

## A TITULARIDADE DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS POR PESSOAS COLETIVAS NO DIREITO TIMORENSE

*Carla Valério*<sup>1\*</sup>

**Palavras chave:** (1) Pessoa Coletiva; (2) Sociedades; (3) Direito de Propriedade; (4) Bens Imóveis; (5) Lei de Terras

### **Resumo:**

Este texto é uma breve análise das condições em que as pessoas coletivas podem ser titulares do direito de propriedade sobre bens imóveis sítos em Timor-Leste, pretendendo oferecer um contributo para a reflexão do regime adotado. É, em especial, apreciado o regime estabelecido para as sociedades e para as pessoas coletivas sem fins lucrativos e são esboçados possíveis meios de concretização e de controlo da aplicação das respetivas previsões normativas. São igualmente aflorados, ao longo do texto, aspetos do regime da nacionalidade e da capacidade jurídica das pessoas coletivas, e evidenciadas manifestas lacunas da lei, recomendando-se intervenção adequada em sede própria.

### **1. Introdução**

O número 4 do artigo 54.º da Constituição da República Democrática de Timor-Leste (CRDTL) determina que *só os cidadãos nacionais têm direito à*

---

<sup>1</sup> \* A autora é Licenciada em Direito, Mestre em Direito das Empresas e Pós-Graduada em Direito Fiscal das Empresas pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Leciona desde 2012 no curso de Licenciatura em Direito da Faculdade de Direito da Universidade Nacional Timor Lorosa'e e presta assessoria jurídica ao Governo de Timor-Leste desde 2014, atualmente junto do Ministério da Justiça.

*propriedade privada da terra*. A anotação ao artigo 54.º da CRDTL (Vasconcelos et al., 2011: 204) convoca, nomeadamente, o conceito de cidadania do artigo 3.º da Constituição para interpretar esta norma. Apesar de o conceito de cidadania, enquanto “vínculo jurídico que traduz a pertença de um indivíduo a uma comunidade política” (Vasconcelos et al., 2011: 25), estar intrinsecamente ligado ao de pessoa humana, a construção do direito à propriedade privada como direito fundamental e da possibilidade de lhe ser conferida a proteção de direitos, liberdades e garantias, obrigando a que qualquer discriminação seja *muito restritivamente* interpretada, revela a cautela que era exigível no comentário a esta norma constitucional que, em tão poucas palavras, marca de forma indelével a história do Estado e da economia de Timor-Leste.

O legislador ordinário concretizou a disposição constitucional no artigo 6.º da Lei n.º 13/2017, de 5 de Junho, sobre o Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis, doravante designada por como “Lei de Terras”, dispondo que *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.

Teria sido simples, para o legislador, afastar definitivamente a possibilidade de as pessoas coletivas virem a ser titulares de direitos de propriedade sobre bens imóveis, invocando a equivalência constitucional entre a qualidade de cidadão e a capacidade para ser proprietário de imóveis. Passaria, assim, o direito de propriedade sobre a terra, a ser um direito

inseparável da personalidade singular no ordenamento jurídico timorense (v. artigo 153.º do Código Civil<sup>2</sup> e artigo 5.º da Nova Lei de Sociedades Comerciais<sup>3</sup>, de ora em diante referida como NLSC). Não foi esta a opção adotada, tendo a Lei de Terras alargado o espectro de sujeitos (ou coletividade de sujeitos) com capacidade para ser titular de direitos de propriedade sobre bens imóveis sitos em Timor-Leste.

Compreende-se e subscreve-se esta opção do legislador. A personalidade coletiva é indissociável da “realização de interesses comuns ou coletivos [e até individuais], de carácter duradouro”, sendo esta a função económico-social deste instituto. É, fundamentalmente, um meio de realização da própria pessoa humana, dos seus direitos e dos seus interesses, através da criação de um “centro de imputação de relações jurídicas” (Pinto, 2005: 139). Abrindo-se a possibilidade de, mediante o cumprimento de certas condições, as pessoas coletivas serem proprietárias de bens imóveis, é proporcionado ao cidadão nacional - o único incontestável titular do direito à propriedade da terra -, um regime jurídico direcionado à realização dos seus interesses, incluindo o exercício por via mediata das faculdades conferidas ao proprietário da terra, através dos instrumentos técnico-jurídicos que o Direito tipicamente disponibiliza, designadamente a personalidade coletiva.

Esta flexibilização pelo legislador ordinário quanto aos sujeitos contrasta com a agudização da restrição quanto ao objeto do direito. Pois, embora o número 4 do artigo 54.º da CRDTL limite a propriedade privada *da terra* aos cidadãos nacionais, a Lei de Terras foi mais longe, impedindo que pessoas singulares e coletivas que não se encontrem previstas no artigo 6.º (as genericamente designadas por pessoas singulares ou coletivas estrangeiras) pudessem deter qualquer imóvel, ainda que não fosse *terra*. Havia, nomeadamente, espaço para que um regime de propriedade horizontal - devidamente adaptado, nomeadamente quanto aos direitos sobre as partes comuns do prédio - permitisse a propriedade por estrangeiros sobre frações

---

<sup>2</sup> Aprovado pela Lei n.º 10/2011, de 14 de Setembro.

<sup>3</sup> Aprovada pela Lei n.º 10/2017, de 17 de Maio.

autónomas de certo edifício. Contudo, não foi esta posição adotada pelo legislador ordinário, que no artigo 7.º da Lei de Terras, veio a determinar que as *peessoas singulares ou coletivas estrangeiras não têm direito à titularidade do direito de propriedade sobre bens imóveis*.

Este quadro traçado na Lei de Terras revela as condições essenciais para que as pessoas coletivas possam ser titulares do direito de propriedade sobre bens imóveis em Timor-Leste, sendo agora possível refletir sobre elas e sobre algumas decorrências das opções tomadas pelo legislador.

## **2. Pessoas coletivas nacionais constituídas e detidas por cidadãos nacionais**

### **2.1. O conteúdo da norma**

A Lei de Terras determina que *as pessoas coletivas nacionais, de direito timorense, constituídas exclusivamente por cidadãos nacionais e ou cujo capital seja integral e exclusivamente detido por cidadãos nacionais* podem ser titulares do direito de propriedade (artigo 6.º, n.º 1, al. b).

Considerando que as pessoas coletivas sem fins lucrativos se encontram previstas na alínea d) e que figuras como representações permanentes e sucursais não são, em si, pessoas coletivas, os sujeitos que se subsumem a esta alínea são as sociedades civis e as sociedades comerciais<sup>4 5</sup>. Destas, apenas são passíveis de serem registadas e, por isso, constituídas, as sociedades comerciais e as sociedades civis sob forma comercial pois, apesar

---

<sup>4</sup> A versão da proposta de lei aprovada em Conselho de Ministros foi substancialmente alterada no âmbito da sua discussão no Parlamento Nacional, ao longo de 2 anos. Em versões anteriores do diploma seriam também subsumíveis a esta norma as associações pois, apesar de não ter sido alterada a sua redação, passou a alínea d) a prever “pessoas coletivas sem fins lucrativos” quando anteriormente apenas previa “outras pessoas coletivas”.

<sup>5</sup> Embora não exista no ordenamento jurídico timorense uma definição clara de um critério de comercialidade que permita distinguir com rigor atividades comerciais das não comerciais, o artigo 1.º da NLSC distingue as sociedades comerciais, as que tenham por objeto o exercício de uma empresa comercial (artigo 1.º n.º 1 e 2), das sociedades que tenham por objeto o exercício de uma empresa não comercial (artigo 1.º, n.º 3).

de previstas no Código Civil, não existe atualmente qualquer mecanismo de registo das sociedades civis puras. Por este motivo, no decurso deste texto, o conceito de sociedade pode ser utilizado em equivalência ao das pessoas coletivas previstas nesta norma.

O primeiro requisito invocado para delimitar as pessoas coletivas aqui previstas é a nacionalidade timorense. Ora, nos termos do Código Civil, a pessoa coletiva tem como lei pessoal a lei do Estado onde se encontra situada a sede principal e efetiva da sua administração (art. 30.º e 31.º n.º 1 do Código Civil). É à lei pessoal que compete regular, nomeadamente, a capacidade da pessoa coletiva (art. 32.º, n.º 1 e 2 do Código Civil). No que respeita às sociedades sob forma comercial, o critério do sítio da sede principal e efetiva é confirmado pelo artigo 2.º da NLSC.

O critério da sede social efetiva é apenas um dos critérios possíveis para aferir a nacionalidade de certa pessoa coletiva. Outros critérios de nacionalidade previstos em regimes estrangeiros e em instrumentos internacionais são o do local onde foi constituída a pessoa coletiva, ou o local do controlo e interesse efetivo, o que exige a determinação da nacionalidade dos seus sócios ou, em última instância, dos beneficiários efetivos, por forma a aferir se os nacionais de certo Estado detêm conjuntamente uma posição maioritária e de controlo (superior a 50%) relativa a certa pessoa coletiva.

Embora decorra do Código Civil e da Nova Lei das Sociedades Comerciais o critério da sede social efetiva, observa-se que os três critérios referidos foram conjugados – e reforçados – no artigo 6.º da Lei de Terras, de modo a garantir um vínculo inequívoco entre a pessoa coletiva e o Estado de Timor-Leste. Desta forma, impôs-se uma tríplice conexão da pessoa coletiva ao ordenamento jurídico timorense – pela nacionalidade, pela sua constituição ao abrigo do direito timorense, e pelo vínculo da cidadania das pessoas singulares que “constituem” ou “detêm” a sociedade.

O segundo requisito exige, assim, que a sociedade seja “de direito timorense”, significando que a pessoa tem de ser constituída ao abrigo do direito interno, ou seja, sob forma prevista nas leis vigentes e registada junto

dos serviços de registo comercial – no caso das sociedades, o SERVE, I.P. Este critério exclui, desde logo, do âmbito de aplicação subjetivo da norma, as sociedades que não estejam regularmente constituídas e as pessoas coletivas constituídas ao abrigo de direito estrangeiro, ainda que integralmente detidas por cidadãos nacionais.

O terceiro requisito, referente à cidadania do substrato pessoal da sociedade, determina que as pessoas coletivas devem ser *constituídas exclusivamente por cidadãos nacionais* ou, alternativamente, ser o capital *integral e exclusivamente detido por cidadãos nacionais*. Cumpre, quanto a estes critérios, tecer alguns comentários.

É difícil de conceber que o legislador tenha pretendido estabelecer como fator determinante da capacidade jurídica da sociedade a configuração do seu substrato pessoal no momento do ato de constituição – o negócio jurídico que a cria. Estipular este critério como um dos possíveis para que a pessoa coletiva demonstre a sua conexão a cidadãos nacionais seria de uma flexibilidade que é incompatível com o regime traçado. Importa notar que as pessoas coletivas são sujeitos dinâmicos e duradouros: não só comportam fenómenos como a transmissão e amortização de participações sociais, transformações, cisões ou fusões, como podem ter uma vida que em muito excede a vida dos seus detentores. Se o momento da constituição permitisse definir a sua capacidade jurídica durante todo o período da sua existência, nada impediria que, no dia seguinte ao seu registo constitutivo, as participações sociais fossem integralmente transmitidas a um estrangeiro. Assim se entende que o seu substrato pessoal no momento da constituição não deve marcar definitivamente a vida da pessoa coletiva. Por este motivo, deve este segmento da alínea b) ser interpretado como referindo-se às pessoas coletivas *detidas* por cidadãos nacionais.

Por outro lado, a redação adotada prevendo que o capital deve ser integral e exclusivamente detido por cidadãos nacionais também pode não ser a mais adequada. A interpretação literal desta disposição implica que apenas as pessoas coletivas cujos sócios sejam pessoas singulares (cidadãos) podem

ser proprietárias de imóveis e, uma vez mais, não parece ser essa a intenção do legislador. Destarte, seria preferível uma redação que determinasse que o capital teria de ser integral e exclusivamente *controlado* por cidadãos nacionais. Permitiria esta formulação que as sociedades estivessem em relação de grupo, sem que isso afetasse a sua capacidade jurídica. Pois, o que há de interessar salvaguardar é que o proveito da propriedade imobiliária seja exclusivo dos cidadãos nacionais e isso seria perfeitamente compatível com o controlo da identificação dos beneficiários efetivos das sociedades, ou seja, as pessoas singulares que, em última instância, detêm as participações sociais e controlam as sociedades – independentemente dos níveis de pessoas coletivas que entremeiem a sociedade participada e a pessoa singular.

A verificação deste requisito para sociedades em relação de grupo, deverá sucessivamente ser verificada até estar inteiramente descortinado o controlo da sociedade através da identificação das pessoas singulares que, em última instância, aproveitam do instituto da personalidade coletiva. Assim, a suscetibilidade de ser titular destes direitos é também exigível às sociedades que dela participem, devendo cumprir os mesmos requisitos que são exigíveis à sociedade proprietária/participada. Pende, portanto, sobre todas as sociedades que sucessivamente participarem no capital da sociedade proprietária de imóveis, o ónus de provar que é detida ou controlada exclusivamente por cidadãos timorenses. Também as limitações e os mecanismos de controlo que de seguida são propostos lhes devem ser plenamente aplicáveis.

A prova de qualquer um dos requisitos acima enunciados é feita através de certidão de registo comercial, emitida pelo SERVE, I.P., onde consta nomeadamente o lugar da sede, a identificação dos sócios, e o valor da respetiva participação social. A identificação dos sócios deverá ser acompanhada de um documento de identificação que comprove a nacionalidade dos sócios.

Salvo o requisito que exige que a sociedade seja “de direito timorense”, os restantes critérios são mutáveis, podendo afetar a capacidade de gozo da

sociedade durante o período da sua existência. Uma sociedade que altere a sua sede social de Timor-Leste para outro país perderá o elemento de conexão que lhe é exigido para que seja considerada uma pessoa coletiva nacional, deixando assim de poder ser titular de direitos de propriedade sobre bens imóveis. As pessoas coletivas nacionais também podem obter ou perder a sua capacidade relativa à titularidade de bens imóveis quando se altera a configuração do seu substrato pessoal. Uma sociedade constituída e com sede em Timor-Leste que inicialmente seja detida por cidadãos estrangeiros, pode vir a adquirir capacidade para ser proprietária de imóveis se as suas participações sociais forem transmitidas a cidadãos timorenses, e vice-versa.

## **2.2. Propostas de mecanismos de controlo**

Face ao cariz mutável destes fatores, é fundamental que sejam instituídos mecanismos de controlo e de partilha de informação, bem como deveres de comunicação entre os serviços de registo comercial, atualmente o SERVE, I.P., e o registo predial. O SERVE, I.P. tem competência exclusiva para o registo comercial de sociedades comerciais e sociedades civis sob forma comercial, bem como de empresas públicas e representações permanentes. A alteração da sede social e do substrato pessoal está obrigatoriamente sujeita a registo comercial. O serviço de registo predial deverá, com a maior celeridade possível, ser constituído, por forma a dar resposta às exigências de segurança jurídica no comércio de imóveis.

Idealmente, deveria existir intercomunicabilidade entre os sistemas e base de dados de ambos os serviços, permitindo-lhes verificar o cumprimento da lei. Contudo, face à inexistência de tais condições informáticas, poderá adotar-se um mecanismo mais rudimentar – e, infelizmente, burocrático – para o mesmo efeito.

Numa primeira fase, deverá ser o notário o primeiro crivo, controlando a legalidade da escritura pública de transmissão ou oneração de bens imóveis,



nomeadamente face ao disposto no Regime Jurídico do Notariado<sup>6</sup> e do Regulamento Notarial<sup>7</sup> que estabelece os elementos e requisitos da própria escritura, e entre os quais se inclui, em termos genéricos, a identificação dos outorgantes e das partes. Face ao fulcral papel do notário nesta sede, seria conveniente promover uma alteração legislativa detalhando a tramitação e os documentos de exibição obrigatória para a verificação dos requisitos legais relativos à capacidade jurídica da sociedade que seja parte num negócio jurídico que tenha por objeto um bem imóvel.

Uma segunda fase de controlo deverá passar pela previsão legal de deveres de comunicação. O notário, por um lado, e o conservador de registo predial, por outro, devem comunicar de imediato ao SERVE, I.P. quando certo imóvel é adquirido e registado em nome de uma sociedade. A sociedade deverá, desta forma, ser identificada e assinalada junto do serviço competente pelo registo comercial como proprietária de imóveis. Por sua vez, sempre que se verifique uma qualquer alteração da sede ou no substrato pessoal das pessoas coletivas assinaladas nos termos expostos, deverá o SERVE, I.P. prontamente reportar tal facto ao serviço de registo predial, visto que qualquer um destes factos está sujeito a registo comercial nos termos da lei e será o SERVE, I.P. o primeiro a tomar conhecimento destas modificações. Com a entrada em vigor da NLSC em 2017, nomeadamente ao descontinuar a figura das ações ao portador, o regime é mais adequado a controlar e garantir a publicidade da identidade dos titulares de todas as participações sociais.

Quando certa pessoa coletiva com capacidade e efetivamente titular de direitos de propriedade sobre imóveis se torne supervenientemente incapaz de o ser, deverá ser despoletado um mecanismo de notificação para regularizar a situação. Dependendo da situação, a sociedade terá oportunidade para promover o regresso da sede efetiva ao território nacional ou a amortização ou

---

<sup>6</sup> Decreto-Lei n.º 3/2004, de 4 de Fevereiro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 24/2009, de 26 de Agosto.

<sup>7</sup> Decreto-Lei n.º 25/2009, de 26 de Agosto.

transmissão das participações sociais para ser recuperado o controlo do capital exclusivamente por cidadãos nacionais.

As consequências legais – e práticas – da não regularização da situação da sociedade por forma a cumprir os requisitos da alínea b) do número 1 do artigo 6.º da Lei de Terras deverão ter um efeito dissuasor dos comportamentos fraudulentos, podendo vir a ser prevista a perda do direito de propriedade sobre o bem imóvel - seja por efeito da reversão do bem a favor do Estado ou da sua alienação coerciva.

### **2.3. Breves comentários a certas questões do regime jurídico conexo**

#### *a) Actos praticados fora da capacidade jurídica da pessoa coletiva*

Nos termos do artigo 153.º do Código Civil, *a capacidade das pessoas coletivas abrange todos os direitos e obrigações necessários ou convenientes à prossecução dos seus fins, excetuando-se os direitos e obrigações vedados por lei ou que sejam inseparáveis da personalidade singular*. Paralelamente, o número 1 do artigo 5.º da NLSC determina que *a capacidade das sociedades comerciais compreende os direitos e obrigações necessários ou convenientes à prossecução do seu fim, excetuados aqueles que lhes sejam vedados por lei ou sejam inseparáveis da personalidade singular*. Sendo o direito à propriedade privada de bens imóveis exclusivo das pessoas coletivas que cumpram os requisitos previstos no artigo 6.º, a capacidade de ser titular de tais direitos encontra-se fora da capacidade jurídica das restantes.

Ao contrário da incapacidade de exercício, a falta de capacidade de gozo é insuprível e os atos praticados fora da capacidade jurídica da sociedade são nulos, nos termos do artigo 285.º do Código Civil. Está, por isso, ferido de nulidade o negócio jurídico que tenha como efeito jurídico a aquisição de bens imóveis por pessoas coletivas que não preencham os requisitos previstos no artigo 6.º da Lei de Terras. Sempre que a pessoa coletiva não tenha capacidade de gozo para praticar o ato jurídico ao qual se propõe, deve desde logo o notário público recusar a sua prática.

*b) (Ausência de) consequências dos direitos de terceiros sobre participações sociais*

As participações sociais podem elas próprias ser objeto de direitos reais. O artigo 41.º da NLSC prevê o penhor e usufruto de participações, mas não parece decorrer qualquer consequência da sua aplicação prática no âmbito do tema em análise, visto não estar em causa uma alteração à titularidade das participações sociais.

No entanto, caso viesse a ser substituído o conceito de detenção do capital pelo conceito de controlo do capital na parte final da alínea b) do número 1 do artigo 6.º da Lei de Terras, a aplicação do regime do usufruto das participações sociais previsto no número 2 do artigo 41.º da Nova Lei das Sociedades Comerciais poderia vir a ter impacto na aferição da capacidade da pessoa coletiva. Considerando que um dos direitos do usufrutuário é votar em assembleias gerais, não se pode excluir a possibilidade de ser interpretado como um desvio do controlo do titular da participação social para o usufrutuário. Caso este último seja estrangeiro, a constituição do usufruto pode afetar a capacidade jurídica da sociedade.

Qualquer um destes direitos - o penhor e o usufruto - estão sujeitos a registo comercial, nos termos da lei.

*c) (Ausência de) consequências quanto a direitos reais de garantia imobiliária de pessoas coletivas estrangeiras*

Nos termos do número 1 do artigo 620.º do Código Civil, *a hipoteca confere ao credor o direito de ser pago pelo valor de certas coisas imóveis, ou equiparadas, pertencentes ao devedor ou a terceiro com preferência sobre os demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo*. Neste sentido, se um cidadão nacional der de hipoteca um imóvel para garantir uma prestação junto de, por exemplo, uma instituição bancária que não cumpra os requisitos da alínea b) do número 1 do artigo 6.º, não haverá

impedimento legal ao exercício da execução da hipoteca, visto que esta não implica a transmissão da propriedade do bem imóvel para o credor hipotecário, mas sim ao direito de ser pago pelo valor da coisa.

### **3. Titularidade de bens imóveis por pessoas coletivas sem fins**

#### **lucrativos**

A alínea d) do número 1 do artigo 6.º da Lei de Terras confere às pessoas coletivas sem fins lucrativos a possibilidade de serem titulares do direito de propriedade sobre imóveis. Contudo, não o faz através da prescrição de critérios gerais e abstratos por forma a permitir que todas aquelas que preencham tais requisitos viessem a possuir capacidade idónea a adquirir bens imóveis. O legislador optou por atribuí-lo *as pessoas coletivas sem fins lucrativos a quem, por lei, seja concedido este direito*.

Assim, parece que a capacidade jurídica das pessoas coletivas sem fins lucrativos está, em regra, restringida quanto à possibilidade de serem proprietárias de bens imóveis, o que não impede que, mediante intervenções legislativas casuísticas por forma a que haja uma identificação subjetiva do “*quem*”, seja conferida tal capacidade a sujeitos certos.

Esta interpretação da alínea d) do número 1 do artigo 6.º é reforçada pelo número 2 do mesmo artigo, que determina que o regime jurídico para a identificação das pessoas coletivas previstas na alínea b) é definido por Diploma Ministerial do Ministro da Justiça, mas, *a contrario*, não faz a previsão legal de um regime subsequente para a definição da identificação das pessoas

coletivas sem fins lucrativos que pudessem vir a ser proprietárias de bens imóveis.<sup>8</sup>

Decorre do exposto que o legislador parlamentar optou por não atribuir capacidade de gozo de direitos de propriedade sobre imóveis a certas categorias genéricas de pessoas coletivas sem fins lucrativos previstas no direito timorense, sejam elas associações, cooperativas ou fundações.

No que concerne às associações e cooperativas, esta opção é coerente com as evidentes dificuldades de, em termos práticos, controlar a composição das associações ou das cooperativas, sendo até, de certa forma, um regime preventivo da fraude à lei.

Todavia, considerando que o que distingue as fundações das restantes pessoas coletivas é precisamente o facto de terem como substrato predominante o patrimonial, nomeadamente por ser um complexo patrimonial ou massa de bens afetados por uma liberalidade à prossecução de uma finalidade estabelecida pelo fundador ou em harmonia com a sua vontade (Pinto, 2005: 270), não ofenderia, no quadro legal gizado no artigo 6.º, a possibilidade de poderem ser titulares de direitos de propriedade sobre imóveis mediante o cumprimento de certos requisitos, e assim permitindo a realização do objetivo da sua existência.

Tendo o legislador reservado o direito de conceder, casuisticamente, às pessoas coletivas sem fins lucrativos que por lei sejam identificadas, a capacidade de serem titulares dos direitos sob análise, pode suscitar sérias dúvidas da perspectiva do princípio da igualdade.

---

<sup>8</sup> A versão da Lei de Terras que foi aprovada em Conselho de Ministros, conforme referido na nota de rodapé 4, previa a criação de um regime jurídico de identificação de “outras pessoas coletivas” que podiam ser titulares do direito de propriedade, para além daquelas identificadas na alínea b) do número 1 do artigo 6.º, cuja redação se manteve inalterada. A versão aprovada no Parlamento Nacional - e que deu origem à Lei n.º 13/2017, de 5 de Junho - substituiu a formulação genérica “outras pessoas coletivas” por “pessoas coletivas sem fins lucrativos” e eliminou a previsão de um diploma legal de identificação de tais pessoas coletivas. A alteração da redação excluiu, assim, um conjunto de entidades, nomeadamente pessoas coletivas públicas, do leque de sujeitos com capacidade para ser proprietários de imóveis.

O Tribunal de Recurso pronunciou-se sobre a questão da titularidade de direitos de propriedade sobre bens imóveis pelas pessoas coletivas sem fins lucrativos no Acórdão n.º 03/CONST/17/TR, de 18 de Maio de 2017, no âmbito da apreciação preventiva da constitucionalidade do Decreto do Parlamento Nacional n.º 39/III, a proposta de lei sobre o Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis, em particular sobre a constitucionalidade da alínea d) do número 1 do artigo 6.º que prevêem a possibilidade de as pessoas coletivas serem titulares de direitos de propriedade sobre imóveis. Referiu muito brevemente o coletivo de juízes que *o Decreto em discussão apenas concretiza o que prevê na Constituição da República e que não se pode afirmar que essa norma no Decreto em análise contenha discriminação carecida de justificação material.*

#### **4. Outras pessoas coletivas**

##### **4.1. A Igreja Católica**

A Igreja Católica, *uma pessoa coletiva, com personalidade jurídica pública nos termos do Direito Canónico*, conforme o disposto no artigo 3.º do Acordo entre a República Democrática de Timor-Leste e a Santa Sé<sup>9</sup>, foi reconhecida como uma pessoa coletiva que podia, em princípio, ser titular de direitos de propriedade sobre imóveis.

No artigo 12.º do mesmo Acordo, *a República Democrática de Timor-Leste reconhece, em princípio, o direito da Igreja Católica e das outras pessoas jurídicas referidas no número 2 do artigo 3 [a Conferência Episcopal Timorense, dioceses, paróquias e outras jurisdições eclesíásticas] de adquirir, possuir, alienar e administrar autonomamente bens imóveis e compromete-se a regularizar a questão sobre o direito de propriedade em conformidade com a Constituição da República Democrática de Timor-Leste.*

Sem prejuízo de poder ser considerada necessária a regulação da atribuição de personalidade jurídica por via do direito nacional a estas

---

<sup>9</sup> Ratificado pelo Parlamento Nacional através da Resolução n.º 18/2015, de 11 de Novembro.

entidades, o reconhecimento do direito de ser titular de bens imóveis à Igreja Católica deve implicar o reconhecimento do mesmo a figuras paralelas de outras fés religiosas, sob pena de constituir uma manifesta violação do princípio da igualdade.

#### **4.2. O Estado e outras pessoas coletivas públicas**

Apesar de o Estado não ter sido expressamente considerado em nenhuma das alíneas do artigo em análise, que se diria taxativa, decorre do texto da Lei de Terras que o Estado integrou, com a entrada em vigor da lei, um vasto conjunto de imóveis no seu domínio privado, nomeadamente através das “reversões” a favor do Estado. Em bom rigor, o Estado é o proprietário, *ex lege*, dos imóveis:

a) que se encontravam “na posse” de pessoas singulares ou coletivas estrangeiras ao momento da entrada em vigor da lei, exceto se ocorrer usucapião especial a favor de cidadão nacional (art. 7.º, n.º 2, 1ª parte);

b) em relação aos quais pessoas singulares ou coletivas estrangeiras declararam a existência de direitos anteriores ou se arroguem de serem seus titulares, exceto se ocorrer usucapião especial a favor de cidadão nacional (art. 7.º, n.º 2, 2ª parte);

c) cujos titulares de direito anterior eram pessoas coletivas já extintas, exceto se ocorrer usucapião especial ou ordinária por terceiros (art. 7.º, n.º 4);

d) sobre os quais incidiam direitos anteriores secundários, mas cujo titular que não é timorense ou não mantenha a posse atual do bem imóvel, exceto se ocorrer usucapião especial a favor de cidadão nacional (art. 3.º, n.º 6);

e) da parte do imóvel sobre o qual incida um direito anterior secundário, mas sobre a qual não seja exercida posse por nenhum dos co-declarantes (art. 42.º).

O conceito de Estado aqui previsto não esclarece quais as pessoas coletivas públicas que podem ser proprietárias de bens imóveis, significando

apenas que estes bens, sem prejuízo de outros previstos ou adquiridos nos termos da lei, passaram a integrar o domínio privado do Estado, cuja gestão corrente cabe ao Ministro da Justiça nos termos daquela que tem sido a tradicional configuração e distribuição de competências nos sucessivos Governos de Timor-Leste.

## **5. Conclusão**

Apesar da formulação austera do número 4 do artigo 54.º da Constituição, justificada, “historicamente, pelas circunstâncias da ocupação estrangeira e subsequente declaração de independência” (Vasconcelos et al., 2011: 204), o legislador ordinário optou por lançar mão de instrumentos técnico-jurídicos que permitissem a realização dos interesses económicos e sociais dos cidadãos timorenses, em vez de adotar um regime binário e purista no qual apenas as pessoas singulares pudessem ser titulares de direitos de propriedade.

A Lei de Terras criou um regime conformado com o protecionismo exigido pela Constituição e, ao mesmo tempo, adequado às expectativas de uma sociedade moderna. No entanto, o quadro traçado no artigo 6.º não se afigura isento de reparos, recomendando-se a reflexão acerca das consequências da sua redação e das suas lacunas, bem como a expedita preparação da regulamentação necessária. É fundamental, neste âmbito, adotar adequados mecanismos de controlo do cumprimento do desígnio constitucional.

É, por sua vez, aos membros desta sociedade moderna a quem caberá lançar mão das ferramentas que o Direito oferece para ultrapassar as limitações legais decorrentes da incapacidade jurídica de muitos dos agentes económicos em Timor-Leste quanto à titularidade de bens imóveis, nomeadamente recorrendo a direitos de arrendamento, de superfície, ou de usufruto, todos eles previstos e regulados no Código Civil.



**Bibliografia:**

Abreu, Jorge Manuel Coutinho (2015). *Curso de Direito Comercial*, volume II. Coimbra: Almedina.

Cordeiro, António Menezes (2007). *Tratado de Direito Civil Português*, tomo III. Coimbra: Almedina.

Fernandes, Luís Carvalho (2007). *Teoria Geral do Direito Civil*, volume I. Lisboa: Universidade Católica Editora.

Justo, A. Santos (2007). *Direitos Reais*. Coimbra: Coimbra Editora.

Martins, Alexandre de Soveral, et al. (2010). *Estudos de Direito das Sociedades*. Coimbra: Almedina.

Pinto, Carlos Alberto Mota (2005) *Teoria Geral do Direito Civil*. Coimbra: Coimbra Editora.

Vasconcelos, Pedro Carlos Bacelar et al. (2011). *Constituição Anotada da República Democrática de Timor-Leste*. Braga: Direitos Humanos-Centro de Investigação Interdisciplinar da Escola de Direito da Universidade do Minho.