

À DIPLEX
em seguimento

27-2-25
[Signature]

Entrada na Mesa
Data 27/2/2025
Hora 15h20
...O Presidente...

ANUNCIADO
...../...../.....
O Presidente
...../...../.....

PARLAMENTO NACIONAL
201
Gabinete da Presidente
RECEBIDO
Data 26 2 25
14:46



República Democrática de Timor-Leste

PARLAMENTO
NACIONAL

Comissão de Infraestruturas

Sua Excelência Senhora
Presidente do Parlamento Nacional,
Maria Fernanda Lay

Data : 26 de fevereiro de 2025

Ref.^a N.º : 25 VI/2º/Comissão E

Assunto : Remessa do texto final da PPL n.º 9/VI (1ª) - Medidas de Tutela da
Legalidade Urbanística

Excelência,

Na sequência da comunicação da DIPLen e acolhidas as alterações propostas no texto aprovado em Votação Final Global pela Comissão de Infraestruturas do Parlamento Nacional na reunião de 26 de fevereiro de 2025, tenho a honra de remeter, em anexo, o texto final da PPL n.º 9/VI (1ª) - Medidas de Tutela da Legalidade Urbanística.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Comissão E,

[Signature]
Deputado Marcos Xavier

Decreto n.º

Medidas de tutela da legalidade urbanística

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 9/2022, de 24 de fevereiro, que estabelece o regime jurídico da edificação e urbanização, que regula o licenciamento da construção e da utilização de edificações, torna-se necessário atribuir ao Governo as ferramentas legais adequadas que permitam garantir a aplicação daquele regime. Tal como expresse no artigo 50.º do citado diploma, “as obras executadas sem a necessária licença de construção, bem como as que forem executadas em desacordo com o projeto aprovado, em violação das normas legais e regulamentares aplicáveis, ficam sujeitas a medidas de tutela de legalidade a determinar em diploma próprio”.

Não obstante a aplicação das coimas aplicáveis no regime jurídico da edificação e urbanização, a presente lei estabelece cinco medidas de tutela da legalidade urbanística que permitem ao Governo atuar e repor a legalidade urbanística tendo em consideração o grau de gravidade do ilícito urbanístico e a suscetibilidade ou não da legalização da obra.

Assim, o Parlamento Nacional decreta, nos termos da alínea e) do n.º 2 do artigo 95.º da Constituição da República, para valer como lei, o seguinte:

Capítulo I

Disposições iniciais

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece as medidas de tutela da legalidade urbanística, destinando-se a regular os atos administrativos necessários para garantir o cumprimento da legislação relativa ao licenciamento de operações urbanísticas e à edificação, bem como o cumprimento dos instrumentos de gestão territorial.

Artigo 2.º

Âmbito

1. A presente lei aplica-se a todas as operações urbanísticas a realizar no território de Timor-Leste, independentemente do fim a que se destinam.
2. Excluem-se do número anterior as edificações que tenham sido construídas ou cuja conclusão ou alteração esteja em curso, desde que estas beneficiem das condições gerais de funcionalidade, estética, segurança e salubridade da edificação original e não se agrave a desconformidade desta com as regras urbanísticas aplicáveis.

Artigo 3.º

Enumeração das medidas de tutela

As medidas de tutela de legalidade urbanística são as seguintes:

- a) Embargo de obra;
- b) Demolição de obra e reposição do terreno ao estado original;
- c) Despejo administrativo;
- d) Cessação da utilização;
- e) Procedimento de legalização.

Capítulo II

Medidas de tutela da legalidade urbanística

Artigo 4.º

Embargo de obra

1. As obras executadas sem a necessária licença de construção, bem como as que forem executadas em desacordo com o projeto aprovado ou em violação das normas legais e regulamentares aplicáveis, são embargadas, independentemente da aplicação das penalidades previstas na presente lei e demais legislação em vigor.
2. Os fiscais do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações responsáveis pela fiscalização das obras que verifiquem a execução das obras nas condições previstas no número anterior devem de imediato determinar a suspensão dos trabalhos, a fim de ser instaurado o procedimento de embargo de obra.

3. A notificação da ordem de suspensão dos trabalhos é feita presencial e diretamente ao responsável pela direção técnica da obra ou ao titular da licença de construção, quando existam, ou, não existindo ou não sendo viável a sua notificação, ao encarregado da obra responsável pela condução dos trabalhos no local ou ainda, não se conhecendo a sua identificação, aos trabalhadores presentes, sendo suficiente qualquer dessas notificações para obrigar à suspensão imediata dos trabalhos.
4. O notificado assume, para efeitos de notificação do embargo, a condição de representante do infrator.

Artigo 5.º

Procedimento do embargo de obra

1. Proferida a ordem de suspensão imediata dos trabalhos nos termos do artigo anterior, o fiscal do serviço público com competências no controlo da legalidade urbanística e do licenciamento de edificações elabora de imediato o respetivo auto de notícia, que contém, obrigatória e expressamente, os seguintes elementos:
 - a) Identificação do funcionário responsável pela fiscalização;
 - b) Identificação do infrator e das testemunhas;
 - c) Data, hora e local do auto de notícia;
 - d) Razões de facto e de direito que justificam o embargo;
 - e) Estado da obra;
 - f) Indicação da ordem de suspensão da obra e proibição de prosseguir a sua execução;
 - g) Sanções legais aplicáveis.
2. O auto de notícia é redigido em duplicado e assinado pelo funcionário e pelo infrator, sendo-lhe entregue o duplicado do auto de notícia.
3. O auto de notícia, acompanhado de parecer técnico, é posteriormente submetido a decisão do dirigente máximo do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações, a qual deve ocorrer no prazo de sete dias, sob risco de cessação imediata dos efeitos da ordem de suspensão.
4. Confirmado o embargo por decisão do dirigente máximo do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações, o auto

- de notícia é homologado e esta decisão é notificada ao infrator, transmitindo-se ainda os efeitos do embargo, a sua duração e as consequências em caso de desobediência.
5. Não se confirmando a decisão de suspensão imediata da obra, o dirigente máximo do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações profere despacho fundamentado de não homologação do auto de notícia, notificando em conformidade o infrator e comunicando-lhe a cessação imediata da ordem de suspensão dos trabalhos.
 6. As notificações previstas nos n.ºs 4 e 5 devem, quando esteja identificado e se conheça a sua morada, ser igualmente dirigidas ao proprietário do imóvel, presumindo-se este, para todos os efeitos, como corresponsável na infração verificada.
 7. A presunção de responsabilidade referida no número anterior apenas pode ser ilidida se o proprietário comprovar que a obra decorria sem o seu conhecimento ou contra a sua vontade.

Artigo 6.º

Efeitos do embargo de obra

1. O embargo obriga à suspensão imediata dos trabalhos de execução da obra ou à sua manutenção, nos casos de suspensão prévia, previstos no n.º 1 do artigo 4.º.
2. Tratando-se de obras licenciadas ou autorizadas, o embargo também determina a suspensão imediata da execução da obra e a suspensão da eficácia da respetiva licença de construção.
3. Quando julgado necessário ao cumprimento do embargo ou quando exista desobediência do embargo, pode ser determinada pelo dirigente máximo do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações a selagem do estaleiro da obra e ou a apreensão dos materiais e equipamentos em obra, devendo esta decisão ser notificada ao infrator e igualmente ao construtor quando não sejam a mesma pessoa.

Artigo 7.º

Decisão sobre obras sujeitas a embargo

1. No prazo de três meses a contar da data da notificação do embargo ao infrator, o dirigente máximo do serviço público com competências na área do controlo urbanístico

e licenciamento de edificações profere decisão sobre as obras ilegais, determinando um prazo para a apresentação de projeto de legalização ou para a realização de trabalhos de correção ou alteração da obra, consoante o que ao caso for aplicável.

2. Quando não seja possível a legalização da obra nos termos legais e regulamentares aplicáveis, pode ser ordenada a sua demolição, fixando-se um prazo para o efeito, nos termos do artigo 8.º e seguintes.
3. As decisões a que se referem os números anteriores devem ser notificadas ao infrator e ao proprietário do imóvel que está obrigado ao seu cumprimento, mesmo que tenha comprovado que as obras ilegais decorreram sem o seu conhecimento ou contra a sua vontade.
4. Da decisão do dirigente máximo do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações referida no número anterior cabe recurso hierárquico para o órgão de direção do serviço responsável pela área da habitação, sem prejuízo do recurso contencioso nos termos gerais.

Artigo 8.º

Demolição da obra e reposição do terreno no estado original

Quando ordenada a demolição de obra ilegal nos termos do Decreto-Lei n.º 9/2022, de 24 de fevereiro, deve de imediato proceder-se à execução da demolição e à reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início da obra:

- a) Pelo proprietário do imóvel; ou
- b) Pelo infrator, quando o proprietário do imóvel haja comprovado que a obra decorreu sem o seu conhecimento ou contra a sua vontade.

Artigo 9.º

Execução coerciva da demolição

1. Sem prejuízo da responsabilidade civil em caso de incumprimento da ordem de demolição, o dirigente máximo do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações pode determinar a posse administrativa do imóvel onde está localizada a obra, por forma a permitir a execução coerciva dessa medida.
2. O ato administrativo do dirigente máximo do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações que determinar a posse

administrativa é notificado pessoalmente ao dono da obra e aos demais titulares de direitos sobre o imóvel.

3. A posse administrativa é realizada pelos funcionários do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações, mediante a elaboração do respetivo auto de notícia nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 5.º, podendo, quando julgado necessário para manter a ordem pública e facultar o pleno acesso ao imóvel, ser solicitado o apoio das autoridades policiais competentes.
4. A posse administrativa mantém-se até à conclusão da demolição coerciva, que não deve ultrapassar o prazo concedido ao infrator ou proprietário para o mesmo efeito.

Artigo 10.º

Despesas resultantes da execução coerciva da demolição

1. As despesas realizadas com a execução coerciva da demolição, incluindo quaisquer sanções ou indemnizações que a Administração Pública tenha que suportar para o efeito, são da responsabilidade do proprietário do imóvel ou do infrator quando não sejam o mesmo e o proprietário do imóvel haja comprovado que a obra decorreu sem o seu conhecimento ou contra a sua vontade.
2. Se não forem pagas voluntariamente as quantias devidas no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, são as mesmas cobradas judicialmente em processo de execução fiscal nos termos legais.

Artigo 11.º

Despejo administrativo

1. O dirigente máximo do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações pode determinar o despejo sumário dos prédios ou parte de prédios se necessário para a execução coerciva de trabalhos de demolição ou de correção ou alteração de obras ilegais.
2. A decisão de despejo considera-se eficaz a partir da sua notificação aos ocupantes.
3. O despejo deve concretizar-se no prazo de 30 dias a contar da data da notificação aos ocupantes, exceto se estiver em risco iminente a segurança ou saúde dos ocupantes ou do público em geral, situação em que deve decorrer de imediato.

4. Caso entre os ocupantes existam agregados familiares comprovadamente sem alternativa de alojamento nem condições financeiras para a garantir, pode o Estado promover uma solução de alojamento, temporária ou definitiva, de acordo com os programas e instrumentos de apoio à criação e beneficiação de habitações previstos ou a prever em quadro legal específico.

Artigo 12.º

Cessação da utilização

1. O dirigente máximo do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações pode determinar a cessação da utilização ilegal de edifícios ou suas frações autónomas, bem como de espaços exteriores onde estejam instaladas atividades económicas, quando estes se mostrem ocupados sem o necessário licenciamento ou se encontrem afetos a fins distintos do autorizado na respetiva licença de utilização.
2. A decisão de cessação da utilização torna-se eficaz no prazo de 10 dias a contar da notificação aos titulares do direito de utilização.
3. Para efeitos do cumprimento da decisão de cessação da utilização, o dirigente máximo do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações pode ainda decidir:
 - a) Mandar cortar o fornecimento de energia elétrica e o abastecimento de água a partir das redes de infraestruturas públicas;
 - b) Mandar selar o espaço e apreender o equipamento quando se trate de instalação para atividades económicas.
4. Quando os titulares do direito de utilização não deem cumprimento à decisão de cessação da utilização no prazo de 10 dias a contar da data da notificação, o dirigente máximo do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações pode ainda determinar o despejo administrativo da edificação, aplicando-se com as devidas adaptações o disposto no artigo anterior.

Artigo 13.º

Legalização de edificações

1. As edificações em construção ou construídas após a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 9/2022, de 24 de fevereiro, e em incumprimento do mesmo, devem ser

legalizadas pelos seus proprietários, sujeitando-se ao licenciamento, com as necessárias adaptações, nomeadamente no processo de instrução dos projetos.

2. O serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações, sempre que detete a existência de edificações na situação descrita no número anterior, deve notificar os respetivos proprietários para proceder à sua legalização, concedendo-lhes prazo para o efeito.
3. Quando a legalização não seja promovida no prazo concedido ou as edificações não reúnam as condições para a sua legalização nem sejam viáveis obras de correção ou alteração que permitam conformá-las com a normativa urbanística e construtiva aplicável, as mesmas podem ser sujeitas, por decisão do dirigente máximo do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações, à aplicação das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no presente capítulo, nomeadamente à decisão de cessação da utilização e de demolição de obra.
4. Na situação prevista no número anterior, quando esteja em causa a habitação própria ou um pequeno negócio, essenciais ao alojamento ou à subsistência dum agregado familiar, pode ser aceite, por decisão do dirigente máximo do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações, um regime transitório que permita a permanência temporária da edificação, desde que se verifiquem cumulativamente as seguintes situações:
 - a) A edificação tenha comprovadamente sido concluída em data anterior à da publicação da presente lei;
 - b) A edificação cumpra condições mínimas de segurança e salubridade;
 - c) A situação económica do agregado familiar não permita o realojamento ou realocação por meios próprios e não exista disponibilidade tempestiva de apoios do Estado para o efeito;
 - d) A permanência temporária da edificação não coloque em risco a segurança de pessoas e bens, não acarrete riscos ambientais, não ponha em causa o interesse público e não ultrapasse cinco anos.
5. Para efeitos de ligação provisória às redes de infraestruturas públicas, o proprietário pode solicitar aos serviços competentes do serviço público com competências na área do controlo urbanístico e licenciamento de edificações a emissão de certidão que ateste que a edificação se encontra na situação descrita no número anterior.

6. Caso o agregado familiar não tenha nem ganhe entretanto meios próprios para o fazer, pode o Estado promover durante o período de permanência temporária o realojamento do agregado familiar no âmbito e de acordo com os programas e instrumentos de apoio à criação e beneficiação de habitações previstos ou a prever em quadro legal específico.

Capítulo III

Regime especial

Artigo 14.º

Regime especial de licenciamento de edificações pré-existent

O Governo cria, por decreto-lei, um regime especial de regularização do licenciamento de construções que permita ao proprietário solicitar o licenciamento da construção e respetiva utilização, nos casos de construções pré-existent que não possam ser consideradas ou equiparadas a edificações construídas ao abrigo do direito anterior ao Decreto-Lei n.º 9/2022, de 24 de fevereiro.

Capítulo IV

Disposições finais

Artigo 15.º

Garantias administrativas e judiciais

1. Os atos administrativos e omissões praticados ao abrigo da presente lei são suscetíveis de reclamação e recurso hierárquico nos termos da lei especial sobre procedimento administrativo.
2. Os atos administrativos e omissões, bem como as decisões emitidas no âmbito de reclamações e recursos administrativos previstos na presente lei, são passíveis de recurso judicial nos termos da lei reguladora do contencioso administrativo.
3. Os recursos judiciais nos termos do número anterior devem ser propostos no prazo de 90 dias a contar do conhecimento do ato administrativo, omissão ou decisão que se pretende impugnar judicialmente.

Artigo 16.º

Sanções

Sem prejuízo da aplicação do regime sancionatório previsto nos artigos 45.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 9/2022, de 24 de fevereiro, o não acatamento das medidas de tutela urbanística previstas na presente lei consubstancia a prática de um crime de desobediência.

Artigo 17.º

Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno e Poder Local

1. Na Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno, as competências atribuídas na presente lei aos órgãos da Administração central são exercidas pelos órgãos próprios da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno.
2. As competências atribuídas na presente lei aos órgãos da Administração central são transitoriamente exercidas por estes até à instalação dos órgãos representativos do Poder Local, conforme disposto na Lei n.º 23/2021, de 10 de novembro, Lei do Poder Local e da Descentralização Administrativa.

Artigo 18.º

Autoridades Municipais e Autoridade Administrativa de Ataúro

Os órgãos da Administração central podem delegar o exercício de competências previstas na presente lei nos órgãos das Autoridades Municipais e da Autoridade Administrativa de Ataúro, mediante a celebração de contratos interadministrativos de delegação de competências nos termos da lei em vigor.

Artigo 19.º

Entrada em vigor

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

Aprovada em 25 de fevereiro de 2025.

A Presidente do Parlamento Nacional,

Maria Fernanda Lay

Promulgada em

Publique-se.

O Presidente da República,

José Ramos-Horta