

NOVO REGIME JURÍDICO DAS EXPROPRIAÇÕES ENTRA EM VIGOR

INTRODUÇÃO

Decorridos cerca de 8 anos desde o início das discussões tendentes à elaboração de um regime jurídico da expropriação por utilidade pública, o Parlamento Nacional aprovou recentemente a Lei das Expropriações (“Lei”), através da Lei 8/2017, de 26 de abril.

A nova Lei, que entrou em vigor a 27 de abril de 2017, constitui um diploma importantíssimo no âmbito do “Pacote da Lei de Terras”, que se encontra em discussão há quase uma década e inclui vários outros diplomas relevantes, que deverão ser aprovados e/ou publicados num futuro próximo.

Apesar da expropriação ser sempre um assunto controverso, independentemente da parte do mundo onde nos encontremos, a mesma constitui uma ferramenta crucial para a implementação de políticas públicas. Num país como Timor-Leste, em que a urbanização e as infraestruturas básicas se encontram em estágio inicial de implementação, e em que a construção privada não planeada tem sido a regra, a faculdade do Estado expropriar propriedade privada revela-se determinante para, juntamente com um planeamento urbanístico adequado, melhorar as condições de vida da população em geral. Constitui também um mecanismo importante para ser usado, quando necessário, em Parcerias Público-Privadas, que o Estado de Timor-Leste começou recentemente a explorar.

Apresentamos de seguida uma lista de perguntas e respostas destinadas a dar-lhe uma breve visão geral sobre a Lei.

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE A LEI

Como define a Lei “expropriação”? O que abrange?

A Lei define expropriação como qualquer forma legalmente admissível de privação da propriedade privada ou de direitos ou interesses conexos, independentemente das pessoas ou entidades a quem pertençam.

A Lei aplica-se a imóveis comunitários?

Sim, os bens imóveis comunitários também podem ser objeto de expropriação, nos termos previstos no novo diploma.

Em que circunstâncias pode o Estado recorrer à expropriação?

A expropriação só é admissível nos casos em que o bem a expropriar se destine a prosseguir um fim de utilidade pública. Para efeitos de expropriação, a Lei considera motivos de utilidade pública os seguintes:

- i) Defesa e segurança nacionais;
- ii) Vias públicas, rodovias, túneis, ferrovias e instalações acessórias;
- iii) Sistemas de transportes públicos;
- iv) Reservatórios, barragens, estruturas de distribuição, irrigação e escoamento de água ou saneamento;

- v) Portos, aeroportos e terminais;
- vi) Exploração de petróleo, gás, minerais e infraestruturas de energia geotérmica;
- vii) Serviço público de produção e distribuição de energia elétrica;
- viii) Sistemas de telecomunicações;
- ix) Recolha e tratamento de lixo;
- x) Hospitais públicos, centros de tratamento, diagnóstico e demais infraestruturas essenciais ao serviço de saúde pública;
- xi) Serviços públicos de combate a incêndios e de proteção civil;
- xii) Cemitérios públicos e Jardins dos Heróis;
- xiii) Instalações públicas, sociais, culturais e espaços verdes;
- xiv) Preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais;
- xv) Proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza;
- xvi) Estruturas de proteção contra deslizamentos de terras, cheias ou outros mecanismos de defesa contra desastres naturais;
- xvii) Habitações sociais;
- xviii) Estabelecimentos de educação e ensino públicos;
- xix) Instalações desportivas e mercados públicos;
- xx) Outros casos previstos por leis especiais.

Para efeitos de intervenção no procedimento de expropriação, quem são “partes interessadas”?

A Lei adotou uma definição ampla de “parte interessada”, o que reflete, em parte, a realidade da posse e uso da terra em Timor-Leste. Para efeitos da Lei, consideram-se partes interessadas:

- i) Os titulares de direitos reais sobre o imóvel a expropriar;
- ii) Os titulares de direitos obrigacionais sobre o imóvel a expropriar, designadamente, direito de arrendamento, servidões, etc.;
- iii) Os que ocupem o imóvel a expropriar, no momento da publicação do aviso sobre o início do processo de expropriação;

Quem pode requerer e beneficiar da expropriação?

Apenas as entidades públicas sob a administração direta do Estado podem ser beneficiárias da expropriação. Entidades que pertençam à administração indireta do Estado, como os Institutos Públicos e as Empresas Públicas, não podem requerer a expropriação.

O que acontece se o imóvel a ser expropriado não se encontrar registado?

Caso o imóvel a expropriar não se encontre registado junto do Cadastro Nacional de Propriedades,

procede-se, obrigatoriamente, ao seu registo, ao abrigo do regime geral aplicável ao cadastro.

Poderá o Estado expropriar um imóvel sem considerar alternativas?

A Lei exige que sejam consideradas soluções alternativas à expropriação. A expropriação tem carácter excecional, apenas podendo ser utilizada quando não seja possível utilizar outro imóvel para o mesmo fim, ou redesenhar o projeto a implementar.

No âmbito do processo de expropriação, que língua deverá ser utilizada quando se proceda à notificação das partes interessadas?

Todos os documentos a entregar às partes interessadas devem ser redigidos nas duas línguas oficiais de Timor-Leste (Tétum e Português).

Os direitos de pessoas e grupos vulneráveis estão devidamente protegidos ao abrigo da Lei?

A Lei determina que se deve ter em consideração as necessidades especiais dos grupos vulneráveis, sempre que estes sejam afetados pela expropriação.

O que acontece caso o Estado pretenda constituir uma servidão administrativa em vez de avançar para a expropriação?

A constituição de servidões administrativas encontra-se expressamente prevista na Lei, estando esses casos também sujeitos ao pagamento de uma justa indemnização.

Quais as fases do processo de expropriação?

O processo de expropriação compreende as seguintes fases:

- i) Planeamento do projeto;
- ii) Consulta pública;
- iii) Vistoria;
- iv) Aquisição por via do direito privado.

O que acontece na fase de planeamento?

Na fase de planeamento, a entidade beneficiária da expropriação deve proceder ao licenciamento ambiental do projeto, realizar um estudo de impacto social em relação aos efeitos do mesmo, e preparar um plano de realojamento (se aplicável), bem como preparar um relatório justificativo da utilidade pública do projeto.

O que se segue?

Após a conclusão da fase de planeamento, dá-se início à fase da consulta pública, durante a qual o projeto é tornado público e submetido a quaisquer interessados para comentários. Neste âmbito, também são realizadas audiências públicas com vista à receção de comentários sobre o projeto.

Qual o objetivo da fase de vistoria?

À consulta pública segue-se a realização de uma vistoria, com o objetivo de recolher todas as informações (jurídicas e físicas) sobre o imóvel que se pretende expropriar, que possam ser necessárias para a determinação da justa indemnização devida ao proprietário/titular de direitos sobre o imóvel. Após a vistoria, será elaborado um relatório, a notificar às partes interessadas.

O que acontece após a notificação do relatório às partes interessadas?

Após a elaboração do relatório e notificação do mesmo às partes interessadas, dá-se início à fase da negociação, através da qual a autoridade beneficiária da expropriação tenta adquirir o imóvel por via do direito privado, ou seja, através de um contrato de compra e venda.

E se o proprietário não pretender vender o imóvel?

Caso as partes não acordem na forma de transmissão do imóvel, considera-se que a fase de negociação malogrou, iniciando-se a expropriação propriamente dita, com a declaração de utilidade pública.

Caso o proprietário não concorde com o motivo da declaração de interesse público, quais os meios de reação disponíveis?

A declaração de utilidade pública (ou “DUP”) pode ser impugnada judicialmente junto do tribunal de primeira instância do local do imóvel a expropriar, com efeitos meramente devolutivos, ou seja, a impugnação não suspende a expropriação.

Caso para a implementação do projeto seja necessário mais do que um imóvel, a expropriação desses imóveis deve ocorrer em simultâneo?

As expropriações podem ser realizadas em fases, sempre que o projeto subjacente também sejam implementado faseadamente.

Como funciona o processo de expropriação? O que acontece após a DUP?

O primeiro passo do procedimento consiste na apresentação de uma proposta de aquisição do imóvel, de forma a tentar evitar os custos e a burocracia inerentes a uma expropriação.

O que acontece quando não se verifica acordo?

Caso a nova tentativa de aquisição mediante expropriação amigável seja malograda, inicia-se uma fase arbitral para determinar o valor da justa indemnização.

Como funciona a arbitragem? Quem nomeia o árbitro?

A arbitragem é conduzida por um único árbitro, nomeado pelo tribunal.

Qual o objetivo da arbitragem?

A arbitragem destina-se, unicamente, a fixar o montante da justa indemnização.

Qual o prazo para a decisão arbitral?

O árbitro decide no prazo máximo de 30 dias a contar da sua nomeação.

A decisão arbitral é recorrível?

A decisão arbitral pode ser impugnada judicialmente, com efeitos meramente devolutivos (ou seja, a impugnação não suspende a expropriação), junto do tribunal de primeira instância do local do imóvel a expropriar.

Existem regras para determinação da justa indemnização?

A Lei contém os princípios básicos para a determinação da justa indemnização devida pela expropriação, devendo as regras específicas sobre a matéria ser aprovadas mediante Decreto do Governo.

A justa indemnização apenas compreende compensação monetária?

A Lei dá preferência à indemnização através da transmissão da propriedade sobre um imóvel equivalente do Estado. O realojamento, quando aplicável, também se encontra previsto como forma de indemnização.

Como é protegido o direito à compensação dos interessados?

A Lei aprovou a constituição de um “Fundo Financeiro Imobiliário”, com o objetivo de financiar as compensações devidas pelo Estado, em virtude da definição da titularidade de bens imóveis da futura Lei de Terras, de realojamento ao abrigo da Lei das Expropriações e de outros projetos, designadamente, de habitação social. Para além disso, o Governo deverá preparar um plano anual de expropriações, indicando as expropriações previsíveis para o ano seguinte, a ser tido em conta no processo de elaboração do Orçamento do Estado.

GOSTARIA DE RECEBER INFORMAÇÃO ADICIONAL?

A Miranda tem uma equipa com vasta experiência em matéria de direito público e expropriações, que se encontra disponível para fornecer qualquer informação adicional aos clientes acerca da nova Lei das Expropriações. Os nossos advogados têm mais de 15 anos de experiência em matérias relacionadas com expropriações em várias jurisdições, tendo prestado assistência jurídica, elaborado artigos e ministrado cursos sobre este assunto. Em 2009, na sequência do concurso público para regulamentação da Lei de Terras, dois dos membros da equipa responsável pela jurisdição de Timor-Leste foram selecionados para elaborar a versão inicial da proposta de Lei das Expropriações.