Segunda-Feira, 5 de Junho de 2017 ***Série I,*** *N.° 21 A*

$ 1.00

JORNAL da REPÚBLICA

PUBLICAÇÃO OFICIAL DA REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR - LESTE

Número Extraordinário

SUMÁRIO

PARLAMENTO NACIONAL:
Lei N.º 13/2017 de 5 de Junho
Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis.....1

Lei N.º 13/2017

de 5 de Junho

REGIME ESPECIAL PARA A DEFINIÇÃO DA TITULARIDADE DOS BENS IMÓVEIS

A presente lei visa clarificar a situação jurídica da propriedade da terra, efetivando as diferentes dimensões do direito à propriedade privada previsto no n.° 1 do artigo 54.° da Constituição da República Democrática de Timor-Leste.

O processo de regularização da titularidade dos bens imóveis previsto na presente lei afigura-se fundamental para assegurar a paz e o desenvolvimento social e económico do país.

As soluções adotadas têm em conta a história de Timor-Leste das últimas décadas e foram informadas pelo conhecimento acumulado ao longo de vários anos de estudos e consultas públicas relativas a questões relacionadas com a propriedade de imóveis, de modo a garantir um equilíbrio entre as diferentes posições existentes na sociedade timorense.

Neste sentido, e tendo por base a situação histórica e jurídica de Timor-Leste, foram estabelecidos como objetivos principais da presente lei a clarificação da situação jurídica da propriedade e a promoção da distribuição e acesso à terra.

A clarificação dos direitos de propriedade é feita através do reconhecimento de direitos de propriedade anteriores. Com efeito, a Constituição e demais legislação subsequente exigem a salvaguarda de direitos formais anteriores, pertencentes a timorenses que validamente os adquiriram durante precedentes administrações.

Os artigos 54.° e 165.° da Constituição, a Lei n.° 2/2002, de 7 de agosto, que recebe em bloco a legislação anterior, bem como a Lei n.° 1/2003, de 10 de março, relativamente aos bens imóveis do Estado, obrigam ao reconhecimento destes direitos.

Por sua vez, é necessário ter em conta o limite estabelecido pela proibição constitucional constante do n.° 4 do artigo 54.°, que veda aos cidadãos estrangeiros a propriedade privada da terra.

Para além do reconhecimento de direitos anteriormente formalizados, a presente lei procede à criação da figura dos direitos informais de propriedade, com vista a corrigir as injustiças praticadas antes da independência de Timor-Leste, devido à falta de formalização de direitos.

Este direito informal de propriedade é correspondente a um direito tradicional e individual à terra, permitindo que aqueles que anteriormente não tenham obtido documentos relativamente aos seus direitos de propriedade os possam agora invocar, nos mesmos termos daqueles que anteriormente tiveram os seus direitos formalizados. Neste campo, a presente lei opera a formalização destes direitos através do seu registo.

A promoção da distribuição da terra é feita através do reconhecimento do direito de propriedade a possuidores desta ou aos titulares de outros direitos anteriores que não o direito de propriedade, de acordo com os critérios estabelecidos na lei. Evita-se a propriedade e administração centralizada da terra, dando ampla oportunidade aos privados de terem direitos sobre a terra juridicamente reconhecidos e de serem independentes na administração dos seus imóveis.

O acesso à terra é garantido de duas formas: por um lado, através da criação do Cadastro Nacional de Propriedades, permitindo-se o surgimento de um mercado de bens imóveis seguro e transparente; por outro lado, através da clarificação dos bens pertencentes ao domínio do Estado, possibilitando ao Estado realizar uma melhor gestão do seu património, que pode passar pela distribuição àqueles que de outra forma não tiveram acesso à terra.

A presente lei estabelece ainda os critérios para a resolução de

disputas e o princípio da compensação quando exista duplicidade de direitos. Na verdade, existem situações em que, em virtude da atribuição de direitos por diferentes administrações ou por aplicação dos critérios previstos nesta lei, haverá mais do que um declarante válido para o mesmo bem imóvel. Nestes casos, a lei estabelece os critérios para a resolução de disputas e determina o pagamento de uma indemnização à parte à qual não é reconhecido o direito de propriedade, por forma a reparar a perda do seu direito.

A lei reconhece ainda a propriedade comunitária e cria a figura das zonas de proteção comunitária. Embora alguns aspetos destas figuras necessitem de densificação em legislação posterior, assegura-se desde já o direito das comunidades, enquanto tal, reclamarem os seus bens imóveis e verem a sua propriedade comunitária reconhecida, estabelecendo-se ainda princípios que balizam a regulamentação das zonas de proteção comunitária.

Houve também um especial cuidado em conformar a lei com os instrumentos de direito internacional dos quais Timor-Leste é parte, tais como a Declaração Universal dos Direitos do Homem, o Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais e a Convenção sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação contra as Mulheres (CEDAW).

Assim,

O Parlamento Nacional decreta, nos termos do n.° 1 do artigo 95.° e do artigo 54.° da Constituição da República, para valer como lei, o seguinte:

CAPÍTULO I
Disposições gerais

Artigo 1.°
Objeto

1. A presente lei estabelece o regime especial para a definição da titularidade de bens imóveis através do reconhecimento e da atribuição dos primeiros direitos de propriedade sobre bens imóveis.

2. O regime especial para a definição da titularidade de bens imóveis tem por fim clarificar a situação jurídica dos bens imóveis, promover a distribuição da propriedade aos cidadãos e garantir o acesso de todos à terra.

3. O reconhecimento e a atribuição dos primeiros direitos de propriedade sobre bens imóveis têm como princípios orientadores o respeito pelos direitos anteriores, o reconhecimento da posse como fundamento para a atribuição do direito de propriedade e a indemnização nos casos de duplicidade de direitos.

Artigo 2.°
Definições

Para efeitos da presente lei, entende-se por:

a) *"Aforamento"*, o direito do foreiro ao uso e fruição de um bem imóvel, mediante o pagamento de um foro, com possível direito de remição, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração portuguesa;

b) *"Bem imóvel"*, o solo e tudo o que a ele está ligado com carácter de permanência, designadamente os edifícios, nos termos previstos no Código Civil;

c) *"Declaração de titularidade"*, o ato pelo qual uma ou mais pessoas, singulares ou coletivas, declaram a titularidade do direito de propriedade sobre um bem imóvel, com vista a verem formalmente reconhecido esse direito no âmbito do processo de levantamento cadastral;

d) *"Declarante"*, a pessoa, singular ou coletiva, que tenha apresentado uma declaração de titularidade do direito de propriedade sobre um bem imóvel, válida e tempestiva, individualmente ou em grupo;

e) *"Declarante incontestado"*, o único declarante da titularidade do direito de propriedade sobre um bem imóvel ou o grupo de declarantes em concordância quanto à titularidade de um bem imóvel;

f) *"Declarante possuidor"*, o declarante que se encontre na posse atual do bem imóvel sobre o qual declarou a titularidade do respetivo direito de propriedade;

g) *"Direitos informais de propriedade"*, os direitos sobre bens imóveis originados à luz do direito costumeiro e decorrentes da posse duradoura, que tenham as características essenciais do direito de propriedade;

h) "DNTPSC", a Direção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais do Ministério da Justiça ou qualquer outra entidade do Estado que, nos termos da lei, prossiga as respetivas atribuições;

i) *"Grupos vulneráveis"*, o conjunto de pessoas que, em virtude de questões relacionadas com a sua etnia, religião, proveniência, condição social, género, orientação sexual, idade, incapacidade física ou mental, está numa posição mais suscetível de ver violados os seus direitos como cidadãos;

j) *"Hakguna-bangunan"*, o direito a construir ou manter, temporariamente, uma obra em terreno alheio, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração indonésia;

k) *"Hakguna-usaha"*, o direito ao aproveitamento económico da terra do domínio do Estado por um determinado período de tempo, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração indonésia;

l) *"Hakmilik"* o direito de gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição de bens imóveis, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração indonésia;

m) *"Propriedade perfeita"*, o direito de gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição de bens

3. Nos casos em que o Estado não possa recuperar o bem por força da aplicação do disposto no número anterior, o Estado tem o direito a ser indemnizado por quem tenha vendido ilegitimamente, de má-fé, no montante em que este se tenha enriquecido, nos termos gerais de direito.

4. Para os efeitos do disposto nos números anteriores, considera-se de boa-fé o comprador que, no momento da compra do bem imóvel, desconhecia que o vendedor não era o legítimo proprietário.

5. Ao disposto no presente artigo aplicam-se subsidiariamente as regras do regime da venda de bens alheios previsto no Código Civil.

Artigo 83.°
Fundo Financeiro Imobiliário

As obrigações financeiras do Estado que venham a resultar da aplicação da presente lei, nomeadamente em sede de indemnizações, são satisfeitas com recurso ao Fundo Financeiro Imobiliário, previsto na lei que regula a expropriação por utilidade pública.

Artigo 84.°
Revogação

São revogados todos os diplomas ou normas que disponham em sentido contrário ao disposto na presente lei.

Artigo 85.°
Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação.

Aprovada em 6 de fevereiro de 2017.

O Presidente do Parlamento Nacional,

Adérito Hugo da Costa

Promulgada em 1 de junho de 2017.

Publique-se.

O Presidente da República,

Francisco Guterres "Lú-Olo"

imóveis, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração portuguesa.

Artigo 3.°
Direitos anteriores

1. Para efeitos da presente lei, consideram-se direitos anteriores:

   a) Os direitos sobre bens imóveis, costumeiros e decorrentes da posse duradoura, que tenham as características essenciais do direito de propriedade, designados nesta lei como direitos informais de propriedade;

   b) Os direitos sobre bens imóveis concedidos pelas administrações portuguesa e indonésia no território de Timor-Leste, respetivamente, o direito de propriedade perfeita e o aforamento, o *hakmilik*, o *hakguna-bangunan* e o *hakguna-usaha*.

2. Para efeitos da presente lei, são direitos anteriores primários os direitos informais de propriedade, o direito de propriedade perfeita e o *hakmilik* e são direitos anteriores secundários, o aforamento, o *hakguna-bangunan* e o *hakguna-usaha*.

3. Os direitos anteriores secundários de aforamento, cuja caducidade seja posterior a 28 de novembro de 1975, são considerados válidos.

4. Os direitos anteriores secundários de *hakguna-bangunan* e *hakguna-usaha*, cuja caducidade seja posterior a 30 de agosto de 1999, são considerados válidos.

5. Para os efeitos da presente lei, o direito de propriedade dos bens imóveis sobre os quais incidam os direitos anteriores secundários a que se referem os n.°s 3 e 4 só é reconhecido quando o seu titular seja um cidadão timorense e mantenha a posse atual do bem imóvel.

6. O direito de propriedade dos bens imóveis sobre os quais incidam direitos anteriores secundários que não preencham os requisitos previstos no número anterior reverte para o Estado, exceto se ocorrer usucapião especial a favor de cidadão nacional, sem prejuízo do direito a indemnização a que houver lugar nos termos da presente lei.

Artigo 4.°
Igualdade de direitos

O direito de propriedade de bens imóveis é assegurado em condições de igualdade a homens e mulheres, sendo proibida qualquer forma de discriminação na titularidade, acesso, gestão, administração, gozo, transferência ou disposição destes.

Artigo 5.°
Dever de respeito dos grupos vulneráveis

As entidades responsáveis pela aplicação da presente lei ficam obrigadas a respeitar as necessidades especiais dos grupos vulneráveis, devendo, para o efeito, tomar todas as medidas necessárias para garantir a adequada informação, consulta e participação destes grupos, de forma a promover o direito à igualdade e à não discriminação.

Artigo 6.°
Titularidade do direito de propriedade sobre bens imóveis

1. Apenas podem ser titulares do direito de propriedade sobre bens imóveis:

   a) Os cidadãos timorenses;

   b) As pessoas coletivas nacionais, de direito timorense, constituídas exclusivamente por cidadãos nacionais e ou cujo capital seja integral e exclusivamente detido por cidadãos nacionais;

   c) As comunidades locais, no respeitante à propriedade dos bens imóveis previstos na presente lei;

   d) As pessoas coletivas sem fins lucrativos a quem, por lei, seja concedido este direito.

2. O regime para a identificação das pessoas coletivas referidas na alínea b) do número anterior é definido por diploma ministerial do Ministro da Justiça.

Artigo 7.°
Pessoas singulares e coletivas estrangeiras

1. As pessoas singulares ou coletivas estrangeiras não têm direito à titularidade do direito de propriedade sobre bens imóveis.

2. O direito de propriedade sobre os bens imóveis que se encontrem na posse das pessoas referidas no número anterior ou em relação aos quais as mesmas pessoas tenham declarado a existência de direitos anteriores ou se arroguem seus titulares, reverte para o Estado, exceto se ocorrer usucapião especial a favor de cidadão nacional.

3. As pessoas estrangeiras, singulares ou coletivas, titulares de direitos anteriores que mantenham a posse de bem imóvel revertido para o domínio privado do Estado nos termos do número anterior, podem continuar a utilizar o bem imóvel, por meio de contrato de arrendamento, nos termos gerais da lei sobre arrendamento dos bens imóveis do Estado.

4. Revertem ainda para o Estado os bens imóveis cujos titulares de direito anterior são pessoas coletivas extintas, exceto se ocorrer usucapião especial ou ordinária por terceiros devidamente identificados no âmbito do processo de reconhecimento e atribuição dos primeiros direitos de propriedade.

Artigo 8.°
Bens do domínio público do Estado

1. Integram o domínio público do Estado os bens cuja inclusão em tal domínio seja determinada por lei, individualmente ou mediante a identificação por tipos.

2. A inclusão e manutenção de quaisquer bens no domínio público do Estado assentam sempre no pressuposto de que os bens são indispensáveis à satisfação do interesse público e de necessidades coletivas.

3. Sem prejuízo de lei especial que classifique outros bens como dominiais públicos, integram o domínio público:

   a) As águas costeiras e territoriais, as águas interiores, assim como o seu leito, as suas margens, observando uma faixa de proteção adequada e a plataforma continental;

   b) As camadas aéreas superiores ao território acima do limite reconhecido ao proprietário ou superficiário;

   c) O espaço pelo qual podem propagar-se ondas radioelétricas;

   d) As praias e a faixa da orla marítima e do contorno de ilhas, ilhéus, baías e estuários, medida da linha das máximas preia-mares, observando uma faixa de proteção de 50 metros para o interior do território;

   e) As águas fluviais e lacustres, lagos e lagoas e terrenos conexos, com exceção das águas consideradas privadas ou comunitárias nos termos do Código Civil;

   f) As jazidas de petróleo e gás natural;

   g) Os depósitos minerais, os recursos hidrominerais e os recursos geotérmicos, bem como as cavidades naturais subterrâneas e outras riquezas naturais existentes no subsolo, com exclusão das águas de nascente e das massas minerais, tais como rochas, terras comuns e outros materiais habitualmente usados na construção;

   h) As infraestruturas ferroviárias, observando-se uma faixa de proteção confinante adequada;

   i) Os aeroportos e aeródromos de interesse público, observando-se uma faixa de proteção confinante adequada;

   j) Os portos artificiais e docas de interesse público, observando-se uma faixa de proteção confinante adequada;

   k) As barragens de utilidade pública, observando-se uma faixa de proteção confinante adequada;

   l) A rede viária, onde se incluem, designadamente, as estradas, ruas, caminhos públicos, praças, espaços verdes, bem como os seus acessórios e obras de arte, observando-se uma faixa de proteção confinante adequada;

   m) Os cemitérios públicos e os Jardins dos Heróis;

   n) Os monumentos e imóveis de interesse nacional, contanto que hajam sido classificados e estejam integrados no domínio público;

   o) As instalações militares, as infraestruturas relevantes de segurança interna e as zonas territoriais reservadas para fins de proteção civil ou defesa militar;

   p) A faixa de terreno ao longo da fronteira terrestre.

4. O Cadastro Nacional de Propriedades identifica e caracteriza os bens do domínio público do Estado.

5. A identificação, determinação de faixas e o regime de utilização do domínio público do Estado são regulados por lei.

6. O titular de direito anterior ou aquele que preencha os requisitos da usucapião especial a quem, nos termos desta lei, devesse ser reconhecido o direito de propriedade sobre um bem imóvel, mas que perca esse direito por o bem passar a ser considerado parte do domínio público do Estado, deve ser indemnizado.

7. A indemnização referida no número anterior é calculada nos termos da presente lei.

Artigo 9.°
Bens imóveis do domínio privado do Estado

1. São bens imóveis do Estado:

   a) Os bens imóveis que foram propriedade ou que tenham sido utilizados pela administração pública portuguesa até 7 de dezembro de 1975;

   b) Os bens imóveis que foram propriedade ou que tenham sido utilizados pela administração pública indonésia até 19 de outubro de 1999;

   c) Os bens imóveis que se encontram na posse atual do Estado e nos quais são desenvolvidas atividades relacionadas com a administração pública ou atividades de interesse público;

   d) Os bens imóveis sobre os quais incidam direitos anteriores primários ou secundários pertencentes a cidadãos estrangeiros, que, nos termos da presente lei, revertam para o Estado;

   e) Os bens imóveis sobre os quais incidiam direitos anteriores secundários revertidos para o Estado nos termos do n.° 6 do artigo 3.°.

2. O disposto nas alíneas a) e b) do n.° 1 não prejudica o estabelecido na presente lei relativamente a direitos informais de propriedade, à propriedade comunitária, bem como a possíveis direitos indemnizatórios.

3. No que respeita aos bens mencionados na alínea c) do n.° 1, a posse do Estado prevalece sobre quaisquer direitos anteriores, sem prejuízo do direito a indemnização do titular do direito anterior, nos termos previstos na presente lei.

4. Os bens imóveis sem dono conhecido e os baldios consideram-se património do Estado.

Artigo 74.°
Bens imóveis abandonados sob administração do Estado

1. Os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo da Lei n.° 1/2003, de 10 de março, relativos a bens imóveis abandonados, mantêm-se até ao termo do seu prazo, sem prejuízo de o titular particular a quem tenha sido atribuído ou reconhecido o direito de propriedade assumir a posição de senhorio.

2. As rendas recebidas pelo Estado até ao reconhecimento ou a atribuição do direito de propriedade sobre bem imóvel abandonado constituem receita do Estado e não podem ser reclamadas pelo titular a quem venha a ser atribuído ou reconhecido o direito de propriedade.

3. Para efeitos do presente diploma, não há posse do arrendatário ou do ocupante arbitrário de bem imóvel abandonado.

4. Para efeitos do disposto no presente artigo, consideram-se abandonados os bens imóveis assim identificados pela DNTPSC ao abrigo da Lei n.° 1/2003, de 10 de março.

Artigo 75.°
Casos disputados sobre bens imóveis ocupados em resultado de atos de deslocação forçada de populações

1. Os casos disputados sobre os bens imóveis que tenham sido ocupados em resultado dos atos de deslocação forçada de populações ocorrida durante a administração indonésia, são resolvidos caso-a-caso pela Comissão de Terras e Propriedades, nos termos da presente lei.

2. Nos casos referidos no número anterior, quando, da aplicação da presente lei, resultar o despejo dos ocupantes atuais desses bens imóveis, o Estado promove, através do serviço competente do Ministério da Justiça para a área do cadastro, das terras e propriedades, a conciliação dos interesses das partes, nomeadamente com vista a alcançar consenso quanto à indemnização a que houver lugar ou às alternativas viáveis à sua compensação.

3. O Estado assume, através dos mecanismos previstos na lei, o pagamento das indemnizações a que houver lugar nos casos referidos no número anterior, sem prejuízo do reembolso a que eventualmente tiver direito.

Artigo 76.°
Despejo

1. As situações de despejo a que houver lugar por força da aplicação da presente lei são reguladas por decreto-lei.

2. O despejo deve ser realizado em condições que garantam a dignidade da pessoa humana, os direitos e a segurança das pessoas por ele afetadas, bem como o respeito pelos princípios da proporcionalidade, da adequação e da não discriminação.

Artigo 77.°
Tributação progressiva

A tributação sobre bens imóveis deve ser progressiva, nos termos a definir por lei.

Artigo 78.°
Processos judiciais

1. Os processos judiciais transitados em julgado não são afetados pela presente lei.

2. A presente lei aplica-se aos processos judiciais pendentes.

3. O juiz pode suspender o processo judicial em curso, aguardando decisão no processo de atribuição e reconhecimento dos primeiros direitos de propriedade, quando entender mais adequado à resolução do litígio.

Artigo 79.°
Reclamações anteriores

1. As reclamações submetidas no âmbito da Lei n.° 1/2003, de 10 de março, são consideradas declarações de titularidade sempre que tecnicamente viáveis.

2. São tecnicamente viáveis as reclamações que identifiquem inequivocamente o reclamante e o bem imóvel reclamado.

3. Os reclamantes referidos no n.° 1 têm o ónus de verificar se a sua reclamação foi inserida nos mapas cadastrais durante o período de publicação, nos termos do artigo 33.°, devendo apresentar nova declaração quando tal não tenha acontecido.

Artigo 80.°
Levantamento cadastral e declarações de titularidade anteriores

O levantamento cadastral, as declarações de titularidade recolhidas e os atos de reconhecimento do direito de propriedade para efeitos de registo emitidos ao abrigo do Decreto-lei n.° 27/2011, de 6 de julho, são considerados válidos.

Artigo 81.°
Presunções

Ficam sem efeito as presunções constantes do artigo 12.° da Lei n.° 1/2003, de 10 de março.

Artigo 82.°
Atos de disposição relativos aos bens imóveis do Estado

1. Os atos de disposição dos bens imóveis do Estado que tenham ocorrido, por qualquer título, desde 7 de dezembro de 1975 até à entrada em vigor da presente lei, são nulos.

2. A nulidade não prejudica os direitos dos terceiros de boa-fé que tenham adquirido, a título oneroso, esses bens e que por eles tenham pago justo preço.

5. Se a suspeição for considerada procedente, o caso disputado é distribuído a outro painel arbitral, ou o membro objeto de suspeição é substituído por um suplente na votação do caso.

Artigo 64.°
Eficácia diferida

1. A decisão administrativa nos casos disputados referidos no artigo 60.° só produz efeitos após o termo do prazo para a impugnação judicial.
2. Findo o prazo mencionado no número anterior, sem que tenha sido deduzida impugnação judicial, a decisão administrativa adquire eficácia imediata.

SECÇÃO II
Impugnação judicial

Artigo 65.°
Prazo para impugnar

A decisão administrativa proferida nos casos disputados é suscetível de impugnação judicial, com efeito suspensivo, a deduzir no prazo de 60 dias a contar da sua notificação.

Artigo 66.°
Competência para conhecer da impugnação

1. Os tribunais judiciais são competentes para decidir a impugnação judicial referida no artigo anterior.
2. A impugnação judicial reveste a forma do processo comum, com as especialidades constantes dos artigos 67.°, 68.° e 69.°.

Artigo 67.°
Legitimidade

Têm legitimidade para impugnar a decisão administrativa os declarantes titulares de direitos subjetivos ou interesses legalmente protegidos que se considerem lesados.

Artigo 68.°
Notificação da interposição da impugnação judicial

Recebida a impugnação judicial, o tribunal notifica a entidade competente para a atribuição de títulos de propriedade da sua interposição, para que suspenda de imediato o processo de atribuição e emissão de títulos.

Artigo 69.°
Intervenção do Estado no processo judicial

Mesmo que não seja parte no processo, o Estado é citado a intervir na causa nos termos do artigo 276.° e seguintes do Código de Processo Civil, em todos os casos em que o Estado possa ser constituído na obrigação de pagar indemnizações que não constem da decisão da Comissão de Terras e Propriedades ou seja pedido por alguma das partes o aumento do valor da indemnização estabelecido pela Comissão de Terras e Propriedades.

SECÇÃO III
Registo e atribuição de títulos

Artigo 70.°
Registo de direitos e emissão de títulos

O registo no Cadastro Nacional de Propriedades e a emissão de títulos são regulados por decreto-lei.

Artigo 71.°
Efeitos da atribuição de títulos de direito de propriedade sobre bens imóveis

1. A atribuição de um título de direito de propriedade sobre um bem imóvel confere ao seu titular o direito de atuar como proprietário deste.
2. A usucapião tem lugar cinco anos após o primeiro registo do bem imóvel nos termos desta lei, aplicando-se posteriormente os prazos previstos no Código Civil.
3. O reconhecimento de um direito de propriedade nos casos disputados constitui caso julgado apenas entre as partes.

CAPÍTULO IX
Disposições complementares, transitórias e finais

Artigo 72.°
Crimes

A prática de corrupção ativa e passiva, a falsificação de documentos, a prestação de falsas declarações e outros crimes praticados no âmbito de aplicação da presente lei são punidos nos termos do Código Penal e demais legislação aplicável.

Artigo 73.°
Posse de bem imóvel de estrangeiro por cidadão nacional

1. O bem imóvel de uma pessoa singular ou coletiva estrangeira, revertido ao Estado por força da presente lei, que tenha sido ocupado pacificamente por cidadão nacional, pode vir a ser adquirido por este através de procedimento a ser regulado por decreto-lei.
2. O cidadão nacional mencionado no número anterior beneficia da presunção de posse atual prevista no n.° 2 do artigo 17.° desta lei.
3. No caso de ter sido celebrado contrato de arrendamento com o Estado sobre bem imóvel e este pretender alienar, é deduzido do preço o valor das rendas pagas ao Estado pelo ocupante.
4. Faculta-se ao cidadão nacional ocupante e residente em bem imóvel revertido ao Estado o direito de habitação renovado tacitamente aos seus herdeiros e legatários, até à entrada em vigor do decreto-lei que regula o procedimento de aquisição referido neste artigo.
5. O uso não residencial do bem imóvel revertido para o Estado deve ser regularizado por meio de contrato de arrendamento ou outras formas permitidas por lei.

5. O regime de utilização e disposição dos bens do domínio privado do Estado é regulado por decreto-lei.

CAPÍTULO II
Posse

Artigo 10.°
Conceito

1. Para efeitos da presente lei, a posse é o uso ou a possibilidade efetiva de uso do bem imóvel para fins de habitação, cultivo, negócio, construção ou para qualquer outra atividade que requeira a utilização física do bem imóvel, por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade.
2. A posse tanto pode ser exercida pessoalmente como por intermédio de outrem.
3. O senhorio exerce a posse por intermédio do arrendatário.
4. São indícios da posse as construções, as plantações, as cercas e as vedações.

Artigo 11.°
Mero detentor

1. São considerados meros detentores do bem imóvel:
   a) Os que usam o bem imóvel sem a intenção de agir como beneficiários do direito, nomeadamente o arrendatário;
   b) Os que simplesmente se aproveitam da tolerância do legítimo possuidor;
   c) Os representantes ou mandatários do possuidor, bem como todos os que possuem em nome de outrem.
2. Os meros detentores não podem adquirir para si, por usucapião especial, o direito de propriedade sobre o bem imóvel possuído.

Artigo 12.°
Proteção à posse

Até que os primeiros direitos de propriedade sejam reconhecidos ou atribuídos no âmbito do regime especial estabelecido pela presente lei, o possuidor atual e pacífico goza de plena proteção legal nos termos do Código Civil.

Artigo 13.°
***Animus* de proprietário**

Atua com *animus* de proprietário aquele que nos atos de exercício da posse não exclua implícita ou explicitamente a convicção de ser titular do direito de propriedade.

Artigo 14.°
Posse pública e notória

A posse é pública e notória quando é exercida de modo a poder ser conhecida pelos interessados.

Artigo 15.°
Posse duradoura

Para os efeitos da presente lei, a posse duradoura é a que decorre ininterruptamente por um período mínimo de vinte anos.

Artigo 16.°
Posse pacífica

1. A posse é pacífica quando foi obtida sem violência ou ameaça.
2. A posse é violenta quando, para a obter, o possuidor tenha usado de coação física ou coação moral, nos termos definidos no Código Civil.

Artigo 17.°
Interrupção da posse

1. Há esbulho sempre que alguém for indevidamente privado do exercício da posse ou fruição do bem imóvel possuído ou da possibilidade de a continuar.
2. Para os efeitos da presente lei, considera-se na posse atual e pacífica o declarante nacional da titularidade de direito anterior que tenha sido esbulhado após 31 de dezembro de 1998 e que tenha sido impedido de recuperar a posse.

Artigo 18.°
Sucessão e acessão na posse

Para efeitos de determinação da data do início da posse, o declarante possuidor pode acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, desde que sejam contínuas e pacíficas, independentemente da forma de transmissão, nos termos do Código Civil.

CAPÍTULO III
Usucapião especial

Artigo 19.°
Noção

A usucapião especial é um mecanismo que possibilita a aquisição do direito de propriedade sobre um bem imóvel no âmbito do regime especial para a definição da titularidade de bens imóveis previsto na presente lei, em virtude da posse mantida por certo período de tempo, dependendo da verificação dos requisitos constantes do presente capítulo.

Artigo 20.°
Bens imóveis insuscetíveis de aquisição por usucapião especial

1. Os bens imóveis que integram o domínio público do Estado não podem ser objeto de usucapião especial.
2. A usucapião especial não se aplica aos bens imóveis que tenham sido ocupados em resultado dos atos de deslocação forçada de populações ocorridos durante a administração indonésia.

Artigo 21.°
Requisitos da usucapião especial

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o direito de propriedade sobre um bem imóvel apenas pode ser atribuído por usucapião especial ao declarante possuidor atual que, cumulativamente:

a) Tenha nacionalidade timorense e possua o imóvel com *animus* de proprietário, continuamente, de forma pública e notória;

b) Tenha iniciado a posse pacificamente, até 31 de dezembro de 1998, sem usar de violência física ou coação moral;

c) Não tenha outro imóvel para habitação ou cultivo a não ser o da posse.

Artigo 22.°
Capacidade para adquirir

1. A usucapião especial aproveita a todos os que podem adquirir.

2. Os incapazes podem adquirir por usucapião especial, tanto por si como por intermédio das pessoas que legalmente os representam.

CAPÍTULO IV
Zonas de proteção comunitária e bens imóveis comunitários

Artigo 23.°
Zonas de proteção comunitária

As zonas de proteção comunitária são áreas protegidas pelo Estado com a finalidade de salvaguardar os interesses comuns de uma comunidade local através da proteção especial conferida a áreas habitacionais, áreas agrícolas, quer quando cultivadas ou em pousio, florestas, sítios de importância cultural, locais de culto sagrado ou ligados à tradição local, pastagens, fontes de água ou áreas onde haja recursos naturais cujo uso seja compartilhado e necessário à sua subsistência.

Artigo 24.°
Proteção

Nas zonas de proteção comunitária, cabe ao Estado:

a) Garantir que as práticas costumeiras respeitem a Constituição, sejam participativas, não discriminatórias e assegurem a igualdade de género;

b) Promover a sustentabilidade ambiental e sociocultural no uso dos recursos naturais e dos meios de vida da comunidade local;

c) Proteger os bens imóveis comunitários da especulação imobiliária.

Artigo 25.°
Uso de bens imóveis em zonas de proteção comunitária

1. O uso de bens imóveis por indivíduos, famílias e grupos em zonas de proteção comunitária deve ser respeitado pela comunidade e protegido pelo Estado.

2. Cabe ao Estado assegurar que a utilização por terceiros, de bens imóveis situados em zonas de proteção comunitária, para fins de natureza económica:

   a) Beneficia a comunidade local como um todo, de forma inclusiva e não discriminatória;

   b) É feita de forma sustentável do ponto de vista ambiental e sociocultural;

   c) Respeita os meios de vida da comunidade local e o seu acesso aos recursos naturais.

3. A utilização por terceiros de bens imóveis situados em zonas de proteção comunitária para fins de natureza económica deve ser precedida de consulta à comunidade local, obedecendo ao disposto em legislação especial.

Artigo 26.°
Titularidade dos bens imóveis em zonas de proteção comunitária

A classificação de uma área como zona de proteção comunitária não afeta a titularidade dos direitos sobre os bens imóveis nela situados, por parte de pessoas singulares ou coletivas ou pelo Estado, sem prejuízo das limitações decorrentes do regime de proteção.

Artigo 27.°
Bens imóveis comunitários

1. Consideram-se propriedade da comunidade local os bens imóveis reconhecidos pela comunidade como sendo de seu uso comum e partilhado, por um grupo de indivíduos ou famílias, organizados de acordo com os usos e costumes locais.

2. Os bens imóveis comunitários são inalienáveis e impenhoráveis.

3. A demarcação de bens imóveis comunitários segue as regras estabelecidas na presente lei e o que vier a ser determinado em diploma próprio.

4. A propriedade dos bens imóveis comunitários é considerada como um direito informal de propriedade, para efeitos de disputa.

Artigo 28.°
Regime das zonas de proteção comunitária e bens imóveis comunitários

O regime das zonas de proteção comunitária e dos bens imóveis comunitários é regulado por lei.

6. No cumprimento de suas funções, a Comissão tem apoio de um Secretariado Técnico.

7. O mandato dos membros da Comissão é de quatro anos, renovável.

Artigo 57.°
Funcionamento

1. As deliberações são tomadas por maioria dos votos dos membros presentes, tendo o presidente voto de qualidade.

2. A Comissão de Terras e Propriedades rege-se pela presente lei, pelo decreto-lei que a regula e pelo regimento interno aprovado pelos seus membros, no âmbito das suas funções e das suas competências.

SUBSECÇÃO II
Decisão administrativa de casos disputados

Artigo 58.°
Início do processo

Encerrado o prazo para a submissão de declarações de titularidade do direito de propriedade sobre bens imóveis no âmbito do levantamento cadastral previsto nos n.°s 1 e 2 do artigo 32.°, o membro do Governo responsável pela área da justiça, através da DNTPSC, envia os casos disputados à Comissão de Terras e Propriedades.

Artigo 59.°
Diligências probatórias

No procedimento de resolução de casos disputados, a fim de formar a sua convicção sobre a veracidade dos factos constantes das declarações, a Comissão de Terras e Propriedades, diretamente ou através da DNTPSC, por meio das suas direções municipais, pode designadamente:

a) Convocar os declarantes da titularidade do direito de propriedade sobre bens imóveis, individual ou simultaneamente, para prestar esclarecimentos;

b) Ouvir testemunhas apresentadas pelos declarantes;

c) Consultar as autoridades locais e comunitárias;

d) Solicitar a apresentação de documentos adicionais dos declarantes;

e) Realizar todas as diligências probatórias necessárias para a confirmação das informações constantes das declarações.

Artigo 60.°
Decisão dos casos disputados

Nos casos disputados, a Comissão de Terras e Propriedades:

a) Reconhece ou atribui o direito de propriedade aos declarantes de acordo com os critérios estabelecidos na presente lei e com a sua convicção sobre os factos alegados, formada no processo de levantamento cadastral e através das diligências probatórias efetuadas;

b) Determina a existência das obrigações de indemnização e reembolso, nos termos deste diploma, e fixa os seus respetivos valores, de acordo com o previsto no artigo 48.°.

Artigo 61.°
Conteúdo da decisão

A decisão administrativa deve ser fundamentada de facto e de direito e conter os seguintes elementos:

a) A identificação dos titulares e das parcelas;

b) A existência da obrigação ou não de indemnizar;

c) A existência da obrigação ou não de reembolsar; e

d) Os montantes a serem indemnizados e reembolsados.

Artigo 62.°
Impedimento

1. Aplicam-se aos membros da Comissão de Terras e Propriedades os impedimentos previstos no artigo 87.° do Código de Processo Civil, com as necessárias adaptações.

2. O membro da Comissão de Terras e Propriedades impedido nos termos do número anterior, é substituído por membro suplente na deliberação sobre caso disputado.

3. É anulável, por recurso administrativo a interpor pela parte prejudicada, a decisão sobre um caso disputado na qual um membro impedido da Comissão de Terras e Propriedades tenha votado.

Artigo 63.°
Suspeição

1. Os declarantes podem opor suspeição ao membro da Comissão de Terras e Propriedades se estiver preenchido algum dos fundamentos previstos no artigo 92.° do Código de Processo Civil, com as necessárias adaptações.

2. Os declarantes em casos disputados podem opor suspeição contra o membro da Comissão de Terras e Propriedades a qualquer momento, por requerimento dirigido ao presidente da Comissão de Terras e Propriedades, até ao dia anterior ao da decisão administrativa.

3. Os incidentes de suspeição são instruídos e decididos pelo presidente da Comissão de Terras e Propriedades, aplicando-se o disposto nos artigos 94.° e 95.° do Código de Processo Civil, com as necessárias adaptações.

4. Se a suspeição for oposta contra o presidente da Comissão de Terras e Propriedades, o incidente é instruído e decidido pelo membro que o substitui.

secundários ou possuidores com usucapião especial, é aferido com base no valor de indemnização que seria atribuído a um titular de direito anterior primário.

5. No processo de avaliação do imóvel a Comissão de Terras e Propriedades dá oportunidade aos declarantes para se pronunciarem sobre o disposto no n.° 3.

Artigo 49.°
Cedência de bens ou direitos

1. Os declarantes e o Estado podem acordar que a indemnização seja satisfeita, total ou parcialmente, através da cedência de um bem imóvel do Estado de valor equivalente.

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

Artigo 50.°
Arrendamento de bens imóveis do Estado

1. Os bens imóveis do domínio privado do Estado podem ser objeto de arrendamento especial ou alienados a favor de ocupantes protegidos contra o despejo.

2. O regime de arrendamento especial e de alienação de bens imóveis do domínio privado do Estado é regulado por decreto-lei.

SECÇÃO II
Reembolso

Artigo 51.°
Obrigação de reembolsar

1. Nos casos disputados, quando ao declarante possuidor for atribuído o direito de propriedade por usucapião especial, deve este proceder ao reembolso ao Estado do valor da indemnização pago ao declarante da titularidade de direito anterior secundário.

2. O valor do reembolso referido no número anterior corresponde aos limites do bem imóvel sobre o qual lhe for atribuído o direito de propriedade.

Artigo 52.°
Perdão da dívida

1. O Estado pode conceder no todo ou em parte a isenção do pagamento referido no artigo anterior, quando se verifiquem circunstâncias de grave carência económica.

2. O regime de isenção total ou parcial de reembolso do Estado deve assegurar o não empobrecimento e perda de condição de vida dos declarantes obrigados ao reembolso.

Artigo 53.°
Garantia do reembolso

1. A obrigação de reembolso é garantida por hipoteca sobre o bem imóvel, constituída a favor do Estado.

2. A hipoteca é inscrita no cadastro do bem imóvel, até posterior inscrição no registo predial.

Artigo 54.°
Regime das indemnizações e reembolsos

Sem prejuízo do disposto na presente secção, o regime das indemnizações e reembolsos é regulado em diploma próprio.

CAPÍTULO VIII
Reconhecimento e atribuição dos primeiros direitos de propriedade

SECÇÃO I
Procedimento administrativo

SUBSECÇÃO I
Comissão de Terras e Propriedades

Artigo 55.°
Criação

1. É criada a Comissão de Terras e Propriedades para a apreciação dos casos disputados no âmbito do processo de reconhecimento e atribuição dos primeiros direitos de propriedade e outras competências atribuídas por lei.

2. A Comissão de Terras e Propriedades tem natureza independente e goza de autonomia administrativa, financeira e patrimonial.

Artigo 56.°
Composição

1. A Comissão de Terras e Propriedades é constituída por:

   a) Seis juristas, designados pelo Primeiro-Ministro, sob proposta do Ministro da Justiça;

   b) Três técnicos especializados no domínio das terras e propriedades, indicados pelo Ministro da Justiça, sob proposta do Diretor Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais.

2. Cada uma das autoridades mencionadas no número anterior designa ainda um membro suplente, que substitui os membros efetivos nas suas ausências ou impedimentos.

3. Os membros da Comissão devem ser escolhidos de entre pessoas de reconhecida idoneidade e integridade moral e ética, de modo a assegurar que o exercício das suas funções é desempenhado com imparcialidade, integridade, competência, compromisso e responsabilidade.

4. O Ministro da Justiça nomeia o presidente da Comissão, de entre os seus membros.

5. A Comissão de Terras e Propriedades pode organizar-se em painéis arbitrais com autonomia decisória, compostos por, no mínimo, dois juristas e um técnico especializado em terras e propriedades.

CAPÍTULO V
Levantamento cadastral

Artigo 29.°
Cadastro Nacional de Propriedades

1. O Cadastro Nacional de Propriedades é o sistema de registo predial, que contém a informação oficial sobre a situação jurídica dos bens imóveis, recolhida através do processo de levantamento cadastral.

2. O Cadastro Nacional de Propriedades é composto pela informação cadastral e pelo registo predial.

3. Só podem integrar o Cadastro Nacional de Propriedades as informações recolhidas no âmbito do levantamento cadastral previsto no presente capítulo.

4. Cabe ao membro do Governo responsável pela área da justiça, através da DNTPSC, o estabelecimento, a administração e a atualização do Cadastro Nacional de Propriedades.

Artigo 30.°
Levantamento cadastral sistemático

1. O levantamento cadastral consiste na recolha de dados sobre bens imóveis em áreas de coleção contíguas e predeterminadas, de modo sistemático e em conformidade com um enquadramento procedimental específico, tendo por finalidade compor o Cadastro Nacional de Propriedades.

2. O levantamento cadastral é realizado pelo membro do Governo responsável pela área da justiça, através da DNTPSC.

Artigo 31.°
Informações recolhidas

1. Através do levantamento cadastral são recolhidas, em cada área de coleção, as informações necessárias à composição do Cadastro Nacional de Propriedades, nomeadamente:

   a) A localização administrativa do bem imóvel;

   b) O esboço geométrico da parcela, georreferenciado;

   c) A localização georreferenciada da parcela;

   d) O tipo de parcela de acordo com as especificações técnicas;

   e) As declarações de titularidade de pessoas singulares, coletivas ou do Estado sobre o bem imóvel, para os efeitos do disposto no artigo seguinte;

   f) Outros dados que sejam tecnicamente relevantes.

2. A cada parcela de terreno é atribuído um número único de identificação.

Artigo 32.°
Declaração de titularidade

1. Durante o processo de levantamento cadastral, o membro do Governo responsável pela área da justiça, através da DNTPSC, recolhe declarações de titularidade de pessoas singulares, coletivas ou das comunidades locais sobre bens imóveis situados nas áreas de coleção.

2. Com as declarações de titularidade referidas no número anterior, são também recolhidas cópias dos meios de prova que os declarantes puderem apresentar.

3. Ninguém pode ser impedido de apresentar declarações sobre as parcelas de que entender ser titular.

4. A cada declaração é atribuído um número de identificação.

5. Os acordos resultantes de negociação ou mediação em que as partes tenham concordado sobre a transmissão definitiva de direitos de propriedade sobre bem imóvel são válidos para efeitos de declaração de titularidade.

6. A apresentação das declarações de titularidade dos bens imóveis do Estado compete ao membro do Governo responsável pela área da justiça através da DNTPSC e subsidiariamente às demais entidades do Estado.

7. Deve ser incentivada a declaração de titularidade conjunta entre casais.

Artigo 33.°
Publicação

1. As informações recolhidas na área de coleção são dispostas num mapa cadastral e lista de declarantes, e publicadas por um período de 90 dias.

2. Nos casos em que as características físicas da área de coleção o justifiquem, o membro do Governo responsável pela área da justiça, através da DNTPSC, pode estender o prazo previsto no número anterior por um período adicional de mais 30 dias.

3. O período de publicação deve ser determinado e divulgado antes do seu início, não podendo ser estendido após a sua divulgação.

4. Durante o período de publicação, o membro do Governo responsável pela área da justiça, através da DNTPSC, recolhe declarações de titularidade sobre bens imóveis identificados no mapa cadastral que ainda não tenham sido submetidas nos termos dos artigos 31.° e 32.°.

5. Não são aceites declarações de titularidade submetidas fora do prazo previsto nos n.^{os} 1 e 2 do presente artigo.

Artigo 34.°
Levantamento cadastral em Zona de Proteção Comunitária

O levantamento cadastral de bens imóveis em Zona de Proteção Comunitária deve ser precedido de consulta à comunidade

local e obedece aos demais requisitos estabelecidos em legislação própria.

Artigo 35.°
Gratuitidade do levantamento cadastral

O levantamento cadastral sistemático é gratuito.

CAPÍTULO VI
Definição da titularidade de bens imóveis

SECÇÃO I
Casos não disputados

Artigo 36.°
Titular de direito anterior primário

É reconhecido o direito de propriedade ao declarante da titularidade de direito informal de propriedade, propriedade perfeita ou *hakmilik*, quando não contestado.

Artigo 37.°
Posse atual de titular de direito anterior secundário

1. É atribuído o direito de propriedade ao declarante da titularidade de direito anterior secundário que preencha, cumulativamente, os seguintes requisitos:

   a) Seja um direito anterior secundário válido, nos termos e para os efeitos do disposto nos n.°s 3 e 4 do artigo 3.° da presente lei;

   b) Esteja na posse atual e pacífica do bem imóvel declarado; e

   c) A posse seja duradoura.

2. O declarante só adquire o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possuir.

3. Para os efeitos do disposto na alínea c) do n.° 1, a posse é duradoura quando tenha perdurado por um período superior ao prazo de vinte anos aplicável à usucapião de boa-fé previsto no artigo 1216.° do Código Civil.

4. Nos casos em que não se verifiquem os requisitos previstos nas alíneas a), b) e c) do n.° 1, o direito de propriedade sobre os bens imóveis aí referidos reverte para o Estado.

5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, ao possuidor atual e pacífico que seja titular de um direito anterior secundário válido sobre um bem imóvel, por um período inferior a vinte anos, é reconhecido o direito a manter a utilização atual do bem imóvel, através do gozo de um direito atual correspondente, nos termos gerais de direito.

6. O direito a manter a utilização dos bens imóveis por parte do seu possuidor atual que seja titular de um direito anterior secundário válido é regulamentado por diploma próprio.

7. O disposto nos n.°s 3 e 4 não exclui o direito do declarante da titularidade de direito anterior secundário válido que se encontre na posse atual e pacífica do bem imóvel, a ser indemnizado pelas construções, plantações e benfeitorias que houver feito no bem imóvel, sempre que não seja possível assegurar-lhe a utilização do mesmo bem imóvel.

Artigo 38.°
Posse incontestada

1. É atribuído o direito de propriedade ao declarante incontestado em caso não disputado, desde que a posse seja pacífica.

2. Excetuam-se do disposto no número anterior os casos em que o bem imóvel em causa estiver situado em área do domínio público do Estado.

3. O declarante só adquire o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possuir.

SECÇÃO II
Casos disputados

Artigo 39.°
Definição e resolução

1. Diz-se disputado o caso em que há mais de uma declaração válida de titularidade do direito de propriedade sobre um mesmo bem imóvel, em virtude de exercício da posse ou da existência de diferentes direitos anteriores sobre esse mesmo bem.

2. Os casos disputados que não puderem ser dirimidos por negociação entre as partes, mediação ou outras formas de acordo, são resolvidos por decisão administrativa com base no regime previsto na presente lei ou por decisão judicial.

Artigo 40.°
Disputa entre titulares de direito anterior primário

1. Nos casos disputados entre declarantes da titularidade de direitos anteriores primários, se um dos declarantes for possuidor do imóvel ou de parte dele, é-lhe atribuído o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possui.

2. O direito de propriedade sobre a parte do imóvel que não é possuída por nenhum dos declarantes é atribuído nos termos do artigo 45.°.

Artigo 41.°
Disputa entre titular de direito anterior primário e titular de direito anterior secundário

Nos casos disputados entre declarante da titularidade de um direito anterior primário e declarante da titularidade de um direito anterior secundário, o direito de propriedade é atribuído ao titular do direito anterior primário, independentemente da posse.

Artigo 42.°
Disputa entre titulares de direito anterior secundário

1. Nos casos disputados entre declarantes da titularidade de direitos anteriores secundários, o direito de propriedade é atribuído em função da posse de cada um.

2. O direito de propriedade sobre parte do imóvel que não é possuída por nenhum dos declarantes reverte para o Estado.

Artigo 43.°
Titular de direito anterior primário e usucapião especial

É reconhecido o direito de propriedade ao declarante da titularidade de um direito anterior primário, em detrimento do declarante possuidor, ainda que este cumpra os requisitos da usucapião especial.

Artigo 44.°
Titular de direito anterior secundário e usucapião especial

1. Nos casos disputados entre declarante possuidor e declarante titular de direito secundário anterior, o direito de propriedade do bem imóvel é atribuído ao possuidor que cumprir os requisitos da usucapião especial.

2. Se o possuidor atual não cumprir os requisitos da usucapião especial, o direito é atribuído ao titular de direito anterior secundário.

3. O declarante possuidor só adquire o direito de propriedade sobre a parte do bem imóvel que possuir.

4. Nos casos referidos no n.° 2, ao titular do direito anterior secundário apenas é reconhecido o direito de propriedade sobre a parte do imóvel que anteriormente possuía.

Artigo 45.°
Disputa entre declarantes sem posse

Nos casos disputados entre declarantes da titularidade de direito anterior primário, não se encontrando nenhum dos declarantes na posse do bem imóvel, o direito de propriedade é atribuído ao declarante titular do direito mais recente, salvo nos casos de titulares de direitos informais de propriedade, que prevalecem sobre os restantes.

Artigo 46.°
Casos disputados envolvendo delimitações

1. A demarcação é feita em conformidade com os títulos de cada um dos declarantes da titularidade do direito e, na falta de títulos suficientes, em harmonia com a posse em que estejam os confinantes ou segundo o que resultar de outros meios de prova.

2. Se os títulos não determinarem os limites dos prédios ou a área pertencente a cada imóvel e a questão não puder ser resolvida pela posse ou por outro meio de prova, a demarcação faz-se distribuindo o terreno em litígio por partes economicamente iguais.

3. Se os títulos indicarem um espaço maior ou menor do que o abrangido pela totalidade do terreno, atribuir-se-á a falta ou o acréscimo proporcionalmente à parte de cada um.

CAPÍTULO VII
Indemnização e reembolso

SECÇÃO I
Indemnização

Artigo 47.°
Admissibilidade

1. Tem direito a ser indemnizado:

   a) O declarante da titularidade de direito anterior a quem, em caso disputado, não tenha sido atribuído o direito de propriedade por força da aplicação do regime previsto na presente lei;

   b) O declarante possuidor a quem, ainda que cumpridos os requisitos da usucapião especial, não tenha sido atribuído o direito de propriedade por força da aplicação do regime previsto na presente lei.

2. Nos casos referidos na alínea a) do número anterior em que o título designa um fim específico para a concessão do direito anterior secundário, cabe indemnização ao declarante titular apenas quando, no momento em que o declarante tenha sido desapossado, dava ao bem imóvel a finalidade original designada no título.

3. Nos casos referidos na alínea b) do n.° 1, havendo mais do que um possuidor do imóvel, deve a indemnização ser partilhada entre eles.

4. Não são abrangidos pelo n° 1 os casos em que a perda do direito se dê por usucapião ordinária.

5. A indemnização é paga pelo Estado, sem prejuízo do direito de reembolso previsto nos artigos seguintes.

6. As indemnizações a que se refere o n.° 1 só são pagas após a resolução definitiva da disputa.

Artigo 48.°
Aproveitamento eficiente do imóvel

1. A indemnização deve corresponder ao valor mais elevado do aproveitamento eficiente do imóvel, no momento em que o declarante foi desapossado, atualizado à data da decisão que reconhece o direito de propriedade a terceiro.
2. Entende-se por aproveitamento eficiente do imóvel o uso mais provável do imóvel em determinada data, devendo este aproveitamento ser fisicamente possível, justificado, legalmente permitido, financeiramente possível e maximamente produtivo.

3. Salvo prova em contrário, o valor do aproveitamento eficiente do imóvel é calculado com base no uso legal efetivamente dado pelo declarante no momento em que foi desapossado.

4. O valor da indemnização para titulares de direitos anteriores