

## **REJIME ATU REGULA NA'IN BA BENS IMÓVEIS NE'EBÉ LAIHA DISPUTA**

Konstituisaun Repúblika Demokrátika Timor-Leste, iha artigu 54.<sup>o</sup> hametin ona katak sidadaun Timor oan hotu-hotu iha direitu atu sai na'in privadu ba rai. Atu garante direitu ida ne'e, tenke iha solusaun kona-ba sé mak na'in ba rai loloos, ba rai ne'ebé lokaliza iha Timor-Leste nia laran tomak.

Hahú husi fulan Outubru tinan 2008, Diresaun Nasionál Terras, Propriedades no Servisus Kadastrais husi Ministériu Justisa, hahú inisiativa ba servisu ida ne'ebé maka'as teb-tebes atu foti informasaun sira kona-ba na'in ba bens imóveis ho objetivu atu tau hamutuk informasaun hodi halo Rejistu Nasionál ba Propriedades no atu esklarese situasaun jurídika kona-ba bens imóveis iha ita nia nasaun laran.

Servisus foti dados kona-ba na'in ba rai, hanaran Prosesu Levantamentu Kadastrál, fó oportunidade ba ema hotu-hotu atu partisipa no halo reklamasan ba sira nia direitu kona-ba bens imóveis liu husi “deklarasaun titularidade nian” iha área sira ne'ebé prosesu ne'e akontese.

Deklarasaun sira ho mapa kadastrál hotu-hotu ne'ebé identifika parsela (rai ketan) ida-idak hamutuk ho Uma sei publika iha nível lokál, iha fatin públiku no iha kadru avizu sira ne'ebé ema hotu bele hetan asesu hodi haree no identifika na'in ba rai, no mós publika iha nivel nasional, jornais, ínternet no kampaña mós liu husi rádiu no televizaun. Publikasaun ne'e'ebé luan alargadu ba ema hotu fó dalan ba autoridade sira haree se karik iha disputa sira ne'ebé relasionadu ho direitu na'in ba bens imóveis ne'ebé tama ona iha kadastru, tuir populasaun sira nia entendimentu.

To'o iha fulan Abril tinan 2011, foti tiha ona informasaun ba parsela hamutuk 35.000 (rihun tolunulu resin lima). Governu bele verifika katak iha ona persentajen 92% (pursentu sianulu resin rua) kasus maka laiha disputa kona-ba na'in ne'ebé hatama ba Kadastru Nasionál Propriedade nian. Hatudu katak sidadaun Timor oan barak mak nia direitu na'in ba bens imóveis ne'e konsensuál, direitu ne'e la hetan protesta ka la kestiona husi ema seluk, mezmu iha Aldeia, iha Suku, iha Distritu ka iha Nasaun laran.

Ho objetivu ida ne'e atu fó rekoñesimentu jurídiku ba kazu barak ne'ebé laiha disputa no bele regulariza deklarante sira nia situasaun ba kazu sira ne'ebé laiha disputa ne'ebe hatama ona iha baze dados Kadastrál nian, Dekretu Lei ida ne'e hakarak rekoñese sira nia direitu kona-ba na'in ba bens imóveis, direitu ne'ebé la hetan protestu.

Nune'e, Governu dekreta, tuir artigu 54.<sup>o</sup>, iha númeru 1, no 115.<sup>o</sup>, iha númeru 1, alinea b), husi Konstituisaun Repúblika Timor-Leste, atu sai no vale ba lei, hanesan tuir mai:

### **Artigu 1.<sup>o</sup> (Objetivu)**

1. Dekretu-lei ne'e estabese rejime atu rekoñese direitu na'in ba bens imóveis ne'ebé laiha disputa, ho efektu husi rejistu.
2. Rejime ida ne'e nia finalidade mak:
  - a) Rekoñese direitu ba ema sidadaun Nasionál individuál sira kona-ba na'in ba bens imóveis ne'ebé laiha disputa;
  - b) Rejistu ba bens imóveis domínium privadu ne'ebé Estadu nian tuir lei; no
  - c) Atu identifika definitivu ema deklarante sira iha kazu sira ho disputa.

### **Artigu 2.<sup>o</sup> (Definisaun sira)**

Ba efektu sira ne'ebé previstu iha Lei ne'e, liafuan sira ne'ebé tuir mai nia signifika mak:

- a) *Deklarasaun titularidade nian* mak asaun ne'ebé ema ida ka ema balun, halo deklarasaun katak sira mak iha direitu na'in ba bem imóvel ida no deklarasaun ne'e halo ba Diresaun Nasionál Terras, Propriedades no Servisus Kadastrais (DNTPSC) iha prosesu levantamentu kadastrál nia laran;
- b) *Deklarante* mak ema ne'ebé hatama nia deklarasaun titularidade nian hanesan na'in ba bem imóvel ida, válida no mós respeita prazu, mesak ka ho grupu, hanesan ema ne'ebé hakarak sai titulár;
- c) *Deklarante ne'ebé la hetan kontestasaun* mak deklarante ne'ebé nia naran iha Kadastru Nasionál Propriedade nian hanesan nia mesak deklarante ba na'in ba bem imóvel ida ka nia iha grupu deklarante ne'ebé iha akordu.
- d) *Kazu ne'ebé iha disputa* mak kazu ne'ebé deklarasaun ba bem imóvel ida nia deklarantes ne'e liu ema ida, ka kazu sira ne'ebé labele hetan akordu entre ema na'in rua ka liu, kona-ba parsela ka baliza.
- e) *Bens imóveis* mak rai no mós saida mak iha ligasaun permanente ba rai ne'e, hanesan uma no edifikasaun, tuir kódigu Sivil.

- f) *Domínium públiku Estado nian* mak rai ne'ebé tuir lei, ema partikulár labele sai na'in.
- g) *Domínium privadu Estado nian* mak bens imóveis ne'ebé, tuir lei, bele uza iha komérsiu jurídiku.

**Artigu 3.º**  
**(Kadastru Nasionál Propriedades Nian)**

1. Kadastru Nasionál Propriedades Nian mak baze ba dados ne'ebé fó informasaun ofisiál kona-ba bens imóveis ne'ebé foti liu husi prosesu levantamentu Kadastrál.
2. Kadastru Nasionál Propriedades Nian inklui baze dados kadastru nian no baze dados kona-ba rejistu na'in ba bens imóveis nian.

**Artigu 4.º**  
**(Efeitu husi Rekoñesimentu)**

1. Validasaun ba deklarasaun titularidade sira ne'ebé laiha disputa serve hanesan baze ba rejistu, no informasaun sira ne'ebé hetan ona validasaun sei uza iha baze dados kona-ba rejistu na'in ba bens imóveis nian.
2. Ema ne'ebé hetan rejistu direitu na'in ba bens imóveis iha baze dados iha Kadastru Nasionál Propriedades nian, hetan presunsaun katak direitu ne'e loos, no iha karakterístika sira hanesan hakerek iha rejistu.

**Artigu 5.º**  
**(Prosesu ba Levantamentu Kadastrál)**

Prosesu levantamentu kadastrál mak prosesu foti dados kona-ba bens imóveis ne'ebé hala'o husi Diresaun Nasionál Terras, Propriedades no Servisus Kadastrais, tuir enkuadramentu ba prosedimentu espesífiku, ne'ebé hato'o liu husi Diploma Ministeriál, ho finalidade atu kria Kadastru Nasionál Propriedades nian.

**Artigu 6.º**  
**(Direitu Hanesan ba Mane no Feto)**

Rekoñesimentu direitu na'in ba bens imóveis ho efeitu husi rejistu ida ne'e tenke respeita direitu igualdade ba jeneru mane ho feto, no labele halo diskriminasaun kona-ba sexo.

**Artigu 7.º**  
**(Domínium Públiku)**

La rekoñese direitu na'in ba bens imóveis ne'ebé iha fatin iha área domínium públiku Estadu nian.

**Artigu 8.º**  
**(Kazu sira ne'ebé laiha disputa)**

1. Sei fó rekoñesimentu direitu na'in ba bens imóveis, ho efeito husi rejistu, ba ema deklarante sira ne'ebé laiha disputa.
2. Rekoñesimentu direitu na'in ba bens imóveis, ho efeito husi rejistu ida ne'e depende ona ba Despaixu Ministeriál.
3. Se karik lei seluk la bandu, kazu sira ne'ebé hetan rekoñesimentu bele hetan kontestasaun iha tribunal.
4. Prosesu atu hasai sertifikadu rejistu na'in ba bens imóveis regula liu husi Diploma Ministeriál.
5. Akordu sira ne'ebé rezulta husi negosiasaun ka mediasaun, ne'ebé parte sira konkorda malu ona kona-ba tranzmisaun definitivu ba bens imóveis, iha validade atu halo deklarasaun kona-ba na'in ba bens imóveis.

**Artigu 9.º**  
**(Kazus sira ne'ebé iha disputa ka haksasuk malu)**

1. Kazu sira ne'ebé iha disputa sei rezolve tuir lei.
2. Kazu sira ne'ebé iha disputa bele rezolve se parte sira hetan akordu malu.
3. Rekoñesimentu direitu na'in ba bens imóveis, ho efeito husi rejistu, iha kazu sira ne'ebé refere iha número liu ba, regula liu husi Diploma Ministeriál.
4. Depoizde halo Identifikasaun definitivu ba deklarante sira ne'ebé iha kazu disputadu, labelé hatama deklarasaun seluk, maibé bele halo Tranzmisaun deklarasaun nian.

**Artigu 10.º**  
**(Atualizasaun rejistu na'in ba bens imóveis nian)**

1. Tenke atualiza beibeik baze dados rejistu na'in ba bens imóveis nian wainhira iha alterasaun ruma kona-ba na'in, hanesan transferénsia fa'an ka fó, heransa ka aktu sira seluk ne'ebé lei permite.

2. Rekizitu forma legál atu transfere direitu na'in ba bens imóveis hetan regulasaun iha Diploma Ministeriál.
3. Prosedimentus atu halo atualizasaun ba informasaun kadastrál no rejistu tranzmisaun na'in ba bens imóveis hetan regulasaun iha Diploma Ministeriál.
4. Prosedimentu ba atualizasaun tenke respeita ba prinsípiu hirak tuir mai ne'e:
  - a) Faktu sira ne'ebé transfere direitu na'in ba bens imóveis ba ema seluk, la bele rejista se titulár ne'ebé halo transferénsia seidauk hetan rejistu definitivu ho nia naran.
  - b) Rejistu tanke hala'o ho pedidu husi ema ne'ebé iha lejitimidade;
5. Tranzmisaun direitu na'in ba bens imóveis sira ne'ebé rekoñese iha diploma ida ne'e, bele halo tranzmisaun ba ema individu Nasionál sira ka Estadu de'it.
6. Tranzmisaun ba ema kolektivu depende ona ba lejislasaun rasik.
7. Tranzmisaun bens imóveis nian, ne'ebé rekoñese ona tuir rejime ne'e, tenke hetan autorizasaun husi fen ka la'en, tuir termu lei haruka.
8. Deklarasaun nulidade nian ka anulasaun ba negósiu jurídiku ne'ebé respeita ba bens imóveis la prejudika direitu sira ne'ebé tranzmite ona kona-ba bens imóveis ne'e, se tranzmisaun ne'e la gratuitu, ba ema seluk ho boa fé, se karik rejistu Tranzmisaun ne'e halo ona molok mosu rejistu nulidade ka anulasaun ka rejistu ba akordu entre parte sira kona-ba invalidade negósiu ne'e.
9. Direitu ba ema seluk la rekoñesidu se karik asaun deklarasaun nulidade nian ka anulasaun ba negósiu jurídiku halo molok tinan tolu depoizde remata negósiu ne'e.
10. Asaun no desizaun judisiál hirak ne'ebé implika ba kriasaun, modifikasaun ka remata direitu na'in ba bens imóveis, tenke halo rejistu.

**Artigu 11.º**  
**(Prosesu Judisiál sira)**

1. Parte sira ne'ebé iha prosesu judisiál kona-ba na'in ba bem imóvel ida tenke informa ba Ministériu Justisa, molok prazu atu hatama deklarasaun ba titularidade nian remata. Se la fó informasaun ema ne'ebé halo ona

deklarasaun titularidade nian sei hetan rejistu na'in ba bem imóvel ne'e.

2. Desizaun sira ne'ebé definitivu hetan rejistu iha baze dados rejistu na'in ba bens imóves nian se ema interesadu apresenta sertidaun komprovativa.

### **Artigu 12.º (Krim)**

Prátika korrupsaun ativa no pasiva, halo surat falsu, hato'o deklarasaun falsa iha prosesu aplikasaun lei ida ne'e sei hetan kastigu tuir Kódigu Penál.

### **Artigu 13.º (Dispozisaun Tranzitoria sira)**

1. Deklarasaun titularidade sira ne'ebé foti ona molok Dekretu lei ida ne'e tama iha vigor ne'e vale, ejize halo republikasaun no loke fali prazu atu hatama deklarasaun titularidade foun.
2. Mapa kadastrál sira ne'ebé tama ona iha baze dados kadastru nian molok Dekretu lei ida ne'e tama iha vigor, no mós lista deklarante sira nian, sei publika fila-fali ba públiku.

### **Artigu 14.º (Suspensaun sira)**

1. Suspende tiha aplikasaun alinea a), númeru 3, iha artigu 37.º husi Dekretu lei 3/2004, ho alterasaun sira ne'ebé mai husi Dekretu-lei 24/2009, no asuntu ida ne'e tranzitoriamente regula husi artigu 10.º iha numeru 2 diploma ne'e.
2. Suspensaun hirak ne'e foti ho aprovasaun ba lejislasaun ne'ebé nakloke.

### **Artigu 15.º (Revogasaun)**

Revoga lejislasaun ka normas hotu-hotu husi direitu Indonesia nian ne'ebé agora dadaun vigora iha Timor-Leste, ne'ebé regula kona-ba halo Tranzmisaun direitu real ba ema ida, bainhira halo aplikasaun ba bens imóveis ne'ebé tuir ona prosedimentu rejistu tuir diploma ida ne'e.

### **Artigu 16.º (Tama ba iha Vigor)**

Lei ne'e tama iha vigor loron ida tuir mai nia publikasaun.