



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Proc. N.º
02/2021/AUDIT-S/CC

RELATÓRIA DE
AUDITORIA
N.º 1/2024



AUDITORIA À RECEITA DOMÉSTICA DO MINISTÉRIO DA JUSTIÇA
– ANOS DE 2015 A 2020



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. <i>Fundamento, âmbito e objetivos.....</i>	3
1.2. <i>Metodologia.....</i>	3
1.3. <i>Colaboração dos Serviços.....</i>	4
1.4. <i>Exercício do Contraditório</i>	4
2. ENQUADRAMENTO	4
2.1. <i>Intervenientes.....</i>	4
2.2. <i>Enquadramento Legal</i>	6
2.3. <i>Competências e delegação de competências.....</i>	7
3. OBSERVAÇÕES.....	8
3.1. <i>Sistema de controlo interno fraco</i>	8
3.2. <i>Inventário bens imóveis e dos contratos de arrendamento incompleto</i>	10
3.3. <i>Inexistência de Diploma Ministerial para Determinação do Valor da Renda.....</i>	13
3.4. <i>Insuficiências nos Processos e nos Controlos</i>	14
3.4.1. <i>Instrução dos processos de arrendamento</i>	14
3.4.2. <i>Aplicação das tabelas para fixação do valor das rendas</i>	18
3.4.3. <i>Definição e cobrança das rendas.....</i>	20
3.4.4. <i>Controlo dos contratos.....</i>	24
3.4.5. <i>Verificação física dos imóveis nos Municípios</i>	26
3.5. <i>Irregularidades na execução dos contratos</i>	28
3.5.1. <i>Contratos de arrendamento destinados ao grande comércio e indústria</i>	28
3.5.2. <i>Contratos celebrados através de Resolução do Governo</i>	32
3.5.3. <i>Contratos celebrados através de Protocolo</i>	35
3.6. <i>Liquidação, cobrança e contabilização das receitas na CGE.....</i>	37
4. CONCLUSÕES.....	43
5. RECOMENDAÇÕES.....	46
6. DECISÃO	47
ANEXOS	48
Anexo 1 – MAPA DE EVENTUAIS INFRAÇÕES FINANCEIRAS / APURAMENTO DE RESPONSABILIDADES	48
Anexo 2 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	51
Anexo 3 – REQUERIMENTO DE ARRENDAMENTO DO COMÉRCIO E INDÚSTRIA	54
Anexo 4 – FICHA TÉCNICA	56
Anexo 5 – CONTRADITÓRIO	57



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Índice de quadros

Quadro 1 – Pontos fracos do SCI.....	9
Quadro 2 – Contrato celebrado através de Resolução	32

Índice de tabelas

Tabela 1 – Contratos de arrendamento em execução.....	11
Tabela 2 – Contratos de arrendamento em execução em 2020, nos Municípios.....	12
Tabela 3 – Determinação de valor por Despacho	19
Tabela 4 – Dívidas dos arrendatários, por ano.....	22
Tabela 5 – Dívida não contabilizada pela SETP	22
Tabela 6 – Subarrendamento.....	25
Tabela 7 – Pagamento de rendas sem contratos de arrendamento.....	26
Tabela 8 – Pagamento de Renda da Pelican Paradise.....	33
Tabela 9 – Pagamento de Renda da Heineken.....	35
Tabela 10 – Falta de pagamento da dívida do Arrendatário.....	36
Tabela 11 – Receitas das receitas cobradas (Mapa Recapitulativo da DGTP).....	39
Tabela 12 – Recebimentos do Arrendamento nos Anos de 2015 a 2020	40
Tabela 13 – Receita cobrada vs. Receita contabilizada na CGE	41

Relação de Siglas e Abreviaturas

Siglas e Abreviaturas	Descrição
AEI	Acordo Especial de Investimento
BCTL	Banco Central de Timor Leste
BNU	Banco Nacional Ultramarino
CdC	Câmara de Contas
Cfr.	Conforme
CGE	Conta Geral do Estado
Cit.	Citada
DGTP	Direção-Geral das Terras e Propriedades
DGTPSC	Direção-Geral das Terras e Propriedades e Serviços Cadastrais
DNSC	Direção Nacional Serviço Cadastrais
DNTP	Direção Nacional das Terras e Propriedades
GIA	Gabinete de Inspeção e Auditoria
LOCC	Lei Orgânica da Câmara de Contas
LOGF	Lei de Orçamento e Gestão Financeira
MdF	Ministério das Finanças
MJ	Ministério da Justiça
N.º	Número
ONG	Organização Não Governamental
RAEOA	Região Administrativa Especial Oé-cusse Ambeno
SCI	Sistema de Controlo Interno
SETP	Secretaria de Estado das Terras e Propriedades
S/I	Sem Informação
USD	Dólar dos Estados Unidos da América



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

1. INTRODUÇÃO

1.1. FUNDAMENTO, ÂMBITO E OBJETIVOS

Este Relatório dá conta da auditoria¹ realizada à Receita Doméstica do Estado do Ministério da Justiça proveniente do arrendamento dos bens imóveis do Estado.

A auditoria foi motivada pelas fragilidades identificadas nos Relatórios e Pareceres sobre a Conta Geral do Estado. Tais fragilidades deram origem à execução de três auditorias dirigida às receitas domésticas do Estado, sendo este o relatório da segunda auditoria².

O âmbito da auditoria incidiu nos exercícios de 2015 a 2020 e abrangeu vários organismos do Ministério da Justiça e a Direção Nacional de Contabilidade e Normalização Contabilística do Ministério das Finanças.

Os objetivos da auditoria, que tem a natureza de auditoria combinada, consistiram em:

- a) Avaliar a fiabilidade do sistema de controlo interno implementado no que se refere às receitas provenientes das Taxas de Terras e Propriedades do Estado;
- b) Examinar a conformidade dos processos de arrendamento, quanto à legalidade e regularidade dos contratos e à cobrança e contabilização, integral e tempestiva, das receitas;
- c) Emitir uma opinião sobre a rubrica da Conta Geral do Estado “Aluguer do Propriedade Governo (código 5510)”, que reúne toda a receita pública proveniente das Terras e Propriedades do Estado.

1.2. METODOLOGIA

Nos trabalhos executados foram seguidas as normas da *International Organization of Supreme Audit Institutions*.

Para a seleção da amostra foi utilizado o método não estatístico com base no risco³ que incidiu nos contratos de arrendamento com execução em 2015 a 2020, sem prejuízo de, nas situações pertinentes, se ter alargado o âmbito temporal a anos anteriores e/ou posteriores, para completa perceção dos processos analisados⁴.

Os trabalhos de campo incluíram verificações físicas nos municípios de Baucau, Liquiçá, Lospalos e Região Administrativa Especial Oé-cusse Ambeno (RAEOA).

¹ Cfr. Plano de Ação Anual da Câmara de Contas para 2021, aprovado pelo Plenário do Tribunal de Recurso (Deliberação n.º 02/2020, de 20 de novembro, publicado no jornal da República, Série I, N.º 48, de 25 de novembro de 2020).

² A primeira auditoria deu origem ao Relatório n.º 2/2023, de 27 de dezembro, sobre a Receita Doméstica do Estado do Ministério do Turismo, Comércio e Indústria (anos 2015-2020). A Auditoria a Receita Doméstica do Estado ao Ministério das Finanças encontra-se em curso.

³ Foram considerados os universos para seleção da amostra: Contratos de arrendamento cuja renda se situe: a) entre 10 USD e 99 USD, b) entre 100 USD e 499 USD e c) acima de 499 USD; Contratos de arrendamento com dívida; Recebimentos dos contratos de arrendamento no período de 2015 a 2020; Pedidos de avaliação de rendas para os quais não foi possível identificar os contratos ou cujos valores de avaliação diferem do valor dos contratos. Dos critérios resultou uma amostra de 90 contratos.

⁴ Caso dos contratos de arrendamento com valores por pagar.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

1.3. COLABORAÇÃO DOS SERVIÇOS

Os trabalhos da auditoria foram condicionados pela morosidade na entrega de documentação e respostas aos pedidos de esclarecimentos da equipa de auditoria, tendo os serviços, em certas situações, revelado desconhecimento dos assuntos em apreciação.

1.4. EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO

Para efeitos do exercício do contraditório, consagrado no artigo 11.º da LOCC, foram instados para, querendo, se pronunciarem, sobre os factos constantes do relato de auditoria⁵:

- Responsáveis identificados no Anexo 5 deste relatório.
- Responsáveis pelos factos suscetíveis de dar origem a processo de efetivação de responsabilidade financeira (identificados no Anexo 1).
- Ministro da Justiça.
- Ministra das Finanças.

As alegações apresentadas foram tidas em consideração na fixação do texto final deste Relatório de Auditoria. Para que seja dada plena expressão ao princípio do contraditório, as alegações constam, na íntegra, no **Anexo 5**, deste documento, nos termos do n.º 4, do artigo 11.º, da LOCC, e, quando apropriado, foram transcritas, na íntegra ou em síntese, nos respetivos pontos.

2. ENQUADRAMENTO

2.1. INTERVENIENTES

A matéria auditada tem, em síntese, a intervenção do Ministério da Justiça, no que respeita à celebração dos contratos de arrendamento, liquidação e cobrança das respetivas taxas, e do Ministério das Finanças, no que respeita à contabilização dessas taxas na Conta Geral do Estado.

O Ministério da Justiça (MJ) é a entidade responsável pela conceção, execução, coordenação e avaliação da política, definida e aprovada pelo Conselho de Ministros, para, designadamente, a área das terras e propriedades⁶.

Nesta matéria, o Ministro da Justiça é coadjuvado pelo **Secretário do Estado das Terras e Propriedades** que não dispõe de competência própria, exopto no que respeita ao seu Gabinete, exercendo apenas as competências que lhe forem delegadas pelo Ministro da Justiça⁷. Na prática

⁵ Notificados em julho de 2024, tendo sido concedidos 30 dias para o exercício do contraditório, prazo que foi prorrogado até 60 dias, após os pedidos de prorrogação por mais 30 dias⁵, em 21 e 22/08/2024, pelos Secretário de Estado de Terras e Propriedades e pelo ex-Ministro da Justiça. De acordo com o n.º 2 do artigo 25 do Regulamento Interno da Câmara de Contas, o relato é remetido aos serviços e aos responsáveis individuais por ofício, sendo os mesmos notificados para, querendo, se pronunciarem, por escrito, em prazo não inferior a 30 dias e não superior a 60 dias. O n.º 3 prevê que em casos devidamente fundamentados pela entidade requerente, o juiz responsável pelo processo pode prorrogar uma única vez o prazo máximo previsto no número anterior, por período não superior a 30 dias, ou seja, o prazo para contraditório pode até 90 dias.

⁶ Cf. artigo 2.º do DL 10/2019, de 14 de junho (diploma alterado pelo DL 11/2020, de 25 de Março, e alterado e republicado pelo DL 46/2020, 7 de outubro), que aprova a orgânica do Ministério da Justiça do VIII Governo Constitucional, revogando o DL 26/2015, de 12 de agosto, relativo à orgânica do MJ do VI Governo Constitucional (cfr. n.º 1 do artigo 1.º), e o DL 2/2013, de 6 de março, relativo à orgânica do MJ do V Governo Constitucional (cfr. Artigos 1.º e 2.º).

⁷ Artigo 3.º do DL 10/2019, de 14 de junho (diploma alterado e republicado pelo DL 46/2020, 7 de outubro), que aprova a orgânica do Ministério da Justiça do VIII Governo Constitucional, revogando o DL 26/2015, de 12 de agosto, relativo à orgânica do MJ do



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

é o Secretário de Estado que supervisiona os serviços do MJ envolvidos no arrendamento dos bens imóveis do Estado.

No que respeita às entidades do MJ relevantes para a auditoria, importa assinalar que durante o período da auditoria, o MJ teve dois regulamentos orgânicos.

Assim, o Decreto-Lei n.º 26/2015, de 12 de agosto, criou a **Direção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais** (DNTPSC), que era o serviço responsável pela conceção, execução, coordenação e validação no domínio das terras e propriedades, bem como pela criação e administração de um sistema de informação relativo ao uso e propriedade de bens imóveis e implementação de um sistema eficiente de gestão do património do Estado.

Depois, o Decreto-Lei n.º 10/2019, de 14 de junho, criou a **Direção Geral das Terras e Propriedades** (DGTP), que é o serviço central responsável por i) executar, coordenar e avaliar a política definida e aprovada para as áreas de Terras, Propriedades e Informação Geoespacial, ii) assegurar a administração e gestão de bens imóveis do domínio público e domínio privado do Estado, propriedades privadas para o efeito de atribuição e registo de título de propriedade, iii) criação de um sistema de informação de uso de bens imóveis do Estado e informação geoespacial do cadastro nacional de propriedade, geodesia, delimitação administrativa e infraestrutura nacional de dados espaciais⁸. A DGTP é composta, designadamente, pela:

- **Direcção Nacional de Terras e Propriedades** (DNTP), que tem a **competência da cobrança da receita das taxas de terras e propriedades**. A DNTP é o serviço da DGTP responsável pela gestão do património imobiliário do Estado, dos bens imóveis abandonados revertidos para o Estado e pelo registo e atribuição de títulos de propriedade relativamente a imóveis privados, competindo-lhe, designadamente⁹:
 - Estabelecer um sistema de concessão para períodos de carência ou ajustamento do valor da renda para contratos de arrendamento e submetê-las ao Ministro da Justiça;
 - Elaborar, manter e atualizar, em coordenação com as Direções Municipais e a Direção Regional, uma base de dados nacionais que proceda à catalogação de todas as propriedades do Estado;
 - Elaborar os relatórios técnicos sobre as propriedades do Estado que sejam objeto de arrendamento;
 - Promover a regularização e realizar o arrendamento, nos termos da lei;
 - Manter um arquivo sistemático e atualizado que contenha os dados dos contratos de arrendamento e informações adicionais de bens imóveis do Estado;
 - Proceder à adjudicação de arrendamentos, nos termos da legislação em vigor;
 - Promover a regularização da situação dos cidadãos nacionais que ocupam ilegalmente bens imóveis do Estado, através da celebração de contratos de arrendamento de acordo com a lei;
 - Implementar um sistema de controlo do pagamento das rendas provenientes dos contratos de arrendamento de bens imóveis do Estado;

VI Governo Constitucional (cfr. Artigo 3.º), e o DL 2/2013, de 6 de março, relativo à orgânica do MJ do V Governo Constitucional (cfr. Artigo 3.º).

⁸ Cf. artigo 18.º ibidem, e artigo 18.º do DL 26/2015, de 12 de agosto, e artigo 15.º do DL 3/2013, de 6 de março.

⁹ Cf. artigo 19.º ibidem, e ver também artigo 18.º do DL 26/2015, citado, e artigo 15.º do DL 2/2013, citado.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

- Supervisionar a cobrança das rendas e multas sobre as rendas, nos termos da lei.
- **Direção Nacional Serviços Cadastrais (DNSC)**, que é o serviço responsável pela criação do Sistema Nacional de Cadastro, pelo estabelecimento de normas de especificação cadastral, manutenção de pontos de referência cadastral e implementação do Sistema de Informação de Terras, competindo-lhe, nomeadamente¹⁰:
 - Criar, atualizar e manter o cadastro de imóveis e administrar os pontos de referência cadastral dentro do território nacional para fins de criação do mapa base cadastral;
 - Elaborar, atualizar e estabelecer as tabelas técnicas de avaliação do valor das rendas dos terrenos e edifícios do Estado;
 - Efetuar a avaliação patrimonial dos terrenos e edifícios em todo o território nacional.

No que respeita ao Ministério das Finanças, é a **Direção Nacional de Contabilidade e Normalização Contabilística** que tem a competência para coordenar e supervisionar a contabilização e reconciliação das receitas e despesas, centralizar e coordenar a escrituração e a contabilização das receitas, monitorizar o ajustamento de receitas e produzir relatórios sobre as receitas para o Governo¹¹.

2.2. ENQUADRAMENTO LEGAL

As normas legais aplicáveis ao arrendamento dos bens imóveis do Estado são as seguintes:

- Lei n.º 1/2003, de 10 de março, Regime Jurídico dos Bens Imóveis: Titularidade de Bens Imóveis;
- Decreto-Lei n.º 19/2004, de 17 de dezembro, que regula o Regime Jurídico dos Bens Imóveis: Afetação Oficial e Arrendamento dos Bens Imóveis do Domínio Privado do Estado;
- Lei n.º 13/2009, de 21 de outubro, sobre Orçamento e Gestão Financeira;
- Decreto-Lei n.º 26/2015, de 12 agosto, sobre Orgânica do Ministério da Justiça;
- Diploma Ministerial n.º 1/2006, de 1 de fevereiro, regulamenta o processo de adjudicação administrativa de arrendamentos;
- Resoluções do Governo (como identificado no texto deste relatório).

Nos termos do **Decreto-Lei nº 19/2004**, cit. (artigos 4.º e 22.º), quer os bens imóveis de propriedade do Estado, quer os bens imóveis privados identificados pela DNTP como abandonados¹² podem ser dados em arrendamento mediante contratos legalmente celebrados.

¹⁰ Cf. artigo 20.º do DL 10/2019, de 14/06 (diploma alterado pelo DL 11/2020, de 25/03, e alterado e republicado pelo DL 46/2020, 7/10), que aprova a orgânica do Ministério da Justiça do VIII Governo Constitucional, revogando o DL 26/2015, de 12/08, relativo à orgânica do MJ do VI Governo Constitucional, e o DL 2/2013, de 6/03, relativo à orgânica do MJ do V Governo Constitucional.

¹¹ Artigo 15.º do DL 28/2019, de 25 de setembro (diploma alterado e republicado pelo DL 43/2020, 7 de outubro), que aprova a orgânica do Ministério das Finanças do VIII Governo Constitucional, revogando o DL 38/2015, de 7 de outubro, relativo à orgânica do MF do VI Governo Constitucional, alterado e republicado pela Declaração de Rectificação 1/2015, de 20 de Novembro, publicado no Jornal da República, Série I, N.º 45, de 25 de Novembro de 2015, e o DL 44/2012, de 7 de setembro, relativo à orgânica do MF do V Governo Constitucional.

¹² Nos termos do artigo 20.º da Lei 19/2004 cit.: “Consideram-se propriedades abandonadas todos aqueles imóveis desocupados, ocupados ou apropriados ilegalmente conforme estabelecem os artigos 5.º e 6.º da Lei n.º 1/2003 de 10 de março (Regime Jurídico dos Bens Imóveis), que forem identificados pela DNTP como pertencentes a particulares até setembro de 1999”. Por



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

E nos termos do n.º 2 do artigo 22.º daquele decreto-lei, no caso dos imóveis abandonados, a DNTP só pode celebrar contratos pelo prazo máximo de **três anos**, renováveis exclusivamente através de um novo contrato, com igual duração e desde que o proprietário reconhecido pelo Estado não tenha reclamado a sua posse.

Ainda de acordo com o Decreto-Lei n.º 19/2004, cit., os contratos de arrendamento podem variar:

- **Por Tipo de Uso.** O artigo 10.º prevê que as propriedades do domínio privado do Estado podem ser arrendadas, preferencialmente com a ordem de prioridade seguinte:
 - a) Residência particular de pessoas singulares;
 - b) Missões Diplomáticas, Agências Humanitárias, Organizações Internacionais e Confissões Religiosas;
 - c) Pequeno comércio ou indústria de cidadãos e companhias nacionais e/ou estrangeiras;
 - d) Médio ou grande comércio ou indústria de cidadãos e companhias nacionais elou estrangeiras;
 - e) Produção agrícola.

No que respeita aos arrendamentos referidos na alínea d) anterior, os contratos são, em regra, precedidos de um procedimento administrativo concursal (cfr. artigos 12.º e 26.º).

- **Por Duração.** O artigo 14.º determina que a duração dos contratos depende do uso e, nos casos correspondentes, do montante do investimento, sendo que os prazos máximos para cada tipo de contrato variam entre 5 anos, para habitação particular, e cinquenta anos, para o grande comércio, indústria e agricultura e para organizações internacionais e missões diplomáticas¹³.

O n.º 3, do mesmo artigo, dispõe que em casos especiais, com relatório favorável do Ministério ou Secretaria de Estado competente, o Ministro da Justiça pode autorizar um prazo superior aos especificados nas alíneas anteriores.

Finalmente, os n.ºs 4 e 6º do artigo 14.º referem que os contratos podem ser renovados, com o acordo das partes, e que devem prever a possibilidade e a forma de revisão periódica do montante da renda.

2.3. COMPETÊNCIAS E DELEGAÇÃO DE COMPETÊNCIAS

De acordo com o n.º 6 do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit., compete ao Ministro da Justiça ou em quem ele delegar a assinatura dos contratos de arrendamento com os beneficiários.

Sobre esta matéria, o Ministro da Justiça proferiu os despachos seguintes:

- Em 2015, Despacho 06/GM/MJ/III/2015, de 16 de março.

Delegou no Secretário de Estado das Terras e Propriedades o exercício das competências relacionadas com a gestão dos assuntos relativos às terras, propriedades e serviços cadastrais, com o dever de consultar o Ministro da Justiça, sempre que necessário e

sua vez o artigo 21.º dispõe que compete à DNTP administrar temporariamente os bens imóveis abandonados, até à resolução final da questão da titularidade desses bens.

¹³ Em 2020, os Contratos: n.º 530.01.015, com duração de 98 anos; n.ºs 530.01132 e 530.01310, ambos com duração de 90 anos.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

adequado, e de o manter informado sobre todas as atividades e assuntos relacionados com as terras e propriedades.

- Em 2019, Despacho 44/G-MJ/VII/2019, de 15 de julho (com efeitos a 16 de julho).
- a) Delegou nos Diretores Municipais de Terras e Propriedades dos 12 Municípios a competência para celebrar e renovar contratos de arrendamento relativos a imóveis que integram o património imobiliário do Estado cujo valor da renda se cifre entre **10 USD e 99 USD**;
 - b) Delegou no Secretário de Estado de Terras e Propriedades a competência para celebrar e renovar contratos de arrendamento relativos a imóveis, que integram o património imobiliário do Estado, cujo valor da renda se cifre entre **100 USD e 499 USD**;
 - c) Determinou que todos os contratos de arrendamento cujo montante de renda seja **superior a 499 USD** fossem celebrados pelo Ministro da Justiça ou por quem este autorizar.

Aqueles limites foram alterados em 2022¹⁴.

Sobre esta matéria, refere-se, ainda, que, na auditoria realizada à Receita Doméstica do Estado do Ministério do Turismo, Comércio e Indústria (anos 2015-2020)¹⁵, a Câmara de Contas concluiu existirem contratos de arrendamento que foram celebrados pelo Ministro do Turismo, Comércio e Indústria, sem que esse responsável tivesse competência própria ou delegada para o efeito, tendo, em consequência violado o artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit.

Assim, a Câmara de Contas, designadamente, recomendou ao Governo que ponderasse sobre a necessidade de alterações legislativas que clarificassem o regime de competência, bem como a natureza jurídica dos contratos a celebrar entre o Estado e os particulares para o uso/ocupação dos imóveis do Estado “FoodCourts” e Pousadas.

3. OBSERVAÇÕES

3.1. SISTEMA DE CONTROLO INTERNO FRACO

Foi apreciado o sistema de controlo interno (SCI) da Secretaria de Estado das Terras e Propriedades (SETP), por ser esta que, nas suas funções de coadjuvante do Ministro das Justiça, na prática, é responsável pelos processos de arrendamento e pela supervisão das direções com competências nesta matéria. O Quadro seguinte mostra os pontos fracos do SCI.

¹⁴ O Despacho 29/2022, de 10 de maio, delegou: no Secretário de Estado da Terras e Propriedades a competência para celebrar e renovar os contratos com um valor de renda entre 100 USD e 200 USD; nos Diretores Municipais da Terras e Propriedades dos 12 Municípios, a competências para celebrar e renovar os contratos de arrendamentos pelo valor de 1 USD a 99 USD; Determinou que todos os contratos de arrendamento com renda superior a 200 USD sejam celebrados pelo Ministro da Justiça ou por quem este autorizar.

¹⁵ Relatório n.º 2/2023, de 27 de dezembro.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Quadro 1 – Pontos fracos do SCI

ÁREA	PONTOS FRACOS	RISCOS POTENCIAL
Organização Geral	Inexistência de normas de controlo interno e manuais de procedimento aplicáveis à área da cobrança de receitas;	Controlo inadequado.
	Sem definição clara e atualizada das funções e tarefas dos funcionários;	Controlo inadequado e impossibilidade de apuramento de responsabilidades.
	Inexistência de segregação de função entre a tesoureira e a administração;	Abuso de poder e conluio.
	Inexistência de política de formação continua;	Competências insuficientes.
	Deficiente gestão da receita e registo contabilístico desadequado;	Controlo inadequado.
	Ausência de política de rotação de pessoal;	Conluio.
Receita	Inexistência de base legal sobre quem fixa o valor da receita a cobrar;	Controlo inadequado.
	Não há registo diário das receitas cobradas;	Risco de desvio de dinheiro público.
	Inexistência de sistemas informáticos adequados de suporte à gestão das receitas cobradas;	Ausência do controlo e gestão deficiente da receita.
	Inexistência do livro de caixa;	Incumprimento das regras de execução orçamental e ausência de controlo sobre o dinheiro depositado.
	Registo da receita realizado em Excel;	Perda de informação; Adulteração e eliminação de registos.
	Emissão do recibo de pagamento em Word e não numerados;	Anulação de faturas. Subavaliação da receita. Desvio de dinheiros.
	Ausência de segregação de funções relativamente à liquidação e cobrança das receitas. A emissão da fatura, o registo da receita e o arquivo da documentação é executado por apenas por uma funcionária;	Adulteração de registos, fraude e desvio de dinheiros públicos.
	Não é feita ao longo do ano a conciliação das receitas cobradas e do dinheiro depositado no banco;	Inexistência de controlo;
Contratação	Não existe uma política de atualização do valor das rendas;	Perda de receita.
	Não são efetuadas ações corretivas nas situações de incumprimento dos contratos;	Perda de receita.
Dívidas de os Arrendatários	Incapacidade de cobrança de dívidas relativamente aos contratos de arrendamento celebrados;	Não cobrança de receitas públicas.
	Não aplicação de multas por incumprimento do contrato;	Incumprimento das regras legais e contratuais.
	Acumulação de dívidas com antiguidade superior a 1 ano;	Gestão deficiente das dívidas de clientes.
Património	Inexistência de inventariação completa dos bens imóveis do Estado;	Não cobrança de receitas públicas.
	O sistema de cadastro não inclui inventário e classificação de todas as propriedades do domínio privado do Estado.	Património do Estado sem controlo.

Face ao descrito no Quadro 1, observa-se que o SCI do SETP do MJ relativo ao controlo e gestão da cobrança de receitas provenientes das Taxas de Terras e Propriedades era fraco, por não ser eficaz na prevenção, deteção e correção de distorções e na identificação de desconformidades.

No âmbito de contraditório, os ex-responsáveis do MJ reconheceram e informaram que *“(…) as normas de controlo de pagamento inadequado, ou seja, o sistema adoptado era, e é fraco até presente data (registo das receitas realizado em Excel) e com os Recursos Humanos qualificados*



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

em falta, situação que tem como consequência crítica e falta de controlo do Estado sobre o arrendamento e à área da cobrança de receita”.

Também a ex-Ministra de Justiça concordou com a observação da auditoria, tendo na sua resposta referido que *“as falhas identificadas, incluindo a falta de regulamentação adequada, a capacidade limitada de execução dos serviços e a ausências de mecanismos eficazes de controlo na execução a arrecadação de receitas, são sintomas de uma administração que carece de formação específica e capacitação técnica em matéria de gestão pública e contratos pública”.*

Nesse sentido, o Tribunal formula a **Recomendação** ao MJ.

1. ***Implemente medidas para mitigar/corrigir os pontos fracos identificados no Sistema de Controlo Interno.***

3.2. INVENTÁRIO BENS IMÓVEIS E DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO INCOMPLETO

O inventário dos Bens imóveis do Domínio Privado do Estado tem de proporcionar uma imagem verdadeira e apropriada do immobilizado. Neste sentido, o inventário deve ser o *output* de um sistema de informação coerente, elaborado segundo normas e critérios uniformes, estruturado por agrupamentos de bens do mesmo tipo, valorados e depreciados segundo critérios técnicos fundamentados e consistentes.

Nos termos do n.º 2 artigo 3.º do Decreto Lei n.º 19/2004, cit., “a Direção Nacional de Terras e Propriedades, dentro do sistema de cadastro, deverá incluir um inventário e classificação das propriedades do domínio privado do Estado”.

INVENTARIO DOS BENS IMÓVEIS DO ESTADO EM TERRITÓRIO NACIONAL

De acordo com a informação remetida pelo MJ¹⁶, o processo de recolha de informação de todos os bens imóveis de domínio privado do Estado, tanto para efeitos de afetação oficial, como para efeitos de arrendamento de propriedades do Estado apenas se iniciou em 2019, com a recolha junto de todas as entidades públicas da lista dos imóveis do Estado a si afetas.

Nessa medida, tais efeitos não foram observados nos processos objeto da auditoria. Ainda assim, sempre se enfatiza que para que a inventariação seja eficaz é necessário que:

- a) Existam rotinas redundantes que permitam a atualização permanente do inventário;
- b) Os bens imóveis sejam sujeitos a valorização periódica;
- c) Exista uma base de dados nacional, transparentemente acessível, com a catalogação de todas as propriedades e dos respetivos contratos de arrendamento, quando aplicável;

Importa notar que o artigo 10.º do Diploma Ministerial n.º 40/DM-MJ/08/2019, cit., que regula a estrutura da DGTP, determina que esta direção-geral deve manter o sistema de arquivo, dados estatísticos e sistema informático atualizado sobre os bens afetos à DGTP, o que

¹⁶ Ofício MJ, N/Referencia 798/MJ-M/07/2020, de 01/07/2020.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

inclui data inicial e de término dos contratos de arrendamento, rendas e atualização de rendas, bem como os valores pagos e em dívida pelo arrendatário.

- d) Estejam definidos procedimentos eficazes de acompanhamento da execução dos contratos de arrendamento, quando existam, com a identificação clara dos responsáveis por esse acompanhamento.

REGISTO DE INVENTARIO DOS BENS IMÓVEIS DO ESTADO EM TERRITÓRIO INTERNACIONAL

Sobre o inventário de bens fora do território nacional¹⁷, o Ministro da Justiça informou¹⁸ que a DGTP não tem dados sobre propriedades do Estado no estrangeiro e irá proceder ao levantamento dos dados com a Direção Geral dos Assuntos Bilateral do Ministério dos Negócios Estrangeiros e Cooperação.

NÚMERO DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

Tendo presente as fragilidades da inventariação dos bens imóveis do Estado, e do SCI, a auditoria preocupou-se especialmente em conhecer o inventário dos contratos de arrendamento, na medida que são estes que geram receitas públicas.

No que respeita aos contratos de arrendamento em execução no período objeto da auditoria, o MJ remeteu informação da SETP¹⁹:

- Em 2020 estavam em execução 3 015 contratos de arrendamento: 1 898 referentes a terrenos e edifícios e 1 117 só a terrenos. 49% dos arrendamentos ocorreram antes de 2015;
- Em 2020, dos 3 015 contratos de arrendamento, 1 645 respeitavam a imóveis abandonados e 1 370 a imóveis do domínio privado do Estado.

Tabela 1 – Contratos de arrendamento em execução

Município	Contratos em Execução por ano de celebração do Contrato							
	Antes de 2015	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Aileu	95	19	13	5				132
Ainaro	14	10	18	1				43
Baucau	63	1	3	3				70
Bobonaro	47	3	25	4	2			81
Covalima	17	39	178	61		1		296
Dili	754	179	278	144	18	27	34	1 434
Ermera	47	32	40	22				141
Lautem	197	12	11	6				226
Liquiça	73	26	60	30	2	4		195
Manatuto	129	55	64	6	1			255
Manufahi	12		27	17			1	57
Viqueque	40	11	32	2				85
Total	1 488	387	749	301	23	32	35	3 015

Tipologia	Antes de 2015	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Terrenos	384	153	418	115	9	17	21	1 117

¹⁷ O Governo Timor-Leste através de Resolução do Governo 44/2016, de 21 de dezembro, aprovou a compra de imóvel para Embaixada, em Singapura.

¹⁸ Ofício do MJ, de 18/04/2023 (Referência 1.184/MJ-M/2023).

¹⁹ A informação prestada, em 29/04/2021, por ficheiro Excel com a designação de “Lista de Contratos de 2001 a 2020”.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Município	Contratos em Execução por ano de celebração do Contrato							
	Antes de 2015	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Terrenos e Edifícios	1 104	234	331	186	14	15	14	1 898
Total	1 488	387	749	301	23	32	35	3 015

Fonte: Dados enviados pelo MJ, em 29/04/2021, que remete ficheiro da SETP.

Já, no âmbito dos trabalhos de campo realizados nos Municípios de Baucau, Lautém, Liquiçá e RAEOA, também foi recolhida informação sobre o número de contratos em execução em 2020, que constam na tabela seguinte. Essa informação foi obtida junto de duas fontes:

- Diretamente dos Municípios²⁰;
- Da SETP que enviou os relatórios trimestrais que os Municípios têm de apresentar ao Ministro da Justiça²¹, nos termos do Despacho n.º 44/G-MJ/VII/2019, de 15 de julho de 2019. Nesse Despacho, o Ministro da Justiça determinou que os Diretores Municipais de Terras e Propriedades dos 12 Municípios apresentassem, **trimestralmente**, ao Ministro da Justiça, com conhecimento do Secretário de Estado das Terras e Propriedades, o relatório com as informações detalhadas sobre a identificação dos arrendatários dos imóveis do Estado, a discriminação de cada montante pago a título de renda, além de outras informações que se afigurassem relevantes no âmbito dos contratos de arrendamento firmados ou que tivessem sido objeto de renovação, atento o período do referido relatório.

Tabela 2 – Contratos de arrendamento em execução em 2020, nos Municípios

Municípios	Relatórios Trimestrais dos Municípios	Informação Municípios	Diferença
Baucau	105	174	-69
Lautem	142	237	-95
Liquiça	197	253	-56
RAEOA	79	182	-103

Fonte: Relatórios enviados pela SETP, em 20/02/2023, e Informação prestada pelos Municípios, de 23 a 27 de abril de 2024.

Como se pode verificar pela comparação dos dados das Tabelas 1 e 2, não existe coincidência entre a informação sobre o número de contratos em execução, em 2020, nos quatro Municípios destacados.

Observa-se, assim, que:

- A SETP não tem um inventário fidedigno do número de contratos de arrendamento em execução, pelo que o número de 3 015 contratos que informou existirem em 2020 não oferece segurança, uma vez que esses números não incluem qualquer contrato celebrado na RAEOA e o número de contratos que indicam estarem em execução, pelo menos, nos Municípios de Baucau, Lautem e Liquiça não é corroborado pelos próprios municípios;

²⁰ Informação prestada, entre 13 e 27 de abril de 2024.

²¹ Relatórios entregues pela SETP, em 20 de fevereiro de 2023.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

- Por outro lado, também a informação prestada pelos Municípios não é fiável, pois ela contradiz-se já que os seus relatórios trimestrais contêm informação diferente daquela que esses mesmos Municípios, entretanto, prestaram à equipa de auditoria (Tabela 2).
- Os Relatórios trimestrais enviados ao Ministro da Justiça, mas que dele é dado conhecimento à SETP, não eram objeto de apropriado exame, uma vez que nem os Municípios, nem a SETP diligenciaram pela justificação e correção das divergências do número de contratos. Nem a elas se aludiram aquando da prestação da informação à equipa de auditoria.

Conclui-se, assim, que o Estado ainda não tem um inventário completo dos bens imóveis do domínio privado do Estado, em território nacional e no estrangeiro, e não tem um inventário exato sobre quantos contratos de arrendamento de bens imóveis sob o seu domínio estavam em vigor, em 2020, o que significa que também não existia controlo eficaz sobre a receita devida por tais arrendamentos.

O Tribunal formula a **Recomendação** ao MJ.

2. *Conclua, com a brevidade possível, a inventariação de todos os bens imóveis do domínio privado do Estado e desenvolva uma base de dados nacional, transparentemente acessível, que inclua toda a informação pertinente ao conhecimento permanentemente atualizado do uso e Estado desses bens.*

3.3. INEXISTÊNCIA DE DIPLOMA MINISTERIAL PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DA RENDA

Nos termos do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit., o arrendamento de uma propriedade do Estado é o contrato através do qual o Governo faz a entrega **mediante o pagamento de uma renda**, durante um tempo determinado (artigo 4.º). Assim, a renda é um elemento essencial para o arrendamento de imóveis do Estado.

Nesse sentido, o artigo 11.º, daquele decreto-lei, incumbiu a DNTP de preparar um **quadro geral** com os valores referência para a fixação das rendas, e que esse quadro estabelecesse um tratamento específico para os cidadãos nacionais. Quadro que, nos termos do n.º 1 daquele artigo, terá de ser aprovado por Diploma Ministerial.

De acordo com o n.º 2 do mesmo artigo, o quadro geral fixa os valores mínimos e gerais e referenciais de acordo com: a) dimensão e tipo dos terrenos; b) localização dos prédios; c) serviços existentes nos prédios; d) volumetria e condição dos edifícios, e; e) Uso proposto para os imóveis.

Mais tarde, o Ministro da Justiça, através do Diploma Ministerial n.º 1/2006, cit., veio determinar que a DNTP, no âmbito dos processos de adjudicação de arrendamento, desse início à identificação e ao levantamento técnico da propriedade e aferisse “o valor da renda de acordo com a **tabela de avaliação** mais recente” (n.º 1 do artigo 2.º). Contudo, aquele Ministro não cuidou de, previamente, aprovar uma tabela mais recente.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Já em 2018 e em 2020, o Gabinete de Inspeção e Auditoria Interna (GIA) do MJ²² observava que a tabela de rendas em aplicação era ainda a aprovada em 2003 por força do Regulamento da UNTAET (Administração Transitória das Nações Unidas em Timor-Leste) e recomendou a aprovação do diploma ministerial em falta.

Verificou-se que existe um *draft* de diploma, sem data, a estabelecer as tabelas para determinação do valor das rendas, bem como novos procedimentos de adjudicação administrativa. Contudo, esse documento não chegou a ser aprovado pelo Ministro da Justiça.

Assim, e não obstante a relevância da matéria que impacta nas receitas públicas, até à data deste Relatório não existia qualquer quadro geral/tabela de avaliação para determinação dos valores das rendas aprovado pelo Ministro da Justiça.

Importa notar que esta é uma matéria da maior importância, uma vez que, enquanto não for aprovado o referido quadro de referência/tabela de avaliação continuam a ser aplicados os valores constantes de uma tabela que tem mais de 20 anos e que, por isso, já não reflete a situação económica atual do país.

Em suma, os sucessivos Ministros da Justiça, ao fim de 20 anos, ainda não deram cumprimento ao artigo 11.º do DL n.º 19/2004, cit., contribuindo, desse modo, para que estejam a ser cobrados valores de rendas mais baixos do que os que poderiam ser cobrados, prejudicando claramente a receita pública.

Recomenda-se ao Governo, através do Primeiro Ministro.

1. ***Deligencie pela aprovação do quadro de referência para a determinação dos valores das rendas a aplicar aos contratos de arrendamento dos bens e moveis do domínio privado do Estado previsto no artigo 11.º do DL n.º 19/2004, de 17 de dezembro, em benefício da receita pública e em consonância com o desenvolvimento económico e social do país.***

3.4. INSUFICIÊNCIAS NOS PROCESSOS E NOS CONTROLOS

Para além dos problemas constatados na inventariação dos contratos de arrendamento sob a responsabilidade do Ministro da Justiça e na desadequação dos valores de referência para a fixação das rendas, foram identificadas insuficiências generalizadas no desenvolvimento dos processos de arrendamento e no controlo da respetiva execução, como se explicita nos pontos seguintes.

3.4.1. Instrução dos processos de arrendamento

NOS PROCESSOS DE ARRENDAMENTO COMERCIAIS E INDÚSTRIAS

No caso do arrendamento de propriedades para médio ou grande comércio ou indústria, de cidadãos e companhias nacionais e/ou estrangeiras, o artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit., prevê um procedimento concursal consubstanciado no procedimento adjudicatório seguinte²³:

²² Relatórios n.º 2/GIA-MJ/AUDITORIA AO ARRENDAMENTO/IX/de 2018 e n.º 01/GIA-MJ/Inspesaun-Auditoria/III/de 2020.

²³ Os artigos 2.º e 3.º do Diploma Ministerial 1/2006, cit., também definem o quadro técnico e a notificação pública.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

1. É elaborado o quadro técnico do imóvel²⁴ que é apresentado ao Ministro da Justiça para apreciação (ou ao Diretor Nacional de Terras e Propriedades, no caso de haver delegação);
2. Após aprovação, o quadro técnico do imóvel é objeto de notificação pública para que os interessados possam apresentar as suas propostas à DNTP;
3. Depois de lavrada a ata do processo e adjudicação pela Comissão de Adjudicação, da DNTP, procede-se à assinatura do contrato.
4. Finalmente, a DNTP está obrigada a entregar um relatório mensal ao Ministro da Justiça com os contratos celebrados e cópia daquelas atas.

Posteriormente, o Diploma Ministerial n.º 1/2006, cit., veio regulamentar esta matéria, designadamente, detalhando os procedimentos técnicos a adotar.

Dos 90 contratos que integraram a amostra da auditoria, 67 contratos destinam-se ao arrendamento de médio ou grande comércio ou indústria, em zonas urbanas, tendo-se verificado que (Anexo 3):

- 81% (54) dos processos de adjudicação não se iniciaram com a elaboração do quadro técnico;
- 76% (51) não tinham notificação pública;
- 94% (63) não integravam a acta do processo e adjudicação;
- 100% (67) não deram origem a relatório mensal.

Aliás, o relatório mensal nunca foi elaborado, tal como confirmou a DGTP, quando referiu que “não providencia o relatório mensal”²⁵.

Observa-se, assim, que na adjudicação dos contratos de arrendamento de propriedades do domínio privado do Estado destinadas a médio ou grande comércio ou indústria, a Direção-Nacional de Terras e Propriedades desrespeita o artigo 12.º, do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit., bem como o disposto no Diploma Ministerial n.º 1/2006, cit., com a anuência da Direção Geral das Terras e Propriedades e da Secretaria Geral das Terras e Propriedades que não adotaram medidas que evitassem e/ou corrigissem a situação.

Trata-se de uma violação da lei relevante, uma vez que o processo de adjudicação visa cumprir o princípio da transparência e da concorrência nos negócios públicos.

Recomenda-se ao MJ.

- 3. *A adjudicação dos contratos de arrendamento de propriedades do domínio privado do Estado destinadas a médio ou grande comércio ou indústria, a Direção-Nacional de Terras e Propriedades seja respeita o artigo 12.º, do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit.***

²⁴ Designadamente: dados técnicos do imóvel, condições especiais de contratação, elegibilidade do requerente, destino específico do imóvel, valor da renda e prazo contratual.

²⁵ Cfr. ofício da DGTP, de 18/04/2023, enviado ao Tribunal pelo Ministério da Justiça, na mesma data.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

NOS REQUERIMENTOS DOS PROCESSOS DE ARRENDAMENTO, EM GERAL

Nos termos do n.º 2, do artigo 9.º, do DL 19/2004, cit., o processo de arrendamento de propriedades do Estado inicia-se com a apresentação, pela pessoa interessada em arrendar, de um Requerimento na DNTP, preenchendo determinada informação, como seja a “explicação do uso a dar à propriedade: residencial, comercial, industrial, agrícola ou outro”.

Nesse sentido, foi desenvolvido um modelo de requerimento inicial de arrendamento, através do qual os interessados solicitam ao Ministro da Justiça, Secretário de Estado ou ao Diretor Geral de Terras e Propriedades, um acordo por utilização temporária da propriedade do Estado (existe igualmente um modelo de requerimento de prolongamento do uso temporário destes imóveis do Estado).

O requerimento segue o circuito seguinte:

1. O requerimento é apresentado à DNTP;
2. A DNTP solicita à **Equipa Técnica de Avaliação** da Direção Nacional dos Serviços Cadastrais (DNSC) o levantamento da informação cadastral do imóvel e a avaliação do valor de renda;
3. O Relatório da Equipa Técnica de Avaliação é enviado para os dirigentes competentes da DNSC para aprovação²⁶;
4. Depois de aprovado, a DNSC envia o Relatório de Avaliação para a Secretaria de Estados das Terras e Propriedades para que seja redigido o contrato de arrendamento;
5. Compete ao Ministro da Justiça, ou em quem ele delegar em função do valor da renda, a assinatura do contrato.

Dos trabalhos de auditoria, constatou-se que da amostra de 90 contratos, 11% (10²⁷) foram celebrados sem evidência de terem sido precedidos da apresentação do requerimento. Este requisito para além de ser formalmente exigido é de facto relevante, uma vez que do mesmo deve constar a identificação da propriedade que se quer arrendar e o uso a dar à propriedade, informação necessária, porque os valores das tabelas em uso para a fixação e atualização das rendas dependem, designadamente, desses critérios.

Observa-se, assim, que a Direção Nacional das Terras e Propriedades deu andamento a processos de arrendamento sem que os mesmos tivessem iniciado com a apresentação de requerimento competente, desrespeitando o n.º 2, do artigo 9.º, do DL 19/2004, cit.

NA CELEBRAÇÃO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

O contrato é um documento necessário e fundamental do processo de arrendamento. De facto, o n.º 2, do artigo 4.º, do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit., dispõe que “O Arrendamento de uma propriedade

²⁶ Cfr. Despacho 44/G-MJ/VII/2019 e Despacho 29/2022, 12 de maio 2022.

²⁷ Contratos n.ºs 530.00039, 530.00046/257, 530.00201/ 476, 530.00309/897, 530.00741, 530.02213, 530.00500, 530.01099, 530.01121 e 530.00871.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

do Estado é o contrato através do qual o Governo faz a entrega e autoriza o uso específico de um bem imóvel do domínio privado do Estado (...).”

De um modo geral, os contratos de arrendamento apresentam as cláusulas seguintes, em conformidade com o Decreto-Lei n.º 19/2004, cit.:

- a) Partes do contrato;
- b) Descrição da propriedade objeto de arrendamento;
- c) Fins a que se destina;
- d) Obrigação de o arrendatário efetuar as melhorias necessárias ao uso contratual do imóvel, bem como a não ceder, subarrendar ou de qualquer forma conceder qualquer outro tipo de uso a qualquer outra pessoa ou entidade sem o prévio consentimento, por escrito do senhorio, de acordo com o n.º 4 do artigo 14.º do DL n.º 19/2004, cit;
- e) Prazo do arrendamento, podendo os contratos ser renovados por acordo expresso de ambas as partes, nos termos do n.º 4 do artigo 14.º do DL n.º 19/2004, cit;
- f) Valor da renda, conforme avaliação da Equipa Técnica de Avaliação;
- g) Previsão de revisão do valor mensal da renda a cada ano a pedido das partes;
- h) Modo de pagamento da renda (transferência bancária ou depósito na conta bancária oficial);
- i) Penalização em caso de falta de pagamento da renda, ficando o arrendatário sujeito a penalidade de 50% sobre o valor previsto no artigo 16.º n.º 3 do DL n.º 19/2004, cit. O não pagamento do montante devido acrescido da multa implica o despejo administrativo;
- j) Melhoramentos e construções têm que se aprovados pela DNTP e deverá ter uma licença de construção das autoridades competentes antes de começo de qualquer obra.

Porém, dos trabalhos de auditoria realizados constataram-se as situações seguintes:

— **Assinatura de contratos em data posterior a sua produção de efeitos²⁸ e à ocupação do terreno;**

A título de exemplo refere-se o contrato de arrendamento (530.04223/2240) celebrado, em 24/06/2022, com a empresa Pertamina Internacional Timor, S.A., e o Ministro da Justiça. Ocorre que aquela empresa iniciou a sua atividade, no terreno arrendado, em 2016²⁹, mas o levantamento da identificação da propriedade só iniciou em 24/03/2022, sete anos depois do início da operação.

— **Contratos assinados sem data da assinatura³⁰.**

Observa-se, assim, que, não obstante algumas insuficiências, em regra os contratos seguem uma redação uniforme e em conformidade com a legislação aplicável.

²⁸ e.g. contratos n.ºs 530.00028 e 530.00296.

²⁹ Conforme a proposta do contrato de arrendamento nu. Ref:483/DGTP/SETP/V/2022.

³⁰ Contrato n.º 530.00984.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

OCUPAÇÃO DA PROPRIEDADE DE ESTADO SEM CONTRATO

O n.º 1 do artigo 13.º do DL 19/2004, cit., determina que “**todos os contratos de arrendamento do Estado têm de ser necessariamente celebrados por escrito (...)**”.

Da análise efetuada, constatou-se que do extrato bancário da “conta bancária oficial”, para o depósito das rendas cobradas, constava o pagamento de uma renda no montante de 53 406 USD³¹ da empresa Compas Boat Charter sem correspondência com qualquer contrato de arrendamento.

Assim, no âmbito dos trabalhos de campo foi solicitado ao Ministro da Justiça a cópia do contrato celebrado com aquela empresa e a relação de todos os pagamentos de rendas efetuados no âmbito do mesmo, incluindo documentação comprovativa, e os valores em dívida, caso existissem.

Em resposta, a DGTP, através da carta dirigida ao Ministro da Justiça, refere que “*Informasaun konaba-bá COMPAS BOAT CHARTERS, Direção Geral da Terras e Propriedade/DGTP la iha dados no la asesu kona-bá prosessu ne'e*”³².

Observa-se, assim, uma situação crítica, na medida em que o Ministro da Justiça, por um lado, está a permitir que haja ocupação do território do Estado sem que seja cumprido qualquer dos formalismos do DL 19/2004, cit., e, por outro lado, está a arrecadar receita sem que a mesma esteja apropriadamente fundamentada num contrato de arrendamento escrito, em desrespeito pelo n.º 2 do artigo 4.º e pelo n.º 1 do artigo 13.º daquele decreto-lei.

Conclui-se, assim e em suma, que os organismos do Ministério da Justiça têm dado execução a processos de arrendamento do património do Estado sem que estejam a ser cumpridos todos os requisitos determinados no Decreto-Lei n.º 19/2004, cit.

Recomenda-se ao MJ.

- 4. Proceda ao levantamento a revisão de todos os contratos em execução e diligência pela respetiva regularidade, nos termos da legislação em vigor, corrigindo os erros e desconformidades detetados.**

3.4.2. Aplicação das tabelas para fixação do valor das rendas

Face à inexistência de quadro de referência/tabela para determinação das rendas aprovado pelo Ministro da Justiça, os serviços têm vindo a aplicar duas tabelas:

- A tabela de 2003 do Regulamento da UNTAET que define que a renda varia em função das zonas (um a quatro), do tipo de edifício e do Estado (*good, fair and poor*) e do valor mínimo e máximo por m² (entre 0,01 USD e 1,50 USD). Os valores nunca foram atualizados.

³¹ Efetuado no dia 31/01/2019.

³² Ofício do MJ, de 18/04/2023 (Referência 1.184/MJ-M/2023).



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

- Constatou-se, ainda, a existência de outra tabela, sem evidência de aprovação ministerial, que define critérios para o cálculo do aumento do valor da renda com percentagens que variam em função do tipo de uso para o arrendatário nacional³³ e internacional³⁴.

Dos trabalhos de auditoria, constatou-se que, embora dispondo daquelas duas tabelas, os respetivos critérios não foram aplicados uniformemente. De facto, verificaram-se as situações seguintes:

- Contrato sem identificação da zona em que o bem imóvel foi integrado para o cálculo da renda³⁵;
- Contratos em que a atualização das rendas foi fixada administrativamente sem evidência de fundamento ou critério (tabela seguinte).

Tabela 3 – Determinação de valor por Despacho

Contrato	Renda mensal (USD)		
	Valor inicial	Aumento	Valor final
530.00046/257	63,00	15,00%	73,00
530.00741	45,00	15,00%	52,00
530.01249	56,00	50,00%	84,00
530.00798	370,00	17,50%	435,00
530.01047	356,00	25,00%	445,00
530.00106	303,00	10,00%	333,00
530.01299	75,00	40,00%	105,00
	65,00	10 USD	75,00
530.00785	89,00	5 USD	94,00
530.00020	260,00	40 USD	300,00

Fonte: Documentos apresentado pela DGTP, entre 23/01 a 20/02/2023 (trabalho de campo).

- Contrato sem que fosse considerada toda a área do terreno arredada no cálculo da renda³⁶.
- Contrato com duas avaliações, cada uma com uma área diferente³⁷, o que deu origem a duas rendas diferentes e levanta dúvida sobre qual a área correta.
- Contrato com percentagem de atualização da renda diferente (60% e 50%), em momentos diferentes, embora não tenha havido alterações do bem imóvel arredado³⁸.

Em suma, as tabelas em uso para fixação das rendas e suas atualizações não são aplicadas com rigor e uniformemente, existindo, assim, o risco de discricionariedade e de o Estado estar a definir valores em desfavor dos interesses financeiros do Orçamento do Estado.

Esta situação confirma a urgência de ser aprovado o mencionado quadro de referência para a fixação de rendas, que já está com um atraso de vinte anos, para imprimir rigor, transparência e imparcialidade à fixação das rendas a pagar pelo arrendamento dos bens imóveis do Estado.

³³ Para residência 15 a 20%, para ONG Local 30% e comércio 50%.

³⁴ Para comércio e missão diplomática 100% e ONG internacionais 33%.

³⁵ e.g. Contrato 530.00963.

³⁶ e.g. Contrato 530.01299A e avaliação no Processo 432/ 0757/DNTPSC/III//2014.

³⁷ e.g. Contrato 530.00697 com duas avaliações: Processo 381.433/0381/DNTPSC/V//2011 e Processo 381.432/0826/DNTPSC/VII//2014.

³⁸ Contrato 530.00039.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

3.4.3. Definição e cobrança das rendas

Constataram-se situações cujas decisões menos rigorosas no âmbito da execução dos contratos tiveram impacto nas receitas arrecadadas pelo Estado.

A este propósito, o DL 19/2004, cit., determina que:

- Um dos princípios do arrendamento de propriedades do Estado é “produzir receitas para o Estado” (alínea f), do artigo 6.º);
- O arrendamento é o contrato através do qual o Governo faz a entrega e autoriza o uso específico de um bem mediante o pagamento de uma renda, durante um tempo determinado (n.º 2 do artigo 4.º);
- É obrigação do arrendatário “pagar a renda acordada, pontualmente e nos termos contratuais” (alínea a) do artigo 8.º);
- “Os contratos podem ser renovados com acordo expresso das partes” (n.º 4 do artigo 14.º) e “Todos os contratos devem prever a possibilidade e a forma de revisão periódica do montante da renda, sem o qual não pode ser alterada” (n.º 6 do artigo 14.º);
- “Nos casos de arrendamento (...) não há compensação pelas benfeitorias realizadas, mas, no fim do contrato o arrendatário tem o direito de as retirar desde que não afetem o uso do imóvel” (artigo 18.º).

Recorda-se que enquanto não for publicado o diploma ministerial apropriado para a fixação de rendas, a DNTP aplica as tabelas em uso, que variam em função, designadamente, das áreas ocupadas.

Da execução dos procedimentos de auditoria, constataram-se as situações seguintes:

- **Valor de renda do contrato diferente da sugerida no Relatório da Equipa Técnica de Avaliação.**

Verificou-se que nem sempre o valor mensal da renda prevista nos contratos de arrendamento está de acordo com a proposta constante dos relatórios da Equipa Técnica de Avaliação da DNSC.

A este propósito refere-se o Contrato (530.00058) celebrado, em 6/05/2014, entre o arrendatário e o Ministro da Justiça, com renda mensal inicial: 20 USD.

Em 22/12/2014, foi feita uma reavaliação de renda pela Equipa Técnica de Avaliação³⁹ que mostrou que houve um aumento da superfície do terreno e do edifício ocupados⁴⁰, o que implicaria uma alteração da renda de 20 USD para 62 USD.

Face a essa alteração, em 15/09/2015, o arrendatário enviou uma carta ao Secretário de Estado das Terras e Propriedades, Sr. Jaime Xavier Lopes, com o seguinte teor: “(...) Iha tempo hira ba kotuk hau simu fali renovasaun kontratu ida, ho no: 530.00058, durasaun tempu husi 1 janeiru 2014 to 31 Dezembru, 2016, ho folin arendamentu nebe lahanesan, karun liu tan, \$60 dolars

³⁹ Nº 431-21/XII/2014.

⁴⁰ O terreno é de 335 m² em 2003 para 503 m² em 2014 e edifício aumentou de 164 m² em 2003 para 227 m² em 2014).



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

kada fulan no ida ne todan mai hau. (...) kontratu ne laos foun maibe renova deit, tamba ne tuir lolos labele muda ona folin nebe Terras Proriedade rasik mak deside ona (...).”

Em resposta, o Secretário do Estado, em 17/09/2015, solicitou ao director da DNTP que “atu mantem ho valor de renda nebe \$20/mês tambá uza ba residência”.

Por sua vez, o Diretor solicitou à Equipa Técnica que “percisa hare no konsulta ho avaliador cadastro karik iha terreno oin seluk laos arrenda ba residência maibe karik aktividade seluk ne mak preço to \$.60/mês”.

Em 17/11/2015, o contrato de arrendamento foi renovado por mais três anos, celebrado pelo Secretário de Estado das Terras e Propriedades, e com efeitos a iniciar em 1/01/2014, pela mesma renda de 20 USD, muito embora a área ocupada tenha aumentado.

Observa-se, mais uma vez, uma situação de discricionariedades de representante do Estado que celebra contratos com rendas/atualização de rendas abaixo das sugeridas nos relatórios técnicos, logo aparentemente desfavoráveis ao Estado, sem fundamento que permitisse apreciar o enquadramento e o custo-benefício para o Estado da decisão tomada.

— **Contratos sem revisão do valor das rendas**

Nos contratos de arrendamento consta que os mesmos serão revistos e renovados com ajustamento do valor de renda, mas na prática esta cláusula não é cumprida. Por exemplo:

- Contrato (530.00548) celebrado, em 1/07/2005 e com duração de 49 anos, com a Embaixada da Tailândia foi previsto (artigo 6.º) o pagamento de uma renda mensal de 3.500 USD que, após cinco anos do início de contrato, as partes deveriam renegociar, o que nunca aconteceu, como se constatou pelo exame dos extratos bancários da “conta bancária oficial”.
- Contrato (530.00477) celebrado, em 29/05/2014, com início em 1/04/2014 e duração de 30 anos, com a Companhia SDV Logiesties, no qual foi determinado (artigo 6.º) o pagamento de uma renda mensal de 1.900 USD e que o valor da renda seria revisto a cada três anos em 0,07%. Porém, de acordo com os movimentos dos extratos bancários, até 2022, nunca foi aplicado essa atualização.

Também nestas duas situações, a aparente falta de diligência dos serviços do Ministério da Justiça implicou que as receitas do Estado tenham sido prejudicadas, sem que dos respetivos processos constasse qualquer justificação para o efeito.

— **Falta de pagamento da renda sem aplicação da penalidade prevista na Lei**

Sobre a falta de pagamento de renda, o artigo 16.º do DL n.º 19/2004, cit., determina que:

- É causa de resolução do contrato, nomeadamente, a “falta de pagamento da renda conforme estipulado no contrato” (alínea a), n.º 1);



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

- O incumprimento comprovado do contrato “dá lugar a procedimento de despejo administrativo” (n.º 2);
- “O inquilino que pague as rendas em dívida, acrescidas de uma quantia equivalente a 50% desse montante, a título de penalidade, **quando seja notificado dentro do prazo legal do procedimento de despejo administrativo**, pode continuar a gozar o contrato” (negrito nosso) (n.º 3).

Em regra, esta disposição tem sido incluída nos contratos que, expressamente, referem que o atraso no pagamento da renda mensal está sujeito à aplicação da penalidade de 50%, para além de constituir causa de resolução do contrato.

Nos termos da alínea e) do n.º 2 do artigo 14.º do Diploma Ministerial n.º 40/DM-MJ/08/2019, de 11 de setembro, sobre Estrutura da Orgânica da Direção Geral das Terras e Propriedades, compete ao **Departamento da Arrendamento de Bens Imóveis do Estado** supervisionar a cobrança de rendas e instruir a cobrança da multa de dívidas, nos termos da legislação em vigor.

De acordo com a informação fornecida pelo SETP⁴¹, e após a realização de procedimentos de auditoria⁴², constata-se que, em 16/02/2023, a dívida, referente aos exercícios auditados, era de 103 000 USD (Tabela 4).

Tabela 4 – Dívidas dos arrendatários, por ano

Ano	Anos a que respeita a dívida						Dívida Total (16/02/2023)
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Valor em dívida (USD)	876	4 020	12 880	25 824	51 804	7 596	103 000

Fonte: Documentos fornecidos pelo SETP e CGE 2015 a 2020.

Porém, quando aprofundados os trabalhos de auditoria, foram detetados contratos de arrendamento que tinham rendas em atraso, mas que não constavam na informação prestada pela SETP (Tabela 4). A tabela seguinte identifica esses contratos e as rendas que estavam em dívida, mas que não constavam na SETP. Dívidas que ascendiam, em fevereiro de 2023, a 73 724 USD.

Tabela 5 – Dívida não contabilizada pela SETP

Contratos	Período de 2015 a 2020			
	Pagamentos realizados	Valor devido	Rendas em falta	
	1	2	3=1-2	
530.00039		1 512	5 796	-4 284
530.00076		3 300	3 450	-150
530.00309/897		2 619	3 492	-873
530.01565		4 617	5 589	-972
530.01597		4 606	6 486	-1 880
530.00041/258		21 600	27 600	-6 000
530.00072		30 150	31 050	-900
530.00444		20 027	22 287	-2 260
530.00539		24 486	25 599	-1 113
530.00663		13 340	16 560	-3 220
530.00675		27 880	28 290	-410
530.00623		8 262	16 524	-8 262

⁴¹ Em 29/04/2021.

⁴² Verificação e confirmação dos valores em dívida por contrato.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Contratos	Período de 2015 a 2020		
	Pagamentos realizados	Valor devido	Rendas em falta
	1	2	3=1-2
530.00938	256 060	299 460	-43 400
Total (USD)	418 459	492 183	-73 724

Fonte: Documentos apresentado pela DGTP (23/01 a 20/02 de 2023) e extratos bancários.

Relativamente à dívida não contabilizada, no âmbito de contraditório os ex-responsáveis do MJ enviaram facturas e contratos que foram considerados e refletidos na Tabela 5, sendo, no entanto, de referir que alguns já tinham sido entregues, durante o trabalho de campo, à equipa de auditoria, e por esta analisados.

Assim, a dívida total apurada pela auditoria ascendia a 176 724 USD, ou seja, 72% mais do que a indicada pela SETP. Situação que se considera muito preocupante por revelar um controlo francamente insuficiente do Ministério da Justiça sobre a receita pública sob a sua responsabilidade.

Acresce que a inexistência de diligências com vista à arrecadação de receitas constantes dos contratos de arrendamento que, no caso ascende a 73 724 USD, significa, na prática, que os serviços do Ministério da Justiça, por inação, estão a permitir que seja usado o património público sem pagamento da renda devida, o que viola o n.º 2, do artigo 4.º, e o n.º 1, do artigo 16.º, ambos do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit.

A não liquidação, cobrança ou entrega de receitas com violação das normas legais aplicáveis é passível de responsabilidade financeira reintegratória e sancionatória, nos termos, respetivamente, do artigo 45.º e alínea a), n.º 1 do artigo 50º, da LOCC.

A responsabilidade financeira sancionatória e reintegratória pela não cobrança de receitas públicas no total de 73 724 USD é imputável aos responsáveis identificados no **Anexo 1**.

Constatou-se, ainda, que:

- Em 2019 existia uma dívida de 120 USD com indicação (S/I), sem estar associada a qualquer contrato;
- Só em 2020 é que foram notificados os arrendatários cujas dívidas respeitavam ao período de 2008 a 2019, mas não foram notificados os arrendatários respeitantes aos contratos da Tabela 5.
- Não existem procedimentos de cobrança coerciva, embora existam rendas por pagar, algumas, desde 2015;
- Os contratos identificados na Tabela 5 não foram resolvidos por falta de pagamento.

Em suma, existem situações em que os serviços do Ministério da Justiça não diligenciaram apropriada e oportunamente pela cobrança das receitas e não aplicaram, em desrespeito pelo artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit., as penalidades legalmente previstas, mas, por outro lado permitem, sem fundamento conhecido e em desrespeito



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

pelo n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit., que os arrendatários continuem a beneficiar, designadamente gratuitamente, dos imóveis do Estado⁴³.

Esta conduta prejudica duplamente o Estado, pois, se por um lado, deixa de arrecadar a receita devida; por outro lado, pode estar a perder a oportunidade de arrendar a outro interessando que cumprisse os seus compromissos perante o Estado.

Importa, ainda, realçar que esta atitude menos disciplinada em fazer cumprir a lei e os contratos celebrados com o Estado pode estar a contribuir para que os arrendatários tenham também comportamentos menos rigoroso no cumprimento das suas obrigações, por sentirem segurança na falta de controlo e consequências por tais incumprimentos.

Conclui-se, assim, que nos processos de arrendamento de bens imóveis do Estado é evidente a falta de diligência dos serviços do Ministério da Justiça, mas também que existem decisões de entidades pública aparentemente discricionárias e sem fundamento que podem estar a prejudicar a cobrança devida de receitas públicas.

Recomenda-se aos MJ e SETP:

5. *Diligência com vista à arrecadação de receitas em dívida constantes dos contratos de arrendamento.*
6. *Proceda ao despejo administrativo dos arrendatários que deixaram de efetuar o pagamento de renda e continuem a utilizar a propriedade do Estado.*

3.4.4. Controlo dos contratos

SUBARRENDAMENTO DE PROPRIEDADES DO ESTADO SEM CONTROLO POR PARTE DO MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

De acordo com o disposto no artigo 17.º do DL n.º 19/2004, cit.:

- “1. Os contratos de arrendamento das propriedades do Estado permitem o subarrendamento desde que com expressa autorização escrita do Ministro da Justiça;
2. Neste caso, o subarrendamento deverá cumprir duas condições para ser autorizado pelo Ministro:
 - a) Somente pode ser subarrendado parte do imóvel e o arrendatário original deve ocupar a maior parte deste para o uso autorizado;
 - b) O valor do subarrendamento deve ser inferior ao valor da renda que o inquilino contratou com a DNTP.
3. Se existir subarrendamento de todo imóvel ou o valor do subarrendamento for superior ao valor fixado pela DNTP, esta pode pôr fim ao contrato com o arrendatário principal em qualquer momento.”

⁴³ e.g. Contratos nºs 530.01565 e 530.00020/267.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

No âmbito dos trabalhos preparatórios da emissão do Relatório e Parecer Sobre a Consta Geral do Estado de 2020, foi solicitado ao Ministro da Justiça⁴⁴ informação sobre os contratos de arrendamento (identificação dos arrendatários e valores das rendas) cujos arrendatários tenham procedido ao subarrendamento dos imóveis do Estado, com identificação do nome dos subarrendatários e valores das rendas.

Em resposta, o Ministro da Justiça referiu que “sobre subarrendamento quando aconteceu este ato no terreno, precisa tempo para identificar por a maioria do processo de subarrendamento não tem conhecimento por parte de Direção Geral das Terras e Propriedades”⁴⁵. Mais tarde, voltou a responder⁴⁶, tendo enviado uma listagem dos subarrendamentos, conforme tabela seguinte.

Tabela 6 – Subarrendamento

N.º Contrato	Valor da Renda (USD)		Diferença
	Contrato celebrado com o Estado	Subarrendamento	
530.04195	154,00	1 200,00	-1 046,00
530.00797	120,00	2 500,00	-2 380,00
530.04172	306,00	-	306,00
530.01567	1 650,00	1 250,00	400,00
530.03278	154,00	-	154,00
530.00059	608,00	2 300,00	-1 692,00
530.03669	2 500,00	2 500,00	0,00
530.00919	447,00	2 000,00	-1 553,00

Fonte: Documentos da DGTP, enviado pelo MJ, em 18/04/2023.

Observa-se, assim, que:

- A maior parte dos arrendatários que subarrendaram as propriedades do Estado fizeram-no por um valor acima do limite previsto na lei, ou seja, acima da renda contratualizada com o Estado. Porém, embora o Estado tenha conhecimento desse facto, como prova a documentação enviada pelo Ministro da Justiça, em 10/05/2021, não foram obtidas evidências de que tenham sido tomadas quaisquer diligências para corrigir a situação;
- Da verificação física efetuada pela auditoria, constatou-se que, num município, os arrendatários subarrendaram a propriedade do Estado para atividade de outra organização sem autorização do Ministro da Justiça⁴⁷. Mas também nestes casos a Direção Nacional de Terras e Propriedades desconhecia formalmente as situações.

CONTRATOS SEM RENOVAÇÃO, E COMO TAL CADUCADOS, MAS QUE CONTINUAM A TER EXECUÇÃO

Identificaram-se contratos (tabela abaixo) que já tinham ultrapassado o termo do contrato, mas que os arrendatários continuam a usar os imóveis e a pagar as rendas. Situação já identificada pelo GIA do MJ.

⁴⁴ O ofício TR/Contas/2021/228, de 10 de maio de 2021.

⁴⁵ Ofício N/Referência 798/MJ-07/2020, de 29 de maio de 2023.

⁴⁶ Ofício N/Referência 1426/MJ-M/4/2023, de 29 de maio de 2023.

⁴⁷ Contrato 530.01909.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Tabela 7 – Pagamento de rendas sem contratos de arrendamento

Contrato	Anos sem Contrato	Pagamentos realizados nos anos sem contrato (USD)
530.00785	2020	94,00
530.00201/ 476	2015 a 2016	1 962,00
530.00097	2015 a 2017	3 276,00
530.01231	2020	3 600,00
530.00046/257	2020	292,00
530.00117	2020	3 686,00
530.01121	2017 a 2020	16 506,00
530.01099	2015 a 2019	23 460,00
530.00500	2015 a 2019	27 360,00

Fonte: Documentos apresentado pela DGTP, entre 23/01 a 20/02/2023 (trabalho de campo). e extratos bancários.

Conclui-se, assim, que o Ministério da Justiça, através dos seus serviços, não exerceu um controlo eficaz da execução dos contratos de arrendamento, revelando, aliás, uma certa passividade e permissibilidade, quando os arrendatários desrespeitam o artigo 17.º do DL n.º 19/2004, cit., e quando os contratos já caducaram. Trata-se de uma insuficiência na execução das funções de acompanhamento e controlo dos processos de arrendamento dos bens imóveis públicos, que não se coaduna com a atuação zelosa, diligente e prudente que se exige aos serviços públicos no cuidado do património público.

3.4.5. Verificação física dos imóveis nos Municípios

Tendo presente o antes referido e a verificação física a 10 contratos celebrados pela Direção Nacional das Terras e Propriedades nos Municípios de Liquiçá, Lautem, Baucau e da RAEOA, todos usados para residências e comércio, de seguida referem-se as insuficiências e desconformidades mais relevantes constatadas por Município, no sentido de estes, em colaboração com a DGTP, identificarem as áreas em que que é mais urgente a adoção de medidas corretivas e preventivas.

Os resultados das verificações constam dos pontos seguintes e o relatório fotográfico do Anexo 2.

MUNICÍPIO LIQUIÇÁ

- Todos os contratos analisados encontram-se terminados, mas os arrendatários continuam a usar os bens públicos do Estado. Os arrendatários deixaram de efetuar o pagamento da renda embora ainda continuem a utilizar a propriedades do Estado e não foi efetuado o despejo administrativo, contrariando o n.º 2, do artigo 16.º, do Decreto-Lei n.º 19/2004 cit., bem como o artigo 6.º dos contratos⁴⁸;
- Alguns arrendatários pagaram as rendas fora do prazo⁴⁹, mas não pagaram a penalidade prevista no artigo 16.º, do Decreto-Lei n.º 19/2004 cit., e no artigo 6.º dos contratos;
- Existe um arrendatário (contrato 530.02137) que efectuou melhorias e construção na propriedade sem aprovação e licença de construção emitida pela DNTP, em desrespeito pelo artigo 10.º do contrato celebrado;

⁴⁸ Contrato 530.02336.

⁴⁹ Contrato 530.02336, 530.02868.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

- Uma propriedade do Estado (contrato 530.01909) encontra-se subarrendada, sem autorização escrita do Ministério da Justiça, o que contraria o disposto no artigo 17.º do DL n.º 19/2004, cit.

MUNICÍPIO DE LAUTÉM

- A assinatura de maioria dos contratos foi feita após a data de produção de efeito do contrato⁵⁰;
- Não foi aplicada a penalidade de 50% aos arrendatários que pagaram a renda fora do prazo⁵¹;
- Em 10 contratos analisados, apenas dois contratos (contratos 530.01464 e 530.02036) iniciaram com o requerimento inicial e tinham relatório de avaliação do valor da renda do imóvel;
- Em 14/06/2017, foi assinado um contrato pelo Secretário de Estado das Terras e Propriedades e pelo arrendatário José Pires. O contrato visa fins comerciais (Alfaiate) com a duração de dois anos (1/01/2017 a 31/12/2018). O arrendatário não cumpriu o dever de pagamento da renda e foi notificado, em 15/03/2021, para o fazer no valor total de 540 USD incluindo a penalidade de 50%. Porém, até à data deste relatório, a dívida continuava por pagar, sem que aquela Secretaria de Estado tivesse adotado qualquer diligência adicional, em desrespeito pelo artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit.

MUNICÍPIO DE BAUCAU

- Alguns contratos encontravam-se terminados e não foram renovados. Os arrendatários deixaram de pagar a renda e não foi efetuado o despejo administrativo⁵².

RAEOA

- Todos os contatos analisados encontram-se terminados e não foram renovados. Os arrendatários deixaram de pagar as rendas, embora ainda continuem a utilizar a propriedade do Estado⁵³. Os arrendatários foram notificados para a renovação do contrato, mas os arrendatários não cumpriram a notificação.

Conclui-se, assim, que o desrespeito pelas regras referentes à instrução dos processos e à execução dos contratos de arrendamento de bens imóveis do Estado é generalizado no país.

Recomenda-se ao MJ.

7. Proceda ao levantamento a revisão de todos os contratos em execução e diligência pela respetiva regularidade nos municípios.

⁵⁰ Contrato 530.02039.

⁵¹ Contrato 530.01464.

⁵² Contratos 530.00376, 530.00818, 530.02314, 530.10918.

⁵³ Contratos 530.02474, 530.02045, 530.02129, 530.010928, 530.02402, 530.02091, 530.01910, 530.02399.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

3.5. IRREGULARIDADES NA EXECUÇÃO DOS CONTRATOS

Numa perspectiva mais concreta, foram identificados contratos cuja execução irregular teve como consequência a não arrecadação de receitas pelo Ministério da Justiça e, portanto, como se explicita nos pontos seguintes.

3.5.1. Contratos de arrendamento destinados ao grande comércio e indústria

Dos contratos, e respetivos processos, examinados no âmbito da amostra da auditoria, e que não constam da Tabela 5 (contratos com dívida que não estava contabilizada pela SET) de seguida dá-se conta do que de mais relevante se constatou.

— **CONTRATO (530.00963) CELEBRADO, EM 11/09/2009, ENTRE O MINISTRO DA JUSTIÇA E A TAK KONG ELECTRONIC UNIPessoal, LDA., POR 30 ANOS.**

Trata-se de um contrato de arrendamento de terreno da propriedade do Estado localizado no subdistrito Manatuto na aldeia de Carlilo, Suco Aiteas. O arrendamento do terreno foi feito na sequência da atribuição a esta empresa do Certificado de Investidor n.º 75/2009, em 18 de maio, pelo Ministro da Economia e Desenvolvimento para um novo investimento na área de desenvolvimento indústria de montagem electrónica, no montante de 15 000 000 USD.

Área do contrato: 222.903 m² (correspondente a 222,9 hectares – ha);

Renda mensal: 5 500 USD, com isenção do pagamento de renda durante 7 anos a contar da data da assinatura do contrato (o arrendatário ficou isento até 11/09/2016).

Sobre este contrato importa referir que o arrendatário tinha uma dívida de 2 781 USD ao Estado, referente ao período de 2015 a 2020, como comprova o extrato bancário da Secretaria de Terras e Propriedades.

A matéria sobre o não pagamento de rendas ao Estado nos contratos de grande investimento já foi identificada pelo GIA no âmbito da auditoria realizada em 2018⁵⁴.

Não obstante, até à data deste Relatório de Auditoria não havia sido iniciado qualquer procedimento com vista à cobrança daquele valor, nem à resolução administrativa do contrato, como previsto no artigo 16.º do DL n.º 19/2004, cit.

Desse modo, considera-se que foi violado o n.º 2, do artigo 4.º, e o n.º 1, do artigo 16.º, ambos do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit., uma vez que os serviços do Ministério da Justiça, respetivamente, permitiram que fosse utilizado o património público sem pagamento da renda devida e não diligenciaram pela resolução administrativa do contrato.

A não liquidação, cobrança ou entrega de receitas com violação das normas legais aplicáveis é passível de responsabilidade financeira reintegratória e sancionatória, nos termos, respetivamente, do artigo 45.º e alínea a), n.º 1 do artigo 50º, da LOCC.

⁵⁴ Relatório n.º 2/GIA-MJ/ AUDITORIA AO ARRENDAMENTO/IX/DE/2018.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

A responsabilidade financeira sancionatória e reintegratória pela não cobrança de receitas públicas no montante de 2 781 USD é imputável aos responsáveis identificados no **Anexo 1**.

— **CONTRATO (530.00924) CELEBRADO, EM 24/06/2013, ENTRE A MINISTRA DA JUSTIÇA E A PERMATA KUSUMA JAYA, LDA., POR 50 ANOS.**

Renda mensal: nos primeiros cinco anos foi de 3 737 USD e nos segundos cinco anos (2018 a 2023) aumentou para 7 472 USD.

Sobre a execução deste contrato constatou-se que o arrendatário não pagou a multa pelo atraso do pagamento, como lhe foi solicitado pelo Secretário de Estado de Terras e Propriedades, em 2016.

Em 30/11/2016, o Secretário de Estado de Terras e Propriedades enviou uma carta de notificação ao arrendatário alertando que não tinha sido cumprida a obrigação de pagamento de rendas correspondentes a 12 meses (**dezembro de 2015 a novembro de 2016**), no valor total de 44 832 USD, acrescidos de 22 416 USD relativos à penalidade de 50%, o que perfazia o valor total de **67 248 USD**.

Na carta era, ainda, solicitado que o arrendatário efetuasse o pagamento no período de 30 dias.

Porém, o arrendatário só veio a proceder ao pagamento em 26/03/2019 e apenas no montante de 44 832 USD, tendo ficado em **dívida 22 416 USD** (penalidade pelo pagamento em atraso).

Não foram obtidas evidências de que tenha sido diligenciado pela cobrança do montante ainda em dívida, nem que tivesse iniciado qualquer procedimento com vista à resolução do contrato, como previsto no artigo 16.º do DL n.º 19/2004, cit.

A não liquidação, cobrança ou entrega de receitas com violação das normas legais aplicáveis é passível de responsabilidade financeira reintegratória e sancionatória, nos termos, respetivamente, do artigo 45.º e alínea a), n.º 1 do artigo 50º, da LOCC.

A responsabilidade financeira sancionatória e reintegratória pela não cobrança de receitas públicas no montante de 22 416 USD é imputável aos responsáveis identificados no **Anexo 1**.

— **CONTRATO (530.00111) CELEBRADO, EM 03/05/2011, ENTRE O DIRECTOR DA DIREÇÃO NACIONAL DE TERRAS, PROPRIEDADES E SERVIÇOS CADASTRAIS E A SPECIALIZED VEHICLE SERVICES CENTER (SVSC) UNIPessoal, LDA., POR 5 ANOS.**

Renda mensal: 2 580 USD alterada para 2 967, a partir de 1/05/2016 e até 30/04/2021.

Embora a assinatura do contrato tenha ocorrido em 2011, fora do âmbito da auditoria, sempre se refere que não foi obtida evidência de, àquela data, existir delegação de competências para assinatura de contratos do Ministro da Justiça no Diretor da Direção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais.

Em 21/01/2013, o diretor de firma enviou uma carta ao Secretário de Estado de Terras e Propriedades com o seguinte teor:



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

“Ami husu desculpa katak osan sira nebe´e mak ami selu fali ba Halibur Lda e laos ba Governo RDTL. Ami mos bele identifica ba Terras & Propriedade, ba numero konta bankari iha ANZ nebe´e mak osang sira ne´e ami haruka ba, e se mak hetan osan sira ne´e”.
Informou ainda “ami husu ba Itabot bele notifica ba Halibur Lda laiha direito para atu simu osang ba bangunan tambá osang sira ne´e sai beneficio ba Estado”.

Em 13/03/2013, o Diretor Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais enviou resposta, com conhecimento daquele Secretário de Estado, a solicitar o seguinte:

“a partir loron fó sai notifikasaun ide ne bá oin, SVSC Unipessoal, Lda (arrendatáriu aktual) labele selu tan renda imóvel Estado refere bá Sr. Ronald Stephan Foster hó Robert John Foster, representasaun Sociedade APAC, Lda (Senhoriu) ka liu husi ema seluk”. Informou, ainda, que a Sociedade APAC, Ltd., não tem mais direito à propriedade de Estado após a terminação do seu contrato.

A Halibur Lda., é uma empresa do grupo da APAC, Lda., e era quem ocupava o terreno antes da SVSC.

Não obstante a explicação do pagamento ao destinatário errado (pagamento à Halibur, Lda., em vez de ter sido ao Estado), facto é que a dívida ao Estado persiste. E não há evidência do montante total dessa dívida que é anterior a 2015 (data objeto da auditoria).

Sobre este contrato importa referir que:

- A SVSC ludibriou o Estado e não pagou a multa pelo atraso do pagamento, como estipulado contratualmente e como é devido por força do n.º 3 do artigo 16.º do DL n.º 19/2004, cit., como se explica.

Em 15/02/2017, a SETP enviou um *Rent Payment Record* dirigido a Robert Reginald Crean, representante da **SVSC**, para pedir o pagamento de renda do período de **janeiro a abril de 2016**, no montante total **15 480 USD**, este valor incluía a penalidade de 50% (5 160 USD).

Em 29/05/2017, a SVSC veio solicitar ao Secretário de Estado das Terras e Propriedades a renovação de contrato e informou, ainda, que reconhecia que tinha uma dívida de 12 meses de renda (**maio de 2016 a maio de 2017**)⁵⁵.

Junto a esse pedido de renovação, a SVSC anexou um recibo do banco BNU, de 26/05/2017 (três dias antes do pedido para renovação do contrato), sobre o pagamento de **15 480 USD** através do depósito de um cheque sacado sobre o Banco ANZ na conta bancária n.º 710651299001 do BNU.

Em 28/07/2017, o contrato foi prolongado por mais 5 anos (1/05/2016 a 30/04/2021). O artigo 6.º do contrato estabelece que o arrendatário reconhece que deve ao Estado, desde **maio de 2016 até junho de 2017**, o montante total de **36 180 USD**⁵⁶ (14 meses). O arrendatário compromete-se a pagar este valor numa única vez a partir da data assinatura do contrato. O atraso superior a 1 (um) mês no pagamento da renda estava sujeito a uma multa de 50% sobre o valor devido.

⁵⁵ Em julho de 2017, um parecer técnico confirmava que o arrendatário tinha a dívida, àquela data no montante de 33 540 USD (13 meses).

⁵⁶ A contagem do valor mencionado no contrato não está certa. A contagem certa (de 2 580 USD x 14 meses) é de 36 120 USD.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Dos trabalhos de auditoria observou-se que:

- O contrato tinha um lapso, já que a dívida de 14 meses totalizaria **36 120 USD** e não 36 180 USD.
- Da confirmação externa efetuado no BNU⁵⁷, o gerente informou que “o depósito do referido cheque não resultou em nenhuma transferência de fundos para a conta n.º 710651299001, porquanto o referido foi devolvido por falta de provisão da conta sacada”⁵⁸.

Assim, o arrendatário enganou o Secretário de Estado das Terras e Propriedades quando informou, sem posterior correção, de que havia procedido à quitação da sua dívida de janeiro a abril de 2016, quando tal não ocorreu.

Por outro lado, a SETP também não fez uma análise suficiente sobre as rendas em dívida por parte desta empresa, o que teve como impacto que na renovação do contrato não se tenha incluída a dívida de **15 480 USD** (janeiro a abril de 2016), mas apenas a dívida de **36 180 USD** (maio de 2016 a junho de 2017).

- O pagamento dos 36 120 USD, que era o valor em dívida certo, que constavam no aditamento ao contrato, só foi efetuado em 2019, ou seja, dois anos depois de assinatura do contrato, também não cumprindo o artigo 6.º do contrato. E não pagou a penalidade de 50% da renda em dívida.
- No que respeita ao período de 2015 a 2020, o arrendatário não pagou rendas no montante total de **119 841 USD** (este total inclui a dívida de 15.480 USD).

Do cruzamento efetuado pela equipa através de extrato bancário da Secretaria de Estado das Terras e Propriedades verificou-se que, no período de 2015 a 2020, o arrendatário apenas pagou a renda ao Estado no valor de **75 594 USD** de **195 435 USD**. Assim sendo, o Estado teve um prejuízo resultante da não cobrança de receitas do arrendamento pelo valor de **119 841 USD**.

Até à data deste Relatório não foi obtida evidência de que o Estado tenha diligenciado pela cobrança do montante em dívida, nem que tivesse iniciado qualquer procedimento com vista à resolução do contrato, como previsto no artigo 16.º do DL n.º 19/2004, cit.

Desse modo, considera-se que foi violado o n.º 2, do artigo 4.º, e o n.º 1, do artigo 16.º, ambos do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit., uma vez que os serviços do Ministério da Justiça, respetivamente, permitiram que fosse utilizado o património público sem pagamento da renda devida e não diligenciaram pela resolução administrativa do contrato.

⁵⁷ TR/CContas/2024/70, datada 2 de maio de 2024.

⁵⁸ N/REFERÊNCIA ACC_490, datada 4 de junho 2024.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

A não liquidação, cobrança ou entrega de receitas com violação das normas legais aplicáveis é passível de responsabilidade financeira reintegratória e sancionatória, nos termos, respetivamente, do artigo 45.º e alínea a), n.º 1 do artigo 50º, da LOCC.

A responsabilidade financeira sancionatória e reintegratória pela não cobrança de receitas públicas no valor de 119 841 USD é imputável aos responsáveis identificados no **Anexo 1**.

Recomenda-se ao MJ.

- 8. Adote procedimentos apropriadas para a liquidação e cobrança das rendas e penalidades dos Contratos de arrendamento destinados ao grande comércio e indústria.**

3.5.2. Contratos celebrados através de Resolução do Governo

O governo no sentido de estimular o investimento estrangeiro no país celebrou, por Resolução do Governo, contratos com várias entidades (quadro seguinte).

Quadro 2 – Contrato celebrado através de Resolução

Nome da Empresa	Resolução do Governo	Duração
ENSUL MECI	Resolução do Governo N.º 22/2009, de 28 de outubro	50 anos
	Resolução do Governo N.º 22/2010, de 14 de abril	
PELICAN PARADISE	Resolução do Governo N.º 17/2009, de 9 de setembro	50 anos
	Resolução N.º 33/2015, de 5 de outubro, alterada pela Resolução do Governo N.º 36 /2017, de 21 de junho	
	Resolução do Governo N.º 133 / 2021, de 15 de dezembro	
HEINEKEN TIMOR, SA	Resolução do Governo N.º 37/2014, de 17 de dezembro	50 anos

— RELATIVAMENTE O ACORDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO (AEI) CELEBRADO, EM 16/04/2010, ENTRE O ESTADO E O ENSUL MECI.

Renda mensal: de 6 790 USD, por 50 anos, com isenção de renda nos primeiros 10 anos⁵⁹, pelo que terminou em 16/04/2020.

Até à aprovação deste Relatório de Auditoria, dos trabalhos de auditoria constatou-se que a Ensul Meci ainda não havia efetuado qualquer pagamento.

Por outro lado, os serviços do MJ, sob a coordenação do Secretário de Estado de Terras e Propriedades, também efetuaram um controlo insuficiente da execução contrato, já que só em 28/03/2022 é que o Ministro de Justiça, através do Despacho n.º 17/2022, emitiu uma ordem para o Diretor-Geral das Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais proceder ao levantamento de propriedade em uso pelo ENSUL MECI.

Observa-se, assim, que, pelo menos até 31/12/2020 (limite do âmbito da auditoria), estava por arrecadar 54 320 USD (maio a dezembro de 2020).

⁵⁹ Conforme Cláusula vigésima quarta do AEI.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Até à data do relatório desta auditoria não foi obtida evidência de que o Estado tenha diligenciado pela cobrança do montante em dívida, nem que tivesse iniciado qualquer procedimento com vista à resolução do contrato, como previsto no artigo 16.º do DL n.º 19/2004, cit.

Desse modo, considera-se que foi violado o n.º 2, do artigo 4.º, e o n.º 1, do artigo 16.º, ambos do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit., uma vez que os serviços do Ministério da Justiça, respetivamente, permitiram que fosse utilizado o património público sem pagamento da renda devida e não diligenciaram pela resolução administrativa do contrato.

A não liquidação, cobrança ou entrega de receitas com violação das normas legais aplicáveis é passível de responsabilidade financeira reintegratória e sancionatória, nos termos, respetivamente, do artigo 45.º e alínea a), n.º 1 do artigo 50º, da LOCC.

A responsabilidade financeira sancionatória e reintegratória pela não cobrança de receitas públicas no montante de 54 320 USD é imputável aos responsáveis identificados no **Anexo 1**.

— **ACORDO CELEBRADO, EM 16/10/2008, ENTRE O GOVERNO E A PELICAN PARADISE GROUP LIMITED**

O acordo com Pelican Paradise Group Limited, como empreendedor, visou desenvolver um projecto de investimento privado (complexo hoteleiro).

Através da Resolução do Governo n.º 17/2009, cit., foram aprovados projetos de empreendimento incluindo o projeto relativo à construção de um complexo hoteleiro pela Pelican. Pela Resolução do Governo n.º 33/ 2015, cit., o Governo concedeu à Pelican o direito de superfície sobre um terreno, sito em Tasi Tolu. Em 2021, foram aprovados o projeto de investimento e a minuta do respetivo acordo especial de investimento.

Entre 2009 e 2022, foram celebrados 4 contratos de arrendamento com a Pelican, sendo que sempre que foi assinado um novo contrato o anterior foi revogado. Esta situação é relevante, porque os contratos fixavam uma renda mensal e uma isenção para o respetivo pagamento de 7 anos e, à medida que foram sendo revogados os contratos anteriores, a contagem do prazo de isenção de 7 anos voltava ao início.

Tabela 8 – Pagamento de Renda da Pelican Paradise

Contrato	Data celebração	Data efetivação do Contrato	Período Carência	Renda anual (USD)	Pagamento	Observação
530.00925	06.03.2009	05.03.2009	7 anos	180 000	0	Contrato revogado pelo contrato de 18/09/2009
530.00964	18.09.2009	17.09.2009	7 anos	613 584	0	Contrato revogado pelo contrato de 5/08/2010
530.01018	05.08.2010	Após desativação dos tanques	7 anos	613 584	0	Contrato revogado pelo contrato de 03/01/2022
S/n	03.01.2022	03.01.2022	7 anos	107 276	0	Em vigor

Fonte: Documentos apresentado pela DGTP durante os trabalhos de campo da auditoria e extratos bancários.

Assim, se a isenção de 7 anos fosse contada desde a data do primeiro contrato, o Estado já estaria a receber rendas desde 2016, mas como foi assinado o 4.º contrato em 2022 (que revogou o anterior), o Estado só receberá renda deste investidor em 2029. Mas mesmo isto não é seguro, pois, à semelhança do que já aconteceu 4 vezes, poderá voltar a ser celebrado um novo contrato



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

que venha a revogar o atualmente em vigor e volte a empurrar a isenção para um prazo mais alargado.

Na documentação examinada, não foi encontrado fundamento para a sistemática renovação da isenção do pagamento da renda que prejudica os orçamentos do Estado.

Acresce notar que, como demonstra a tabela anterior, a renda que foi fixada no contrato atualmente em vigor é a mais baixa dos quatro contratos e quase 83% inferior à dos últimos dois contratos.

Nos processos examinados não foi obtida fundamentação que justificasse o custo-benefício desta prática que, aparentemente, é desfavorável à receita do Estado.

— **CONTRATO CELEBRADO COM HEINEKEN TIMOR, S.A.**

O Governo, através de Resolução do Governo n.º 37/2014, de 17 de dezembro, aprovou o projeto de investimento da Heineken e o Acordo Especial de Investimento. A Heineken é uma unidade industrial de produção de bebidas.

Em 1/07/2015, foi celebrado o contrato de arrendamento (530.02598) assinado pelo Ministro da Justiça e pelo administrador da Heineken, em relação a um terreno com superfície de cerca de 50.000 m², por 50 anos.

Renda mensal: 7 500 USD. Estabelece o n.º 1 da Cláusula 6.ª do contrato que a partir de 1/08/2018, o valor de renda mensal poderá ser revisto, a cada três anos, de acordo com a legislação vigente e, com um aumento máximo de 10%.

Em 07/04/2017, foi celebrado o primeiro aditamento do contrato com o aumento de superfície de terreno de 50.000 m² para 90.675 m² e, conseqüentemente, com o aumento do valor do contrato de 7 500 USD para 13 601 USD.

O contrato não foi revisto, nos termos da Cláusula 6.ª, a partir de 1/08/2018, sendo que a revisão do preço era apenas facultativa.

Dos trabalhos de auditoria, que incluíram os esclarecimentos da tesoureira da DNTP, importa destacar as observações seguintes:

- De acordo com o extrato bancário do BNU, a Heineken, entre julho e dezembro de 2015, pagou rendas mensais de 6 346 USD e, entre janeiro de 2016 e março de 2017, pagou rendas mensais de 6 366 USD. Isto é, rendas inferiores aos 7 500 USD estipulados no contrato (tabela seguinte).

Não foi obtida evidência do fundamento para que a Heineken estivesse a pagar até à adenda do contrato uma renda inferior à devida contratualmente. Depois da adenda, a Heineken passou a pagar a renda devida de 13 601 USD.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Tabela 9 – Pagamento de Renda da Heineken

Período	Renda contrato por mês	Pagamento realizado (USD)		Valor em falta no período (USD)
		mensal	período	
01.07.2015 - 31.12.2015	7.500	6 346	38.076	6,924
01.01.2016 – 31.12.2016	Contrato inicial 7.500	6.366	76.392	13.608
01/01/2017 a 31/03/2017	7.500	6.366	19.098	3.402
A partir de 01/04/2017	Adenda 13.601	Foi sempre paga a renda mensal de 13 601		

Fonte: Documentos apresentado pela DGTP durante os trabalhos de campo da auditoria e extratos bancários

- Ocorre, contudo, que, existem apenas algumas faturas de pagamento e a tesoureira da DNPT informou que a Heineken efetua o pagamento por transferência bancária e nem sempre enviou o comprovativo de pagamento. Esta situação é crítica porque os serviços não efetuam qualquer reconciliação bancária.

Até à data do Relatório da Auditoria não foi obtida evidência de que o Estado tenha diligenciado pela cobrança da renda em falta por parte da Heineken, entre julho de 2015 e março de 2017, no montante total de 23.934 USD, nem que tivesse diligenciado pela cobrança da penalidade de 50% prevista no n.º 3 do artigo 16.º do DL n.º 19/2004, cit.

Desse modo, considera-se que foi violado o n.º 2, do artigo 4.º, e o n.º 1, do artigo 16.º, ambos do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit., uma vez que os serviços do Ministério da Justiça, respetivamente, permitiram que fosse utilizado o património público sem pagamento da renda devida e não diligenciaram pela resolução administrativa do contrato.

A não liquidação, cobrança ou entrega de receitas com violação das normas legais aplicáveis é passível de responsabilidade financeira reintegratória e sancionatória, nos termos, respetivamente, do artigo 45.º e alínea a), n.º 1 do artigo 50º, da LOCC.

A responsabilidade financeira sancionatória e reintegratória pela não cobrança de receitas públicas no total de 23.934 USD é imputável aos responsáveis identificados no **Anexo 1**.

Recomenda-se ao MJ.

- 9. Adote procedimentos apropriadas para a liquidação e cobrança das rendas e penalidades dos Contratos celebrados através de Resolução do Governo.**

3.5.3. Contratos celebrados através de Protocolo

- **PROTOCOLO CELEBRADO, EM 5/05/2003⁶⁰, ENTRE O ESTADO DE TIMOR-LESTE⁶¹ E A FUNDAÇÃO ORIENTE PARA A RECONSTRUÇÃO, APETRECHAMENTO E EXPLORAÇÃO DO HOTEL TIMOR, EM DÍLI.**

⁶⁰ O protocolo tem efeitos retroativos a 20/05/2002.

⁶¹ Representado pelo então Primeiro Ministro, Dr. Mari Alkatiri.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Nos termos do n.º 2, do artigo 3.º, daquele Protocolo, o Governo concedeu autorização à FUNDAÇÃO Oriente para a utilização do terreno em que o Hotel se encontra, por um período de 15 (quinze anos) renovável por acordo entre as partes.

Em 20/05/2012, foi celebrado entre o Estado⁶² e a FUNDAÇÃO⁶³, através da Sociedade TIMORTUR – Hotelaria e Distribuição Alimentar, Lda., o contrato de cessão de exploração e arrendamento do Hotel Timor. Nos termos deste contrato:

- Prazo: a exploração e o arrendamento iniciam em 20/05/2002, conforme o Protocolo, sendo renovável por mais de 15 (quinze) anos, pelo que terminará no dia 20/05/2027 (cfr. n.º 1 da Cláusula quarta e n.º 3 da Cláusula quinta).
- Renda: a FUNDAÇÃO comprometeu-se a pagar ao Estado uma renda nos seguintes termos (cfr. Cláusula sétima (Renda)).
 - a. 5 000 USD mensais, entre 20/05/2013 e 20/05/2017.
 - b. 7 500 USD mensais, entre 20/05/2017 e 20/05/2027 (fim da cessão de exploração e arrendamento).

Em 28/06/2019, foi celebrado o Acordo de Pagamento com reconhecimento de dívida até essa data, entre o então Ministro da Justiça e a FUNDAÇÃO, representada pelo Gerente da Sociedade TIMORTUR – Hotelaria e Distribuição Alimentar, Lda. Nos termos desse Acordo:

- A dívida reconhecida ascendia a **385 000 USD** (Cláusula 1.ª do Acordo).
- A TIMORTUR, Lda., comprometeu-se a pagar o total da dívida até o 31/12/2019, sem possibilidade de prorrogação do prazo estipulado (n.º 1 da Cláusula 2.ª)
- O pagamento ocorreria no período de 6 prestação mensais e sucessivas (n.º 2 da Cláusula 2.ª), conforme se descreve na tabela seguinte:

Tabela 10 – Falta de pagamento da dívida do Arrendatário

Prestação	Data de Pagamento	Valor USD
1.ª Prestação	Até 31 de julho de 2019	40 000
2.ª Prestação	Até 31 de agosto de 2019	60 000
3.ª Prestação	Até 30 de setembro de 2019	90 000
4.ª Prestação	Até 31 de outubro de 2019	90 000
5.ª Prestação	Até 30 de novembro de 2019	65 000
6.ª Prestação	Até 31 de dezembro de 2019	40 000
Total		385 000

Fonte: Documentos fornecidos pelo MJ, em 18/04/2023.

- A falta de pagamento de uma prestação implicava o vencimento das restantes, a que acresciam juros legais a contar da data respetivo incumprimento (Cláusula 4.ª).

⁶² Representado por Ministro da Economia e Desenvolvimento, Sr. João Mendes Gonçalves e por delegação do Ministro da Justiça, o Secretariado de Estado do Conselho de Ministro Sr. Agio Pereira.

⁶³ Representada pelo Sr. Carlos Augusto Pulido Valente Monjardino, na qualidade de Presidente do Conselho da Administração.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Do cruzamento do extrato bancário apresentado pela DNTP, a equipa constatou que:

- Foi paga a 1ª prestação, em 31/07/2019, no valor de **40 000 USD**. Não foi obtida evidência do pagamento do remanescente da dívida no montante **345 000 USD**.
- Não foi obtida evidência de mais qualquer outro pagamento de rendas referente ao 2º semestre de 2019 (6 meses x 7 500 USD) e ao ano de 2020 (12 meses x 7 500 USD), o que totaliza 135.000 USD.

Observa-se, assim, que, até 31 de dezembro de 2020 (limite do período auditado), a TIMORTUR, Lda., tinha rendas em dívida ao Estado no montante de 345.000 USD, acrescidos dos juros legais previstos na Cláusula 4ª daquele Acordo celebrado em 28/06/2019. E a FUNDAÇÃO Oriente tinha rendas em dívida ao Estado de 135.000 USD, até 2020.

Também nesta situação não foi verificada qualquer diligência por parte do Estado no sentido de fazer cumprir o Acordo ou de cobrar as rendas em falta vencidas depois da data do Acordo.

Considera-se que esta situação viola o n.º 2, do artigo 4.º, e o n.º 1, do artigo 16.º, ambos do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit., uma vez que os serviços do Ministério da Justiça, respetivamente, permitiram que fosse utilizado o património imóvel do Estado sem pagamento da renda devida e não diligenciaram pela resolução administrativa do contrato.

A não liquidação, cobrança ou entrega de receitas com violação das normas legais aplicáveis é passível de responsabilidade financeira reintegratória e sancionatória, nos termos, respetivamente, do artigo 45.º e alínea a), n.º 1 do artigo 50º, da LOCC.

A responsabilidade financeira sancionatória e reintegratória pela não cobrança de receitas públicas, no montante total de 345.000 USD, acrescidos dos juros desde 31/08/2019, mais 135.000 USD é imputável aos responsáveis identificados no Anexo 1.

Recomenda-se ao MJ

10. Adote procedimentos apropriadas para a liquidação e cobrança das rendas e penalidades dos Contratos celebrados através de Protocolo.

3.6. Liquidação, cobrança e contabilização das receitas na CGE

LIQUIDAÇÃO E COBRANÇA DA RECEITA

No âmbito dos exercícios auditados, o Ministério da Justiça estava obrigado ao cumprimento da disciplina orçamental estabelecida na Lei n.º 13/2009, de 21 de outubro, Lei do Orçamento e Gestão Financeira (LOGF)⁶⁴, da qual se destaca:

⁶⁴ A LOGF foi aprovada pela Lei nº 13/2009, de 21 de outubro, alterada pela Lei 9/2011, de 17 de agosto, e 3/2013, de 7 de agosto. Em 2022, a LOGF foi revogada pela Lei 2/2022, de 10 de fevereiro, Lei do Enquadramento do Orçamento Geral do Estado e da Gestão Financeira Pública (alterada pela Lei 17/2023, de 29 de agosto).



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

- O Orçamento do Estado é unitário e compreende todas as receitas e despesas dos serviços do Estado (artigo 4.º Unidade e universalidade)⁶⁵;
- São dinheiros públicos, entre outras, as receitas de rendimentos provenientes da locação de bens móveis ou imóveis; (n.º 2, do artigo 12º)⁶⁶;
- A totalidade das receitas é depositada nas contas bancárias oficiais (n.º 2, do artigo 13.º).

Assim, constituem receitas públicas, as provenientes das rendas e de penalidades, cobradas pelo MJ, obtidas pelo arrendamento dos bens imóveis do Estado, nos termos da lei.

No que respeita à **liquidação e à cobrança** destas receitas, o circuito implementado no MJ era, em síntese, no seguinte:

1. Assinatura do contrato;
2. Emissão da fatura pela designada “tesoureira do SETP” para pagamento da renda (fatura emitida em triplicado, uma para o arrendatário, uma para o banco e outra fica com a “tesoureira do SEPT”);

Não estava nomeado substituto oficial para a “tesoureira do SETP”.

3. O arrendatário deposita a renda na conta do Banco Nacional Ultramarino (BNU) (n.º 28702410001), a “conta bancária oficial”, aberta pelo Ministério das Finanças para o efeito;
4. A “tesoureira do SETP” solicita ao BNU o extrato bancário, introduz os dados do extrato numa folha de cálculo (Excel) e elabora um **relatório** com as cobranças que envia à **Direção das Finanças do Ministério da Justiça**;

Todos os procedimentos são executados manualmente e não estavam definidas rotinas de reverificação desse trabalho;

5. Diariamente, é transferido o saldo daquela conta do BNU para a conta aberta para receber estas receitas no Banco Central (CFET-Consolidated Fund for East Timor, fical account).

Dos trabalhos de auditoria, constatou-se que:

- **Não havia segregação de funções entre a liquidação e a cobrança da receita.**

A emissão das faturas deve resultar do processo de confirmação do direito à receita (verificação do contrato e dos pagamentos anteriores). Já a cobrança, que é efetuada pelo tesoureiro, resulta da confrontação das faturas com os depósitos efetuados.

Porém, no MJ é a “tesoureira do SETP” que emite as facturas e depois vai também confirmar quais os pagamentos efetuados.

⁶⁵ Princípio que se mantém em vigor (artigo 3.º Lei 2/2022, de 10 de fevereiro, que no n.º 1 determina que “O OGE é unitário, consiste num só ato normativo e compreende a universalidade das receitas e despesas dos serviços e entidades do Setor Público Administrativo”).

⁶⁶ Atualmente, o artigo 73º, n.º 2, alínea c) da Lei 2/2022, de 10 de fevereiro, determina que são receitas próprias, entre outras, os rendimentos de património próprio.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Esta situação é tão mais crítica quando não existe reverificação do trabalho manual efetuado pela “tesoureira”, o que potencia erros e eventuais conluios. Já para não referir a imensa responsabilidade que constitui liquidar e cobrar receita pública que no MJ era atribuída a uma única pessoa.

A segregação das funções de liquidação e de cobrança das receitas públicas passou a ter consagração na Lei do Enquadramento do Orçamento Geral do Estado e da Gestão Financeira Pública (artigo 70º, n.º 1, da Lei 2/2022, de 10 de fevereiro).

— **Na SETP não eram efetuadas reconciliações bancárias.**

A reconciliação é fundamental para a confirmação dos pagamentos, o que exige o confronto entre as faturas, os saldos bancários e as transferências de saldos.

Sem reconciliações a confiança sobre a execução das rendas recai nos procedimentos não segregados e não reverificados da “tesoureira da SETP”. Constatação que por si só é suficiente para concluir pela falta de fidedignidade dessa informação.

— **Os extratos bancários registaram depósitos com mais de 60 334,05 USD, de 2015 a 2020, do que a receita que a SETP refere ter cobrado.**

E a comparação dos saldos bancários e registados na SETP é suficiente para comprovar aquela falta de fidedignidade.

De facto, de acordo com os dados fornecidos pela SETP, entre 2015 a 2020, o valor total das receitas e penalidades sobre rendas cobradas ascendeu a **21 311 653,26 USD**.

Tabela 11 – Receitas das receitas cobradas (Mapa Recapitulativo da DGTP)

Municípios	Receitas do Arrendamento por Ano						Total Receitas USD
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Aileu	7 762	163 451	33 575,00	27 569	21 831	31 005	163 451,00
Ainaro	2 382	18 790	2 792,00	795	5 870	2 297	18 790,00
Baucau	4 602	67 088	7 066,00	9 858	12 216	19 882	67 088,00
Bobonaro	12 582	105 972	36 169,00	11 786	18 414	6 640	105 972,00
Covalima	1 954	97 768	20 929,00	22 864	20 320	13 787	97 768,00
Dili	2 923 483	17 007 570	3 562 710,76	3 186 225	3 881 598	1 816	17 007 569,76
Ermera	9 797	78 743	11 383,00	8 344	15 698	15 337	78 743,00
Lautem	6 844	59 323	8 114,50	5 396	6 608	20 872	59 322,50
Liquiça	76 636	521 481	70 774,00	38 837	227 940	58 039	521 481,00
Manatuto	21 528	206 263	60 831,00	36 594	39 423	27 411	206 263,00
Manufahi	1 408	31 054	8 520,00	3 938	4 044	10 079	31 054,00
Oé-cusse	2 259	2 259					2 259,00
Viqueque	4 821	18 364	3 330,00	1 380	2 000	2 017	18 364,00
Nacional		2 933 528				2 933 528	2 933 528,00
Total	3 076 058	21 311 652	3 826 194,26	3 353 586	4 255 962	3 142 710	21 311 653,26

Fonte: Recapitulação de Receitas conforme dados fornecido pelo SETP, no trabalho de campo da auditoria.

Porém, o montante anual das receitas que a SETP refere ter cobrado não corresponde aos montantes constantes dos extratos bancários da conta (BNU), que é a conta em que os arrendatários têm de depositar as rendas, como se mostra na tabela seguinte.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Tabela 12 – Recebimentos do Arrendamento nos Anos de 2015 a 2020

Anos	BNU	SETP	Diferença
	Extrato bancário (total crédito)	Receita cobrada (Mapa recapitulativo)	
2015	3 110 024,10	3 076 058,00	33 966,10
2016	3 662 802,20	3 657 143,00	5 659,20
2017	3 826 729,06	3 826 194,26	534,80
2018	3 373 760,99	3 353 586,00	20 174,99
2019	4 255 963,58	4 255 962,00	1,58
2020	3 142 707,38	3 142 710,00	(2,62)
Total Geral (USD)	21 371 987,31	21 311 653,26	60 334,05

Fonte: Extratos Banco 2015 a 2020.

A tabela anterior mostra que, em regra, foi depositado mais dinheiro na conta bancária do BNU do que a SETP diz ter cobrado. Sem a reconciliação bancária, não é possível justificar estas diferenças que são demonstrativas de que a SETP não efetua qualquer controlo fiável sobre estas receitas.

A auditoria solicitou à DNTP e ao MJ que justificasse aquelas diferenças. Em resposta, o MJ esclareceu que ainda estavam a verificar os dados, uma vez que o mapa recapitulativo das receitas da DGTP é elaborado manualmente⁶⁷.

Observa-se, assim, que a liquidação e a cobrança das receitas provenientes do arrendamento de bens imóveis do Estado contêm insuficiências e deficiências relevantes, como seja a inexistência de segregação de funções, a inexistência de reconciliações bancárias e a não implementação de rotinas de reverificação de que a receita devida pela execução dos contratos foi toda facturada e está a ser cobrada em conformidade.

Acresce que se produz bastante documentação, relatórios, faturas, ficheiros, extratos, mas não há exame apropriado sobre essa informação, o que a torna irrelevante e, em último caso, um desperdício de tempo e, conseqüentemente, do dinheiro público para a respetiva produção.

Em suma, conclui-se que a DGTP não tem um controlo fiável sobre a cobrança das receitas provenientes do arrendamento dos bens imóveis do Estado. Situação que merece especial ponderação também porque tal conclusão significa que existe uma secretaria de estado e uma direção geral no MJ que não estão, há anos, a desempenhar as suas funções com a eficiência e eficácia expectável e desejável, o que é especialmente crítico para quem tem a responsabilidade nobre de zelar pela salvaguarda e controlo do património público e pela arrecadação de receitas públicas.

Recomenda-se ao MJ

11. Deligencie para que se proceda a reconciliações bancárias mensais da “conta bancária oficial” para depósito das rendas.

⁶⁷ Ofício do MJ, de 18/04/2023 (Referência 1.184/MJ-M/2023).



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Contabilização da receita dos contratos de arrendamento na Conta Geral do Estado

No que respeita ao registo das receitas em apreço na Conta Geral do Estado (CGE), o procedimento, em vigor à data dos factos, consubstanciava-se na transferência dos saldos da “conta bancária oficial” (BNU) para a conta do Banco Central (CFET-Consolidated Fund for East Timor, fiscal account) e registo na rubrica da CGE “Aluguer do Propriedade Governo” (código 5510), que reúne toda a receita pública proveniente das Terras e Propriedades do Estado.

Porém, também essa rubrica apresenta divergências face ao total dos créditos (entradas de dinheiro) da “conta bancário oficial” do BNU, como mostra a tabela seguinte.

Tabela 13 – Receita cobrada vs. Receita contabilizada na CGE

Ano	Extrato Bancário	CGE – Conta 5510	Milhões USD
	(1)	(2)	Diferença (3) = (2) - (1)
2015	3,11	3,87	0,76
2016	3,66	3,63	-0,03
2017	3,83	3,88	0,05
2018	3,37	3,36	-0,01
2019	4,26	4,25	-0,01
2020	3,14	3,08	-0,06
Total	21,37	22,07	0,70

Fonte: Extratos bancários BNU (n.º 28702410001) e CGE 2015 a 2020.

Sobre essa divergência, o Ministro das Finanças referiu que⁶⁸:

“O Ministério das Finanças é responsável em assegurar a contabilidade e relatar as receitas do governo sempre que o dinheiro tenha sido transferido da conta comercial para conta do Estado no Banco Central de Timor-Leste (BCTL).

Assim que o dinheiro é recebido no BCTL (com base no extrato), a Direção Geral do Tesouro faz o registo no sistema de contabilidade do governo e a emissão do relatório.

Porém, cada entidade arrecadadora das receitas é responsável pelo controlo e gestão das atividades de arrecadação das receitas sob a sua responsabilidade, incluindo a efetivação da reconciliação no seu livro de caixa ou sistema de registo interno na base do depósito de dinheiro efetuado no Banco Comercial bem como os dados do Tesoureiro”.

Quanto à última frase citada, importa recordar que, à data do período objeto da auditoria (2015-2020), a LOGF determinava, no seu artigo 43º, que competia ao Tesouro do Ministério das Finanças “manter, registos de contabilidade de: a) Receitas do Governo”, pelo que também haverá responsabilidade do Ministério das Finanças em assegurar que tais registos na CGE são exatos, o que exigirá procedimentos de apoio de confirmação e validação⁶⁹.

⁶⁸ Pelo ofício n.º 194/GMF/VIII/2023-05, de 17/05/2023.

⁶⁹ Atualmente, o artigo 63º da Lei 2/2022, de 10 de fevereiro, que revogou a Lei 13/2009, de 21 de outubro, com as suas alterações, determina que “1. Os serviços e entidades do Setor Público Administrativo registam todas as operações orçamentais e realizam e mantêm o registo físico e digital dessas operações por, pelo menos, dez anos após a sua realização. 2. São, nomeadamente, registadas as seguintes operações: a) A liquidação e a cobrança da receita”.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Ora, facto é que, para o mesmo período (2015 a 2020), existem três valores diferentes para a receita cobrada:

- A SETP diz que cobrou **21,31 milhões USD**;
- Mas os extratos bancários da “conta bancária oficial” BNU registaram **21,37 milhões USD**;
- Já a Conta Geral do Estado contabiliza **22,07 milhões USD**. E nos exercícios de 2016, 2018, 2019 e 2020 foram contabilizados valores inferiores aos que constam na “conta bancária oficial” do BNU.

Em suma, não inexistindo segregação de funções entre a liquidação e a cobrança da receita, não sendo realizadas reconciliações bancárias e não havendo justificação para as diferenças entre os saldos da “conta bancária oficial” e a contabilização na conta “Aluguer do Propriedade Governo” da CGE, conclui-se que não foi obtida evidência suficiente a apropriada que confirme, ainda que limitada à amostra auditada, qual o montante exato da receita cobrada pelo Ministério da Justiça.

No âmbito de Contraditório, a Ministra das Finanças alegou que *“foi possível que a receita cobrada no mês de dezembro de um determinado ano tenha sido transferida no mês de janeiro do ano seguinte, o que provoca a diferença entre a receita registada pelas agências de cobrança e Banco Comercial em relação ao valor da receita reportada na CGE”*. Acrescentou, ainda, que *“outro fator que pode ter contribuído para a diferença foi porque durante o ano de 2015 a 2020, os Bancos comerciais cobraram taxas bancárias diretamente na conta de receitas em vez de enviarem a fatura para pagamento ao Ministério das Finanças. No entanto, a partir de 2023, foram estabelecidas regras para garantir o pagamento das taxas bancárias não cobradas diretamente nas contas das receitas, mas através da apresentação de uma fatura ao Ministério das Finanças para pagamento. (...)*

Sobre estas alegações, apenas se refere que as mesmas constituem potenciais explicações, mas trata-se de explicações teóricas, pelo que se mantém a constatação das divergências.

Refere, ainda, a Ministra das Finanças que *“(…) o Ministério das Finanças continuará a desenvolver os procedimentos e esforços adicionais para garantir que o montante das receitas contabilizados na rubrica sobre o arrendamento de imóveis do Governo corresponde ao valor cobrado pelo Ministério da Justiça”*.

Recomenda-se ao MdF

- 12. Deligencie pela adoção de procedimentos que assegurem que os valores contabilizados na rubrica apropriada ao arrendamento correspondem ao valor efetivamente cobrado pelo Ministério da Justiça.**

Opinião sobre a conta da CGE

Considerando as insuficiências relacionadas com a liquidação e a cobrança da receita e o fraco controlo sobre essas operações, considerando as diferenças materialmente relevantes entre a conta da CGE e a conta do BNU, não justificadas, e considerando, ainda, a não



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

obtenção de evidências suficiente e apropriada que permitisse quantificar os eventuais erros de contabilização na CGE, o Tribunal conclui estrar perante uma situação de impossibilidade de emissão de um juízo de auditoria sobre a conta “Aluguer do Propriedade Governo” da CGE.

Importa notar que esta impossibilidade de opinião sobre aquela conta (código 5510) não afeta, por não ter materialidade para o efeito, o juízo já efetuado pelo Tribunal sobre as Contas Gerais do Estado dos anos de 2015 a 2020.

4. CONCLUSÕES

1. Em termos gerais, o Tribunal salienta que foram detetadas insuficiências relevantes na gestão dos bens imóveis do Estado, resultantes, sobretudo, da falta de diligência e rigor com que os serviços do Ministério da Justiça têm vindo a lidar com os processos de arrendamento, situação que tem como consequência crítica a falta de controlo do Estado sobre o arrendamento dos seus bens imóveis e a inexistência de informação fidedigna sobre a respetiva execução da receita pública.

Nessa medida, está-se perante o risco de os serviços do Estado, e seus responsáveis, terem vindo a desempenhar uma má gestão dos bens imóveis do Estado, em prejuízo do Orçamento Geral do Estado e, conseqüentemente, do país.

2. O Sistema de Controlo Interno que a Secretaria de Estado das Terras e Propriedades implementou com vista ao arrendamento dos bens imóveis do domínio privado do Estado era franco, por não ser eficaz na prevenção, deteção e correção de distorções e na identificação de desconformidades (ponto 2.1).
3. O Ministério da Justiça não tinha um inventário completo daqueles bens, nem sabia, com rigor, quantos contratos de arrendamento estavam em vigor, em 2020 (ponto 2.2).
4. Desde 2004 que está por aprovar, pelo Ministro da Justiça, um quadro de referência para a determinação dos valores das rendas a cobrar pelo Estado. Assim, continuam a ser aplicadas tabelas de 2003 desatualizadas que não refletem o desenvolvimento económica do país e que, por isso, prejudicam as receitas do Orçamento Geral do Estado (ponto 2.3).
5. Foram celebrados contratos de arrendamento, sem que tivessem sido realizados todos os procedimentos previstos na Decreto-Lei n.º 19/2004, de 17 de dezembro, designadamente nem sempre foi realizado o procedimento concursal prévio para a adjudicação de propriedades destinadas ao médio/grande comércio ou indústria, afastando o cumprimento dos princípios da transparência e da concorrência que devem sempre estar presentes nos negócios públicos (ponto 2.4.1).
6. As tabelas de 2003 em uso para a fixação e atualização das rendas não são aplicadas com rigor e uniformemente, havendo situações em que a renda foi fixada administrativamente, um procedimento arbitrário, não transparente e que pode resultar em desfavor da receita pública (ponto 2.4.2).



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

7. Foram detetadas situações irregulares no âmbito da execução dos contratos de arrendamento resultantes da falta de diligência dos serviços do Ministério da Justiça e de decisões aparentemente arbitrárias e sem fundamento do seu eventual custo-benefício, com impacto na receita pública cobrada (ponto 2.4.3):
- Valor de renda fixada em contrato diferente da calculada no relatório técnico;
 - Rendas sem revisão, como previsto contratualmente;
 - Não aplicação das penalidades previstas no Decreto-Lei n.º 19/2004, cit., pela falta do pagamento das rendas. Procedimento negligente dos serviços do Ministério da Justiça que pode também contribuir para que os arrendatários tenham, igualmente, um comportamento menos rigoroso no cumprimento das suas obrigações, por sentirem segurança na falta de atuação do Estado.
8. O Ministério da Justiça não controla eficazmente a execução dos contratos de arrendamento, designadamente o subarrendamento das propriedades do Estado e os efeitos dos contratos caducados, procedimento que não se coaduna com a atuação zelosa, diligente e prudente que é exigível aos serviços públicos que têm por missão a gestão do património público (ponto 2.4.4).
9. Na apreciação de contratos, a auditoria constatou a existência de contratos em que não foi obtida evidência de terem sido adotadas medidas apropriadas para a cobrança das rendas em dívida e/ou, na impossibilidade da cobrança, terem sido adotadas medidas para a resolução dos contratos, como previsto no Decreto-Lei 19/2004, cit. Estas situações, que totalizaram **777.016 USD**, até 2020, são passíveis de eventuais responsabilidades financeiras pela não arrecadação de receitas, nos termos da LOCC:
- Contratos com rendas em dívida sem qualquer controlo da SETP, no montante de **73 724 USD** (2015-2020) (ponto 3.4.3);
 - Contrato (530.00963) celebrado, em 11/09/2009, entre o Ministro da Justiça e a TAK KONG ELECTRONIC Unipessoal, Lda., com rendas em dívida de **2 781 USD** (2015 a 2020) (ponto 3.5.1);
 - Contrato (530.00924) celebrado, em 24/06/2013, entre o Ministra da Justiça e a Permata Kusuma Jaya, Lda., com pagamento em dívida no montante de **22 416 USD** relativos à penalidade de 50% pelo atraso no pagamento das rendas (de 2015 a novembro de 2016) (ponto 3.5.1);
 - Contrato (530.00111) celebrado, em 03/05/2011, entre o Director da Direção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais e a Specialized Vehicle Services Center Unipessoal, Lda., com rendas em dívida de **119 841 USD** (2015 a 2020) (ponto 3.5.1);
 - Acordo Especial de Investimento celebrado, em 16/04/2010, entre o Estado e o ENSUL MECI, com rendas em dívida no montante de **54 320 USD** (maio a dezembro de 2020) (ponto 3.5.2);
 - Contrato celebrado com Heineken Timor, S.A., através de Resolução do Governo n.º 37/2014, de 17 de dezembro, com rendas em dívida de **23 934 USD** (1/07/2015 a 31/03/2017) (ponto 3.5.2);



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

— Protocolo celebrado, em 5/05/200370, entre o Estado e a Fundação Oriente e Acordo de Pagamento, de 28/06/2019, entre o Ministro da Justiça e a Fundação, representada pelo Gerente da Sociedade TIMORTUR – Hotelaria e Distribuição Alimentar, Lda., com pagamentos em dívida de **345 000 USD**, acrescidos dos juros legais previstos na Cláusula 4ª daquele Acordo, mais **135 000 USD** (2º semestre de 2019 e 2020) (ponto 3.5.3);

Também o Acordo celebrado, em 16/10/2008, entre o Governo e a Pelican Paradise Group Limited que, desde 2019, já foram celebrados 4 contratos, todos com reinício do período de carência de 7 anos para o pagamento de rendas, sem fundamentação que justificasse o custo-benefício desta prática que, aparentemente, é desfavorável à receita do Estado (ponto 3.5.2).

10. Há uma falta de controlo sobre as receitas públicas do arrendamento dos bens imóveis do Estado. A liquidação e a cobrança efetuados pelo Ministério da Justiça continham deficiências relevantes que impedem o conhecimento fiável de qual o montante efetivamente arrecadado. Por outro lado, também a contabilização, pelo Ministério das Finanças, dessas receitas, na CGE, apresenta diferenças materiais face aos saldos da “conta bancária oficial” onde os arrendatários depositaram as rendas. Nas suas alegações, a Ministra das Finanças apresentou potenciais explicações que podem explicar tais diferenças, mas, por enquanto, meramente do ponto de vista teórico. Factos que levam o Tribunal a efetuar uma declaração de Impossibilidade de emissão de um juízo de auditoria sobre a conta “Aluguer do Propriedade Governo” da CGE.

⁷⁰ O protocolo tem os efeitos retroativos, a partir de 20 de maio de 2002.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

5. RECOMENDAÇÕES

Em resultado da auditoria à receita doméstica do Ministério da Justiça, com ênfase nos exercícios económicos 2015-2020, recomenda-se:

Ao Governo, através do Primeiro Ministro:

1. Diligencie pela aprovação do quadro de referência para a determinação dos valores das rendas a aplicar aos contratos de arrendamento dos bens imóveis do domínio privado do Estado, previsto no artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 19/2004, de 17 de dezembro, em benefício da receita pública e em consonância com o desenvolvimento económico e social do país.

Ao Ministro da Justiça:

1. Implemente medidas para mitigar/corriger os pontos fracos identificados no Sistema de Controlo Interno.
2. Conclua, com a brevidade possível, a inventariação de todos os bens imóveis do domínio privado do Estado e desenvolva uma base de dados nacional, transparentemente acessível, que inclua toda a informação pertinente ao conhecimento permanentemente atualizado do uso e Estado desses bens.
3. A adjudicação dos contratos de arrendamento de propriedades do domínio privado do Estado destinadas a médio ou grande comércio ou indústria, a Direção-Nacional de Terras e Propriedades seja respeita o artigo 12.º, do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit.
4. Proceda ao levantamento a revisão de todos os contratos em execução e diligência pela respetiva regularidade, nos termos da legislação em vigor, corrigindo os error e desconformidade detetados.
5. Diligencie com vista à arrecadação de receitas em divida constantes dos contratos de arrendamento.
6. Proceda ao despejo administrativo dos arrendatários que deixaram de efetuar o pagamento de renda e continuem a utilizar a propriedade do Estado.
7. Proceda ao levantamento a revisão de todos os contratos em execução e diligência pela respetiva regularidade nos municípios.
8. Adote procedimentos apropriadas para a liquidação e cobrança das rendas e penalidades dos Contratos de arrendamento destinados ao grande comércio e indústria.
9. Adote procedimentos apropriadas para a liquidação e cobrança das rendas e penalidades dos Contratos celebrados através de Resolução do Governo.
10. Adote procedimentos apropriadas para a liquidação e cobrança das rendas e penalidades dos Contratos celebrados através de Protocolo.
11. Deligencie para que se proceda a reconciliações bancárias mensais da “conta bancária oficial” para deposito das rendas.

Ao Ministro das Finanças:

1. Diligencie pela adoção de procedimentos que assegurem que os valores contabilizados na rubrica apropriada ao arrendamento correspondem ao valor efetivamente cobrado pelo Ministério da Justiça.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

6. DECISÃO

Em Plenário, os Juízes do Tribunal de Recurso decidem:

- a) Aprovar o presente Relatório, incluindo as suas recomendações, nos termos da alínea h), do n.º 1, do artigo 60.º da Lei n.º 9/2011, de 17 de agosto;
- b) Notificar o Procurador-Geral da República do Relatório aprovado, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 23.º e n.º 5 do artigo 40.º da Lei n.º 9/2011, de 17 de agosto;
- c) Notificar os responsáveis que foram objeto de contraditório, com o envio de cópia do Relatório;
- d) Remeter cópia do Relatório ao Presidente do Parlamento Nacional, ao Primeiro-Ministro, à Ministra das Finanças e ao Ministro da Justiça;
- e) Instruir os destinatários das recomendações para transmitir a este Tribunal, no prazo de 6 meses, a informação documentada sobre as medidas adotadas
- f) Após as notificações e comunicações necessárias, publicar o Relatório no *sítio* dos Tribunais.

Tribunal de Recurso, 3 de dezembro de 2024.

O Plenário de Juízes do Tribunal de Recurso,



Deolindo dos Santos

(Presidente do Tribunal de Recurso)



Maria Natércia Pereira Gusmão

(Relatora)



Jacinta Correia da Costa



Duarte Tilman Soares



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

ANEXOS

Anexo 1 – MAPA DE EVENTUAIS INFRAÇÕES FINANCEIRAS / APURAMENTO DE RESPONSABILIDADES

PONTO	Descrição da situação	Normas violadas	Responsáveis (responsabilidade financeira solidária até aos montantes indicados)	Responsabilidade	
				Sancionatória	Reintegratória
3.4.3	<p>Não cobrança de receitas devidas pelo falta de pagamento de arrendamento de terreno do Estado dos arrendatários consta na tabela 5 (2015 a 2020).</p> <p>Valor das rendas não cobradas: 73 724 USD.</p>	<p>N.º 2, do artigo 4.º, e o n.º 1, do artigo 16.º, ambos do Decreto-Lei n.º 19/2004, de 17 de dezembro.</p>	<ul style="list-style-type: none">Jaime Xavier Lopes (Secretário de Estado das Terras e Propriedades) - 23 825 USD Responsável pelo período de 16/02/2015 a 22/06/2018.Mário Ximenes (Secretário de Estado das Terras e Propriedades) - 61 567 USD. Responsável pelo período de 22/06/2018 a 30/06/2023.Rodrigo de Mendonça (Diretor Geral da DGTP) - 60 059 USD. Responsável pelo período de 01/08/2019 a 31/05/2022.Romão Guterres (Diretor Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais) - 23 247 USD. Responsável pelo período de 02/06/2015 a 01/06/2017.Horacio da Silva, Diretor Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais - 25 763 USD. Responsável pelo período de 01/06/2017 a 01/08/2019.Francisco Ribeiro Borges Guterres (Diretor Nacional de Gestão de Terras e Propriedades) - 61 657 USD. Responsável pelo período de 01/08/2019 a 31/12/2021.	<p>Artigo 50, n 1 alínea a) da LOCC (Lei 9/2011)</p>	<p>Artigo 45.º da Lei n.º 9/2011</p>
3.5.1	<p>Não cobrança de receitas devidas pelo falta de pagamento de arrendamento de terreno do Estado dos arrendatários identificados no Contrato 530.00963 (2020).</p> <p>Valor das rendas não cobradas: 2 781 USD.</p>	<p>N.º 2, do artigo 4.º, e o n.º 1, do artigo 16.º, ambos do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit.</p>	<ul style="list-style-type: none">Mário Ximenes (Secretário de Estado das Terras e Propriedades) - 2 781 USD. Responsável pelo período de 22/06/2018 a 30/06/2023.Rodrigo de Mendonça (Diretor Geral da DGTP) - 2 781 USD. Responsável pelo período de 01/08/2019 a 31/05/2022.Francisco Ribeiro Borges Guterres (Diretor Nacional de Gestão de Terras e Propriedades) - 2 781 USD. Responsável pelo período de 01/08/2019 a 31/12/2021.	<p>Artigo 50, n 1 alínea a) da LOCC (Lei 9/2011)</p>	<p>Artigo 45.º da Lei n.º 9/2011</p>
3.5.1	<p>Não cobrança da dívida referente a penalidades por pagamento em atraso de rendas (de dezembro de 2015 a novembro de 2016) respeitante ao contrato 530.00924 (2015 a 2020).</p> <p>Valor da penalidade não arrecadada 22 416 USD.</p>	<p>n.º 1, do artigo 16.º, do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit.</p>	<ul style="list-style-type: none">Jaime Xavier Lopes (Secretário de Estado das Terras e Propriedades) - 22 416 USD. Responsável pelo período de 16/02/2015 a 22/06/2018.Mário Ximenes (Secretário de Estado das Terras e Propriedades) - 22 416 USD. Responsável pelo período de 22/06/2018 a 30/06/2023.	<p>Artigo 50, n 1 alínea a) da LOCC (Lei 9/2011)</p>	<p>Artigo 45.º da Lei n.º 9/2011</p>



TRIBUNAL DE RECURSO

CÂMARA DE CONTAS

PONTO	Descrição da situação	Normas violadas	Responsáveis (responsabilidade financeira solidária até aos montantes indicados)	Responsabilidade	
				Sancionatória	Reintegratória
			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rodrigo de Mendonça (Diretor Geral da DGTP) - 22 416 USD. Responsável pelo período de 01/08/2019 a 31/05/2022. ▪ Romão Guterres (Diretor Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais) - 22 416 USD. Responsável pelo período de 02/06/2015 a 01/06/2017. ▪ Horacio da Silva, Diretor Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais - 22 416 USD. Responsável pelo período de 01/06/2017 a 01/08/2019. ▪ Francisco Ribeiro Borges Guterres (Diretor Nacional de Gestão de Terras e Propriedades) - 22 416 USD. Responsável pelo período de 01/08/2019 a 31/12/2021. 		
3.5.1	<p>Não cobrança de receitas devidas pelo falta de pagamento de arrendamento de terreno do Estado dos arrendatários identificados no Contrato 530.00111 (2015 a 2020).</p> <p>Valor das rendas não cobradas: 119 841 USD.</p>	N.º 2, do artigo 4.º, e o n.º 1, do artigo 16.º, ambos do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jaime Xavier Lopes (Secretário de Estado das Terras e Propriedades) - 78 819 USD. Responsável pelo período de 16/02/2015 a 22/06/2018. ▪ Mário Ximenes (Secretário de Estado das Terras e Propriedades) - valor 41 022 USD. Responsável pelo período de 22/06/2018 a 30/06/2023. ▪ Rodrigo de Mendonça (Diretor Geral da DGTP) - 35 604 USD. Responsável pelo período de 01/08/2019 a 31/05/2022. ▪ Francisco Ribeiro Borges Guterres (Diretor Nacional de Gestão de Terras e Propriedades) - 35 604 USD. Responsável pelo período de 01/08/2019 a 31/12/2021. ▪ Romão Guterres (Diretor Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais) - 34 378 USD. Responsável pelo período de 02/06/2015 a 01/06/2017. ▪ Horacio da Silva (Diretor Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais) - 51 922 USD. Responsável pelo período de 01/06/2017 a 01/08/2019. 	Artigo 50, n 1 alínea a) da LOCC (Lei 9/2011)	Artigo 45.º da Lei n.º 9/2011
3.5.2	<p>Não cobrança de receitas devidas pelo falta de pagamento de arrendamento de terreno do Estado dos arrendatários identificados no Acordo entre Estado e o ENSUL MECI (maio a dezembro de 2020).</p> <p>Valor das rendas não cobradas: 54 320 USD.</p>	N.º 2, do artigo 4.º, e o n.º 1, do artigo 16.º, ambos do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mário Ximenes (Secretário de Estado das Terras e Propriedades) - 54 320 USD. Responsável pelo período de 22/06/2018 a 30/06/2023. ▪ Rodrigo de Mendonça (Diretor Geral da DGTP) - 54 320 USD. Responsável pelo período de 01/08/2019 a 31/05/2022. ▪ Francisco Ribeiro Borges Guterres (Diretor Nacional de Gestão de Terras e Propriedades) - 54 320 USD. Responsável pelo período de 01/08/2019 a 31/12/2021. 	Artigo 50, n 1 alínea a) da LOCC (Lei 9/2011)	Artigo 45.º da Lei n.º 9/2011



TRIBUNAL DE RECURSO

CÂMARA DE CONTAS

PONTO	Descrição da situação	Normas violadas	Responsáveis (responsabilidade financeira solidária até aos montantes indicados)	Responsabilidade	
				Sancionatória	Reintegratória
	<p>Não cobrança de receitas devidas pelo falta de pagamento de arrendamento de terreno do Estado dos arrendatários identificados no acordo entre Estado e o Heineken Timor, S.A. (2015 a 2017).</p> <p>Valor das rendas não cobradas: 23 934 USD.</p>	<p>N.º 2, do artigo 4.º, e o n.º 1, do artigo 16.º, ambos do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jaime Xavier Lopes (Secretário de Estado das Terras e Propriedades) - 23 934 USD. Responsável pelo período de 16/02/2015 a 22/06/2018. ▪ Romão Guterres (Diretor Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais) - 23 934 USD. Responsável pelo período de 02/06/2015 a 01/06/2017. 	<p>Artigo 50, n 1 alínea a) da LOCC (Lei 9/2011)</p>	<p>Artigo 45.º da Lei n.º 9/2011</p>
3.5.3	<p>Não cobrança de receitas devidas pelo falta de pagamento de arrendamento de terreno do Estado dos arrendatários identificados no protocolo entre Estado e a Fundação Oriente.</p> <p>Valor das rendas não cobradas: 345.000 USD, acrescidos dos juros desde 31/08/2019 (cfr. Cláusula 4ª do Acordo celebrado em 28/06/2019), mais 135.000 USD.</p>	<p>N.º 2, do artigo 4.º, e o n.º 1, do artigo 16.º, ambos do Decreto-Lei n.º 19/2004, cit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mário Ximenes (Secretário de Estado das Terras e Propriedades). Responsável pelo período de 22/06/2018 a 30/06/2023. ▪ Rodrigo de Mendonça (Diretor Geral da DGTP) - 345 000 USD, acrescidos dos juros desde 31/08/2019 (cfr. Cláusula 4ª do Acordo celebrado em 28/06/2019), mais 135.000 USD. Responsável pelo período de 01/08/2019 a 31/05/2022. ▪ Francisco Ribeiro Borges Guterres (Diretor Nacional de Gestão de Terras e Propriedades) - 345 000 USD, acrescidos dos juros desde 31/08/2019 (cfr. Cláusula 4ª do Acordo celebrado em 28/06/2019), mais 135.000 USD. Responsável pelo período de 01/08/2019 a 31/12/2021. 	<p>Artigo 50, n 1 alínea a) da LOCC (Lei 9/2011)</p>	<p>Artigo 45.º da Lei n.º 9/2011</p>



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Anexo 2 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Município de Liquiçá

	
<p>1. Contrato 530.01336. Sede dos Veteranos localizado em Maubara – Utilizou para reuniões importantes.</p>	<p>2. Contrato 530.01908. A casa localizada em Liquiçá e foi vendido pelo arrendatário sem conhecimento por parte DNTPSC.</p>
	
<p>3. Contrato 530.02137. Foi contruído uma casa pelo arrendatário sem licença por parte da DNTPSC.</p>	<p>4. Contrato 530.02336. A casa foi utilizada para a formação da língua Coreano e foi subarrendado sem conhecimento da DNTPSC.</p>
	
<p>5. Contrato 530.02336. A casa foi utilizada para a formação da língua Coreano e foi subarrendado sem conhecimento da DNTPSC.</p>	<p>6. Contrato 530.02369. A casa foi arrendada para fins de comércio (Mini Restaurante). O contrato terminou em 28 de fevereiro de 2016 sem prorrogação ate a presente data.</p>



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

RAEOA



7. **Contrato 530.02091.** A casa localizada em Sanane – Oé-cusse foi arrendada desde 1 de agosto de 2013 a 31 de julho de 2016. Sem renovação do contrato e o arrendatário não pagou desde início do contrato até a presente data.



8. **Contrato 530.02401.** A casa localizada em Sanane – Oecusse foi arrendada desde 1 de maio de 2014 a 30 de abril de 2017. Sem renovação do contrato.



9. **Contrato 530.02399.** A casa foi utilizada para fins de escritório da ONG AHCAE. Não pagou desde abril de 2015 até a presente data e sem renovação do contrato.



10. **Contrato 530.01988.** O contrato terminou em 31 de maio de 2016 sem renovação. Foi notificado pelo Autoridade da RAEOA para entregar a propriedade, mas o arrendatário contínuo a utilizar.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Município de Lautem

<p>11. Contrato 530.00898. Instalação de estabelecimento para processamento de pescados frescos, congelados para exportação e de peixe enlatado. Localizados em suco Parlamento Lospalos. Foi estragado e abandonado após o fim do período de carência.</p>	<p>12. As máquinas foram estragadas.</p>
<p>13. Contrato 530.03990. A casa foi utilizada para fins de comércio (alfaiate). O arrendatário não pagou desde início de contrato ate a presente data.</p>	<p>14. Contrato 530.01464. O edifício foi utilizado pelo ONG Fundamor. Localizado em suco Fuiloro Lospalos. O arrendatário não pagou desde 2018 ate a data.</p>
<p>15. Contrato 530.00376. O arrendatário pagou apenas 2 meses (janeiro a fevereiro 2016) e não pagou desde mês de março de 2016 a presente data, foi notificado, mas continua utilizou a propriedade e não há renovação do contrato.</p>	<p>16. Contrato 530.00928. O contrato foi terminado em 2017. Os edifícios foram utilizados pelo DIT em cooperação com o SEPFOPE para fins de treinamento.</p>



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Anexo 3 – REQUERIMENTO DE ARRENDAMENTO DO COMÉRCIO E INDÚSTRIA

Nº	No. Contrato	Nacionalidade	Estatuto da Propriedade	Tipo de Propriedade	Tipo de uso	Data Início	Data Fim	Existe requerimento de Arrendamento de uso comércio e indústria		
								Notificação	Relatório Técnico	Acta de Abertura
1	530.00028	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	04/01/2004	31/03/2019	sim	não	não
2	530.00039	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	02/01/2004	31/12/2019	não	não	não
3	530.00046/257	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	02/01/2004	31/12/2019	sim	não	não
4	530.00097	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	03/01/2005	28/02/2017	não	não	não
5	530.00239	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/11/2002	31/10/2025	não	não	não
6	530.00296	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	05/01/2005	30/04/2017	sim	não	não
7	530.00309/897	Timorense	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	09/01/2005	30/09/2017	não	não	não
8	530.00573	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/01/2006	31/12/2020	não	não	não
9	530.00984	Timorense	Estado	Terreno	Comércio ou Indústria	23/07/2008	30/06/2019	não	não	não
10	530.01148	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/01/2011	31/12/2020	não	não	não
11	530.01231	Timorense	Estado	Terreno	Comércio ou Indústria	25/05/2009	30/04/2018	não	não	não
12	530.01249	Timorense	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	22/02/2011	31/12/2023	não	não	não
13	530.01299	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	18/02/2011	31/12/2023	não	não	não
14	530.01565	Timorense	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/05/2012	31/12/2023	não	não	não
15	530.01597	Timorense	Estado	Terreno	Comércio ou Indústria	01/04/2012	31/03/2021	não	não	não
16	530.00020/267	Estrangeiro	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	04/01/2004	31/12/2020	não	não	não
17	530.00041/258	Estrangeiro	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/01/2003	31/08/2022	não	não	não
18	530.00061	Timorense	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	04/01/2003	31/07/2017	não	não	não
19	530.00072	Estrangeiro	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/01/2004	31/12/2023	não	não	não
20	530.00106	Estrangeiro	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	12/01/2004	31/12/2020	não	não	não
21	530.00219/719	Timorense	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	09/01/2002	31/12/2023	não	não	não
22	530.00333	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	03/01/2003	28/02/2016	não	não	não
23	530.00444	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	11/01/2005	30/10/2020	não	não	não
24	530.00500	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	11/01/2003	31/10/2018	não	não	não
25	530.00526/191	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	10/01/2003	30/12/2020	não	não	não
26	530.00539	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/01/2006	31/12/2023	não	não	não
27	530.00540/ 576	Estrangeiro	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	07/01/2001	31/12/2023	sim	não	não
28	530.00541/715 /704	Estrangeiro	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	08/01/2004	31/12/2019	não	não	não
29	530.00568	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	06/01/2004	31/12/2020	não	sim	não
30	530.00623	Timorense	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	15/03/2005	31/03/2017	não	sim	não
31	530.00663	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	12/01/2004	31/08/2017	não	não	não
32	530.00675	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	09/01/2006	31/12/2023	não	não	não



TRIBUNAL DE RECURSO

CÂMARA DE CONTAS

Nº	No. Contrato	Nacionalidade	Estatuto da Propriedade	Tipo de Propriedade	Tipo de uso	Data Início	Data Fim	Existe requerimento de Arrendamento de uso comércio e indústria		
								Notificação	Relatório Técnico	Acta de Abertura
33	530.00697	Estrangeiro	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	11/01/2004	31/12/2023	sim	sim	não
34	530.00720	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	07/01/2004	31/12/2020	sim	não	não
35	530.0074	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/11/2005	31/10/2019			não
36	530.00798	Estrangeiro	Abandonado	Terreno	Comércio ou Indústria	01/05/2000	31/12/2020	não	não	não
37	530.00904	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/01/2008	31/12/2018	não	não	não
38	530.00915	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/11/2001	31/10/2021	sim	não	não
39	530.01047	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/11/2008	31/12/2023	não	não	não
40	530.01099	Estrangeiro	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/08/2009	31/12/2023	não	não	não
41	530.01121	Estrangeiro	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/05/2002	03/04/2017	não	não	não
42	530.01405	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/03/2009	31/12/2020	não	não	não
43	530.01704	Timorense	Abandonado	Terreno	Comércio ou Indústria	01/05/2007	31/12/2020	não	não	não
44	530.02114	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/07/2007	30/12/2020	sim	não	não
45	530.02431	Timorense	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	03/01/2001	31/12/2023	não	não	não
46	530.00111	Estrangeiro	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	12/01/2002	30/11/2016	não	não	não
47	530.00175	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	08/01/2003	31/07/2038	não	sim	não
48	530.00344	Timorense	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	04/01/2003	31/03/2026	não	não	não
49	530.00375/440	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	06/01/2010	31/05/2023	sim	sim	não
50	530.00477	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	11/01/2003	31/10/2044	sim	sim	não
52	530.00548	Timorense	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	07/01/2005	30/06/2054	não	não	não
53	530.00705	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	07/01/2003	31/03/2018	não	não	não
54	530.00724	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	02/01/2003	30/04/2016	não	não	não
56	530.00820	Estrangeiro	Estado	Terreno	Missões Diplomáticas	01/07/2007	31/03/2057	não	não	não
57	530.00871	Estrangeiro	Estado	Terreno	Comércio ou Indústria	01/04/2008	31/03/2023	não	não	não
58	530.00894	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Missões Diplomáticas	01/06/2000	31/05/2028	não	não	não
59	530.00895	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Missões Diplomáticas	01/06/2000	31/05/2028	não	não	não
60	530.00924	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	08/03/2008	07/03/2058	não	não	não
61	530.00938	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/02/2009	31/12/2020	sim	sim	não
62	530.00963	Estrangeiro	Estado	Terreno	Comércio ou Indústria	11/09/2009	31/10/2039	não	sim	não
63	530.00972	Timorense	Abandonado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	25/09/2009	31/08/2019	sim	sim	sim
64	530.01040	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	01/02/2008	31/01/2023	não	não	não
65	530.01115	Timorense	Estado	Terreno	Comércio ou Indústria	25/11/2010	25/11/2040	não	não	não
66	530.01669	Timorense	Estado	Terreno	Comércio ou Indústria	22/10/2012	22/10/2042	não	não	não
67	530.03410	Estrangeiro	Estado	Terreno e Edifício	Comércio ou Indústria	26/08/2016	31/07/2046	S/I	S/I	S/I



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Anexo 4 – FICHA TÉCNICA

UNIDADE DE APOIO TÉCNICO-RPCGE

<i>Auditora-Chefe</i>	Edígia Fátima Martins
<i>Supervisão</i>	Conceição Botelho dos Santos Paula Conde (até à elaboração do Programa de Auditoria)
<i>Equipa de Auditoria</i>	Cornelio da Cruz Eduardo Leitão



TRIBUNAL DE RECURSO

CÂMARA DE CONTAS

Anexo 5 – CONTRADITÓRIO

Para o cumprimento do princípio do contraditório previsto no artigo 11.º da Lei nº 9/2011, de 17 de agosto, com as alterações subsequentes, o Relato de Auditoria foi enviado às entidades seguintes:

Nome	Cargo	Período
Ivo Jorge Valente	Ministro da Justiça	16/02/2015 a 12/10/2017
Maria Ângela Guterres Viegas Carrascalão	Ministra da Justiça	12/10/2017 a 22/06/2018
Manuel Carcéres da Costa	Ministro da Justiça	22/06/2018 a 21/03/2022
Jaime Xavier Lopes	Secretário de Estado das Terras e Propriedades	16/02/2015 a 22/06/2018
Mário Ximenes	Secretário de Estado das Terras e Propriedades	22/06/2018 a 30/06/2023
Rodrigo de Mendonça	Diretor Geral da DGTP	01/08/2019 a 31/05/2022
Romão Guterres	Diretor Nacional da DNTPSC	02/06/2015 a 01/06/2017
Horacio da Silva	Diretor Nacional da DNTPSC	01/06/2017 a 1/8/2019
Paulino da Cruz	Diretor Nacional de Serviços Cadastrais	01/08/2019 a 31/12/2020
Francisco Ribeiro Borges Guterres	Diretor Nacional de Gestão de Terras e Propriedades	01/08/2019 a 31/12/2021



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

Foram recebidos os contraditórios seguintes.

1. Maria Ângela Guterres Viegas Carrascalão

Junta-se aos autos.
[Handwritten signature]
4 '24
11

Ex.ma Veneranda Juíza Maria Natércia Gusmão
Tribunal de Recurso/Câmara de Contas
Dfili – Timor-Leste

Assunto: Resposta à notificação com a referência TR/CContas/024/141
Processo n.º 02/2021/AUDIT-S/CC

Veneranda Juíza Relatora,

Em resposta à Vossa carta datada de 31 de julho do ano em curso, respeitante ao Relato de Auditoria à Receita Doméstica do Estado do Secretário de Estado das Terras e Propriedades do Ministério da Justiça, proveniente do arrendamento de bens imóveis do Estado no período de 2015 a 2020 e face à notificação baseada no artigo 11.º da Lei n.º 9/2011, de 17 de agosto, no exercício do direito ao contraditório previsto, apresento os seguintes esclarecimentos:

Agradeço a partilha dos resultados desta Auditoria que identificam com clareza as dificuldades e os desafios enfrentados pelos serviços competentes da Direção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais (DNTPSC) no que respeita à execução de contratos de arrendamento de bens imóveis do Estado durante o período em análise.

Na qualidade de ex-Ministra da Justiça, tendo desempenhado funções entre 12 de outubro de 2017 e 22 de junho de 2018, gostaria de sublinhar que a minha atuação foi sempre orientada pelos princípios da boa-fé e da diligência no cumprimento das responsabilidades que me foram confiadas. Da mesma forma, depus confiança nos dirigentes com quem trabalhei, acreditando que a sua ação foi igualmente guiada por esses mesmos princípios de boa-fé e transparência.

Concordo que as falhas identificadas, incluindo a falta de regulamentação adequada, a capacidade limitada de execução dos serviços e a ausência de mecanismos eficazes de controlo na execução e arrecadação de receitas, são sintomas de uma administração que carece de formação específica e capacitação técnica em matéria de gestão pública e contratos públicos. Esta falta de capacitação gera, inevitavelmente, uma

[Handwritten mark]



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

administração irregular, disforme e, por vezes, arbitrária, comprometendo a eficiência e a transparência dos processos. Estas questões, longe de serem negligenciadas, foram sempre encaradas com seriedade, ciente, contudo, de que a resolução das mesmas exige não apenas tempo para a boa consecução das reformas necessárias, mas também a cooperação e o empenho de todos os envolvidos.

Gostaria de louvar o esforço da Câmara de Contas em sintetizar e identificar de forma clara os problemas estruturais que afetam os Serviços do Ministério da Justiça responsáveis pelo arrendamento de bens imóveis do Estado.

Estou certa de que este relatório constitui uma ferramenta valiosa para a implementação das reformas necessárias neste domínio, com vista a fortalecer a administração pública e melhorar a gestão dos bens imóveis do Estado.

Reitero a minha boa-fé na condução do meu mandato e a minha disposição para colaborar no esclarecimento de quaisquer dúvidas ou na partilha de sugestões que possam ajudar a resolver as questões suscitadas.

Apresento os meus respeitosos cumprimentos,

Atentamente,

Maria Ângela Guterres Viegas Carrascalão

Brasília, 19 de Agosto de 2024



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

2. Santina J.R.F. Viegas Cardoso



República Democrática de Timor-Leste
Ministério das Finanças

Junta-se aos autos
Ministério Finanças
24/8/24
11

Gabinete da Ministra

TRIBUNAL DE RECURSO	
ENTRADA	2838
Data	23.8.24
Horas	14:45
Asinatura	<i>Dez</i>
Telefoni	

Dili, 22 de agosto de 2024
No.: 339 /GM/IX/2024-08

Excelentíssima Juíza Relatora
Senhora Maria Natércia Gusmão

Assunto: Relato de Auditoria à Receita Doméstica do Estado do Secretário de Estado das Terras e Propriedades do Ministério da Justiça – anos de 2015 a 2020, Exercício do Contraditório

Em referência ao ofício da Câmara de Contas do Tribunal de Recurso com n.º TR/CContas/2024/150, de 31 de julho de 2024, o Ministério das Finanças gostaria de esclarecer, sobre a recomendação n.º 5. f), na página 42 do *Relato de Auditoria à Receita Doméstica do Estado, do Secretário de Estado das Terras e Propriedades do Ministério da Justiça, anos de 2015 a 2020*.

O valor das receitas reportadas na CGE baseia-se no recebimento real de dinheiro na conta do Governo no Banco Central de Timor-Leste (CFET) entre 1 de janeiro e 31 de dezembro do respectivo Ano Fiscal. Por exemplo: qualquer montante de receita do ano de 2015 deve ser transferido dos Bancos Comerciais para o Banco Central de Timor-Leste até 31 de dezembro de 2015 para ser reportado como receita de 2015 na CGE 2015, e assim sucessivamente. Se algum valor da cobrança relativo ao ano de 2015, mas transferido para a conta do CFET no Banco Central em janeiro no ano seguinte (por exemplo 2016), foi contabilizado como receita de 2016 na CGE 2016 e não na CGE 2015 etc. Este tratamento é para garantir o cumprimento do regime de caixa da contabilidade.

E foi possível que a receita cobrada no mês de dezembro de um determinado ano tenha sido transferida no mês de janeiro do ano seguinte, o que provoca a diferença entre a receita registada pelas agências de cobrança e o Banco Comercial em relação ao valor da receita reportada na CGE.

Outro fator que pode ter contribuído para a diferença foi porque durante o ano de 2015 a 2020, os Bancos Comerciais cobraram taxas bancárias diretamente na conta de receitas em vez de enviarem a fatura para pagamento ao Ministério das Finanças. No entanto, a partir de 2023, foram estabelecidas regras para garantir o pagamento das taxas bancárias não cobradas diretamente na contas das receitas, mas através da apresentação de uma fatura ao Ministério das Finanças para pagamento. A notificação deste processo foi comunicada aos Bancos Comerciais para cumprimento.

Torre MdF. Aitarak-Laran, Dili, Timor-Leste
Website - www.mof.gov.tl

Sore



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

No entanto, o Ministério das Finanças continuará a desenvolver os procedimentos e esforços adicionais para garantir que o montante das receitas contabilizados na rubrica sobre o arrendamento de imóveis do Governo corresponde ao valor cobrado pelo Ministério da Justiça.

As recomendações e outras observações relativas à responsabilidade do Ministério da Justiça, o Ministério das Finanças já informou a Direcção Geral de Terras e Propriedades para dar resposta diretamente ao Câmara de Contas do Tribunal de Recurso.

Com os melhores cumprimentos.

Santina J. R. F. Viegas Cardoso
Ministra das Finanças



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS

3. Eng. Jaime Xavier Lopes, M. Eng, Ivo Valente e Romão Guterres.



MINISTÉRIO DA
JUSTIÇA

Junta-se aos autos.
Gabinete de Secretário Estado de Terras e Propriedades *14/9/24*

Díli, 3 de setembro de 2024

REF: 4993 GSETP/MJ/IX/2024

Meritíssima Juíza Relatora
Dra. Maria Natércia Gusmão

TRIBUNAL DE RECURSO	
ENTRADA	203
Data	12-09-24
Horas	1055
Assinatura	B telefoni

Assunto : Informação acerca da Auditoria à Receita Doméstica do Estado anos de 2015 a 2020

Meritíssima;

Em referência ao processo número **02/2021/AUDIT-S/CC conforme consta em anexo**, emitido pelo Tribunal de Recurso- Câmara de Contas, relativamente à Receita Doméstica do Secretário de Estado de Terras e Propriedades do Ministério da Justiça- anos de 2015 a 2020.

Ao abrigo das disposições legais descritas no artigo 18º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 46/2023, que aprovou a orgânica do IX Governo Constitucional, o Ministério da Justiça é o departamento governamental responsável pela conceção, execução, coordenação e avaliação da política definida e aprovada pelo Conselho de Ministros para a área da justiça e das terras e propriedades.

No mesmo sentido discorre o artigo 2º, n.º 1 do Decreto Lei n.º 52/2023, que aprovou a Orgânica do Ministério da Justiça.

O Ministro da Justiça é coadjuvado pelo Secretário de Estado de Terras e Propriedades que não dispõe de competência própria, excepto no que respeita ao seu gabinete, exercendo apenas as competências que lhe forem delegadas pelo Ministro da Justiça, assim mostra-se que, na prática, o Secretário de Estado de Terras e Propriedades que supervisiona os serviços do Ministério da Justiça, nomeadamente o arrendamento dos bens imóveis do Estado.

Y

f



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS



MINISTÉRIO DA
JUSTIÇA

Gabinete de Secretário Estado de
Terras e Propriedades

Considerando que, o Secretário de Estado de Terras e Propriedades, ao longo do período do mandato de V e VI Governo Constitucional, exerceu a competência que lhe foi atribuída pelo Ministro da Justiça, por via dos despachos de delegação de competência, segundo consta no relato da Auditoria em anexo.

Metritíssima, face ao que antecede, verifica-se que, com as normas de controlo de pagamento inadequado, ou seja, o sistema adoptado era, e **é fraco** até a presente data (**registo da receita realizado em Excel**) e com os Recursos Humanos qualificados em falta, situação que tem como consequência crítica e falta de controlo do Estado sobre o arrendamento e à área da cobrança de receitas.

Nessa conformidade, cumpre responder o relato da Auditoria da Receita Doméstica do Secretário de Estado de Terras e Propriedades do Ministério da Justiça- anos de 2015 a 2020 proveniente do arrendamento dos bens imóveis do Estado.

Assim, venho respeitosamente na qualidade de Eis e **Atual Secretário de Estado de Terras e Propriedades**, ao abrigo do Decreto do Presidente da República, n.º 59/2023, de 30 de junho, art. 1.º, alínea 34, apresentar os documentos comprovativos dos contratos de arrendamento que foram detectados na Auditoria como os contratos de arrendamento que tinham **rendas em atraso**, causando assim as rendas em falta, sob a responsabilidade minha, segundo consta na **tabela 5**, página 20, **anexo 1**, pontos 3.4.3, 3.5.1 e 3.5.2 proc. N.º 02/2021/AUDIT-S/CC.

Sendo assim, a tabela seguinte comprova **alguns contratos** de arrendamento que **já tinham sido atualizados no sistema** e que foi **concluído o pagamento de rendas em falta, durante o período de 2015 a 2020**.

Contratos	Período de Pagamento	pagamento Realizado	Pagamento em falta	Observação
530.00039	De janeiro 2015 a Dezembro 2019	5.040,00 dólares americano	- 50% de multa com o valor de 1.765,00 dólares americano, o qual já foi emitida a notificação, conforme consta no recibo n.º 530.00039/2015/488 anexo 1.	-Recibos de pagamento em anexo 1. -Solicitar a verificação nos dados apurados pelo Tribunal das Contas relativo às rendas em falta.

(Handwritten signature)

(Handwritten mark)



TRIBUNAL DE RECURSO

CÂMARA DE CONTAS



MINISTÉRIO DA
JUSTIÇA

Gabinete de Secretário Estado de
Terras e Propriedades

				-Inexistência da Renovação do contrato de janeiro 2020, pois o pagamento de dívidas ainda não foi realizado.
530.00076	De janeiro 2015 a dezembro 2020.	3.450,00 dólares americano	Não há mais rendas em falta.	Provas recibos de pagamento em anexo 2.
530.00526	De janeiro 2015 a dezembro 2020	19.389,00 dólares americano	Não há mais rendas em falta.	Provas recibos de pagamento em anexo 3.
530.01565	De janeiro 2015 a dezembro 2020	5.508,00 dólares americano	Não há mais rendas em falta.	-Provas recibos de pagamento em anexo 4. -Solicitar a verificação nos dados apurados pelo Tribunal das Contas relativo a este contrato, pois o total não é de 5.589, mas sim, de 5.508,00).
530.02213	De janeiro 2015 a dezembro 2020	6.279,00 dólares americano	Não há mais rendas em falta.	Provas recibos de pagamento em anexo 5.

Meritíssima, estamos diante do trabalho de preparatórios da emissão da informação sobre o Relato da Receita Doméstica do Secretário de Estado de Terras e Propriedades do Ministério da Justiça- anos de 2015 a 2020, porém, com a insuficiência dos Recursos Humanos para apoiarem neste serviço, e com a inexistência de sistemas informáticos adequados para suportar a gestão das receitas cobradas e e receitas em falta, assim, foram recolhidos primeiramente os cinco (5) contratos de arrendamento que já tinham sido atualizados no sistema e que foi concluído o pagamento de rendas em falta, durante o período de 2015 a 2020.

Importante ressaltar que, para a melhoria dos serviços de gestão de controlo de pagamento e estabelecimento de base de dados adequados e modernizados, neste



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS



MINISTÉRIO DA
JUSTIÇA

Gabinete de Secretário Estado de
Terras e Propriedades

momento, a Direção-Geral de Terras e Propriedades tem recebido o apoio da KOICA, bem como a colocação de Assessor Técnico Especializados nesta área, a fim de poder contribuir para a melhoria do serviço supra-mencionado.

Contudo, a Direção-Geral de Terras e Propriedades estão a recolher todas a informações que se julgam necessárias sobre os factos e as matérias deles constantes, respeitante aos outros contratos que estão em falta, e que em breve, serão apresentados ao Tribunal de Recurso- Câmara de Contas.

Ciente do merecimento da atenção de Vossa Excelência, apresento os protestos da minha mais elevada consideração.

Os Responsáveis:

1. Eng. Jaime Xavier Lopes, M.Eng.

Eis e Atual Secretário de Estado de Terras e Propriedades

2. Ivo Valente

Eis Ministro da Justiça

3. Romão Guterres

Eis Diretor Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS



MINISTÉRIO DA
JUSTIÇA

Junta-se aos autos.
Gabinete de Secretário Estado de
Terras e Propriedades

Díli, 29 de setembro de 2024

REF: 4512/GSETP/MJ/IX/2024

Meritíssima Juíza Relatora
Dra. Maria Natércia Gusmão

TRIBUNAL DE RECURSO	
ENTRADA	205
Data	01.10.2024
Horas	09.06
Assinatura	<i>[Handwritten Signature]</i> Telefoni

Assunto : Informação acerca da Auditoria à Receita Doméstica do Estado anos de 2015 a 2020

Meritíssima;

Em sequência ao ofício n.º 4443/G-SETP/MJ/IX/2024, relativamente à resposta do Relato da Auditoria à Receita Doméstica do Secretário de Estado de Terras e Propriedades do Ministério da Justiça- anos de 2015 a 2020.

Venho respeitosamente na qualidade de Eis e **Atual Secretário de Estado de Terras e Propriedades**, apresentar os documentos adicionais, tais como os cinco (5) contratos de arrendamento que foram detectados na Auditoria como os contratos de arrendamento que tinham **rendas em atraso**, causando assim as rendas em falta, segundo consta na **tabela 5**, página 20, **anexo 1**, pontos 3.4.3, 3.5.1 e 3.5.2 proc. N.º 02/2021/AUDIT-S/CC.

Assim, a tabela seguinte comprova **mais alguns contratos** de arrendamento que **já tinham sido atualizados no sistema** e que foi **concluído o pagamento de rendas em falta, durante o período de 2015 a 2020**.

Contratos	Período de Pagamento	pagamento Realizado	Pagamento em falta	Observação
530.00444	De janeiro 2015 a dezembro 2020	23.001 dólares americano	Não há mais rendas em falta.	-Recibos de pagamento em anexo 1. -Solicitar a verificação nos



TRIBUNAL DE RECURSO

CÂMARA DE CONTAS



MINISTÉRIO DA
JUSTIÇA

Gabinete de Secretário Estado de
Terras e Propriedades

				dados apurados pelo Tribunal das Contas relativo às rendas em falta, pois o montante da renda não é de 22.287 dólares americano, mas é de 23.001 dólares americano.
530.01704	De Janeiro 2015 a dezembro 2020	30.572,00 dólares americano	Não há rendas em falta.	-Provas recibos de pagamento em anexo 2. -Solicitar a verificação do Tribunal das Contas relativamente às rendas em falta.
530.00623	De janeiro 2015 a março 2017	-12.393,00 dólares americano (valor normal) - Multa acrescida de 50% com o valor de 8.262 dólares americano	Não há mais rendas em falta.	-Provas recibos de pagamento em anexo 3. -Inexistência da renovação do contrato de abril 2017 em diante.
530.00175	De janeiro 2015 a dezembro 2020	324.000.00 dólares americano	Não há rendas em falta.	-Provas recibos de pagamento em anexo 4. -Solicitar a verificação nos dados apurados pelo Tribunal das Contas relativo às rendas em falta, pois o montante da renda não é de 310.500,00 dólares, mas é de 324.000.00 dólares americano.
530.00938	De janeiro 2015 a dezembro 2020	299.460,00 dólares americano	Não há rendas em falta	Provas recibos de pagamento em anexo 5.



TRIBUNAL DE RECURSO
CÂMARA DE CONTAS



MINISTÉRIO DA
JUSTIÇA

Gabinete de Secretário Estado de
Terras e Propriedades

Meritíssima, estamos diante do trabalho de preparatórios da emissão da informação sobre o Relato da Receita Doméstica do Secretário de Estado de Terras e Propriedades do Ministério da Justiça- anos de 2015 a 2020, sendo assim, foram recolhidas mais cinco (5) contratos de arrendamento que já tinham sido atualizados no sistema e que foi concluído o pagamento de rendas em falta, durante o período de 2015 a 2020.

Contudo, a Direção-Geral de Terras e Propriedades estão a recolher todas a informações que se julgam necessárias sobre os factos e as matérias deles constantes, respeitante aos outros contratos que estão em falta, e que em breve, serão apresentados ao Tribunal de Recurso- Câmara de Contas.

Ciente do merecimento da atenção de Meritíssima, apresento os protestos da minha mais elevada consideração.

Os Responsáveis:

1. Eng. Jaime Xavier Lopes, M.Eng

Eis e Atual Secretário de Estado de Terras e Propriedades

2. Ivo Valente

Eis Ministro da Justiça

3. Romão Guterres

Eis Diretor Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais