proporcione vantagem especial.

#### **Artigo 49.º**

##### **Uso comum extraordinário**

1. O uso comum extraordinário dos bens imóveis do domínio público está sujeito a autorização, nos termos previstos no artigo 14.º, e ao pagamento de taxa.
2. A autorização referida no número anterior deve assegurar a compatibilidade e a hierarquia dos múltiplos usos possíveis, a satisfação da necessidade de conservação do bem e a prevenção da produção ou ampliação de perigos decorrentes de um aproveitamento mais intenso.

#### **Subsecção II**

##### **Utilização privativa de bens imóveis do domínio público do Estado**

#### **Artigo 50.º**

##### **Títulos de utilização privativa**

A entidade adjudicante competente nos termos definidos no artigo 14.º pode consentir, através de licença ou concessão, a utilização privativa de um bem imóvel do domínio público por uma pessoa singular ou coletiva.

#### **Divisão I**

##### **Licença de utilização**

#### **Artigo 51.º**

##### **Licença de utilização privativa**

1. A licença de utilização privativa confere ao seu titular o direito a exercer as atividades nas condições estabelecidas por lei ou regulamento para os fins, nos prazos e com os limites estabelecidos no respetivo título.
2. A licença de utilização privativa não confere o direito a qualquer obra, instalação, construção ou ocupação de natureza fixa, permanente ou semipermanente.

3. A licença de utilização privativa é concedida por um prazo de três anos, renovável por novos e iguais períodos, podendo ser concedida por prazo menor, consoante a utilização pretendida do bem imóvel do domínio público.
4. A licença de utilização privativa fixa o montante da tarifa, que pode ser atualizada aquando da sua renovação.

**Artigo 52.º**

**Extinção da licença de utilização privativa**

1. A licença de utilização privativa dos bens do domínio público extingue-se por caducidade ou por revogação.
2. A licença de utilização privativa dos bens do domínio público caduca no termo do respetivo prazo.
3. A licença de utilização privativa dos bens do domínio público pode ainda ser revogada a qualquer momento, por:
  - a) Incumprimento do pagamento da contrapartida a que está sujeita;
  - b) Quando a atividade autorizada produza danos aos bens de domínio público em causa;
  - c) Nos casos aplicáveis, quando a licença de exercício de atividade económica tenha cessado;
  - d) Quando a atividade autorizada se revele incompatível com o fim de utilidade pública que justificou a integração do bem no domínio público ou com o exercício concreto de utilização privativa.

**Artigo 53.º**

**Efeitos da extinção da licença de utilização privativa**

1. A extinção da licença de utilização privativa não confere direito a qualquer indemnização.
2. Aquando da extinção da licença de utilização privativa, o anterior titular da mesma fica obrigado a retirar todos os bens que lhe pertencem do bem imóvel do domínio público.

**Divisão II**

**Concessão de utilização privativa de um bem imóvel do domínio público do Estado**

**Artigo 54.º**

**Concessão de utilização privativa**

1. Podem ser conferidos a uma pessoa singular ou coletiva, através de ato ou contrato administrativo, os poderes exclusivos de fruição de um bem imóvel do domínio público do Estado, durante um período determinado, mediante o pagamento de uma prestação.
2. A concessão de utilização privativa, com a faculdade de substabelecer, é da competência da entidade adjudicante determinada nos termos do artigo 14.º.

3. O prazo de concessão deve ser fixado em função do tempo necessário para amortizar os capitais investidos, o qual pode, por despacho fundamentado, ser prorrogado.
4. O direito resultante da concessão pode constituir objeto de atos de transmissão entre vivos e de garantia real, de arresto, de penhora ou de qualquer outra providência semelhante, desde que precedidos de autorização expressa da entidade concedente.
5. É nula a transmissão que não tenha sido previamente autorizada, exceto no caso de sucessão *mortis causa* em que a transmissão para os herdeiros é válida independentemente da autorização.

**Artigo 55.º**

**Extinção da concessão de utilização privativa**

1. A concessão de utilização privativa dos bens imóveis do domínio público do Estado extingue-se:
  - a) Pelo decurso do prazo de duração previsto no respetivo título constitutivo;
  - b) Por revogação, declaração de nulidade ou anulação do ato administrativo que a consubstancia;
  - c) Por resolução, declaração de nulidade ou anulação do contrato administrativo que a consubstancia.
2. Constituem causas de revogação ou de resolução do ato ou contrato administrativo de concessão de utilização privativa de um bem imóvel do domínio público do Estado:
  - a) O incumprimento dos requisitos gerais e das condições específicas da concessão ou a alteração não autorizada do objeto e fins da concessão de utilização privativa;
  - b) A não utilização do bem para o fim que determinou a concessão, no prazo fixado no respetivo título;
  - c) O não pagamento das contrapartidas devidas, de valor correspondente a seis meses;
  - d) A ocupação de áreas do domínio público não concessionadas;
  - e) A realização de obras não aprovadas pelo concedente;
  - f) A ocorrência de causas naturais que coloquem em risco grave a segurança das pessoas e bens ou o ambiente, caso a utilização prossiga;
  - g) A oposição repetida ao exercício da fiscalização pelo concedente ou por outras autoridades competentes;
  - h) A insolvência do concessionário, salvo se a autoridade competente autorizar que os credores assumam a sua posição.

**Artigo 56.º**

**Efeitos da extinção da concessão de utilização privativa**

1. A extinção da concessão antes do decurso do prazo por

facto imputável ao concedente confere ao concessionário o direito a uma indemnização pelas perdas e danos sofridos, correspondentes às despesas que ainda não estejam amortizadas e que representem investimentos em bens inseparáveis dos imóveis ocupados ou em bens cuja desmontagem ou separação dos imóveis ocupados implique uma deterioração desproporcionada dos mesmos.

2. Extinta a concessão, o imóvel ocupado deve ser repostos na situação em que se encontrava à data do início da concessão, procedendo-se à desmontagem ou retirada de bens ou sua perda a favor do concedente, caso a desmontagem ou separação implique uma deterioração desproporcionada do imóvel ocupado.
3. A extinção da concessão de utilização privativa por decurso do prazo não confere ao concessionário o direito a qualquer indemnização.

### **Secção III**

#### **Concessão de exploração dos bens imóveis do domínio público do Estado**

##### **Artigo 57.º**

##### **Concessão de exploração**

1. Através de ato ou contrato administrativo podem ser transferidos para outra pessoa, singular ou coletiva, durante um determinado período e mediante o pagamento de taxa, os poderes de gestão e de exploração de bens do domínio público do Estado referidos na alínea a) do artigo 1.º.
2. O ato ou contrato administrativo que outorgue ao concessionário os poderes de gestão e de exploração de bens do domínio público, deve incluir as principais cláusulas que estipulem os termos dessa utilização.
3. A concessão de exploração dos bens imóveis do domínio público do Estado, com a faculdade de subdelegação, é da competência da entidade adjudicante nos termos do artigo 14.º.

##### **Artigo 58.º**

##### **Extinção da concessão de exploração**

À concessão de exploração dos bens imóveis do domínio público é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 55.º e 56.º.

### **TÍTULO III**

#### **BENS IMÓVEIS DO DOMÍNIO PRIVADO DO ESTADO**

##### **CAPÍTULO I**

##### **CARACTERIZAÇÃO E FORMAÇÃO**

##### **Artigo 59.º**

##### **Constituição**

O domínio privado do Estado pode ser constituído por via do direito privado e do direito público.

##### **Artigo 60.º**

##### **Aquisição**

O Estado pode, para instalação ou funcionamento de serviços públicos ou para a realização de outros fins de interesse público, adquirir o direito de propriedade ou outros direitos reais de gozo sobre bens imóveis, a título oneroso ou gratuito, por qualquer das vias do direito privado, designadamente o contrato, a sucessão por morte e a usucapião.

### **Secção I**

#### **Constituição do domínio privado do Estado por via do direito privado**

##### **Subsecção I**

##### **Aquisição onerosa**

##### **Artigo 61.º**

##### **Competência para autorizar a aquisição**

1. O órgão competente nos termos do artigo 14.º, com faculdade de delegação, pode autorizar a aquisição onerosa para o Estado, do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo sobre bens imóveis, quando o valor da aquisição for inferior ao montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para os ministros autorizarem a despesa.
2. O órgão competente nos termos do artigo 14.º e o membro do Governo com a tutela da entidade da administração indireta do Estado interessada, podem autorizar, por despacho conjunto, a aquisição onerosa, para os serviços públicos com autonomia financeira, do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo sobre bens imóveis, quando o valor da aquisição for inferior ao montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para os ministros autorizarem a despesa.
3. É da competência do Conselho de Ministros autorizar a aquisição referida nos números anteriores, quando o valor da aquisição for igual ou superior ao montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para os ministros autorizarem a despesa.

##### **Artigo 62.º**

##### **Consulta prévia**

1. Os serviços do Estado devem solicitar à Direção-Geral das Terras e Propriedades informação sobre a disponibilidade de imóvel adequado às suas necessidades.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, os serviços públicos comunicam à Direção-Geral das Terras e Propriedades as principais características do imóvel pretendido, nomeadamente as relativas ao tipo, à localização e à área.
3. Nos casos em que a Direção-Geral das Terras e Propriedades informe da indisponibilidade de imóvel adequado, ou na falta de resposta no prazo de 20 dias, aplica-se o disposto nos artigos seguintes.

**Artigo 63.º**  
**Consulta ao mercado**

A aquisição onerosa do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo sobre bens imóveis é precedida de uma consulta ao mercado imobiliário, realizada pela Direção-Geral das Terras e Propriedades.

**Artigo 64.º**  
**Procedimento da consulta ao mercado**

1. A consulta ao mercado imobiliário efetua-se através da publicação de anúncios em sítio da *Internet* de acesso público e na direção municipal dos serviços de terras e propriedades.
2. Dos anúncios devem constar a identificação do serviço público interessado na aquisição, as características e a localização do imóvel pretendido, bem como o prazo de recebimento das propostas.
3. Após consulta ao mercado imobiliário, o serviço público interessado deve remeter proposta fundamentada de aquisição à Direção-Geral das Terras e Propriedades.
4. A Direção-Geral das Terras e Propriedades promove a avaliação do imóvel e emite parecer sobre a proposta de aquisição, antes de a submeter à decisão.
5. São aplicáveis à formação do contrato, com as necessárias adaptações, as disposições do procedimento administrativo que regulam o procedimento para a prática de atos administrativos.

**Artigo 65.º**  
**Dispensa de consulta ao mercado**

1. Sempre que a urgência ou as especialidades da necessidade pública a satisfazer o justifiquem, o serviço público interessado pode propor, fundamentadamente, a dispensa da consulta a que se refere o artigo anterior, designadamente nos casos em que o imóvel a adquirir já se encontra, pelas suas características, previamente determinado.
2. A dispensa da consulta ao mercado imobiliário é autorizada nos termos do artigo 61.º, precedendo parecer do Diretor-Geral das Terras e Propriedades.

**Artigo 66.º**  
**Representação do Estado nos atos de aquisição onerosa**

1. Compete ao membro do Governo responsável pela área da justiça, com faculdade de delegação, representar o Estado na celebração de contratos de aquisição previstos na presente subsecção.
2. Quando a aquisição se efetuar por venda judicial, o Estado é representado pelo Ministério Público, nos termos da lei.

**Subsecção II**  
**Aquisição gratuita**

**Artigo 67.º**  
**Heranças, legados e doações**

1. Compete ao membro do Governo responsável pela área da justiça, com faculdade de delegação:
  - a) Relativamente à herança, exercer os direitos inerentes ao chamamento do Estado à herança e cumprir as obrigações respetivas;
  - b) Decidir sobre a aceitação de doações de bens imóveis a favor do Estado.
2. A aceitação de heranças, legados ou doações a favor de pessoas coletivas integradas na administração indireta do Estado compete aos seus órgãos de direção, nos termos da respetiva lei.

**Artigo 68.º**  
**Procedimento de aceitação de doações**

A instrução do procedimento de aceitação de doações referidas na alínea b) do n.º 1 do artigo anterior cabe à Direção-Geral das Terras e Propriedades, à qual incumbe ainda promover todas as diligências necessárias à averiguação da conveniência e da exequibilidade da aceitação das doações.

**Artigo 69.º**  
**Representação do Estado nos atos de aquisição gratuita**

1. Compete ao membro do Governo responsável pela área da justiça, com faculdade de delegação, representar o Estado nos atos ou contratos decorrentes da aceitação de heranças, legados ou doações.
2. Nos atos a praticar em tribunal, o Estado é representado pelo Ministério Público, nos termos da lei.

**Artigo 70.º**  
**Fins das heranças, legados e doações**

O serviço do órgão competente nos termos do artigo 14.º deve garantir a execução da aquisição de bens imóveis pelo Estado, através da herança ou doação.

**Secção II**  
**Constituição do domínio privado do Estado por via do direito público**

**Artigo 71.º**  
**Enumeração**

1. O domínio privado do Estado é constituído por via do direito público, designadamente nas seguintes situações:
  - a) A aquisição “*ope legis*” de bens imóveis sem dono conhecido, nos termos previstos na lei;
  - b) A reversão de bens imóveis construídos pelos concessionários, uma vez extinta a concessão;

- c) A desclassificação ou desafetação dos bens do domínio público do Estado;
  - d) A decisão dos tribunais proferida, designadamente no âmbito de execuções fiscais, de processos criminais que declare determinado bem imóvel perdido a favor do Estado ou de processo de expropriação por utilidade pública, nos termos da lei.
2. As vias de constituição do domínio privado do Estado referidos no número anterior são reguladas, em especial, por lei.

**CAPÍTULO II**  
**GESTÃO E UTILIZAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS DO**  
**DOMÍNIO PRIVADO DO ESTADO**

**Secção I**  
**Finalidades, conteúdos e modos**

**Artigo 72.º**  
**Finalidades**

1. A gestão e utilização dos bens imóveis do domínio privado do Estado têm por finalidade a prossecução do interesse público e a racionalização dos recursos disponíveis, de acordo com os princípios da transparência e da boa administração.
2. Os atos de gestão e utilização dos bens imóveis do domínio privado do Estado, constituídos através de uma das situações previstas no artigo 74.º ou de alienação, não podem alterar a afetação dos mencionados bens imóveis ao fim a que sejam aplicados, sob pena de nulidade, nos termos previstos no Código Civil.
3. Estão abrangidos pelo disposto no número anterior os bens imóveis do domínio privado do Estado, de entidades concessionárias de obras ou serviços públicos ou de pessoas coletivas de utilidade pública, que se encontrem especialmente afetados à realização de fins de utilidade pública.
4. Para efeitos do disposto nos n.ºs 2 e 3, entende-se que se encontram especialmente afetados à realização de fins de utilidade pública os bens imóveis neles previstos que estejam reservados ou afetados ao funcionamento de um serviço administrativo de uma entidade da administração direta, da administração indireta ou da administração autónoma do Estado.

**Artigo 73.º**  
**Conteúdo**

A gestão e utilização dos bens imóveis do domínio privado do Estado compreende a sua conservação, valorização, rendibilidade e consentimento da utilização por outra pessoa, singular ou coletiva.

**Artigo 74.º**  
**Modalidades de gestão**

A gestão e utilização dos bens imóveis do domínio privado do Estado compreendem as seguintes modalidades:

- a) A conservação;
- b) A cedência de utilização;
- c) O arrendamento;
- d) A constituição do direito de superfície;
- e) A concessão de edifício para fins de residência oficial.

**Secção II**  
**Conservação**

**Artigo 75.º**  
**Promoção do registo**

1. Os factos sujeitos a registo relativos a bens imóveis do Estado, seja qual for a entidade afetatória, são inscritos a favor do Estado da República Democrática de Timor-Leste.
2. Cabe à Direção-Geral das Terras e Propriedades apresentar a registo os factos jurídicos relativos aos bens imóveis do Estado a ele sujeitos, ficando os respetivos preparos e despesas a cargo das entidades afetatórias, nos termos da lei.
3. Cabe ainda à Direção-Geral das Terras e Propriedades a identificação e a localização das entidades afetatórias relativamente aos imóveis do Estado, as quais devem constar das informações cadastrais, para efeitos de imputação dos respetivos encargos tributários.

**Artigo 76.º**  
**Justificação administrativa**

Sempre que pretendam justificar o seu direito para efeitos de registo predial ou quando haja dúvidas acerca dos limites ou características do bem imóvel, o Estado pode fazer uso do procedimento de justificação administrativa previsto na presente secção.

**Artigo 77.º**  
**Listas provisórias**

1. A Direção-Geral das Terras e Propriedades procede à elaboração de listas, a homologar pelo membro do Governo responsável pela área da justiça, com a identificação dos imóveis do domínio privado do Estado.
2. Das listas referidas no número anterior devem constar:
  - a) As menções relativas à descrição dos prédios, nos termos da legislação reguladora da informação cadastral predial e do Código do Registo Predial, bem como o número da respetiva descrição, caso exista;
  - b) As menções publicitadas pela descrição existente, sempre que haja dúvidas acerca dos limites ou características dos bens imóveis.

3. Deve também constar das listas referidas nos n.ºs 1 e 2 a indicação de que a construção e a utilização estão isentas

de licenciamento ou de autorização administrativa pelas obras terem sido promovidas pelo Estado, nos termos da legislação em vigor no momento da edificação.

4. As listas são publicadas na II Série do Jornal da República, num jornal de grande circulação ao nível nacional e em sítio da *Internet* de acesso público.
5. Para efeitos de não integração de determinado imóvel na lista definitiva a que se refere o artigo seguinte e sem prejuízo do recurso aos meios comuns de defesa da propriedade, da homologação das listas provisórias pelo órgão competente nos termos do artigo 14.º, pode ser apresentada reclamação, no prazo de 15 dias a contar da sua publicação no Jornal da República.

**Artigo 78.º**  
**Listas definitivas**

Após decurso do prazo da reclamação, as listas definitivas são publicadas na II Série do Jornal da República, constituindo título bastante para efeitos de inscrição cadastral predial e registal dos imóveis a favor do Estado, nos termos dos artigos seguintes.

**Artigo 79.º**  
**Regularização**

Os atos necessários à regularização cadastral e registal de bens imóveis em situação de omissão ou de incorreta inscrição ou descrição nos cadastros ou nos registos prediais, constantes das listas definitivas, são praticados officiosamente pelos serviços competentes, após simples comunicação do serviço do órgão competente nos termos do artigo 14.º, relativamente a imóveis do domínio privado do Estado, acompanhada da referência à listagem publicada no Jornal da República.

**Secção III**  
**Cedência de utilização**

**Artigo 80.º**  
**Cedência de utilização e sua autorização**

1. Os bens imóveis do domínio privado do Estado podem ser cedidos, a título precário, para fins de interesse público, mediante autorização do órgão competente nos termos do artigo 14.º.
2. Do despacho de autorização devem constar as condições, incluindo a contrapartida e o fim de interesse público a que a cedência fica sujeita.

**Artigo 81.º**  
**Compensação financeira**

A compensação financeira a pagar por entidades diversas dos serviços do Estado é determinada mediante avaliação realizada pelo serviço do órgão competente nos termos do artigo 14.º, que deve atender à responsabilidade pelos encargos e despesas com a conservação e manutenção dos bens imóveis.

**Artigo 82.º**  
**Procedimento para a cedência de utilização**

1. O pedido de cedência, devidamente fundamentado, deve ser apresentado no serviço do órgão competente nos termos do artigo 14.º.
2. A cedência do bem imóvel do domínio privado do Estado é formalizada por meio de auto de cedência e de aceitação, no qual ficam exaradas, designadamente, as condições da mesma.
3. O auto referido no número anterior é lavrado no serviço do órgão competente nos termos do artigo 14.º, em quatro exemplares, sendo um destinado ao cessionário, um ao arquivo do serviço, um ao serviço municipal das terras e propriedades e outro para o gabinete do órgão que autorizou a cedência de utilização.

**Artigo 83.º**  
**Despesas e encargos com a conservação e a manutenção**

As despesas e os encargos com a conservação e a manutenção do bem imóvel cedido são da responsabilidade do cessionário.

**Artigo 84.º**  
**Fiscalização**

A fiscalização do cumprimento pelo cessionário das condições da cedência cabe ao serviço do órgão competente nos termos do artigo 14.º.

**Artigo 85.º**  
**Desocupação e restituição dos imóveis**

1. A decisão de desocupação dos bens imóveis cedidos deve ser comunicada pelo serviço do órgão competente nos termos do artigo 14.º, com uma antecedência não inferior a 120 dias.
2. O incumprimento das condições da cedência ou a inconveniência da sua manutenção devem ser declarados pelo órgão competente nos termos do artigo 14.º e constitui o cessionário no dever de restituir o imóvel cedido no prazo de 30 dias a contar da respetiva notificação.
3. O incumprimento dos prazos referidos nos números anteriores constitui o cessionário no dever de pagar a entidade responsável pela gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado, por cada mês de atraso, além da contrapartida pela utilização do bem imóvel, uma indemnização igual a metade do valor mensal da contrapartida devida, até à efetiva devolução do imóvel.

**Secção IV**  
**Arrendamento**

**Subsecção I**  
**Escolha ou designação do arrendatário**

**Artigo 86.º**  
**Arrendatário**

1. Qualquer pessoa, singular ou coletiva, nacional ou

estrangeira legalmente constituída ou residente em Timor-Leste, pode receber de arrendamento um bem imóvel do domínio privado do Estado.

2. No arrendamento para fim habitacional, o arrendatário só pode ser pessoa singular, de nacionalidade timorense ou estrangeira.

#### **Artigo 87.º**

##### **Escolha e designação do arrendatário**

O arrendamento é realizado preferencialmente por praça, com publicação prévia de anúncio, ou por ajuste direto, aplicando-se, com as necessárias adaptações, os artigos 21.º a 35.º.

#### **Subsecção II**

##### **Disposições comuns**

#### **Artigo 88.º**

##### **Regime jurídico do arrendamento**

O arrendamento rege-se pelas disposições do presente diploma, pelas cláusulas dos respetivos contratos e, subsidiariamente, pelas disposições do Código Civil.

#### **Artigo 89.º**

##### **Conteúdo do contrato de arrendamento**

O conteúdo do contrato de arrendamento deve incluir os seguintes elementos:

- a) A identificação das partes e dos respetivos representantes legais, se for caso disso, bem como do título a que intervêm;
- b) Identificação do imóvel e do estado de conservação em que se encontra;
- c) A renda e o regime de sua atualização;
- d) A indicação do fim do arrendamento;
- e) O prazo de duração do arrendamento;
- f) A indicação da conta oficial do Estado, para efeitos do pagamento da renda;
- g) A descrição das obrigações principais das partes.

#### **Artigo 90.º**

##### **Objeto de arrendamento**

1. O Estado pode dar de arrendamento os bens imóveis do seu domínio privado.
2. O arrendamento destinado à habitação só pode recair sobre edifício construído em terreno do domínio privado do Estado.
3. O arrendamento rural só pode recair sobre prédios rústicos.

#### **Artigo 91.º**

##### **Fim do arrendamento**

1. O arrendamento pode ter por fim:
  - a) A habitação;
  - b) A instalação de missão diplomática ou consular;
  - c) A instalação de agências humanitárias, de organizações internacionais ou de confissões religiosas;
  - d) O exercício de empresa comercial ou industrial;
  - e) A instalação de instituições públicas;
  - f) A instalação da sede ou serviços de uma ordem profissional;
  - g) A instalação de organizações não governamentais ou de natureza fundacional ou associativa, inclusive partidos políticos;
  - h) O desenvolvimento de atividade agrícola, pecuária ou florestal;
  - i) Implementação do projeto de investimento;
  - j) Outra aplicação lícita do bem imóvel.
2. Na falta de estipulação, aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no Código Civil.

#### **Artigo 92.º**

##### **Forma e formalidades do contrato**

1. O contrato de arrendamento é celebrado por escrito e em quatro exemplares, todos com valor de original, sendo um exemplar para o serviço do órgão competente nos termos do artigo 14.º, um exemplar para o arrendatário, um exemplar para o registo predial e um exemplar para o gabinete do órgão que autorizou o arrendamento.
2. O órgão competente nos termos do artigo 14.º, representa o Estado no contrato de arrendamento.
3. Os serviços do órgão competente nos termos do artigo 14.º podem facultar cópias certificadas dos contratos de arrendamento, quando sejam requeridas pelo interessado.
4. Os contratos de arrendamento dos bens imóveis do domínio privado do Estado são registados no registo predial, nos termos previstos no Código do Registo Predial.
5. O serviço do órgão competente nos termos do artigo 14.º pode solicitar o registo dos contratos de arrendamento na conservatória do registo predial competente em razão do território, nos termos do Código do Registo Predial.

#### **Artigo 93.º**

##### **Prazo do arrendamento**

1. O contrato de arrendamento pode ser celebrado pelo prazo máximo de 50 anos.

2. O contrato de arrendamento pode ser celebrado pelo prazo máximo referido no número anterior, renovável por períodos de 25 anos até um total de 100 anos, quando o arrendamento se destine à implementação de projeto de investimento ou de reinvestimento, cujo investidor seja titular ou parte em acordo especial de investimento ao abrigo da lei de investimento privado.
3. Quando a duração do contrato for estipulada por tempo superior aos limites indicados nos números anteriores, ou como contrato perpétuo, considera-se reduzida àqueles limites.

**Artigo 94.º**  
**Renda**

1. A renda é mensal e o seu quantitativo deve ser fixado em moeda com curso legal no país.
2. A renda é a que resulta da licitação em praça ou a que for determinada pelo órgão competente nos termos do artigo 14.º.
3. O valor da renda determinado por um dos órgãos competentes previsto no artigo 14.º, nos termos do disposto na parte final do número anterior, não pode ser inferior ao valor-base da licitação.

**Artigo 95.º**  
**Atualização da renda**

A renda é atualizada automaticamente pelo valor do índice oficial da inflação ou, na ausência deste, pelo mínimo de 1% do valor da renda quando:

- a) Termine o prazo fixado no contrato, e este se renove automaticamente;
- b) Se proceda a subarrendamento;
- c) Haja alteração de finalidade ou modificação do aproveitamento do imóvel arrendado;
- d) Haja renovação do arrendamento.

**Artigo 96.º**  
**Prazo de pagamento da renda**

O pagamento da renda deve ser efetuado no primeiro dia de vigência do contrato de arrendamento.

**Artigo 97.º**  
**Antecipação da renda**

É permitida às partes convencionar, no contrato de arrendamento ou na alteração do respetivo contrato, a antecipação do pagamento da renda.

**Artigo 98.º**  
**Vencimento da renda**

A primeira renda vence com a celebração do contrato de arrendamento e cada uma das restantes no primeiro dia útil do mês a que diga respeito.

**Artigo 99.º**  
**Forma de pagamento da renda**

1. A renda deve ser paga, na data do seu vencimento referida no artigo anterior, por transferência bancária ou depósito na conta oficial indicada no contrato de arrendamento.
2. Se o arrendatário optar pelo depósito, para efetuar o pagamento da renda nos termos previstos no número anterior, é suficiente a mera apresentação do contrato de arrendamento no balcão da instituição bancária.

**Artigo 100.º**  
**Mora**

1. O Estado constitui-se em mora, por facto imputável a seus órgãos e serviços, bem como a seus funcionários e agentes, quando não efetua a sua prestação contratual, sendo a prestação ainda possível.
2. O arrendatário constitui-se em mora, por facto que lhe é imputável, quando não efetua a sua prestação contratual, sendo a prestação ainda possível.
3. É aplicável o disposto no Código Civil sobre o cumprimento e o não cumprimento das obrigações, e ainda, sobre a mora do arrendatário.

**Artigo 101.º**  
**Uso efetivo do imóvel arrendado**

1. O arrendatário deve usar efetivamente o bem imóvel para o fim contratado, não podendo deixar de o utilizar por mais de um ano.
2. O não uso do bem imóvel arrendado pelo arrendatário é lícito:
  - a) Em caso de força maior ou de doença;
  - b) Se a ausência, não perdurando mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em condições análogas de cônjuge;
  - c) Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o bem imóvel arrendado, o fizesse há mais de um ano.

**Artigo 102.º**  
**Realização de benfeitorias no imóvel arrendado**

1. Sem prejuízo do disposto no Código Civil, a realização de quaisquer obras ou benfeitorias está sujeita a autorização expressa do órgão competente nos termos do artigo 14.º.
2. Não há lugar a qualquer indemnização pelas obras ou benfeitorias que o arrendatário tenha feito no decurso do contrato de arrendamento, exceto as referentes a benfeitorias necessárias, apenas lhe assistindo o direito de as retirar, desde que não afetem o uso do imóvel.

**Subsecção V**  
**Subarrendamento, transmissão e cessão da posição contratual de arrendatário**

**Divisão I**  
**Subarrendamento**

**Artigo 103.º**  
**Restrição**

Não constitui subarrendamento, para efeitos do disposto no presente diploma, o arrendamento, no todo ou em parte, do prédio construído ou reconstruído pelo arrendatário no terreno arrendado.

**Artigo 104.º**  
**Admissibilidade e requisitos**

1. O subarrendamento depende de autorização prévia escrita do órgão competente nos termos do artigo 14.º.
2. O subarrendamento do bem imóvel do domínio privado do Estado apenas é admissível quando estejam verificados, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) O fim do subarrendamento seja igual ao fim do arrendamento;
- b) O subarrendamento incida sobre a menor parte do imóvel, mantendo-se o arrendatário a ocupar a maior parte do mesmo para o uso autorizado;
- c) O valor da renda devida pelo subarrendamento seja inferior ao valor da renda que o arrendatário paga ao Estado.

**Divisão II**  
**Transmissão e cessão da posição contratual de arrendatário**

**Artigo 105.º**  
**Transmissão da posição de arrendatário**

Nos contratos de arrendamento para fins habitacionais, por morte do arrendatário, a sua posição contratual transmite-se automaticamente, pela seguinte ordem de preferência para:

- a) O cônjuge sobrevivente ou pessoa que com ele vivesse em situação análoga à do cônjuge;
- b) Os descendentes em linha reta ou até ao 2.º grau da linha colateral que com ele vivessem.

**Artigo 106.º**  
**Cessão da posição contratual de arrendatário**

1. Nos contratos de arrendamento para fins habitacionais não é admitida a cessão da posição contratual de arrendatário.
2. No caso dos contratos de arrendamento destinados a fins não habitacionais, o arrendatário pode ceder a terceiros a sua posição contratual, desde que:

- a) O arrendatário solicite ao Estado que consinta na transmissão;
- b) As obrigações contratuais do arrendatário no contrato de arrendamento estejam cumpridas;
- c) O cessionário não tenha dívidas fiscais e nem à segurança social;
- d) O Estado, antes da celebração do contrato de cessão da posição contratual, por intermédio do órgão competente nos termos do artigo 14.º, consinta na transmissão.

3. O pedido de consentimento referido na alínea a) do n.º 2 deve ser acompanhado do comprovativo de idoneidade do cessionário, sendo aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 28.º.
4. O consentimento torna-se eficaz após a sua notificação ao arrendatário e ao cessionário.

**Subsecção VI**  
**Cessão do contrato de arrendamento**

**Artigo 107.º**  
**Imperatividade**

O disposto nesta subsecção tem natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário.

**Artigo 108.º**  
**Formas de cessação do contrato de arrendamento**

O arrendamento pode cessar por:

- a) Revogação por acordo entre as partes;
- b) Resolução;
- c) Caducidade;
- d) Revogação unilateral.

**Artigo 109.º**  
**Revogação por acordo entre as partes**

1. As partes podem, a todo o tempo, mediante acordo escrito, fazer cessar o contrato de arrendamento.
2. A revogação é sempre válida, independentemente da forma, quando o arrendatário restitua o gozo do bem imóvel arrendado ao Estado e, por intermédio do órgão competente nos termos do artigo 14.º, este aceite a restituição.

**Artigo 110.º**  
**Resolução do contrato de arrendamento pelo arrendatário**

1. O arrendatário pode resolver o contrato de arrendamento nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2. O arrendatário pode resolver o contrato de arrendamento, independentemente da responsabilidade da outra parte:
- Se, por motivo estranho à sua pessoa, for privado do gozo do imóvel arrendado, ainda que só temporariamente;
  - Se no imóvel arrendado existir ou sobrevier defeito que ponha em perigo a vida ou a saúde do arrendatário.
3. Nos contratos de arrendamento de edifícios do domínio privado do Estado para fins habitacionais são ainda aplicáveis as disposições do Código Civil sobre resolução pelo locatário.

**Artigo 111.º**

**Resolução do contrato de arrendamento pelo Estado**

1. O Estado só pode resolver o contrato de arrendamento se o arrendatário:
- Não pagar a renda no tempo e lugar próprios nem fizer depósito liberatório, sem prejuízo do disposto no n.º 2;
  - Usar ou consentir que outrem use o imóvel arrendado para fim ou ramo de negócio diverso daquele ou daqueles a que se destina;
  - Aplicar o imóvel arrendado, reiterada ou habitualmente, a práticas ilícitas;
  - Fizer no imóvel arrendado, sem consentimento escrito do Estado, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar quaisquer atos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas pelo Estado e que não possam justificar-se nos termos gerais;
  - Arrendar ou subarrendar, total ou parcialmente, o imóvel arrendado, ou ceder a sua posição contratual, nos casos em que estes atos são ilícitos, inválidos por falta de forma ou ineficazes em relação ao Estado;
  - Cobrar do subarrendatário, renda superior à que é permitida nos termos do presente diploma;
  - Não usar o imóvel arrendado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 101.º
2. Cessa o direito à resolução do contrato de arrendamento, se o arrendatário pagar a renda no prazo de 10 dias a contar do início da mora.
3. A resolução do contrato de arrendamento pelo Estado, quando opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento da renda, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora, no prazo de três meses, pagando as rendas em atraso e os montantes referentes à indemnização por mora.
4. A resolução do contrato de arrendamento fundada na falta de cumprimento por parte do arrendatário tem de ser decretada pelo tribunal.

**Artigo 112.º**

**Caducidade do direito de pedir a resolução do contrato**

A ação de resolução do contrato de arrendamento deve ser proposta dentro de um ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.

**Artigo 113.º**

**Cumulação**

A resolução é cumulável com a responsabilidade civil.

**Artigo 114.º**

**Caducidade do contrato de arrendamento**

O contrato de arrendamento caduca:

- Findo o prazo estipulado no contrato, salvo o disposto no n.º 1 do artigo 117.º;
- Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram, ou tornando-se certo de que a mesma não pode se verificar, conforme a condição seja resolutiva ou suspensiva;
- Por morte do arrendatário ou, tratando-se de pessoa coletiva, pela sua extinção, salvo convenção escrita em contrário e sem prejuízo do disposto no artigo 105.º e no Código Civil.

**Artigo 115.º**

**Revogação unilateral do contrato de arrendamento pelo arrendatário**

- O arrendatário goza sempre do direito a pôr termo ao contrato de arrendamento antes do fim do respetivo prazo ou das suas renovações, mediante comunicação escrita ao serviço do órgão competente nos termos do artigo 14.º, com a antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que opere os seus efeitos, sem prejuízo do prazo mais curto estabelecido no contrato.
- Salvo estipulação em contrário, o direito à revogação unilateral efetuada nos termos do número anterior dá ao Estado o direito, a título de compensação, a um mês de renda.
- A indemnização referida no número anterior nunca pode ser estipulada em montante superior a dois meses de renda, sob pena de redução a este valor.

**Artigo 116.º**

**Efeitos da cessação do contrato de arrendamento**

- A cessação do contrato torna imediatamente exigíveis a desocupação do bem imóvel arrendado e a sua entrega ao Estado, com as reparações que incumbam ao arrendatário, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes.
- O arrendatário deve ainda mostrar o bem imóvel arrendado a quem pretenda tomá-lo de arrendamento, durante o

período de 30 dias anteriores à desocupação, em horário acordado com o serviço do órgão competente nos termos do artigo 14.º.

#### **Artigo 117.º**

##### **Renovação do contrato não obstante a caducidade**

1. Se, não obstante a caducidade do arrendamento, o arrendatário se mantiver no gozo do imóvel pelo lapso de tempo de três meses, sem oposição do Estado, o contrato de arrendamento considera-se renovado nas condições do artigo seguinte.
2. O disposto no número anterior é aplicável independentemente da causa de caducidade do arrendamento.

#### **Artigo 118.º**

##### **Denúncia**

1. Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos, se nenhuma das partes o tiver denunciado no tempo e pela forma convencionados ou designados no Código Civil.
2. O Estado não goza do direito de denunciar o contrato para o seu termo ou para o termo das renovações antes do decurso de três anos sobre o início do arrendamento.
3. O prazo da renovação é igual ao do contrato; mas, salvo estipulação em contrário, é apenas de cinco anos se o prazo do contrato for mais longo.

#### **Artigo 119.º**

##### **Dispensa de formalidade da renovação não obstante a caducidade**

A renovação do contrato de arrendamento referida nos artigos anteriores opera-se automaticamente, não dependendo de qualquer formalidade, designadamente de assinatura de novo contrato de arrendamento ou de uma adenda àquele que renovou.

#### **Secção V**

#### **Direito de superfície**

#### **Artigo 120.º**

##### **Constituição do direito de superfície**

1. O Estado disponibiliza terreno do seu domínio privado a cidadãos timorenses a fim de que estes nele construam habitação própria, através da constituição do direito de superfície ou por venda.
2. O Estado pode constituir direito de superfície sobre bens imóveis do seu domínio privado, a favor de outra pessoa, singular ou coletiva, nacional ou estrangeira.
3. O Estado pode ainda, tendo em conta o princípio da reciprocidade e outros princípios pelos quais a República Democrática de Timor-Leste orienta as suas relações internacionais, constituir direito de superfície a favor de outro Estado.

#### **Artigo 121.º**

##### **Objeto do direito de superfície**

O direito de superfície pode ter por objeto:

- a) A construção ou a manutenção de obra sobre um terreno do domínio privado do Estado;
- b) A construção sobre edifício do domínio privado do Estado.

#### **Artigo 122.º**

##### **Regime jurídico do direito de superfície**

O direito de superfície rege-se pelas disposições do respetivo ato constitutivo, pelas disposições do presente diploma e, subsidiariamente, pelas disposições do Código Civil.

#### **Artigo 123.º**

##### **Autorização para a constituição do direito de superfície**

A constituição do direito de superfície em terrenos do domínio privado do Estado é autorizada:

- a) Pelo órgão competente nos termos do artigo 14.º, por despacho fundamentado, mediante proposta do respetivo serviço, no caso referido no n.º 1 do artigo 120.º;
- b) Pelo Conselho de Ministros, por resolução do Governo, sob proposta do órgão competente nos termos do artigo 14.º, no caso referido no n.º 3 do artigo 120.º.

#### **Artigo 124.º**

##### **Títulos de constituição do direito de superfície**

A constituição do direito de superfície pelo Estado em terrenos do seu domínio privado faz-se por um dos seguintes títulos:

- a) Contrato, sujeito à escritura pública, nos termos previstos no Código de Registo Predial, nos casos referidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 120.º;
- b) Instrumento do direito internacional público, no caso do direito de superfície referido no n.º 3 do artigo 120.º.

#### **Artigo 125.º**

##### **Títulos de constituição do direito de superfície**

O ato constitutivo do direito de superfície deve conter os seguintes elementos essenciais:

- a) A identificação das partes e dos respetivos representantes, bem como do título a que intervêm;
- b) A descrição do objeto do ato constitutivo e das prestações das partes;
- c) O prazo do direito de superfície;
- d) A quantia devida pelo superficiário, se for caso disso, e os termos do respetivo pagamento;
- e) O início e a conclusão de eventuais construções a erigir nos imóveis.

**Artigo 126.º**

**Escolha do superficiário**

1. Com exceção do disposto no n.º 3 do artigo 120.º, a designação do superficiário é realizada através de praça, com publicação prévia de anúncio, ou de ajuste direto, sendo aplicáveis as disposições dos artigos 21.º a 35.º, respetivamente.
2. A escolha do tipo de procedimento, de acordo com critérios que salvaguardem o interesse público e as especialidades do caso, é realizada pelo serviço do órgão competente nos termos do artigo 14.º, sob proposta fundamentada do seu responsável máximo.

**Artigo 127.º**

**Prazo do direito de superfície**

1. O direito de superfície é constituído, tendo em conta as características da obra a construir sobre o terreno, por prazo o necessário para a amortização do capital a investir e a sua adequada remuneração.
2. O prazo estabelecido no ato constitutivo do direito de superfície pode ser prorrogado, salvo se tal se mostrar injustificável por razões de interesse público.

**Artigo 128.º**

**Transmissão do direito de superfície**

O superficiário pode alienar ou onerar o seu direito por ato entre vivos, gozando o Estado do direito de preferência, nos termos previstos no Código Civil.

**Artigo 129.º**

**Celebração do contrato constitutivo ou de transmissão do direito de superfície**

O responsável máximo do serviço do órgão competente, nos termos do artigo 14.º pode outorgar, em representação do Estado, a escritura pública de constituição ou de transmissão do direito de superfície.

**Artigo 130.º**

**Extinção do direito de superfície**

O direito de superfície extingue-se:

- a) Pelo decurso do prazo, salvo prorrogação, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 127.º;
- b) Se o superficiário não concluir a obra ou não a fizer dentro do prazo fixado no ato constitutivo ou, na falta de fixação, dentro do prazo de 10 anos;
- c) Se, destruída a obra ou as árvores, o superficiário não reconstruir a obra ou não renovar a plantação, dentro dos prazos referidos na alínea anterior, a contar da data da destruição;
- d) Se o superficiário renunciar ao direito de superfície;

- e) Por denúncia do contrato ou instrumento do direito internacional público.

**Artigo 131.º**

**Efeitos da extinção do direito de superfície**

1. Extinto o direito de superfície, o Estado recupera a propriedade plena do terreno sobre o qual o mesmo incidia, bem como da construção ou plantação nele feita.
2. O superficiário tem direito a indemnização pela extinção do direito de superfície antes do decurso estipulado no respetivo ato constitutivo, por ato imputável ao Estado.
3. O montante da indemnização referida no número anterior não pode ser superior ao valor do imóvel, avaliado nos termos previstos no presente diploma.

**Secção VI**

**Concessão de edifícios para fins de residência oficial ou de função**

**Artigo 132.º**

**Concessão da utilização de edifícios**

1. Podem ser concedidos edifícios do domínio privado do Estado a utilizadores, para fins de residência oficial ou de função, quando a lei lhes confira o direito à habitação por conta do Estado.
2. Para efeitos do disposto na presente secção, considera-se utilizador, um titular ou ex-titular de órgão de soberania, funcionário, agente e demais servidores do Estado, incluindo magistrado judicial, magistrado do Ministério Público e defensor público.
3. A concessão da casa de função é determinada pelo membro do Governo responsável pela área da justiça ou pelo Presidente da Autoridade da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno, precedida de parecer do Diretor-Geral das Terras e Propriedades ou do serviço competente da referida região.
4. A casa de função que seja propriedade do Estado considera-se cedida, a título precário, ao órgão de soberania, órgão ou serviço do Estado a que pertence o utilizador, havendo lugar à aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto nos artigos 61.º a 66.º.
5. Cabe à Direção-Geral das Terras e Propriedades ou ao serviço competente da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno executar, mediante termo de entrega, a decisão de concessão, do qual constam, designadamente, a identificação do beneficiário, o carácter precário da concessão e a compensação devida pelo utilizador.
6. O termo de entrega referido no número anterior é elaborado em quatro exemplares, sendo um destinado ao utilizador, um ao gabinete do membro do Governo responsável pela área da justiça ou ao gabinete do Presidente da Autoridade da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno, um ao arquivo da Direção-Geral das Terras e Propriedades

ou do serviço competente da referida região e um ao órgão de soberania, órgão ou serviço do Estado a que pertence o utilizador.

**Artigo 133.º**

**Utilização da residência oficial ou casa de função**

1. Na residência oficial ou casa de função, além do utilizador, apenas podem residir o cônjuge ou pessoa que com ele viva em situação análoga à de cônjuge ou em situação de economia comum, os seus parentes e afins em linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral que sejam menores ou incapazes, e ainda, as pessoas relativamente às quais, por força de lei, de decisão judicial ou de negócio jurídico que não respeite diretamente a habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos com ele.
2. É proibida a afetação da casa de função a qualquer outro fim, gratuito ou oneroso, diferente da mera habitação das pessoas a que se refere o número anterior.
3. O beneficiário deve manter e restituir a casa de função no estado em que lhe foi atribuída, sem prejuízo das deteriorações inerentes à sua prudente utilização, sob pena de incorrer em responsabilidade nos termos gerais de direito.
4. As despesas de reparação extraordinária da casa de função são da responsabilidade do serviço ou da entidade pública que a tenha atribuído, salvo se resultantes de uma má utilização do imóvel.

**Artigo 134.º**

**Extinção da concessão de utilização de edifícios**

1. A concessão de utilização de edifícios do Estado ao utilizador para fins de residência oficial ou casa de função extingue-se:
  - a) Pelo termo da função oficial que a determinou, quando o utilizador seja magistrado judicial, magistrado do Ministério Público ou defensor público;
  - b) Pela extinção do direito a habitação por conta do Estado;
  - c) Por revogação, por despacho do órgão competente nos termos do artigo 14.º.
2. Constituem fundamento de revogação concessão de utilização de edifícios do Estado:
  - a) A permissão, pelo utilizador, que resida na residência oficial ou casa de função quem não se inclua nas pessoas indicadas no n.º 1 do artigo 133.º;
  - b) A violação do disposto no n.º 2 do artigo 133.º.

**Artigo 135.º**

**Restituição da residência oficial ou casa de função**

1. A casa de função é restituída ao serviço ou à entidade

pública que a atribuiu, sem lugar a retenção ou a indemnização por benfeitorias, quando ocorra uma das seguintes situações:

- a) A aposentação do utilizador;
  - b) A exoneração ou a demissão do funcionário, agente ou servidor;
  - c) O falecimento do funcionário, agente ou servidor;
  - d) A alteração da situação profissional determinante da cessação, temporária ou definitiva, da atividade do utilizador no serviço ou entidade pública em causa;
  - e) A transferência do utilizador para diferente localidade.
2. Verificando-se qualquer das situações previstas no número anterior e mantendo-se a ocupação da casa de função, deve o órgão competente nos termos do artigo 14.º ou o Presidente da Autoridade da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno notificar o ocupante para a restituir no prazo de 90 dias.
  3. Caso ocorra o falecimento do beneficiário e as pessoas mencionadas no n.º 1 do artigo anterior residam na casa de função e não possuam outra habitação, o prazo para a restituição é de um ano.
  4. Nas situações previstas nos n.ºs 2 e 3, fica o ocupante sujeito aos deveres estabelecidos na presente secção, incluindo o do pagamento da compensação.

**CAPÍTULO III**

**OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS DO ESTADO SEM TÍTULO**

**Artigo 136.º**

**Notificação para desocupação**

Identificado um bem imóvel do Estado que esteja ocupado sem que o ocupante disponha do correspondente título, a Direção-Geral das Terras e Propriedades ou o serviço competente da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno manda notificar o ocupante para, no prazo de 90 dias, o desocupar, sob pena de despejo administrativo.

**Artigo 137.º**

**Recurso hierárquico**

O ocupante dispõe do prazo de 15 dias para, querendo, recorrer da decisão do Diretor-Geral das Terras e Propriedades ou do serviço competente da região referida no artigo anterior para o membro do Governo responsável pela área da justiça ou para o Presidente da Autoridade da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno.

**Artigo 138.º**

**Regime jurídico do recurso hierárquico**

O recurso hierárquico rege-se pelas disposições do presente diploma e, subsidiariamente, pelas disposições da lei reguladora do procedimento administrativo.

**Artigo 139.º**  
**Efeitos do recurso hierárquico**

O recurso hierárquico tem efeito suspensivo.

**Artigo 140.º**  
**Despejo administrativo**

1. Decorrido o prazo referido no artigo 137.º ou confirmada a decisão que determina a desocupação em sede de recurso hierárquico, o ocupante fica sujeito a despejo imediato, sem dependência de ação judicial.
2. Decorridos os prazos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 135.º sem que a residência oficial ou casa de função tenha sido restituída, fica o beneficiário sujeito a despejo imediato, sem dependência de ação judicial.
3. Compete ao membro do Governo responsável pela área da justiça determinar, por despacho fundamentado, nos termos da lei reguladora do procedimento administrativo, o despejo administrativo.

**Artigo 141.º**  
**Notificação do despejo administrativo**

Cabe à Direção-Geral das Terras e Propriedades ou ao serviço competente da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno notificar a decisão que determina o despejo administrativo às pessoas referidas nos n.ºs 1 e 2 do artigo anterior.

**Artigo 142.º**  
**Execução do despejo administrativo**

1. Cabe à Direção-Geral das Terras e Propriedades ou ao serviço competente da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno efetuar o despejo administrativo.
2. A execução do despejo administrativo consiste na expulsão de pessoas e retirada dos bens móveis que se encontrem no prédio, não podendo destruir obras, plantações ou bens móveis existentes ou implantados no imóvel.
3. No âmbito da execução do despejo administrativo a Direção-Geral das Terras e Propriedades ou o serviço competente da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno tem direito à colaboração da Polícia Nacional de Timor-Leste, mediante solicitação, por ofício, ao Comando daquela força de segurança da área da localização do imóvel.
4. Da execução do despejo é lavrado auto, no qual são identificadas as pessoas expulsas do prédio e descritos os bens móveis dele retirados.
5. Sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que possa determinar, a execução do despejo em violação do disposto na parte final do n.º 3 faz o seu agente incorrer em responsabilidade disciplinar.

**CAPÍTULO IV**  
**EXTINÇÃO DO DOMÍNIO PRIVADO**

**Secção I**  
**Modos de extinção**

**Artigo 143.º**  
**Enumeração dos modos de extinção**

O domínio privado do Estado sobre bens imóveis extingue-se nos termos da lei, designadamente, por venda, troca, reversão dos bens expropriados ou por decisão judicial.

**Secção II**  
**Venda**

**Artigo 144.º**  
**Imóveis alienáveis**

1. Podem ser vendidos os imóveis do domínio privado do Estado, cuja propriedade não seja necessária à prossecução de fins de interesse público e cuja manutenção na sua propriedade não seja conveniente.
2. Os imóveis referidos no número anterior podem ser vendidos em lotes, desde que tal se justifique segundo o princípio da boa administração e não conduza à diminuição da concorrência.

**Artigo 145.º**  
**Autorização da venda**

1. A venda dos bens imóveis do domínio privado do Estado é autorizada por resolução do Governo, mediante proposta do membro do Governo responsável pela área da justiça ou do membro do Governo que exerce a tutela sobre a Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno, consoante o caso.
2. A venda de bens imóveis do domínio privado do Estado, efetuada sem a prévia autorização nos termos no número anterior é nula, sem prejuízo do disposto na lei em matéria de responsabilidade disciplinar e/ou criminal.

**Artigo 146.º**  
**Avaliação**

1. A venda de bens imóveis do domínio privado do Estado é, sob pena de nulidade, precedida do procedimento de avaliação.
2. Cabe ao serviço do órgão competente nos termos do artigo 14.º efetuar as avaliações dos bens imóveis previstas no presente diploma.
3. O valor apurado nas avaliações referidas no número anterior está sujeito à homologação do membro do Governo competente nos termos do artigo 14.º ou do Presidente da Autoridade da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno.
4. O valor homologado serve de referência às operações

imobiliárias realizadas ao abrigo do presente diploma, não podendo da utilização do procedimento da praça ou do ajuste direto resultar um valor de venda inferior.

#### **Artigo 147.º**

##### **Objetivos e critérios da avaliação**

1. As avaliações efetuadas para efeitos da realização de operações imobiliárias visam determinar o valor de mercado dos imóveis.
2. As avaliações efetuadas para efeitos de inventário visam fixar o valor patrimonial dos bens imóveis.
3. A avaliação dos bens imóveis segue os critérios uniformes definidos em diploma ministerial conjunto do membro do Governo responsável pela área da justiça e do membro do Governo responsável pela área das finanças.

#### **Artigo 148.º**

##### **Procedimentos de escolha do comprador**

A venda de bens imóveis do domínio privado do Estado é realizada por praça ou por ajuste direto, aplicando-se, com as necessárias adaptações, as disposições dos artigos 21.º a 35.º, respetivamente.

#### **Artigo 149.º**

##### **Escolha do procedimento**

1. A venda dos bens imóveis do domínio privado do Estado é realizada preferencialmente por praça.
2. O ajuste direto só pode ser adotado nas seguintes situações:
  - a) O valor do imóvel, avaliado nos termos do presente diploma, seja inferior a US\$ 100.000;
  - b) A praça ficar deserta;
  - c) Por ameaça de ruína ou de insalubridade pública, se verifique reconhecida urgência na venda e o adquirente apresente solução para a recuperação do imóvel;
  - d) O adquirente pertença ao setor público administrativo ou ao setor empresarial do Estado;
  - e) O adquirente seja pessoa coletiva de utilidade pública e o imóvel se destine direta e imediatamente à realização dos seus fins por um determinado período;
  - f) O imóvel for objeto de litígio judicial pendente há mais de cinco anos e o adquirente seja parte principal no processo;
  - g) Os interessados em adquirir o bem imóvel o ocupem nos termos da lei;
  - h) Por razões de excecional interesse público, devidamente fundamentado.
3. Nos casos previstos na alínea h) do artigo anterior, a venda só pode ser autorizada por resolução do Conselho de Ministros.

#### **Artigo 150.º**

##### **Venda sob condições**

1. A venda pode ficar sujeita a condições, suspensivas ou resolutivas, incluindo a de reserva do uso dos imóveis por parte do Estado ou de órgãos da sua administração indireta, a assegurar, designadamente, mediante arrendamento.
2. O disposto no presente artigo não prejudica a observância do regime de realização de receita pública, nos termos da lei.

#### **Artigo 151.º**

##### **Direito de preferência**

1. Logo que seja tomada decisão de autorização de venda de bem imóvel do domínio privado do Estado, o titular do direito de preferência sobre o mesmo é notificado para exercer o seu direito, devendo a notificação conter o preço e demais condições da venda, nos termos previstos no Código Civil.
2. A Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno, a Autoridade Administrativa de Ataúro e os municípios gozam do direito de preferência na alienação dos imóveis sitos na respetiva circunscrição territorial.

#### **Artigo 152.º**

##### **Informação e publicidade**

1. Os interessados na aquisição de imóveis do Estado têm o direito de ser informados sobre a situação física e jurídica dos mesmos e sobre o resultado e os pressupostos da avaliação promovida ao abrigo do disposto no presente diploma.
2. No caso de a venda se realizar através de praça, o respetivo anúncio público e os demais documentos publicamente disponíveis devem fixar o preço de referência e os critérios da aquisição.
3. Sem prejuízo da utilização de outros meios de divulgação pública que sejam considerados adequados, o anúncio do procedimento de praça é publicado em sítio da *Internet* de acesso público, não podendo fixar prazo inferior a 15 dias para a apresentação de propostas.
4. Durante o prazo a que se refere o número anterior, os interessados podem solicitar esclarecimentos sobre a situação do imóvel e requerer a respetiva visita ou inspeção, mediante o pagamento de taxas fixadas em diploma ministerial conjunto dos membros do Governo responsáveis pela área da justiça e das finanças.

#### **Artigo 153.º**

##### **Venda em praça ou por ajuste direto**

À praça para a venda de bens imóveis do domínio privado do Estado e ao ajuste direto para a escolha do comprador aplicam-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 21.º a 35.º, respetivamente.

**Artigo 154.º**  
**Realização da venda**

Compete ao Diretor-Geral das Terras e Propriedades ou ao titular do cargo de direção do serviço competente da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno, em representação do Estado, realizar a venda de bens imóveis do domínio privado do Estado, outorgando a respetiva escritura pública.

**Artigo 155.º**  
**Modalidade de pagamento**

1. O pagamento do preço é efetuado a pronto, podendo ser admitida a modalidade do pagamento em prestações, o qual inclui juros de 5% sobre o capital em dívida para o diferimento de pagamentos de dívidas ao Estado.
2. O pagamento em prestações não pode exceder 15 anos, sendo o período do pagamento e a periodicidade das prestações fixados em plano de pagamentos.

**Secção III**  
**Troca**

**Artigo 156.º**  
**Requisitos**

1. A troca pelo Estado de um bem imóvel do seu domínio privado por um outro bem imóvel pertencente a particular está sujeita às seguintes condições cumulativas:
  - a) Os imóveis a adquirir revistam especial interesse para o Estado ou para a sua administração indireta ou autónoma;
  - b) O valor de avaliação do bem imóvel a receber em troca ou o declarado, tratando-se de bens futuros, não exceda em 50 % o valor dos bens imóveis que o Estado dá em troca.
2. Podem ser trocados bens imóveis afetos a fins de interesse público, desde que fique assegurada a continuidade da prossecução de fins dessa natureza, designadamente no âmbito de operações de deslocalização ou de reinstalação de serviços públicos.

**Artigo 157.º**  
**Autorização da troca e representação na outorga do respetivo contrato**

À troca de bens imóveis do domínio privado do Estado são aplicáveis, com as necessárias adaptações, as disposições dos artigos 61.º a 66.º, bem como as dos artigos 142.º e 143.º.

**TÍTULO IV**  
**DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

**Artigo 158.º**  
**Ocupação de bens imóveis do Estado sem título**

1. As ocupações de bens imóveis do domínio privado do Estado sem título, antes da entrada em vigor do presente diploma, podem ser regularizadas, por iniciativa do membro do Governo responsável pela área da Justiça ou do Presidente da Autoridade da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno, mediante celebração de contrato de arrendamento.
2. Tendo o bem imóvel referido no número anterior sido ocupado, em diferentes datas, por mais de uma pessoa, a escolha do arrendatário do mesmo faz-se por realização de praça entre aquelas pessoas, aplicando-se as disposições dos artigos 21.º a 31.º.
3. Nos casos em que um dos ocupantes tenha realizado obras de conservação ou de beneficiação no imóvel, a praça entre ambos só terá lugar se a pessoa que não tenha realizado tais obras prestar caução, por depósito, do correspondente custo, para efeitos previstos no artigo seguinte.
4. Para efeitos do disposto no artigo seguinte, a Direção-Geral das Terras e Propriedades ou o serviço competente da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno deve, antes do anúncio da praça, proceder à avaliação das obras realizadas no imóvel.
5. Se apenas uma das pessoas referidas no número anterior comparecer à praça, ela não é realizada, sendo o arrendamento adjudicado à pessoa que tenha comparecido à praça.
6. Se a praça referida no número anterior ficar deserta, o arrendamento é adjudicado à pessoa que no momento ocupa o imóvel.
7. O contrato de arrendamento previsto no n.º 1 é celebrado obrigatoriamente no prazo de um ano a contar da entrada em vigor do presente diploma.

**Artigo 159.º**  
**Reembolso do custo de execução de obras de conservação ou beneficiação e sua garantia**

1. A pessoa que tenha realizado obras de conservação ou benfeitorias no imóvel referido no n.º 2 do artigo anterior tem direito ao reembolso integral do custo das mesmas.
2. Tendo ficado vencida na praça, a pessoa que realizou obras de conservação ou benfeitorias no imóvel é reembolsada do custo das mesmas mediante a entrega do valor da caução.
3. Se a pessoa que realizou obras de conservação ou benfeitorias no imóvel vencer a praça, o custo integral daquelas obras é descontado no preço da venda.

**Artigo 160.º**

**Conversão de contratos de arrendamento ou outros títulos**

1. Os contratos de arrendamento ou outros que versam sobre bens imóveis do domínio público do Estado devem, oficiosamente ou a requerimento do interessado, ser convertidos em instrumentos adequados de utilização de bens de domínio público previstos no presente diploma.
2. A conversão referida no número anterior deve ser efetuada no prazo máximo de um ano a contar da data da entrada em vigor do presente diploma.

**Artigo 161.º**

**Conversão de arrendamentos de terrenos para fim habitacional**

Os contratos de arrendamentos para fim habitacional que versam sobre terrenos do domínio privado do Estado cujo arrendatário seja cidadão timorense devem, oficiosamente ou a requerimento do interessado e no prazo referido no n.º 2 do artigo anterior, ser convertidos em direito de superfície, desde que sobre o terreno objeto do arrendamento, o arrendatário tenha construído a sua habitação própria.

**CAPÍTULO II  
DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 162.º  
Regulamentação**

São aprovados regulamentos necessários à boa execução do presente diploma, no prazo de 60 dias a contar da sua entrada em vigor, designadamente os seguintes:

- a) Diploma ministerial conjunto dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da justiça e das finanças que estabelece o valor-base a partir do qual se determina o valor da contrapartida monetária decorrente da utilização dos bens dos domínios do Estado;
- b) Diploma ministerial do membro do Governo responsável pela área da justiça que estabelece um sistema informático de arrecadação de receitas decorrentes da gestão e utilização dos bens do domínio público e do domínio privado do Estado, em especial, de gestão dos contratos de arrendamento, licenças, contratos de concessão e outros títulos de utilização dos bens imóveis do domínio público.

**Artigo 163.º  
Aplicação no tempo**

O presente diploma aplica-se às relações jurídicas que tenham por objeto bens imóveis do domínio público e do domínio privado do Estado já constituídas e que subsistam à data da sua entrada em vigor.

**Artigo 164.º  
Norma revogatória**

São revogados:

- a) O Decreto-Lei n.º 19/2004, de 29 de dezembro, Regime Jurídico dos Bens Imóveis: Afetação e Arrendamento de Bens Imóveis do Domínio Privado do Estado;
- b) O n.º 9 do artigo 20.º, e os n.ºs 3 e 5 do 26.º, na parte relativa a bens dos domínios do Estado, do Decreto-Lei n.º 65/2022, de 31 de agosto, sobre Informação Cadastral Predial.

**Artigo 165.º  
Entrada em vigor**

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

Aprovado em Conselho de Ministros em 10 de setembro de 2025.

O Primeiro-Ministro,

---

**Kay Rala Xanana Gusmão**

A Ministra das Finanças,

---

**Santina José Rodrigues Ferreira Viegas Cardoso**

O Ministro da Justiça,

---

**Sérgio de Jesus Fernandes da Costa Hornai**

Promulgado em 14/10/2025

Publique-se.

O Presidente da República,

---

**José Ramos-Horta**