

## DECRETO DO PARLAMENTO NACIONAL N.º 70/II

# LEI DAS EXPROPRIAÇÕES

Num Estado de direito, a expropriação de bens imóveis por motivos de utilidade pública só deverá ter lugar quando não existir qualquer possibilidade de aquisição amigável dos mencionados bens. Com efeito, sendo o direito de propriedade privada um direito fundamental dos cidadãos, nos termos do artigo 54.º da Constituição da República Democrática de Timor-Leste, o Estado, quanto tiver de adquirir para o seu domínio bens imóveis necessários para a realização de acções que visam promover o interesse público de toda a comunidade, deverá, primeiramente, esgotar todas as vias que a lei lhe concede, incluindo as vias contratuais próprias do direito privado, a fim de evitar a supressão pura e simples do direito de propriedade privada dos cidadãos.

No âmbito do decurso do processo de expropriação, há a preocupação de se consagrar todo um conjunto de regras procedimentais por parte da Administração por forma a que esta subordine a sua actuação aos princípios da igualdade e da justiça.

A Lei das Expropriações, em matéria da justa indemnização a atribuir aos particulares pela expropriação dos seus bens imóveis para fins de utilidade pública, procura consagrar regras de fácil apreensão mas que permitam uma avaliação rigorosa, atendendo ao facto de ser inegável que o cálculo da justa indemnização é uma das questões mais delicadas de qualquer regime jurídico de expropriações por utilidade pública. Por outro lado, a lei que agora se aprova consagra a possibilidade de os particulares expropriados poderem exercer o seu direito de reversão nos casos em que a Administração der uma outra utilidade aos bens expropriados que não a prevista na declaração de utilidade pública ou ainda se tiver cessado a aplicação a esse fim. O acolhimento do direito de reversão constitui, sem dúvida, um dos aspectos mais importantes ao nível das garantias dos particulares. Com efeito, justifica-se plenamente a consagração do direito de reversão na lei sobre expropriações por utilidade pública uma vez que, por um lado, a sua consagração inequívoca funciona como forma de moralizar a actuação da Administração na efectiva utilização do bem expropriado para o fim de utilidade pública que esteve presente na respectiva declaração e, por outro lado, funciona ainda como forma de possibilitar aos particulares expropriados a recuperação dos bens que não fossem aplicados ao fim que determinou a expropriação.

O Parlamento Nacional decreta, nos termos do n.º 1 do artigo 95.º e da alínea k) do n.º 1 artigo 96.º da Constituição da República, para valer como lei, o seguinte:

### TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 1.º

##### **Admissibilidade das expropriações**

1. Os bens imóveis e os direitos a eles inerentes podem ser expropriados por causa de utilidade pública compreendida nas atribuições, fins ou objecto da entidade expropriante, mediante o pagamento contemporâneo de uma justa indemnização nos termos da presente lei.
2. A expropriação compreende qualquer forma legalmente admissível de privação da propriedade privada ou de direitos ou interesses patrimoniais conexos, independentemente das pessoas ou entidades a quem pertençam.

3. A expropriação tem sempre carácter excepcional, e apenas deve ser utilizada quando não seja possível adquirir ou utilizar outro imóvel para a finalidade a prosseguir.

#### Artigo 2.º

##### **Princípios gerais**

Compete às entidades expropriantes e aos demais intervenientes no procedimento e no processo expropriativo prosseguir o interesse público, no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos expropriados e dos demais interessados, observando, nomeadamente, os princípios da legalidade, justiça, igualdade, proporcionalidade, imparcialidade e boa fé.

#### Artigo 3.º

##### **Limite da expropriação**

A expropriação deve limitar-se ao necessário para a realização do seu fim, podendo, todavia, atender-se a exigências futuras, de acordo com um programa de execução faseada e devidamente calendarizada, o qual não pode ultrapassar o limite máximo de quatro anos.

#### Artigo 4.º

##### **Competência para a expropriação**

1. A expropriação só pode ser ordenada pelo Estado.
2. É da competência do Conselho de Ministros, sob parecer fundamentado do Ministro da Justiça:
  - a) A declaração de utilidade pública da expropriação dos bens imóveis e direitos a eles inerentes;
  - b) O reconhecimento do interesse público requerido pelas pessoas colectivas de direito público e privado de cariz empresarial e a declaração de utilidade pública da expropriação dos imóveis necessários à implementação de projectos de interesse nacional e respectivos acessos.

#### Artigo 5.º

##### **Conceito de interessados**

1. Para os fins da presente lei, consideram-se interessados, além do expropriado, os titulares de qualquer direito real ou ónus sobre o bem a expropriar e os arrendatários de prédios rústicos ou urbanos, desde que provem, por qualquer meio idóneo, que o direito teve início em data anterior à declaração de utilidade pública.
2. As diligências do processo expropriativo são realizadas junto do proprietário do bem ou o titular do direito objecto da expropriação e com os demais interessados, sem prejuízo do que se encontra estabelecido no n.º 4 do artigo 25.º para os casos em que existem dúvidas sobre a titularidade dos direitos.
3. Salvo prova em contrário, a entidade expropriante apenas considera proprietário e interessado quem como tal figure nos registos públicos ou em documentos oficiais que demonstrem a presunção de tal titularidade.
4. Sempre que se tratem de imóveis não cadastrados ou registados ou que haja manifesta desactualização dos registos e das inscrições, consideram-se interessados aqueles que publica e notoriamente constem como tais ou apresentem títulos bastantes de prova onde figurem como titulares dos direitos a que se referem os números anteriores.
5. Nos casos referidos na parte final do número anterior, deve-se proceder ao levantamento cadastral esporádico previsto no Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis.
6. Caso existam dúvidas ou casos disputados de propriedade ou de direitos nos termos estabelecidos no Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis, é

obrigatória a citação de todos aqueles que se arroguem de tais direitos, procedendo-se de acordo com o estabelecido no n.º 4 do artigo 25.º.

7. O levantamento cadastral e a resolução dos casos disputados é feita nos termos do Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis.

#### Artigo 6.º

##### **Conceito de beneficiários**

1. Considera-se beneficiário a entidade a quem o bem objecto da expropriação deva ser atribuído para prossecução do interesse público subjacente à mesma.
2. Para além do Estado, podem ser beneficiários da expropriação por utilidade pública as entidades e os concessionários a quem seja reconhecida essa qualidade.
3. Por razões de interesse público, devidamente fundamentado, poderão ainda ser considerados beneficiários da expropriação, para além dos indicados no número anterior, qualquer pessoa singular ou colectiva que desempenhe uma função de importância para o desenvolvimento de Timor-Leste, nomeadamente social ou económica.

#### Artigo 7.º

##### **Inoponibilidade de transmissões**

1. As transmissões de propriedade ou de quaisquer outros direitos ou interesses não impedem a continuação dos expedientes destinados a efectivar a expropriação.
2. O novo titular considera-se sub-rogado nos direitos e nas obrigações do primitivo titular.

#### Artigo 8.º

##### **Ónus e encargos**

1. O bem expropriado é adquirido livre de ónus ou encargos.
2. Em casos excepcionais pode conservar-se algum direito real sobre o bem expropriado, desde que tal se revele compatível com o novo destino a dar ao bem e existindo acordo entre a entidade expropriante e o titular do direito.

#### Artigo 9.º

##### **Constituição de servidões administrativas**

Podem constituir-se sobre imóveis públicos ou privados servidões administrativas necessárias à realização de fins de interesse público, sendo devida uma indemnização pela constituição das mesmas nos termos gerais da presente lei.

#### Artigo 10.º

##### **Direito de ocupação de prédios vizinhos**

1. A declaração de utilidade pública da expropriação confere à entidade expropriante e aos beneficiários da expropriação o direito de ocupar temporariamente prédios vizinhos e de neles efectuar os trabalhos necessários ou impostos para a execução dos fins a que se destina a expropriação.
2. Aos proprietários e demais interessados prejudicados pela ocupação são devidas indemnizações pelos danos causados nos termos gerais de direito.
3. A indemnização referida no número anterior deve ser proposta pelo Estado antes de iniciada a ocupação ou, falhando acordo entre as partes, ser determinada nos termos gerais de direito.

#### Artigo 11.º

##### **Presunção de utilidade pública**

1. Presume-se a existência de utilidade pública nas expropriações de bens imóveis necessários para a realização de obras de infra-estruturas ou de serviços do Estado.

2. A presunção de utilidade pública referida no número anterior é igualmente aplicável para efeitos de realização de obras e serviços de interesse público que tenham que ser realizados por Empresas Públicas, no âmbito das actividades e dos fins que, por lei, lhes caibam realizar.
3. A presunção de utilidade pública referida nos números anteriores deve ser concretizada na Declaração de Utilidade Pública, designadamente indicando-se claramente qual a obra a realizar e a norma ou acto administrativo que prevê a sua realização.

## TÍTULO II PROCESSO DE EXPROPRIAÇÃO

### CAPÍTULO I DOS REQUISITOS PRÉVIOS À EXPROPRIAÇÃO

#### Artigo 12.º

##### **Requisitos prévios à expropriação**

1. Salvo as excepções previstas na presente lei quanto à expropriação em casos especiais, prevista no artigo 33.º, a expropriação implica a realização dos seguintes procedimentos pela ordem sequencial indicada:
  - a) Realização de vistoria ao bem a expropriar;
  - b) Elaboração do relatório e avaliação do bem a expropriar baseados na vistoria mencionada na alínea anterior, fixando-se no relatório a proposta de indemnização a ser paga ao expropriado;
  - c) Elaboração da decisão de expropriar;
  - d) Tentativa de aquisição por via do direito privado, tendo por base o valor apurado na avaliação;
  - e) Existindo acordo entre expropriante e expropriado, formalização do mesmo através de escritura pública;
  - f) Inexistindo acordo, requisição da emissão da declaração de utilidade pública da expropriação;
  - g) Emissão e publicação da declaração de utilidade pública;
  - h) Tomada de posse administrativa do bem;
  - i) Promoção da Arbitragem tendo em vista a fixação do valor da justa indemnização;
  - j) Notificação da decisão arbitral aos interessados;
  - k) Pagamento das indemnizações.
2. O disposto no número anterior não prejudica o disposto na presente lei quanto à admissibilidade de recurso da decisão arbitral, arguição de irregularidades e recurso contencioso.

## CAPÍTULO II AVALIAÇÃO, AUTO DE VISTORIA E RELATÓRIO DO BEM A EXPROPRIAR

### SECÇÃO I AUTO DE VISTORIA E RELATÓRIO DO BEM A EXPROPRIAR

#### Artigo 13.º

##### **Auto de vistoria**

1. A entidade expropriante ou beneficiário da expropriação marca a data, a hora e o local do início da vistoria necessária para a elaboração da descrição referida no n.º 1 do artigo 14.º, notificando de tal facto os interessados conhecidos pessoalmente ou por carta ou ofício

registado, a expedir de forma a ser recebido com a antecedência mínima de sete dias, no qual indicará, ainda, se a expropriação é total ou parcial.

2. Os interessados podem comparecer à vistoria e formular, por escrito, as questões que tiverem por pertinentes, as quais devem ser respondidas no respectivo relatório de avaliação do bem.
3. Da vistoria referida no n.º 2 do presente artigo deve ser elaborado um auto contendo, pelo menos, os seguintes elementos:
  - a) Descrição pormenorizada do local, referindo, designadamente, as construções ou áreas de cultivo existentes, as características destas, o estado de conservação e, sempre que possível, as áreas totais construídas;
  - b) Menção expressa de todos os elementos susceptíveis de influírem na avaliação do bem, nos termos dos artigos 15.º e seguintes;
  - c) Plantas, fotografias ou qualquer outro suporte de captação da imagem do bem expropriado e da área envolvente;
  - d) Resposta às eventuais questões referidas no n.º 2.

#### Artigo 14.º

##### **Relatório do bem a expropriar**

1. A entidade expropriante ou o beneficiário da expropriação elaboram um relatório que inclui uma descrição concreta e individualizada do bem a expropriar, no qual descrevem, em todos os seus aspectos materiais e jurídicos, os bens ou direitos que considerem necessários à expropriação.
2. A comunicação aos interessados deve ser acompanhada de cópia dos elementos a que se referem as alíneas a), b), e d) do n.º 1 do artigo 24.º e, sempre que possível, de indicação da descrição cadastral e predial.
3. O relatório do bem a expropriar deve ser concluído no prazo de quinze dias a contar da data da realização da vistoria.
4. Em casos devidamente justificados e a requerimento do avaliador, designadamente pelo número de vistorias, o prazo a que se refere o número anterior pode ser prorrogado até trinta dias pela entidade expropriante.
5. Recebido o relatório, a entidade expropriante, no prazo de sete dias, notifica o expropriado e os demais interessados pessoalmente ou por carta ou ofício registado, remetendo-lhes cópia do mesmo e dos respectivos anexos, para apresentarem reclamação contra o seu conteúdo, querendo, no prazo de quinze dias.
6. Em caso de reclamação o beneficiário da expropriação pronuncia-se no prazo de sete dias, em relatório complementar, do qual não cabe nova reclamação, sem prejuízo do disposto no artigo 50.º.
7. Se o expropriado ou demais interessados forem desconhecidos, é aplicável o disposto no n.º 4 do artigo 25.º.

#### SECÇÃO II

##### **DA AVALIAÇÃO DO BEM A EXPROPRIAR**

#### Artigo 15.º

##### **Justa indemnização**

1. O Estado garante o pagamento da justa indemnização, nos termos previstos na presente lei.
2. A justa indemnização não visa compensar o benefício alcançado pela entidade expropriante mas ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação, correspondente ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou possível numa

utilização económica normal, à data da publicação da declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data.

3. Na determinação do valor dos bens expropriados não podem tomar-se em consideração as mais-valias que resultem:
  - a) Da própria declaração de utilidade pública da expropriação;
  - b) De obras ou empreendimentos públicos concluídos há menos de quatro anos;
  - c) De benfeitorias voluptuárias ou úteis posteriores à notificação da resolução de requerer a declaração de utilidade pública;
  - d) De informações de viabilidade, licenças ou autorizações administrativas requeridas posteriormente à notificação da resolução de requerer a declaração de utilidade pública.
4. Na fixação da justa indemnização não são considerados quaisquer factores, circunstâncias ou situações criadas com o propósito de aumentar o valor da indemnização.
5. Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4 do presente artigo, o valor dos bens, calculado de acordo com os critérios constantes dos artigos 16.º e seguintes, deve corresponder ao valor real e corrente dos mesmos, numa situação normal de mercado.
6. O Estado, quando satisfaça a indemnização, tem direito de regresso sobre o beneficiário da expropriação, podendo, independentemente de quaisquer formalidades, proceder à retenção de transferências orçamentais até ao valor da dívida, incluindo os juros de mora que se mostrem devidos desde a data do pagamento da indemnização.

#### Artigo 16.º

##### **Cálculo do montante da indemnização**

1. O montante da indemnização calcula-se com referência ao valor do solo, acrescido do custo de substituição de eventuais construções.
2. Nos casos de renovação ou de emissão de nova declaração de utilidade pública, o montante da indemnização apurado deverá ser objecto de actualização.

#### Artigo 17.º

##### **Classificação dos solos**

1. Para efeitos do cálculo da indemnização por expropriação, o solo é classificado em função da sua natureza urbana ou rural, do seu aproveitamento e da utilização dominante que nele está instalada ou a ser desenvolvida.
2. Considera-se solo urbano aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano.
3. Considera-se solo rural aquele para o qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou que seja ocupado por infra-estruturas que não lhe confirmem o estatuto de solo urbano.
4. Para efeitos dos números anteriores, considera-se, designadamente, existir aproveitamento económico, nos prédios urbanos, onde, existindo edificações, as mesmas são utilizadas para fins residenciais ou para arrendamento e, no caso de prédio rústicos, onde existam áreas de cultivo ou actividades agro-pecuárias.

#### Artigo 18.º

##### **Cálculo do valor do solo**

Na determinação do valor dos solos atende-se, como referencial, à tabela de valor do solo por m<sup>2</sup> e majorações, a aprovar por diploma do Governo.

## Artigo 19.º

### **Cálculo do valor nas expropriações parciais**

1. Nas expropriações parciais, o beneficiário da expropriação ou o árbitro calculam sempre, separadamente, o valor e o rendimento totais do prédio e das partes abrangidas e não abrangidas pela declaração de utilidade pública.
2. Quando a parte não expropriada ficar depreciada pela divisão do prédio ou desta divisão resultarem outros prejuízos ou encargos, incluindo a necessidade de construção de vedações idênticas às demolidas ou às subsistentes, especificam-se também, em separado, os montantes da depreciação e dos prejuízos ou encargos, que acrescem ao valor da parte expropriada.

## Artigo 20.º

### **Indemnização respeitante ao arrendamento**

1. O arrendamento para habitação, comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, bem como o arrendamento rural são considerados encargos autónomos para efeito de indemnização dos arrendatários.
2. O inquilino habitacional ou rural obrigado a desocupar o imóvel em consequência da caducidade do arrendamento resultante de expropriação, pode optar entre uma habitação ou terreno cujas características, designadamente de localização e renda, sejam semelhantes às da anterior ou por indemnização, satisfeita de uma só vez.
3. Na fixação da indemnização a que se refere o n.º 1 atende-se ao valor do imóvel, ao valor das benfeitorias realizadas pelo arrendatário, à relação entre as rendas pagas por este e as praticadas no mercado e, para os casos de arrendamento rural, atende-se ainda ao valor dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, ao valor das benfeitorias a que o rendeiro tenha direito e aos demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, calculados nos termos gerais de direito.
4. Na indemnização respeitante a arrendamento para comércio, indústria, exercício de profissão liberal ou para fins agrícolas atende-se às despesas relativas à nova instalação, incluindo os diferenciais de renda que o arrendatário irá pagar, e aos prejuízos resultantes do período de paralisação da actividade necessário para a transferência dos serviços, calculados nos termos gerais de direito.

## Artigo 21.º

### **Indemnização pela interrupção da actividade comercial, industrial, liberal ou agrícola**

Nos casos em que o proprietário do prédio nele exerça qualquer actividade comercial, industrial, liberal ou agrícola, à indemnização pelo valor do prédio acresce a que corresponder aos prejuízos da cessação inevitável ou da interrupção e transferência dessa actividade, pelo período de tempo objectivamente necessário, calculada tendo em conta a última declaração de rendimentos entregue nos serviços de finanças ou, caso esta não exista, aos montantes que fundamentadamente se fizer prova que deixaram de ser auferidos.

## Artigo 22.º

### **Indemnização pela expropriação de direitos diversos da propriedade plena**

Na expropriação de direitos diversos da propriedade plena, como o usufruto ou o direito de superfície, a indemnização é determinada de harmonia com os critérios fixados para aquele imóvel, na parte em que forem aplicáveis, sem exceder o montante que seria devido caso se tratasse de propriedade plena.

**CAPÍTULO III**  
**DECISÃO DE EXPROPRIAR**

Artigo 23.º

**Decisão de expropriar**

1. A Declaração de Utilidade Pública dos bens a expropriar é sempre precedida de uma decisão de expropriar.
2. A decisão de expropriar é o acto pelo qual a Administração concretiza a intenção de expropriar e a presunção de utilidade pública da expropriação a que se refere o artigo 11.º.
3. Tratando-se de um beneficiário da expropriação que não o Estado, a decisão de expropriar é o requerimento pelo qual o beneficiário da expropriação requer ao membro do Governo responsável que seja emitida a declaração de utilidade pública.

Artigo 24.º

**Conteúdo da decisão de expropriar**

1. A decisão de expropriar deve ser fundamentada, mencionando expressamente:
  - a) A causa de utilidade pública;
  - b) Os bens a expropriar, os proprietários e demais interessados conhecidos;
  - c) A previsão do montante dos encargos a suportar com a expropriação;
  - d) A norma habilitante, o acto administrativo ou o previsto em plano de realização de infra-estruturas, ou serviços a realizar nos imóveis a expropriar e na zona da localização dos referidos imóveis;
  - e) A intervenção ou utilização prevista para o bem a expropriar.
2. Os bens a expropriar são identificados através:
  - a) Da localização administrativa do imóvel;
  - b) Da identificação das confrontações da parcela;
  - c) Das coordenadas geográficas das extremas das parcelas de terreno;
  - d) Do esboço geométrico da parcela, georreferenciado;
  - e) Da localização georreferenciada da parcela;
  - f) Do tipo de parcela de acordo com as especificações técnicas;
  - g) Da informação actualizada sobre a sua titularidade e quaisquer outros dados relevantes;
  - h) Da menção de quaisquer outras descrições cadastrais existentes juntamente com a lanta cadastral do imóvel em escala correspondente à do cadastro geométrico do imóvel ou, na falta deste, em escala graficamente representada;
  - i) Existindo registos prediais, através das descrições que venham a ser criadas na conservatória do Registo Predial a que pertençam.
3. Os proprietários e demais interessados conhecidos são identificados através do nome, firma, denominação, residência habitual ou sede; aos desconhecidos aplica-se o previsto no n.º 4 do artigo 25.º.
4. A previsão dos encargos com a expropriação tem por base a quantia que for previamente determinada e documentada no relatório dos bens a expropriar a que se refere o artigo 14.º.
5. A decisão de expropriar é notificada ao expropriado e aos demais interessados cuja morada seja conhecida, pessoalmente ou mediante carta ou ofício registado.



### TÍTULO III EXPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL

#### Artigo 25.º

##### **Aquisição por via de direito privado**

1. A entidade expropriante ou o beneficiário da expropriação, antes de requerer a declaração de utilidade pública, deve diligenciar no sentido de adquirir os bens por via de direito privado, salvo nos casos de expropriação em casos especiais, previstos no artigo 33.º.
2. A notificação da decisão de expropriar deve incluir proposta de aquisição, por via de direito privado, que terá como referência o valor constante do relatório de avaliação dos bens.
3. No caso de arrendatários, a proposta é apresentada como alternativa ao realojamento previsto no n.º 2 do artigo 20.º.
4. Não sendo conhecidos os proprietários e os demais interessados ou não sendo possível a entrega das cartas ou ofícios a que se refere o n.º 5 do artigo anterior, a existência de proposta é publicitada através de editais a afixar nos locais de estilo do lugar da situação do bem e junto do Chefe de Suco local, devendo ainda ser publicitada em dois números seguidos de dois dos jornais mais lidos na região, sendo um destes de âmbito nacional.
5. O proprietário e os demais interessados têm o prazo de vinte dias contados a partir da recepção da proposta ou da última publicação nos jornais a que se refere o número anterior para se pronunciarem sobre a proposta apresentada, podendo requerer a expropriação total do bem nos termos do artigo 72.º, esclarecimentos ou apresentar contraproposta indicando de forma fundamentada o valor que atribuem aos bens a expropriar.
6. O expropriado tem o direito de produzir as alegações que considere pertinentes, aplicando os critérios e situações valorativas que julgue adequados para justificar o valor que considera justo pelos bens e, de igual modo, apresentar as provas que considere oportunas para justificar as referidas alegações.
7. A recusa pelo expropriado da proposta apresentada ou a falta de interesse da entidade expropriante na contraproposta apresentada pelo expropriado confere, de imediato, à Administração ou à entidade interessada na expropriação, a faculdade de dar início à expropriação litigiosa, mediante a publicação da declaração de utilidade pública.
8. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a entidade expropriante e o expropriado podem chegar a acordo para a aquisição por via do direito privado em qualquer estado do processo.

#### Artigo 26.º

##### **Objecto do acordo**

1. Nas expropriações amigáveis podem constituir objecto de acordo entre a entidade expropriante e expropriado ou demais interessados:
  - a) O montante da indemnização;
  - b) O pagamento de indemnização ou de parte dela em prestações, os juros respectivos e o prazo de pagamento destes;
  - c) O modo de satisfazer as prestações;
  - d) A indemnização através da cedência de bens ou direitos nos termos do artigo 46.º;
  - e) A expropriação total no caso das expropriações parciais;
  - f) Condições acessórias.
2. O acordo apenas vincula o Estado após aprovação pelo Ministro da Justiça, ou pelo funcionário em quem este tenha delegado.

Artigo 27.º

**Formalização do acordo por escritura**

1. O acordo entre a entidade expropriante e os demais interessados deve constar de escritura pública de expropriação amigável lavrada perante o notário público.
2. A escritura celebrada nos termos do número anterior que tenha por objecto apenas **parte** de um prédio, qualquer que seja a sua área, constitui título bastante para efeitos da sua desanexação e registo.

Artigo 28.º

**Conteúdo e prazo da escritura**

1. A escritura será lavrada dentro dos oito dias subsequentes àquele em que o acordo estabelecido for comunicado pela entidade expropriante ao notário, em conformidade com o disposto no Regime Jurídico do Notariado.
2. Da escritura devem ainda constar:
  - a) A identificação do imóvel;
  - b) A indemnização acordada e a forma de pagamento;
  - c) A data e o número do Jornal da República em que foi publicada a declaração de utilidade pública da expropriação, caso a mesma se tenha verificado;
3. A entidade expropriante deve facultar ao expropriado e aos demais interessados cópia autenticada da escritura de expropriação amigável, quando solicitada.

Artigo 29.º

**Atribuição da indemnização**

1. A indemnização acordada pode ser atribuída, individualmente, a cada um dos interessados ou fixada globalmente.
2. Não havendo acordo entre os interessados sobre a partilha da indemnização global que tiver sido acordada, é esta entregue àquele que por todos for designado ou consignada em depósito no lugar do domicílio da entidade expropriante, à ordem do tribunal do distrito do lugar da situação dos bens ou da maior extensão deles, efectuando-se a partilha nos termos gerais de direito e de acordo com o previsto no Código de Processo Civil.

Artigo 30.º

**Interessados desconhecidos**

Salvo no caso de dolo ou culpa grave por parte da entidade expropriante, o aparecimento de interessados desconhecidos à data da celebração da escritura apenas dá lugar à reconstituição da situação que existiria se tivessem participado no acordo, nos termos em que este foi concluído.

TÍTULO IV

**DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA**

CAPÍTULO I

**DA DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA**

Artigo 31.º

**Remessa do requerimento**

1. O requerimento a solicitar a declaração de utilidade pública é remetido ao Ministro da Justiça, devendo ser instruído com os seguintes documentos:
  - a) Decisão de expropriar a que se refere o artigo 23.º e respectiva documentação;
  - b) Todos os elementos relativos à fase de tentativa de aquisição por via de direito privado;

- c) Indicação da dotação orçamental que suportará os encargos com a expropriação e da respectiva cativação, ou caução correspondente, ou em alternativa, declaração emitida pelo órgão directivo do Fundo Financeiro Imobiliário confirmando que este irá suportar o pagamento da indemnização devida;
  - d) Programação dos trabalhos elaborada pela entidade expropriante, no caso de urgência, bem como a fundamentação desta.
2. O Ministério da Justiça pode determinar que o requerente junte quaisquer outros documentos ou preste os esclarecimentos que entenda necessários.

#### Artigo 32.º

##### **Declaração de utilidade pública**

1. A declaração de utilidade pública, a aprovar através de Resolução do Conselho de Ministros, deve ser devidamente fundamentada e obedecer aos demais requisitos fixados nesta lei.
2. A declaração resultante genericamente da lei, de regulamento ou de programa de obras ou instalação de serviços aprovado pelo Ministério competente que não especifique os bens objecto de expropriação, deve ser concretizada através de Resolução do Conselho de Ministros que individualize os bens a expropriar, valendo esse acto como declaração de utilidade pública para os efeitos do presente diploma.
3. A declaração de utilidade pública caduca nos termos do artigo 71.º.

#### Artigo 33.º

##### **Expropriação em casos especiais**

1. Quando a necessidade da expropriação decorra de calamidade pública ou de exigências de segurança interna ou de defesa nacional, o Estado ou as autoridades públicas por este designadas ou legalmente competentes podem tomar posse administrativa imediata dos bens destinados a prover à necessidade que determina a sua intervenção, sem qualquer formalidade prévia, seguindo-se, sem mais diligências, o estabelecido na presente lei sobre fixação da indemnização em processo litigioso.
2. Sempre que possível, será promovida vistoria destinada a realizar o relatório de avaliação do bem, nos termos previstos nos artigos 13.º e 14.º, cumprindo-se, com as necessárias adaptações, o disposto nesses artigos.

#### Artigo 34.º

##### **Publicação da declaração de utilidade pública**

1. O acto declarativo da utilidade pública e a sua renovação são sempre publicados por extracto na 1.ª série do Jornal da República e notificados ao expropriado e aos demais interessados conhecidos, pessoalmente ou por carta ou ofício sob registo, devendo ser averbados no registo cadastral da Direcção Nacional de Terras e Propriedades e Serviços Cadastrais e, ainda, no registo predial quando este exista.
2. A declaração de utilidade pública referida no número anterior deve ser igualmente publicitada através de editais a afixar junto do bem expropriado, nos locais de estilo do lugar da situação do bem e junto do Chefe de Suco local.
3. Se o expropriado ou demais interessados forem desconhecidos, é aplicável o disposto no n.º 4 do artigo 25.º.
4. A publicação por extracto da declaração de utilidade pública deve identificar sucintamente os bens sujeitos a expropriação, com referência à descrição cadastral e predial quando esta exista, mencionar os direitos, ónus ou encargos que sobre eles incidem e os nomes dos respectivos titulares e indicar o fim da expropriação.

5. A identificação referida no número anterior pode ser substituída por planta, em escala adequada e graficamente representada, que permita a delimitação legível do bem necessário ao fim de utilidade pública.
6. Quando se trate de expropriação por zonas ou lanços, da publicação do acto declarativo consta a área total a expropriar, a sua divisão de acordo com o faseamento, os prazos e a ordem de aquisição.

#### Artigo 35.º

##### **Efeitos da publicação da declaração de utilidade pública**

A publicação da declaração de utilidade pública confere de imediato à entidade expropriante a posse administrativa dos bens expropriados, nos termos previstos nos artigos 37.º e seguintes.

#### Artigo 36.º

##### **Dever de comunicação**

1. Após a notificação da declaração de utilidade pública, o expropriado e os demais interessados devem comunicar à entidade expropriante, por escrito, qualquer alteração da sua residência habitual ou sede.
2. A alteração da residência habitual ou da sede do expropriado e dos demais interessados que não tenha sido comunicada nos termos descritos no número anterior não constitui fundamento para a repetição de quaisquer termos ou diligências do procedimento expropriatório.

### CAPÍTULO II

## **DA NECESSIDADE DE OCUPAÇÃO DE BENS OU DE AQUISIÇÃO DE DIREITOS**

#### Artigo 37.º

##### **Posse administrativa**

Uma vez publicada a Declaração de Utilidade Pública, a entidade competente pode tomar a posse administrativa dos bens a expropriar, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

#### Artigo 38.º

##### **Requisitos prévios à posse administrativa**

1. A investidura administrativa na posse dos bens não pode efectivar-se sem que previamente tenha sido:
  - a) Publicada a Declaração de Utilidade Pública e notificado o proprietário da tomada de posse administrativa do bem pela Administração;
  - b) Realizada a relação do bem a expropriar destinada a fixar os elementos de facto susceptíveis de desaparecerem e cujo conhecimento seja de interesse ao julgamento do processo;
  - c) Efectuado o depósito do montante da justa indemnização junto de instituição bancária, à ordem do expropriado e dos demais interessados, se aquele e estes forem conhecidos e não houver dúvidas sobre a titularidade dos direitos afectados.
2. A notificação a que se refere a parte final da alínea a) do número anterior deve indicar o dia e a hora a partir da qual tem efeito o acto de posse administrativa.
3. Deve ser concedido aos expropriados um prazo razoável para que estes desocupem o bem expropriado, o qual, porém, não pode ser superior a trinta dias a contar da publicação da declaração de utilidade pública, salvo se, por razões justificáveis, a Administração entender dever ser concedido um prazo superior.

4. A entidade expropriante pode recorrer às autoridades policiais a fim de efectivar o despejo administrativo nos casos em que os bens expropriados não se encontrem livres e desocupados tendo decorrido o prazo para a sua desocupação.
5. O depósito a que se refere a alínea c) do n.º 1 pode ser substituído por caução prestada por qualquer das formas legalmente admissíveis.
6. O depósito prévio é dispensado:
  - a) Nos casos de expropriação por motivos especiais a que se refere o artigo 33.º devendo o mesmo ser efectuado no mais curto prazo possível;
  - b) Se os expropriados e demais interessados não forem conhecidos ou houver dúvidas sobre a titularidade dos direitos afectados, devendo o mesmo ser efectuado no prazo de trinta dias a contar do momento em que sejam definitivamente conhecidos.

## TÍTULO V EXPROPRIAÇÃO LITIGIOSA

### CAPÍTULO I Disposições introdutórias

#### Artigo 39.º Arbitragem

1. Na falta de acordo sobre o valor da indemnização, é este fixado por arbitragem, com recurso para os tribunais comuns.
2. Na arbitragem cabe unicamente fixar o montante da justa indemnização devida pela expropriação.
3. Da decisão arbitral cabe sempre recurso com efeito meramente devolutivo para o tribunal distrital do lugar da situação dos bens ou da sua maior extensão.

### CAPÍTULO II Da tramitação do processo

#### Artigo 40.º Promoção da arbitragem

Publicada a declaração de utilidade pública, compete ao Ministério da Justiça promover a constituição e o funcionamento da arbitragem, a qual corre junto de um Árbitro Único nomeado para esse efeito pelo Presidente do Tribunal de Recurso.

#### Artigo 41.º Designação do árbitro

1. Para o efeito do disposto no artigo anterior, o Ministério da Justiça solicita a designação do árbitro directamente ao Presidente do Tribunal de Recurso, remetendo-lhe desde logo todos os documentos constantes do processo.
2. O despacho de designação do árbitro é proferido no prazo de dez dias.

#### Artigo 42.º Autuação

1. É aberto um processo de expropriação com referência a cada um dos imóveis abrangidos pela declaração de utilidade pública.
2. Quando dois ou mais bens imóveis tenham pertencido ao mesmo proprietário ou conjunto de comproprietários, é obrigatória a apensação dos processos em que não se verifique acordo sobre os montantes das indemnizações.

Artigo 43.º

**Competência do árbitro único**

Ao árbitro cabe fixar o valor da justa indemnização no caso de falta de acordo, podendo ordenar repetir as diligências que se mostrem necessárias a fim de tomar uma decisão fundamentada quanto ao valor da indemnização devida.

CAPÍTULO III

**Da Decisão arbitral**

Artigo 44.º

**Decisão arbitral**

1. A decisão do árbitro fixa o valor da indemnização devida, bem como a resposta a eventuais questões suscitadas pelos expropriados e pela entidade expropriante, devendo ser devidamente fundamentada, com indicação precisa dos elementos que serviram de base ao cálculo da indemnização proposta, bem como a justificação dos critérios de cálculo adoptados.
2. A decisão do árbitro e o processo expropriativo é entregue ao Ministério da Justiça no prazo máximo de trinta dias a contar da nomeação do árbitro, devendo este, no prazo de sete dias, remeter cópia da decisão ao expropriado e aos demais interessados.
3. Em casos devidamente justificados, designadamente em razão do número de arbitragens, o prazo de decisão a que se refere o número anterior pode ser prorrogado até sessenta dias, a requerimento do árbitro, dirigido ao Ministério da Justiça.
4. Não tendo sido apresentado recurso da decisão arbitral nos termos do artigo 51.º, o Ministério da Justiça remete a referida decisão ao Fundo Financeiro e Imobiliário ou ao beneficiário da expropriação, para que o depósito do montante arbitrado seja efectuado nos termos do artigo 47.º.

TÍTULO VI

**DO PAGAMENTO DAS INDEMNIZAÇÕES**

Artigo 45.º

**Meios de pagamento**

1. O pagamento das indemnizações devidas pelas expropriações por utilidade pública é feito em dinheiro ou em espécie através da cedência de um bem equivalente, de uma só vez, salvo as excepções previstas nos números seguintes.
2. Nas expropriações amigáveis, a entidade expropriante, o expropriado e os demais interessados podem acordar no pagamento da indemnização em prestações ou na cedência de bens ou direitos de acordo com o previsto no artigo seguinte.
3. O disposto no número anterior aplica-se à transacção judicial ou extrajudicial na pendência do processo de expropriação.
4. As indemnizações a serem pagas por expropriações efectuadas ao abrigo da presente Lei podem ser satisfeitas através do Fundo Financeiro Imobiliário.

Artigo 46.º

**Cedência de bens ou direitos**

1. As partes podem acordar que a indemnização seja satisfeita, total ou parcialmente, através da cedência de bens ou direitos ao expropriado ou aos demais interessados.
2. No caso de indemnização através da cedência de bens imóveis, a Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais é responsável pela identificação, de entre os

imóveis do domínio privado do Estado, de um imóvel com características semelhantes ao imóvel expropriado.

3. A cedência de direitos sobre bens imóveis é regulada pela legislação aplicável à utilização do domínio privado do Estado.

#### Artigo 47.º

##### **Forma de pagamento da indemnização**

1. Alcançado o valor da indemnização, deve o Ministério da Justiça notificar o Fundo Financeiro Imobiliário ou o beneficiário da expropriação para, no prazo de quinze dias, satisfazer os montantes em dívida e remeter nota comprovativa do pagamento.
2. O Ministério da Justiça notifica o expropriado e os demais interessados da realização do depósito feita em seu nome junto de instituição financeira.
3. O expropriado e os demais interessados podem levantar os montantes depositados, sem prejuízo da sua impugnação nos termos do artigo seguinte e do disposto no n.º 2 do artigo 52.º.

#### Artigo 48.º

##### **Impugnação dos montantes depositados**

1. Não sendo feito o pagamento a que se refere o artigo anterior ou sendo o mesmo insuficiente, o expropriado e os demais interessados podem impugnar judicialmente os montantes recebidos, especificando os valores devidos e apresentando e requerendo todos os meios de prova.
2. Admitida a impugnação, o Fundo Financeiro Imobiliário ou o beneficiário da expropriação é notificado para responder no prazo de quinze dias e para apresentar e requerer todos os meios de prova.
3. Produzidas as provas que o juiz considerar necessárias, é proferida decisão fixando os montantes devidos e determinando a realização do depósito complementar que for devido, no prazo de quinze dias.
4. Não sendo efectuado o depósito no prazo fixado, o juiz ordena o pagamento por força das cauções prestadas, ou as providências que se revelarem necessárias, designadamente a notificação do serviço que tem a seu cargo os avals do Estado, para que este efectue o depósito do montante em falta, em substituição do Fundo Financeiro Imobiliário ou do beneficiário da expropriação.
5. Efectuado o pagamento ou assegurada a sua realização, o juiz autoriza o levantamento dos montantes que se mostrem excessivos ou a restituição a que haja lugar e determina o cancelamento das cauções que se mostrem injustificadas.
6. No caso de expropriação amigável, decorridos sessenta dias sobre a data acordada para o pagamento de qualquer prestação sem que a mesma se mostre realizada, o interessado pode requerer as providências a que se referem os números anteriores, devendo juntar a cópia da escritura celebrada.

#### Artigo 49.º

##### **Pagamento das indemnizações**

A atribuição das indemnizações aos interessados é titulada por um documento escrito de quitação assinado pelo expropriado.

## TÍTULO VII DAS GARANTIAS

### CAPÍTULO I Arguição de irregularidades

#### Artigo 50.º Reclamação

1. O expropriado, a entidade expropriante nos casos em que lhe não seja imputável ou os demais interessados, podem reclamar, no prazo de quinze dias a contar do seu conhecimento, contra qualquer irregularidade cometida no procedimento administrativo, nomeadamente na convocação ou na realização do relatório do bem, assim como na constituição ou no funcionamento da arbitragem ou na decisão do árbitro, designadamente por falta de cumprimento dos prazos fixados na lei, oferecendo logo as provas que tiverem por convenientes e que não constem já do processo.
2. A reclamação é apresentada perante o Tribunal do local da situação dos bens, o qual ordena à entidade expropriante para, no prazo de dez dias, juntar aos autos cópia do processo de expropriação.
3. Recebida a reclamação e o processo administrativo de expropriação, o juiz exara informação sobre a tempestividade, os fundamentos e as provas oferecidas, notificando a parte contrária para, querendo, no prazo de quinze dias, juntar aos autos eventual resposta.
4. O juiz decide com base nas provas oferecidas que entenda úteis à decisão do incidente e nos elementos fornecidos pelo procedimento, podendo solicitar esclarecimentos ou provas complementares.
5. Sendo a reclamação julgada improcedente, o juiz manda devolver imediatamente o processo de expropriação à entidade expropriante para dar continuidade ao processo expropriativo.
6. No despacho que julgar procedente a reclamação, o juiz indica os actos ou diligências que devem ser repetidos ou reformulados.
7. Da decisão cabe recurso com efeito meramente devolutivo, que sobe com o recurso da decisão final.

### CAPÍTULO II Recurso da arbitragem

#### Artigo 51.º Recurso

1. O recurso da decisão arbitral deve ser interposto no prazo de trinta dias a contar da notificação da decisão, tendo este efeito meramente devolutivo relativamente ao andamento da expropriação.
2. Existindo recurso da decisão arbitral, o juiz deverá atribuir imediatamente aos interessados o montante sobre o qual se verifique acordo, ordenando, para esse efeito, que o Fundo Financeiro Imobiliário ou o beneficiário da expropriação efectue o depósito do montante em causa junto de instituição bancária e notificando tal facto à entidade expropriante, ao expropriado e demais interessados.
3. Qualquer dos titulares de direito a indemnização pode requerer, no prazo de quinze dias a contar da notificação da decisão a que se refere o número anterior, que lhe seja entregue a parte da quantia sobre a qual não se verifica acordo e que lhe couber, mediante prestação de garantia bancária ou seguro-caução de igual montante.



4. O valor do processo, para efeitos de admissibilidade de recurso nos termos do Código de Processo Civil, corresponde ao valor oferecido pela entidade expropriante ou o solicitado pelo expropriado e dos demais interessados, no caso de este ser superior.

#### Artigo 52.º

##### **Dúvidas sobre a titularidade de direitos**

1. Se o recebimento do depósito a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, depender da decisão de questão prévia ou prejudicial respeitante à titularidade da indemnização, é esta decidida nos termos do Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis.
2. Enquanto não estiver definitivamente resolvida a questão da titularidade do direito à indemnização, não se procede a nenhum pagamento que dela dependa sem que seja prestada caução.
3. A caução prestada garante também o recebimento da indemnização por aquele a quem, na respectiva acção, seja reconhecido definitivamente direito à mesma.

#### Artigo 53.º

##### **Requerimento**

No requerimento da interposição do recurso da decisão arbitral ou da existência de irregularidades no âmbito do processo de expropriação, o recorrente deve expor logo as razões da discordância, oferecer todos os documentos, requerer as demais provas, incluindo a prova testemunhal e, querendo a realização de nova perícia, deverá requerer ao tribunal que solicite ao Presidente do Tribunal de Recurso a nomeação de novo perito, e indicar o objecto da perícia a realizar, enunciando as questões de facto que pretende ver esclarecidas através da diligência, sob pena de rejeição.

#### Artigo 54.º

##### **Admissão do recurso e envio do processo expropriativo**

1. Interposto recurso, o processo é concluso ao juiz para se pronunciar sobre a sua admissibilidade, e ordenar a notificação da parte contrária para responder, no caso de prosseguimento.
2. A entidade expropriante dispõe de quinze dias para remeter ao tribunal todos os documentos e relatórios que se hajam produzido ao longo do processo expropriativo.

#### Artigo 55.º

##### **Resposta**

1. A resposta a que se refere o n.º 1 do artigo anterior é apresentada no prazo de trinta dias a contar da notificação da decisão que admitir o recurso.
2. No caso de o recorrido pretender interpor recurso subordinado, a resposta contém também o respectivo requerimento e as razões da sua discordância, podendo a parte contrária responder no prazo de trinta dias a contar da notificação do despacho que admitir tal recurso e ampliar o objecto da perícia.
3. Com o recurso subordinado ou com a resposta devem ser oferecidos todos os documentos, requeridas as demais provas, incluindo a prova testemunhal e indicação de eventuais questões a serem esclarecidas pelo perito.

#### Artigo 56.º

##### **Depósito do montante sobre o qual haja acordo**

Recebida a resposta do recorrido, o juiz notifica o Fundo Financeiro Imobiliário ou o beneficiário da expropriação para que proceda ao depósito do montante referido no n.º 2 do artigo 51.º.

#### Artigo 57.º

##### **Diligências instrutórias**

1. Findo o prazo para a apresentação da resposta, seguem-se imediatamente as diligências instrutórias que o tribunal entenda úteis à decisão da causa.
2. Caso haja lugar a nova avaliação, por a mesma ter sido requerida por alguma das partes, o tribunal preside à mesma, cabendo-lhe fixar o respectivo prazo, não superior a trinta dias e resolver por despacho as questões de direito suscitadas pelo perito ou pelas partes de que dependa a avaliação.
3. À fixação do objecto da perícia é aplicável o que vem disposto sobre essa matéria no Código de Processo Civil.
4. Incumbe ao recorrente, e só a este, ainda que se trate de entidade isenta de custas, o encargo de efectuar o preparo para despesas com a avaliação e a inspecção judicial, se a esta houver lugar.
5. Quando se efectuar inspecção judicial, ficam a constar do respectivo auto todos os elementos reputados necessários para a decisão da causa.
6. Não há lugar a segunda avaliação.

#### Artigo 58.º

##### **Designação e nomeação do perito**

1. A avaliação é efectuada por um perito, nomeado pelo Presidente do Tribunal de Recurso de entre os da lista oficial ou, não existindo lista, deve ser nomeada pessoa julgada idónea para a realização da diligência ou pessoa colectiva com experiência reconhecida na área da avaliação imobiliária.
2. A falta de comparência do perito determina a sua imediata substituição, que é feita livremente pelo tribunal, nos termos do n.º 1.
3. As regras de recrutamento de peritos, a sua integração nas listas oficiais e a forma de publicação destas constam de decreto regulamentar, a publicar pelo Governo.

#### Artigo 59.º

##### **Notificação para o acto de avaliação**

1. As partes são notificadas para, querendo, comparecerem no acto da avaliação.
2. Ao perito são entregues cópia dos recursos, das respostas aos mesmos e do despacho que ordene a diligência proferido nos termos do Código de Processo Civil.

#### Artigo 60.º

##### **Alegações**

Concluídas as diligências de prova, as partes são notificadas para alegarem por escrito, em simultâneo, no prazo de trinta dias.

#### Artigo 61.º

##### **Prazo de decisão**

As decisões sobre os recursos da decisão arbitral são proferidas no prazo máximo de trinta dias a contar do termo fixado para as alegações das partes.

#### Artigo 62.º

##### **Decisão**

1. O juiz fixa o montante das indemnizações a pagar pela entidade expropriante, por sentença devidamente fundamentada nos termos do Código de Processo Civil.

2. A sentença é notificada às partes, podendo dela ser interposto recurso com efeito meramente devolutivo.
3. É aplicável o disposto no n.º 2 do artigo 51.º, com as necessárias adaptações, devendo o juiz notificar o Fundo Financeiro Imobiliário ou o beneficiário da expropriação para que efectuem o depósito do montante da indemnização em falta no prazo de quinze dias.

### CAPÍTULO III **Impugnação da Expropriação**

#### Artigo 63.º

#### **Impugnação judicial da expropriação**

1. A impugnação da existência e das causas de utilidade pública invocadas pela entidade expropriante para levar a cabo a expropriação é feita directamente no tribunal distrital da localização do bem imóvel a expropriar.
2. A impugnação a que se refere o número anterior deve ser apresentada no prazo máximo de noventa dias a contar da publicação da declaração de utilidade pública no Jornal da República.
3. A impugnação tem efeito meramente devolutivo.
4. No que respeita ao andamento do processo, aplicam-se, com as necessárias adaptações, o preceituado no Capítulo anterior e, subsidiariamente, as regras do Processo Civil.

### TÍTULO VIII **DA REVERSÃO DOS BENS EXPROPRIADOS**

#### Artigo 64.º

#### **Direito de reversão e direito de preferência**

1. O direito de reversão traduz-se no poder legalmente concedido ao expropriado de readquirir o bem objecto da expropriação quando o mesmo não tenha sido aplicado aos fins previstos na declaração de utilidade pública, mediante a restituição à entidade expropriante ou ao beneficiário da expropriação, dos montantes actualizados da indemnização que lhe foi atribuída.
2. Sem prejuízo do disposto no n.º 5, há direito a reversão:
  - a) Se no prazo de dois anos, após a data de adjudicação, os bens expropriados não forem aplicados ao fim que determinou a expropriação;
  - b) Se, entretanto, tiverem cessado as finalidades da expropriação.
3. Sempre que a realização de uma obra contínua determinar a expropriação de bens distintos, o seu início em qualquer local do traçado faz cessar o direito de reversão sobre todos os bens expropriados, salvo nos casos em que, uma vez iniciada a obra em qualquer lugar do traçado, a mesma fique posteriormente parada por um período de dois anos.
4. Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por obra contínua aquela que tem configuração geométrica linear e que, pela sua natureza, é susceptível de execução faseada ao longo do tempo, correspondendo a um projecto articulado, global e coerente.
5. O direito de reversão cessa:
  - a) Quando tenham decorrido dez anos sobre a data da adjudicação;
  - b) Quando seja dado aos bens expropriados outro destino, mediante nova declaração de utilidade pública;
  - c) Quando haja renúncia do expropriado;
  - d) Quando a declaração de utilidade pública seja renovada, com fundamento em prejuízo grave para o interesse público, dentro do prazo de um ano a contar de verificação dos factos previstos no n.º 1.

6. O beneficiário da expropriação tem a obrigação de notificar os expropriados da possibilidade de requerer a reversão dos bens no prazo de três meses contados da verificação de qualquer dos factos descritos no n.º 2 do presente artigo.
7. A reversão deve ser requerida no prazo de dois anos a contar da notificação enviada pelo beneficiário da expropriação ao abrigo do número anterior, ou do fim do prazo para a referida notificação caso a mesma não se verifique, sob pena de caducidade.
8. Decorrido esse prazo, assiste ao expropriado, até ao final do prazo previsto na alínea a) do n.º 5, o direito de preferência na primeira alienação dos bens.

#### Artigo 65.º

##### **Renúncia ao direito de reversão**

1. O acordo entre a entidade expropriante e o expropriado ou demais interessados sobre outro destino a dar ao bem expropriado interpreta-se como renúncia aos direitos de reversão e de preferência.
2. Se a entidade expropriante pretender alienar parcelas sobrantes, deve comunicar o projecto de alienação ao expropriado e demais interessados conhecidos cujos direitos não hajam cessado definitivamente, por carta ou ofício registado, com a antecedência mínima de sessenta dias, findos os quais, não sendo exercido o direito de reversão ou, se for o caso, o direito de preferência, se entende que renunciam ao mesmo.

#### Artigo 66.º

##### **Requerimento**

1. A reversão a que se refere o artigo anterior é requerida perante o tribunal distrital da localização do bem imóvel objecto de expropriação.
2. Se o direito de reversão só puder ser utilmente exercido em conjunto com outro ou outros interessados, o requerente da reversão pode solicitar a notificação judicial destes para, no prazo de sessenta dias a contar da notificação, requererem a reversão dos respectivos bens, nos termos do n.º 1, sob cominação de, não o fazendo algum ou alguns deles, a reversão dos mesmos se operar a favor dos que a requeiram.
3. A apresentação do pedido de notificação judicial referido no número anterior suspende os demais prazos.
4. A acção de reversão é instruída com os documentos necessários que o tribunal aprecia, seguindo os trâmites dos artigos 67.º e 68.º.

#### Artigo 67.º

##### **Audiência da entidade e de outros interessados**

1. Recebido o pedido de reversão, o tribunal competente ordena a notificação da entidade expropriante e dos titulares de direitos reais sobre o prédio a reverter ou sobre os prédios dele desanexados, cujos endereços sejam conhecidos, para que se pronunciem sobre o requerimento no prazo de sessenta dias.
2. A entidade expropriante, dentro do prazo da sua resposta, remete o processo de expropriação ao Tribunal competente para decidir o pedido de reversão ou indica o tribunal em que o mesmo se encontra pendente ou arquivado.
3. Se os factos alegados pelo requerente da reversão não forem impugnados pela entidade expropriante, presumem-se, salvo prova em contrário, que são verdadeiros.

#### Artigo 68.º

##### **Publicidade da decisão**

1. A decisão sobre o pedido de reversão é notificada ao requerente, à entidade expropriante e aos interessados cujo endereço seja conhecido.

2. A decisão é publicada, por extracto, na 1.<sup>a</sup> série do Jornal da República.

#### Artigo 69.º

##### **Acordo de reversão**

1. Autorizada a reversão, deve o Tribunal promover o acordo entre a entidade expropriante ou quem ulteriormente haja adquirido o domínio do prédio e o interessado, quanto aos termos, condições e montante indemnizatório da reversão a ser pago à entidade expropriante.
2. O acordo previsto no número anterior reveste a forma de auto de reversão ou outra forma prevista na lei e segue, com as devidas adaptações, o regime previsto nos artigos 27.º e 28.º da presente lei.
3. Do acordo de reversão referido no número anterior deve sempre constar garantia de pagamento que o Estado considere adequada.
4. O acordo de reversão, celebrado nos termos do número anterior, constitui título bastante para todos os efeitos legais, incluindo a inscrição cadastral e predial.
5. O pagamento do montante acordado da indemnização da reversão é efectuado directamente à entidade expropriante ou a quem ulteriormente haja adquirido o domínio sobre o bem, consoante o caso.
6. O acordo de reversão deve ser formalizado no prazo de noventa dias a contar da data da notificação da autorização da reversão.

#### Artigo 70.º

##### **Adjudicação pelo juiz**

1. Na falta de acordo entre o expropriado e entidade expropriante ou beneficiário da expropriação, consoante o caso, o juiz fixa o montante da indemnização e os termos da adjudicação do bem imóvel, precedendo as diligências instrutórias que tiver por necessárias, entre as quais tem obrigatoriamente lugar a avaliação.
2. Da decisão do juiz cabe recurso com efeito meramente devolutivo para o Tribunal de Recurso.
3. Efectuados os depósitos ou as restituições a que haja lugar, o juiz adjudica o bem imóvel ao interessado ou interessados, com os ónus ou encargos existentes à data da declaração de utilidade pública da expropriação e que não hajam caducado definitivamente, que devem ser especificadamente indicados.
4. Os depósitos são levantados pela entidade expropriante ou por quem ulteriormente haja adquirido o domínio sobre o bem, conforme for o caso.
5. A adjudicação do bem imóvel é comunicada pelo tribunal ao registo cadastral e predial para efeitos de registo officioso.

### **TÍTULO IX CADUCIDADE**

#### Artigo 71.º

##### **Caducidade da Declaração de Utilidade Pública**

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 4, a declaração de utilidade pública caduca se não for promovida a constituição da arbitragem no prazo de um ano a contar da data da publicação da declaração de utilidade pública.
2. A declaração de caducidade pode ser requerida pelo expropriado ou por qualquer outro interessado ao tribunal da situação dos bens, ou ao Ministro da Justiça, e a decisão que for proferida é notificada a todos os interessados.

3. A declaração de utilidade pública caducada pode ser renovada em casos devidamente fundamentados e no prazo máximo de um ano a contar da data da sua caducidade, aproveitando-se os actos já praticados.
4. Tratando-se de obra contínua, nos termos do n.º 4 do artigo 64.º, a caducidade não pode ser invocada depois de aquela ter sido iniciada em qualquer local do respectivo traçado, salvo se os trabalhos forem suspensos ou estiverem interrompidos por prazo superior a dois anos.

## TÍTULO X PEDIDO DE EXPROPRIAÇÃO TOTAL

### Artigo 72.º

#### **Admissibilidade**

Quando seja necessário expropriar apenas parte de um prédio, pode o proprietário requerer a expropriação total:

- a) Se a parte restante não assegurar, proporcionalmente, os mesmos cómodos que oferecia todo o prédio;
- b) Se os cómodos assegurados pela parte restante não tiverem interesse económico para o expropriado, determinado objectivamente.

### Artigo 73.º

#### **Requerimento**

1. O pedido de expropriação total deve ser requerido no prazo de quinze dias a contar da recepção da proposta de aquisição por via do direito privado, a que se refere o artigo 25.º da presente lei.
2. A entidade expropriante deve responder ao pedido de expropriação total no prazo de quinze dias.
3. Na falta de acordo entre a entidade expropriante e o expropriado quanto à necessidade da expropriação total, pode o expropriado recorrer para o tribunal distrital da localização do bem.
4. Decretada a expropriação total, é a entidade expropriante notificada para efectuar depósito complementar do montante indemnizatório, nos termos aplicáveis do n.º 2 do artigo 51.º.
5. O recurso a que se refere o n.º 3 do presente artigo tem efeitos meramente devolutivos em relação ao processo expropriativo.

## TÍTULO XI DESISTÊNCIA DA EXPROPRIAÇÃO

### Artigo 74.º

#### **Desistência da expropriação**

1. Nas expropriações por utilidade pública é lícito à entidade expropriante desistir total ou parcialmente da expropriação.
2. No caso de desistência, o expropriado e demais interessados são indemnizados nos termos gerais de direito, considerando-se, para o efeito, iniciada a expropriação a partir da publicação no Jornal da República do acto declarativo da utilidade pública.

## TÍTULO XII DISPOSIÇÕES FINAIS

### Artigo 75.º

#### **Lista de peritos**

1. O árbitro nomeado pelo Presidente do Tribunal de Recurso deve ser escolhido de entre os peritos de uma lista oficial a ser criada pelo Governo e da qual constem um conjunto de individualidades com competências específicas para promover a avaliação de bens imóveis.
2. Enquanto não for publicada a lista a que se refere o número anterior, a nomeação deve obedecer a uma avaliação curricular de entre potenciais candidatos, procurando-se nomear peritos com conhecimento, designadamente, nas áreas de Engenharia e Arquitectura.
3. A nomeação referida no número anterior poderá, igualmente, recair sobre uma pessoa singular ou colectiva com reconhecida experiência na avaliação de bens imóveis.

### Artigo 76.º

#### **Expropriação por zonas ou lanços**

1. Tratando-se de execução de obra ou de projectos de equipamentos ou infra-estruturas de interesse público, podem ser expropriadas de uma só vez, ou por zonas ou lanços, as áreas necessárias à respectiva execução.
2. No caso de expropriação por zonas ou lanços, o acto de declaração de utilidade pública deve determinar, além da área total, a divisão desta e a ordem e os prazos para início da aquisição, com o limite máximo de quatro anos.
3. Os bens abrangidos pela segunda zona ou lanço e seguintes continuam na propriedade e posse dos seus donos até serem objecto de expropriação amigável ou de adjudicação judicial, sem prejuízo do disposto no artigo 38.º.
4. Para o cálculo da indemnização relativa a prédios não compreendidos na primeira zona definida nos termos do n.º 2, são atendidas as benfeitorias necessárias neles introduzidas no período que mediar entre a data da declaração de utilidade pública e a data da aquisição da posse pela entidade expropriante da respectiva zona ou lanço.
5. A declaração de utilidade pública a que se refere o presente artigo caduca relativamente aos bens cuja arbitragem não tiver sido promovida pela entidade expropriante dentro do prazo de um ano a contar do termo fixado para a aquisição da respectiva zona ou lanço.
6. O proprietário e os demais interessados têm direito a ser indemnizados dos prejuízos directa e necessariamente resultantes do facto de o bem ter estado sujeito a expropriação.

### Artigo 77.º

#### **Apoio do Ministério da Justiça**

Sem prejuízo das competências e poderes específicos que lhe são atribuídos ao abrigo da presente lei, nomeadamente ao nível da organização e condução do procedimento expropriatório, compete ao Ministério da Justiça prestar todo o apoio técnico necessário aos beneficiários da expropriação nas diversas fases da expropriação.

### Artigo 78.º

#### **Planificação anual de expropriações e respectivos encargos**

1. Para efeitos de planificação anual dos procedimentos expropriatórios e respectivos encargos, os diversos Ministérios deverão indicar ao Ministério da Justiça, até 60 dias antes da data de apresentação e discussão em Conselho de Ministros da Proposta de Lei de Orçamento do Estado, uma lista de expropriações previsíveis para o ano a que o Orçamento respeita e respectiva estimativa de indemnizações.

2. Com base nos dados facultados pelos diversos ministérios ao abrigo do n.º 1, o Ministério da Justiça deve elaborar uma lista anual de expropriações previsíveis, a ser aprovada por Resolução do Conselho de Ministros.
3. Os dados indicados ao abrigo do n.º 1 do presente artigo e constantes da lista referida no n.º 2 deverão ser utilizados na aprovação dos montantes a serem afectos ao Fundo Financeiro Imobiliário para efeitos de pagamento de indemnizações por expropriação ou aquisições por via do direito privado.
4. O Ministério da Justiça apenas poderá efectuar expropriações não previstas na lista referida no n.º 2 do presente artigo mediante aprovação de resolução em Conselho de Ministros.

Artigo 79.º

#### **Entidade Expropriante**

O Ministério da Justiça é a entidade expropriante para todos os efeitos previstos na presente lei.

Artigo 80.º

#### **Revogação**

São revogados os diplomas ou normas que disponham em sentido contrário ao disposto nesta lei.

Artigo 81.º

#### **Início de vigência**

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 13 de Fevereiro de 2012.

O Presidente do Parlamento Nacional,  
Fernando La Sama de Araújo

Promulgada em        /        / 2012.

Publique-se.

O Presidente da República,  
José Ramos-Horta