



COMISSÃO ANTI-CORRUPÇÃO



DIREÇÃO DE PREVENÇÃO E SENSIBILIZAÇÃO

Unidade de Estudo e Avaliação de Riscos

2017

Título:

Estudu ba Implementasaun Arrendamentu Terras no Propriedade Estadu iha Sekretária Estadu Terras no Propriedade

Autor:

Comissão Anti-Corrupção

Responsável Elaborasaun:

- Cirilo Haos Loca Abi, Xefe Unidade Estudu no Avaliasaun Risku (UEAR)

Membru:

- Ezequiel Cristovão da Silva, Ofisiál UEAR
- Lizia de Carvalho Soares, Ofisiál UEAR
- Filomeno Filho da Gama, Ofisiál UEAR

Editoriál no Dezeñu Kover:

- Luis de Oliveira Sampaio, Komisáriu Adjuntu

Responsável Atividade:

- Luis de Oliveira Sampaio, Komisáriu Adjuntu
- Rosário Salsinha Araújo, Diretór Prevensaun no Sensibilizasaun

Responsável Máximu:

- Sérgio de Jesus Fernandes da Costa Hornai, Komisáriu

Públikasaun no Direitu Autór:

Comissão Anti-Corrupção

1.ª Públikasaun, Dezembro 2019

Distribuisaun gratuita. Proibidu ba venda (fa'an)

Tirajem:

250 exemplares

Arkivu:

Biblioteca CAC

Enderesu:

Travessa Sérgio Vieira de Melo, No. 08, Farol, Díli, Timor-Leste

Telef. (+670) 3331382, 73887344, E-mail: cactimorleste@cac.tl, Website: www.cac.tl



COMISSÃO ANTI-CORRUPÇÃO

ESTUDU

BA

IMPLEMENTASAUN ARRENDAMENTU

TERRAS NO PROPRIEDADE ESTADU

IHA

SEKRETÁRIA ESTADU TERRAS NO PROPRIEDADE

DIREÇÃO DE PREVENÇÃO E SENSIBILIZAÇÃO

Unidade de Estudo e Avaliação de Riscos

2017

Vizaun

Timor-Leste Estadu direitu demokrátiku ida ho kultura rejeisaun
korrupsaun ne'ebé mak forte ba interese no prosperidade povu nian

*Timor-Leste uma Estado de direito democrático com uma cultura que
rejeita a corrupção no interesse e prosperidade do povo Timoreense*

Misaun

Kombate Korrupsaun liu husi dalan Prevensaun, Edukasaun
no Investigasaun

*Combater a corrupção através da educação, prevenção e
investigação /represão*

AGRADESIMENTU

COMISSÃO ANTI-CORRUPÇÃO (CAC), halo ona estudu ba prosesu arrendamentu rai no uma Estadu nian iha tinan 2017. Estudu ida-ne'e realiza bazeia ba programa Komisaun ninia Misaun ne'ebé atribui kompeténsia atu realiza asaun prevensaun ne'ebé defini ona iha Lei Númeru 8/2009, loron 15 fulan-Jullu, kona-ba Kriasaun CAC nian iha artigu 5^o hodi halibur no rekolla informasaun sira ne'ebé nakait ho krime korrupsaun sira.

Estudu ida ne'e atu hamosu rekomendasaun ba polítika prevensaun ba instituisaun tarjetu sira hodi hadia prosesu, mekanizmu no sistema atendentu nian. Prosesu ba konstrusaun Estadu sai fatór no xave importante no prezisa fó kontinuasaun hodi lori rezultadu ba aumentu patrimóniu Estadu móvel no imóvel, iha nível Nasionál, rejional no munísipius. Estudu ne'e nu'udar forma ida husi CAC atu aperfeisua jestaun sira rejistu patrimónius Estadu nian. Rekoñese katak Estadu halo hela esforsu hodi fó kontinuidede ba kontrolu ne'ebé diak ba jestaun patrimóniu Estadu ne'ebé defini, regularmente, valór no depresiasaun patrimóniu, iha utilizausaun arrendamentu nian. Estudu ida ne'e servisu hamutuk ho Sekretariu Estadu Terras no Propriedade (SETP), hahú husi koordenausaun servisu, koleasaun dadu sira, diskusaun ba implementasaun prosesu arrendamentu rai no uma Estadu nian to'o iha diskusaun ba prosesu elaborasaun relatóriu ne'ebé deteta hodi hato'o rekomendasaun finál ba SETP. CAC ho SETP sei servisu hamutuk atu hare rekomendasaun sira ne'ebé hasai iha relatóriu ne'e, atu garante prosesu administrasaun ne'ebé diak, jestaun no polítika implementasaun prevensaun ba korrupsaun hodi tulun Estadu ba kontribuisaun reseitas ida-ne'ebé sustentavel.

Agradese ba ekipa sira iha estudu ida ne'e, liu-liu ba intervinentes hotu ne'ebé kontribui ona ideia ho ekipa Estudu Avaliasaun Risku (EAR) ba koleasaun dadu sira iha relatóriu estudu ne'e bele realiza ho susesu. Rekoñese katak iha estudu ne'e mosu faillansu no defisensas, maibe sei esforsu atu halo diak liu-tan estudu sira ne'e iha futuru.

Obrigadu wai'in.

Hamutuk ITA Prevene no Kombate Korrupsaun!

Díli, loron 9 Dezembru 2019

Komisáriu Komisaun Anti-Korrupsaun

Sérgio de Jesus Fernandes da Costa Hornai

ÍNDISE

Kover	
Vizaun no Misaun	
Agradesimentu	i
Índise	ii
Lista Tabela.....	iv
Lista Dezeñu.....	v
Akrónimus	vi
Sumáriu Ezekutivu.....	vii
KAPITULU I: INTRODUSAUN NO METODOLOJIA	1
Introdusaun.....	1
Alvu Estudu	5
Objetivu.....	5
Baze legál	6
Metodolojia Estudu	7
Meius Implementasaun Estudu	9
Tempu no fatin implementasaun atividades.....	10
KAPÍTULU II: DISKRISAUN PROSESU ARRENDAMENTU RAI NO PROPRIEDADE ESTADU	11
Prosesu Implementasaun	11
Organograma Ministeriu Justisa	12
Subjetu iha prosesu arrendamentu	14
Parte ne'ebé fó arrendamentu.....	14
Parte ne'ebé maka bele arrenda.....	14
Kriterius iha arrendamentu	14
Durasaun ba arrendamentu no prosesu renovasaun kontratu	15
Mekanizmu arrendamentu ba rai no uma Estadu	15
Prosesu pedidu arrendamentu	15
Prosesu submisaun proposta arrendamentu rai no uma Estadu	16
Avaliasaun dokumentus no terminasaun folin arrendamentu	17

Aprovasaun pedidu	18
Asinatura kontratu	18
Pagamentu arrendamentu.....	18
Reseitas Estadu Periodu (2008-2017)	19
KAPÍTULU: III REZULTADU NO ANÁLIZA.....	20
Kumprimentu ba kriteriu sira iha prosesu arrendamentu.....	21
Utilizasaun arrendamentu rai no uma Estadu.....	22
Tipu atividade impelementasaun arrendamentu	22
Rezultadu analiza husi estudu ba prosesu arrendamentu propriedade Estadu.....	23
KAPÍTULU: IV KONKLUSAUN NO REKOMENDASAUN	41
Konklusaun	41
Rekomendasaun	42

LISTA TABELA

Tabela 1: Totál arrendamentu kada munisipiu (tinan 2017)	3
Tabela 2: Matrix análise <i>Corruption Impact Assessment</i> (CIA)	7
Tabela 3: Preparasaun no implementasaun atividade estudu.....	9
Tabela 4: Valór rai tuir klasifikasaun area	17
Tabela 5: Determinasaun folin uma ka edificiu tuir kondisaun	18
Tabela 6: Reseitas kada munisipiu durante tinan 10.....	19
Tabela 7: Montante arrendatariu tuir munisipiu	20
Tabela 8 : Komprimentu arrendatariu ba regras sira	22
Tabela 9: Utilizasaun ba fatin arrendamentu	22
Tabela 10: Utilizasaun fatin arrendamentu no tipu atividade.....	23
Tabela 11: Rezultadu analiza estudu arrendamentu rai no uma Estadu	25

LISTA DEZEÑU

Grafiku : Reseita arrendamentu husi Munisipiu sira tinan (2008-2017).....	4
Skema : Organograma Ministeriu Justisa	12
Skema : Prinsipiu arrendamentu iha DNTPSC	13
Chart : Prosesu Arrendamentu.....	16

AKRÓNIMU SIRA

ACRC	: Anti Corruption and Civil Rights Commission
CAC	: Comissão Anti Corrupção
CIA	: Corruption Impact Assessment
CRDTL	: Constituição da Republica Democrático de Timor-Leste
DAF	: Departamento de Administração e Finanças
DAOA	: Departamento de Afetação Oficial e Alocação
DAR	: Departamento de Arrendamento
DATRP	: Departamento Atribuição de Titulos e Registu Predial
DCAIT	: Departamento de Cadastro e Informação de Terras
DIG	: Departamento de Informação Geospacial
DGDA	: Departamento de Geodesia e Demilitação Administrativa
DNTPSC	: Direção Nacional Terras Propriedade Serviços Cadastro
DPL	: Departamento de Pesquisa e Legislação Finanças
IGE	: Inspetor Geral Estado
INGO	: International Non-Government Organization
IT	: Informação e Tecnologia
KICAC	: Korea Independent Commission Against Corruption
KKN	: Korrupsaun Konluiu no Nepotismu
KPK	: Komisi Pemberantasan Korupsi
NGO	: Non-Government Organization
PAA	: Planu Asaun Anual
RAEOA	: Região Administrativa Especial de Oecusse-Ambeno
RDTL	: Republica Democrático Timor-Leste
RH	: Recurso Humano
SOP	: System Operational Prosedure
SETP	: Secretariado do Estado das Terras e Propriedades
SLA	: Service Level Agreement
TIN	: Tax Payer Information Number
UNCAC	: United Nation Convention against Corruption

SUMARIU EZEKUTIVU

Estudu ba implementasaun arrendamentu propriedade Estadu nian hala'ó husi Comissão Anti-Corrupção iha tinan 2017, tuir PAA CAC nian. Estudu ida-ne'e realiza hodi buka hatene lolos prosesu no prosedimentu sira relaciona ho arrendamentu ba propriedade Estadu nian, ne'ebé konsidera nu'udar fontes reseitas alternativa ba Estadu husi reseita naun-petrolífro. Públiku preokupa no konsidera katak prosesu no prosedimentu implementasaun propriedade Estadu nian bele hamosu risku no potencia mal administrasaun no korrupsaun iha instituisaun sira ne'ebé nu'udar parte husi prosesu hirak ne'e. Tanba ne'e, nu'udár instituisaun independente ne'ebé hala'ó ninia knár tuir Lei Nú. 8/2009 15 Juñu kona-ba Kriasaun Comissão Anti-Corrupção (CAC), ezerse ninia kompeténsia atu prevene no kombate krimi korrupsaun

Estudu no analiza risku ba prosesu arrendamentu propriedade Estadu ne'e, hala'ó husi Unidade Estudu no Avaliasaun Risku iha Diresaun Prevensaun no Sensibilizasaun CAC nian, tuir mandatu Lei Nú. 8/2009. Iha Artigu 5^o husi Lei-ne'e, iha materia prevensaun nian, atribui kompeténsia sira ne'ebé inklui atu (a), halibur (rekolla) no analiza informasaun hirak ne'ebé kait ho kauza sira, no prevensaun korrupsaun nian", (b): "halo asaun sira kona-ba sensibilizasaun hodi limita lalaok korrupsaun nian, motiva ema sira atu kuidadu (prekausaun) ka hamenus (redus) hahalok no situasaun hirak ne'ebé lori (fasilita) ema ba hamosu hahalok kriminozu sira" no (c): "fó-hanoín (akonsella) kualker instituisaun ka entidade pública kona-ba oinsa prevene no funu hasoru hahalok korrupsaun nian.

Estudu ne'e nu'udar meu atu avalia lala'ok no pratika sira kona-ba implementasaun arrendamentu propriedade Estadu nian ne'ebé mak implementa husi DNTPSC, tanba DNTPSC mak iha kompeténsia hodi administra no halo kontrolu ba propriedade (rai no uma sira) Estadu nian.

Iha prinsípiu kompeténsia hodi administra no kontrolu propriedade Estadu nian hatuur iha Konstituisaun RDTL, artigu 139 ne'ebé koalia kona ba "**Rekursu naturál sira.**" Iha alinea (1) husi artigu 139 Konstituisaun defini katak; "Rekursu rai iha leten nian, rai okos nian, bee territoriál, plataforma kontinentál no zona ekonómiku eskuzivu, ne'ebé importante ba ekonomia, ne'e Estadu nia propriedade ne'ebé tenke utiliza iha forma loloos no hanesan de'it ba ema hotu-hotu, tuir interese nasional".

Nune'e mós iha Konstituisaun RDTL artigu 141, defini espesifikamente kona-ba rai, katak lei mak regula propriedade, nia uzu no utilidade rai nian, hanesan fatór produsaun ekonómiku ida. Utilizasaun ba propriedade (rai no uma) iha sintidu sosiál ne'ebé bele hasa'e ekonomia Nasaun nian.

Estadu Timor-Leste aprova tiha ona Dekretu Lei Nú. 19/2004, **Rejime Juridiku kona-ba Sasan Imoveis** desde Primeiru Governu Konstitusionál hodi regula arrendamentu ba terras no propriedade Estadu ne'ebé maka abandona iha territoriál nasionál Timor-Leste. Governu iha kompeténsia tomak atu administra no jere prosesu no prosedimentu sira ba arrendamentu rai no uma Estadu nian, tuir prinsipiu legalidade sira ne'ebé temi iha lei sira ne'ebé vigór. Arrendamentu rai no uma Estadu sei ajuda hasae rendimentu Estadu nian, liu-liu rendimentu ekonomiku husi setór sira naun-petrolifru.

Estudu ba arrendamentu rai no uma Estadu nian adopta metodu CIA (*Corruption Impact Assesment*)¹ ka (Avaliasaun ba Impaktu Korrupsaun) ne'ebé hanesan metodolojia ida, hodi halo identifikaun ba fatores sira ne'ebé mak iha indikasaun ba mal-administrasaun no korrupsaun iha prosesu implementasaun arrendamentu rai no uma Estadu. Identifikaun ba fatores sira hahú hare kedas husi aspetu legalidade, desizaun ba prosesu, jestaun administrasaun no finanseiru sira reliona ho prosesu arrendamentu rai no uma Estadu. Metodu CIA foku liu ba rezultadu sira ne'ebé analiza ona mak hanesan perspetiva, kriteriu sira, impaktu korrupsaun ba longu prazu nian, hare mós ba krime korrupsaun nian inklui fraude no krime seluk ka administrativa nian.

Objetivu estudu ba kriteriu arrendamentu nian hanesan valór arrendamentu, objetu ka patrimoni u arrendamentu, lokalizasaun, tempu durasaun kontratu arrendamentu. Aleinde ne'e hare mós kondisaun jerál fatin no proposta kona-ba uza fatin arrendamentu, mapamentu ba inkonsistensia sira ne'ebé la tuir regulamentu, mapamentu ba fatores sira ne'ebé sai risku ba korrupsaun iha implementasaun regulamentu propriedade Estadu, verifikaun dadus no ható rekomendasaun hodi hadia sistema implementasaun.

Alvu ba estudu ida ne'e mak halo analiza ba prosesu sira implementasaun arrendamentu propriedade (rai no uma) Estadu ne'ebé utiliza

¹ Metodu CIA ne'e nu'udar meu (*tool*) anti-korrupsaun ida-ne'ebé uja hodi analiza no avalia sistematikamente fatores sira ne'ebé kauza ba korrupsaun ne'ebé eziste iha lei no regulamentu sira, nune'e bele dezenvolve medidas atu emenda no hadiak liután (*Handbook of the Corruption Impact Assessment*).

hodi halo atividade negosiu (komersiu), ne'ebé implementa iha Sekretariu Estadu Terras no Propriedade.

Tuir dadus arrendamentu ne'ebé administra iha Sekretariu Estadu Terras no Propriedade, espezifiku ba atividade negosia ka komersiu hamutuk 972 arrendatariu. Husi total refere, ekipa verifica ona arrendatariu 209 husi munisípiu hotu-hotu. Durante períodu tinan 2008 to'o 2017, Estadu rekolla ona rendimentu husi arrendatariu husi munisípiu 12 inklui RAEOA ne'ebé kontribui ona osan ho montente U\$ 26,574,890.39 ba reseita Estadu naun-petrolifru nian.

Rezultadu analiza ho metodu *Corruption Impact Assessment-CIA*, deteta frakeza sira ne'ebé akontese husi aspetu **estratéjiku no aspetu operasionál**. *Problemas estratéjiku* signifika fatores apoiu sira hanesan sistema no política ba desizaun sira ne'ebé deskreve iha leis no mata-dalan nu'udar meius ka estratéjia ne'ebé bele ho intensaun ka la-ho intensaun hodi hafraku prosesu arrendamentu rai no uma Estadu nian. Nune'e mós identifikaun frakeza iha *Operasionál* nian signifika halo agrupamentu ba implementasaun arrendamentu ne'ebé foku ba failansu sira iha sistema administrasaun, responsabilidade no transparensia iha prosesu arrendamentu rai no uma Estadu nian. Iha analiza ida ne'e, hetan indikasaun husi aspetu estratéjiku hamutuk 8 no indikasaun iha aspetu operasionál hamutuk 7. Ho nune'e, total indikasaun husi aspetu estratéjiku no operasionál ne'ebé deteta hamutuk 13 mak hanesan tuir mai nee:

1. Iha multi intrepetasaun ba regra no norma sira entre política husi kadastru no política husi autoridade competente sira, bele hamosu potencia abuzu poder wainhira decide arrendatariu no prosesu pagamentu;
2. Menus apoiu no kapasidade iha instituisaun SETP no DTPSC ne'ebé hamosu potencia ba mal-administrasaun;
3. Seidauk iha mekanizmu revizaun ba folin arrendamentu bele hamosu prejuizu ba Estadu;
4. Seidauk iha lei ba rai, bele hamosu disputa ba rai Estadu;
5. Laiha limitasaun ba diskresaun ne'ebé halo husi superior, bele hamosu potencia abuzu poder;
6. Laiha konsequeinsa ka sansaun (regra no implementasaun) ba funsionariu sira iha SETP no DTPSC ne'ebé la garantia tarjetu reseita Estadu, tanba bele hamosu prejuizu ba Estadu;
7. Informasaun no dadu estatutu arrendatariu ne'ebé la integradu bele hamosu potencia mal-administrasaun/desvia reseitas ba Estadu;
8. Kontratu arrendamentu ne'ebé mak la klaru, fó impaktu ba komprensaun no kuñesimentu direitu no dever arrendatariu sira;

9. Laiha konsistensia ba aplikasaun folin arrendamentu tuir area ka zona;
10. Menus kontrolu husi DNTPSC no DTPSC ba arrendatariu ne'ebé kontra regra no la kumpri sira nia dever, bele hamosu prejuizu ba Estadu;
11. Sei iha frakeza iha sistema administrasaun liu-liu prosesu pagamentu ne'ebé la-liu husi banku bele hamosu *fraude* (desvia osan Estadu ba interese privadu);
12. Menus transparensia informasaun ba públiku relasiona ho fatin arrendamentu inklui prosedimentu ba arrendamentu nian;
13. Menus akuntabilidade kona-ba relatóriu reseitas husi arrendamentu rai no uma Estadu, ne'ebé fo kauza ba potencia prejuizu ba Estadu no *fraude*;
14. Sei iha influénsia husi lider ka pesoál informál balun iha prosesu arrendamentu rai no uma Estadu, bele hamosu indikasaun pratika KKN;
15. Frakeza iha sistema administra proposta arrendamentu bele hamosu mal administrasaun.

Fator sira ne'ebé deteta no konsidera nu'udar kestaun operasionál no estratéjiku sei rekomenda ba instituisaun kompetente atu bele halo analiza no hadiak iregularidades sira ne'ebé temin iha rekomendasaun sira. Rekomendasaun sira ne'e mak hanesan tuir mai:

- Governu persiza halo harmonizasaun ba regulamentu kona ba política kadastrais ho autoridade lokál sira atu labele hamosu multi interpretasaun ba regulamentu ne'ebé vigór;
- Governu atu hamosu Dekretu Governu/Lei Rai nian, hodi implementa Lei rai ne'ebé durante ne'e sidauk iha no rigór ba implementasaun diplomas ne'ebé iha hodi hein Lei rai ne'ebé sei mai/mosu;
- Governu atu halo revizaun ba folin arrendamentu rai no uma Estadu periodikamente atu hetan folin arrenda ne'ebé estandarte no razoavel;
- Ministeriu Justisa atu fó apoiu no hasa'e kapasidade instituisaun SETP no DTPSC hodi bele iha balansu entre responsabilidade ho knár ne'ebé assume no rekrutamentu ba funsionáriu foun atu preinse seksaun servisu ho funsionáriu limitadu hodi hasae kualidade servisu no aumenta produtividade;

- Governu atu estandariza limitasaun ba deskrisaun ne'ebé Ministru Justisa hasai.
- Governu atu estabelese indikadores prinsipál ba komportamentu no halo mekanizmu apresiasaun no sansaun ba funsionariu sira iha SETP no DNTPSC. Promove atividade divulgasaun no sosiálizasaun regular kona-ba leis/regra relevante sira relasiona ho arredamento nian ba públiku;
- Ministeriu Justisa atu estabelese *Service Level Agreement (SLA)* ba etapa prosesu arrendamentu hahu husi proposta to'o kontratu;
- Ministru Justisa atu dezemvolve sistema baze de dadus ne'ebé integradu ho sistema rejistu rai ne'ebé iha.
- Ministeriu Justisa atu halo mekanizmu kontratu inklui tradusaun ba mutli-lingua tuir nesesidade hodi fasilita no hafasil arrendatariu bele komprende.
- Ministru Justisa atu reforsa mekanizmu kontrolu no aplika sansaun ba sira ne'ebé viola kontratu arrendamentu.
- Ministru Justisa persiza defini prosedur selu laos ba banku tuir prinsipius boa governasaun (*good governance*) no fo autorizasaun ba arrendatariu sira atu bele selu liu husi banku seluk (BNCTL, Mandiri ou BRI) ne'ebé eziste besik sira;
- SETP halo kontrolu ba folin arrendamentu rai no uma Estadu ho parsial ba ema hotu tuir Lei ka regras ne'ebé estabelese.
- SETP atu halo mapamentu tuir klasifikasaun zona ka fatin arrendamentu no disemina informasaun ba públiku, oinsa atu bele hetan ka halo arrendamentu ba rai no uma Estadu iha DTPSC.
- Inpesaun Jerál Estadu (IJE) atu halo Auditoria relasiona ho reseitas arrendamentu rai no uma Estadu durante tinan 10 ikus.

CAC sei servisu hamutuk ho instituisaun relevantes sira atu diskute kona-ba problemas hirak ne'ebé deteta iha implementasaun prosesu

arrendamentu uma no rai Estadu nian. Nune'e mós ba Rekomendasaun sira ne'ebé CAC deskreve iha leten, sei implementa no halo akordu implementasaun ba rekomendasaun entre instituisaun relevante, nune'e bele hare progresu pozitivu ba implementasaun rekomendasaun sira husi SETP hodi hadiak frakeza no iregularidade sira ne'ebé deteta no deskobre iha estudu idanee.

KAPÍTULU I INTRODUSAUN NO METODOLÓJIA

1.1 Introdusaun

Estadu Repúblika Demokrátika Timor-Leste, restaura nia independensia iha loron 20 fulan-Maiu 2002. Nu'udar Estadu, objetivu prinsipál ida mak defende no garantia soberania Estadu, povu no Nasaun nian hodi asegura dezvoltamentu ekonomia ne'ebé sustentável. Konstituisaun RDTL fó konsiderasaun ba prosperidade Nasaun relasiona ho jestaun rekursu sira iha rai leten no iha rai okos, hodi utiliza ba interese Nasaun atu servi sidadaun sira. Potensia rekursu naturais iha Timor-Leste, sai fatore primeiru ba ekonomia Nasaun, hahu husi rekursu naturais ne'ebé bele hare iha rai leten inklui mós rekursu ne'ebé labele hare direta iha rai okos.

Bazeia ba Konstituisaun RDTL artigu 139 ne'ebé koalia kona-ba “**Rekursu natural sira**” iha pontu (1) defini katak; “Rekursu rai leten nian, rai okos nian, bee teritoriál, plataforma kontinentál no zona ekonómiku eskuzivu, ne'ebé importante ba ekonomia, ne'e Estadu nia propriedade ne'ebé tenke utiliza iha forma loloos no hanesan de'it ba ema hotu-hotu, tuir interese nasional²”. Tanba ne'e, Estadu nia funsaun hanesan jestór, regulador, no titulár ba rekursus sira ne'e hodi bele utiliza ba interese komun iha Nasaun laran. Rekursu naturais iha kontestu jerál nune'e mós partikularmente terras no propriedade, konsidera hanesan propriedade Estadu ne'ebé bele sustenta reseitas ekonomia ba Nasaun, persiza halo kontrolu no halo jestaun ne'ebé diak atu nune'e bele kontribui dinamiza reseitas ba Estadu.

Depoisde Timor-Leste restaura ninia independensia, Estadu mak iha kompeténsia atu administra bens imoveis ne'ebé husik hela husi tempu kolonializmu Portuges to'o tempu okupasaun Indonezia nian. Nu'udar Nasaun demokrátiku garante direitu sidadaun, ne'ebé konsagra iha Konstituisaun RDTL artigu 4.º paragrafu 3, kona-ba “Estadu la taka matan ba Timor oan nia rai-rohan ida ba direitu soberania ne'ebé nia hala'o, hodi la-halo aat ba ratifikasaun kona-ba rai-ketan”. Aleinde ne'e iha artigu 58.º espesifikamente hatuur kona-ba “ema hotu iha

² Konstituisan Republika Demokratiku Timor-Leste (KRDTL).

direitu ba nia an, nia familia atu iha uma ida ho nia dimensaun no kondisaun diak, moos no konfortável atu bele iha intimidade ba ema ida-idak no privasidade familiar”.

Mezmu konstituisaun asegura no garantia direitu sidadaun sira atu asesu ba rai, maibé Estadu nafatin iha kompeténsia hodi defini no administra titularidade ba rai ne’ebé mak iha. Objetivu husi meius ne’e, atu rekoñese direitu sidadaun hodi sai na’in ba rai no identifika rai ka prorieidade sira ne’ebé partense ba Estadu nian.

Iha Konstituisaun Repúblika Demokratika Timor-Leste, artigu 54^o deskreve kona-ba direitu ba prorieidade privadu ho nia definisaun sira mak hanesan:

1. Ema hotu-hotu iha direitu ba prorieidade privada, no bele fó ba ema seluk wainhira sei moris no mós wainhira mate, tuir lei nia lalao’k.
2. Labele uza prorieidade privada hodi estraga fali nia funsaun sosiál.
3. Atu hetan eh hasai ema ida nia prorieidade privada hodi halo ba uzu públiku, tenke selu indeminizasaun loloos ba sidadaun, tuir lei haruka.
4. Ema sidadaun nasional de’it maka bele iha direitu ba prorieidade privada sidadaun nian.

Direitu ba prorieidade privadu hanesan sasan móveis no imóvel bele sai eransa ka fó-tutan ba ema seluk tuir Kódigu Sivil Art. 1944. Maibé iha artigu 141.^o Konstituisaun RDTL, defini kona-ba rai, katak lei mak regula prorieidade, nia uzu no utilidade rai nian, hanesan fatór produsaun ekonómiku ida. Utilizasaun ba prorieidade (rai no uma) iha sentidu sosiál ne’ebé bele hasa’e ekonomia Nasaun, tanba ne’e prorieidade ba rai no uma persiza iha kontrolu liu husi lei hodi regula utilizasaun nu’udar na’in husi parte jurídiku, estatutu rai nu’udar sujeitu no hare husi fiziku relasiona ho kondisaun rai no medidas ne’ebé regula tuir lei.

Ho nune’e, Governu Timor-Leste hamosu Dekretu Lei Nú. 1/2003, kona-ba *Titularidade dos Bens Imoveis* ne’ebé husik hela iha tempu Portuges no Indonezia ka ema estranjeiru iha Timor-Leste. Iha artigu 15 Lei-ne’e defini kona-ba sasan imoves ne’ebé husik hela husi sidadaun Timor-Leste ka sidadaun estranjeiru, Governu mak iha kompeténsia atu halo kontrolu no administra atu asegura funcionamentu no utilizasaun inklui arrendamentu nian ne’ebé regula husi lei espesifiku sirak. Iha Timor-Leste, Governu fó kompetensia ba Ministeriu Justisa liu husi Sekretária

Estadu Terras no Propriedades no Servisu Cadastrais mak iha responsabilidade hodi halo kontrolu no administra propriedade privadu ka Estadu nian.

Mekanizmu atu jere no kontrolu terras no propriedades Estadu ne'e mak, Estadu Timor-Leste aprova ona **Dekretu Lei Nú. 19/2004, Rejime Jurídiku kona-ba Sasan Imoveis**, liu husi polítika Primeiru Governu Konstitusionál hodi regula prosesu arrendamentu ba terras no propriedade Estadu ne'ebé maka abandonadu iha territóriu Timor laran tomak.

Tuir dadus arrendamentu ne'ebé administra iha Sekretária Estadu Terras no Propriedade espesifiku ba komersiu hamutuk 972 arrendatariu. Husi montante arrendamentu ne'ebé iha inklui ho montante arrendamentu iha munisipiu sirak mak hanesan tabela tuir mai.

Tabela 1: Totál número arrendamentu kada Munisipiu (tinan 2017)

No	Munisipiu	Total arrendatariu /Munisipiu
1	Aileu	31
2	Ainaro	12
3	Baucau	20
4	Bobonaro	53
5	Covalima	4
6	Dili	678
7	Ermera	31
8	Lautem	26
9	Liquica	50
10	Manatuto	13
11	Manufahi	7
12	RAEOA	30
13	Viqueque	17
	Total Jerál	972

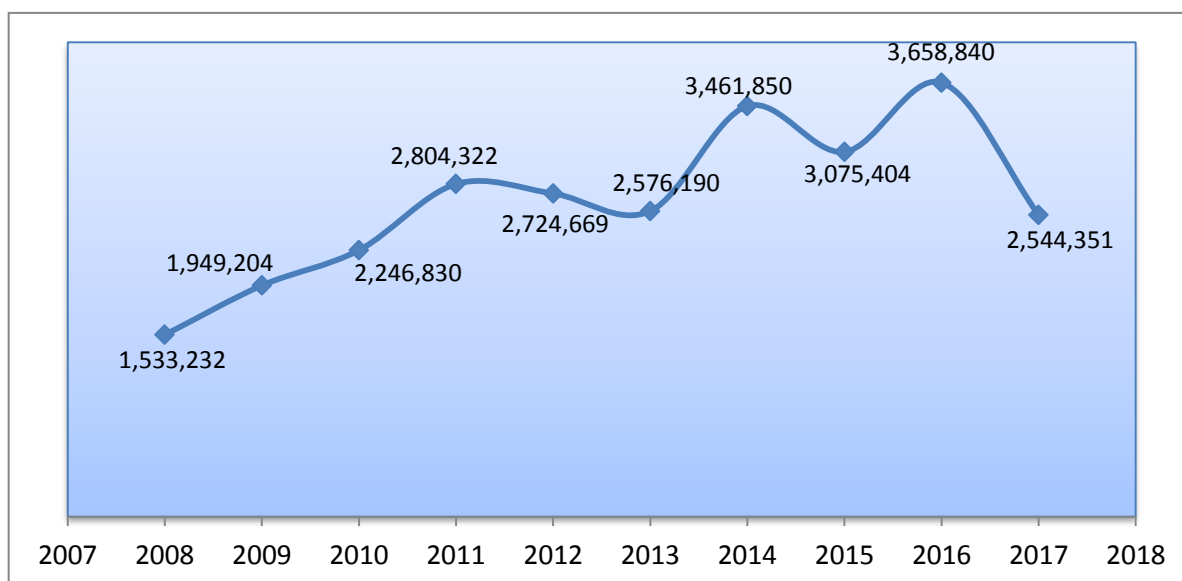
Fonte: Data base husi Sekretariu Estadu Terras no Propriedade, Dili

Meius kontrolu ne'ebé utiliza mak hanesan manual prosesu konkordánsia utilizasaun provizoriu no alokasaun rai tinan 2003, hanesan matadalan ida hodi

deside presu ba arrendamentu rai no uma Estadu. Iha **Dekretu Lei Nú. 19/2004, Rejime Jurídiku kona-ba Sasan Imoveis**, regula kona-ba propriedade Estadu ne'ebé maka públiku bele arrenda ba uzu partikular no propriedade Estadu ne'ebé maka públiku labele arrenda ba uzu partikular inklui rekerimentu hodi halo kontratu arrendamentu nomós tipu uzu ba arrendamentu nian. Arrendamentu ba propriedade Estadu nian ne'e hanesan parte ida husi rendimentu Estadu nian "La'os Petrolífero" ne'ebé jere husi Sekretáriu Estadu Terras no Propriedade.

Reseitas husi arrendamentu rai no uma Estadu hatudu rezultadu balun, maske seidak adekuaudu tanba sei iha frakeza iha prosesu rekollamentu ka jestaun inklui kumprimentu ba regra sira husi arrendatariu sira. Kontribuisaun arrendatariu sira husi munisipiu 13 iha territóriu Timor-Leste, husi tinan 2008 to'o 2017 hamutuk U\$ 26,574,890.39, ne'e nu'udar reseitas husi arrendamentu ba rai no uma Estadu ne'ebé utiliza hodi halo negosiu durante tinan 10 nia laran³.

Grafiku 1: Montante reseita arrendamentu husi Munisipiu sira (13) tinan 2008-2017:



Fonte: Lista rekollamentu husi arrendatariu rai no uma Estadu iha Sekretária Estadu Terras no Propriedade.

Maske iha ona esforsu husi Ministeriu Justisa liu husi Sekretária Estadu Terras no Propriedade servisu kadastrais hodi administra no halo atendentu ba propriedade (rai no uma) Estadu, maibé públiku kontinua hato'o sira nia

³ Rezultadu rekollamentu dados arrendamentu husi DNTPSC

prekupasaun relasiona ho servisu atendentu enjerál inklui prosesu arrendamentu propriedade Estadu iha Sekretária Estadu Terras no Propriedade. Preokupasaun hirak ne'ebé hato'o husi públiku ba CAC, liu-husi Unidade Estudu no Avaliasaun Risku iha Diresaun Prevensaun no Sensibilizasaun. Tanba ne'e Unidade Estudu no Avaliasaun Risku trasa planu hodi halo estudu ba prosesu atendentu ba públiku relasiona ho servisu Sekretária Estadu Terras no Propriedade, hodi avalia realidade ne'ebé iha relasiona ho arrendamentu rai no propriedade Estadu.

1.2 Alvu Estudu

Estudu ne'e foku ba análise prosesu implementasaun arrendamentu propriedade (rai no uma) Estadu ne'ebé **utiliza hodi halo atividade komersiu ka negosiu**, ne'ebé implementa iha Sekretariu Estadu Terras no Propriedade. Bazeia ba Dekretu Lei Nú.1/2003 kona-ba Rejime Jurídiku Imóveis no Titularidade dos Bens Imoveis, hatuur definisaun bens imóveis tuir artigu 1, mak hanesan sasan Estadu ne'ebé lokaliza iha area kapitál no mós area rural. Sasan sira ne'e inklui mós sasan sira ne'ebé iha kondisaun bele muda (móvel) no iha kondisaun permanente (imóvel). Tuir artigu 4 (a) patrimóniu Estadu imobiliariu, maka hanesan patrimóniu imobiliariu ne'ebé Estadu Portugues husik hela iha tinan 1975 to'o tempu Indonezia nian, inklui bens imoveis privadu ne'ebé maka abandonadu.

1.3 Objétivu

Estudu avaliasaun ba implementasaun arrendamentu propriedade Estadu ho objetivu hanesan tuir mai ne'e;

- Buka hatene propriedade Estadu (rai no uma) ne'ebé utiliza hodi halo arrendamentu ba negosiu ka komersiu husi tinan 2008 to'o 2016,
- Avalia obrigasaun husi arrendatariu sira ba arrendamentu propriedade Estadu ne'ebé iha,
- Identifika risku sira ne'ebé mak iha indikasaun ba mal-administrasaun no korrupsaun iha prosesu arrendamentu rai no uma Estadu,
- Halo mapamentu ba inkonsistencia husi regulamentu hirak ne'ebé iha ligasaun ho implementasaun arrendamentu ba propriedade Estadu,

- Hamosu rekomendasaun ba SETP no Ministeriu relevante sira hodi hadia sistema no mekanizmu kontrolu arrendamentu nian.

1.4 Baze legál

Implementasaun estudu no análise risku ba prosesu arrendamentu propriedade Estado ne'e, halo husi Unidade Estudu no Avaliasaun Risku, Diresaun Prevensaun no Sensibilizasaun CAC ho baze legál hanesan tuir mai ne'e:

- a. Konstituisaun Repúblika Demokratika Timor-Leste, Artigu 4, 54, 58 139 no 141.
- b. Lei Nú. 8/2009, 15 de Julho kona-ba Kriasaun Komisaun Anti-Korrupsaun :
 - Artigu 5 (a): “iha materia prevensaun krimínál, Komisaun iha kompetensia atu halibur (rekolla) no análise informasaun hirak ne'ebé nakait ho kauza sira, no prevensaun korrupsaun nian”, (b): “halo asaun sira kona-ba sensibilizasaun hodi limita lalaok korrupsaun nian, motiva ema sira atu kuidadu (prekauzaun) ka hamenus (reduz) hahalok no situasaun hirak ne'ebé lori (fasilita) ema ba hamosu hahalok kriminozu sira” no (c): “fó-hanoin (akonsella) kualker instituisaun ka entidade públika kona-ba oinsa prevene no funu hasoru hahalok korrupsaun nian.
- c. Dekretu Lei Nú. 23/2015, 29 de Julho, kona-ba Estrutura CAC, artigu 8 (kna'ar Unidade Estudu no Avaliasaun Risku - UEAR).
- d. Dekretu Lei Nú. 1/2003, 10 de Março, kona-ba *Titularidade dos bens imoves* ne'ebé husik hela iha tempu Portuges no Indonezia.
- e. Dekretu Lei Nú. 19/2004, 17 de Dezembro, kona-ba Rejime Jurídiku Bens Imóvel sira kona-ba afetasaun ofisiál no arrendamentu ba sasan imóvel patrimoniu Estado nian.
- f. UNCAC artigu 5 ne'ebé Estado Timor-Leste ratifika tiha ona ho Rezolusaun Parlamentu Nasionál Nú. 25/2008, 10 Dezembro, kona-ba Konvensaun Organizasaun Nasaun Unidas Kontra Korrupsaun. Artigu 5 Konvensaun ne'e defini katak “Estado Parte sira iha obrigasaun, tuir prinsípiu báziku sira iha lei nasionál, dezenvolve no implementa ka mantein política sira anti-korrupsaun nian ne'ebé efetivu no kordenadu hodi hasae

partisipasaun públiku no refleta prinsípiu estado de direito, administrasaun ne'ebé diak ba asuntu públiku no riku-soin públiku, integridade, transparensia no akuntabilidade.”

1.5 Metodolójia Estudu

Comissão Anti-Corrupção hamosu inisiativa hodi halo estudu ba prosesu implementasaun arrendamentu propriedade Estado ne'e, atu identifika problema sira no risku korrupsaun iha prosesu implementasaun. Metodolójia ne'ebé adopta iha estudu ida ne'e mak Avaliasaun ba Impaktus Korrupsaun (*Corruption Impact Assessment-CIA*)⁴ no kondisiona tuir kontestu kompeténsia hodi administra arrendamentu propriedade Estado. Avaliasaun ba impaktu korrupsaun (CIA), nu'udar métodu análise ida, hodi identifika fatór sira ne'ebé maka hamosu korrupsaun, la'os foku deit ba rejime jurídiku sira ne'ebé iha, maibé sei hare mós ba fatór sira seluk inklui mós aspetu legál husi polítika ka desizaun sira.

Metodolójia analiza CIA ne'e, la limita deit ba aspetu legál no finanseiru, maibé hare mós ba polítika ka desizaun no prinsípius boa governasaun. Output análise ne'e, hare ba faktu sira ne'ebé mak organizado no sistematiku, iha potencia atu hamosu korrupsaun.

Meius análise hodi deskobre frakezas ka faillansu sira iha prosesu implementasaun atendumtu públiku iha Sekretária Estado Terras no Propriedade hanesan tabela tuir mai:

Tabela 2: Matrix análise *Corruption Impact Assessment* (CIA)

Perspetiva	Kriterius	Impaktu risku korrupsaun	Krime korrupsaun
Fasil ba implementasaun rejime jurídiku sira	Implementasaun sansaun ne'ebé adekuaudu	Regras no regulamenu ne'ebé la aplika ho diak sei hamosu inisiativa husi superior/funsiunariu sira atu la kumpri regra sira	Bazeia ba Kódigu Penál Timor-Leste, ba krime korrupsaun, regula iha artigu 292 to'ó 299,
	Iha possibilidade	Oportunidade ba	nomós iha

⁴. Korea Independent Commission Against Corruption (KICAC), Baze legais CIA husi Korea do Soul artigu 28.1 husi Act on Anti-Corruption and Establishment and Operation of the Anti-Corruption & Civil Rights Commission, ne'ebé descreve: “The ACRC assesses all forms of legislation ranging from acts, presidential decrees, ordinances, directives, regulations, public notifications & administrative rules.”

	tratamentu ne'ebé parsial (afavor)	koluzau, nepotizmu, subornu no fó sasan ba malu (<i>gratifikasaun</i>)	artigu ba krime koneksu ne'ebé regula iha Kodigu Penál Timor-Leste nian
	Laiha sansaun ne'ebé adekuadu	Lei no regra sira la efetivu atu prevene irregularidade individual sira, tanba ne'e irregularidade sira sai boot, organizadu no sistematiku;	
Presisaun/asertivu (<i>akurasi</i>) ba desizaun sira	Klareza no objektividade ba padraun diskresaun iha polítika sira	Iha intensaun atu aproveita lakunas iha desizaun ruma	
	Serteza iha ámbitu kompeténsia ba desizaun sira	Iha risku atu hamosu kompetensia ne'ebé maka dupla entre setór institusionál sira tanba responsabilidade no mekanizmu kontrolu la-klaru.	
	Klareza no objektividade padraun ida-idak ba deskresaun iha desizaun sira	Iha potensia hamosu abuzu poder iha diskresaun husi autoridade kompetente sira.	
Transparensia iha prosedimentu administrativu	Asesibilidade no transparensia	Laiha mekanizmu kontrolu interna no esternu ne'ebé diak	
	Desizaun husi autoridade ne'ebé previzível (<i>dapat diprediksi</i>)	Laiha sertezza husi lei no laiha esforsu	
	Ezistensia mekasnisimu kontrolu ba korrupsaun.	Prosedimentu sira dezeña ho intensaun atu legaliza prátika sira korrupsaun	

Matrix analíze metodolójia CIA ne'e, nu'udar instrumentu internasionál ida ne'ebé ho nia kualifikasaun aas, hodi halo avaliasaun ba polítika ka desizaun sira inklui regras sira ho nia pratika iha implementasaun ne'ebé hamosu impaktu ka hafraku regras ne'ebé iha hodi fó marzen ba mal-administrasaun no korrupsaun.

1.6 Meius Implementasaun Estudu

Rekollamentu ba dadus no informasaun ne'ebé sai hanesan baze análiza husi estudu ne'e mak hanesan:

- a. Estudu ba dokumentu sira ne'ebé iha ona

Rekolla dokumentu relevantes sira iha DNTPSC hanesan rejime jurídiku ka lei sira ne'ebé iha relasaun ba arrendamentu nian, lista arrendatariu sira ne'ebé halo arrendamentu ba uma no rai Estadu, dokumentu rekizitu sira relasiona ho arrendamentu nian, planu estratejia Governu nian, relatóriu anuál Governu no dokumentu seluk ne'ebé nesesáriu.

- b. Estudu iha terenu (*Field Review*)

Observasaun direta ba prosesu implementasaun husi DNTPSC ba faktus sira husi arrendatariu sira iha Nasionál to'o munisípiu sira no halo entrevista direita ho arrendatariu sira relasiona ho prosesu, direitu no dever arrendatariu sira relasiona ho arrendamentu rai no uma Estadu.

- c. Análiza dadus no faktus

Análize ne'ebé halo hodi identifika fatores sira ne'ebé hamosu korrupsaun foku liu ba implementasaun lejislasaun sira, desizaun ne'ebé hasai husi superior sira no trasparensia iha prosesu implementasaun. Husi perspetiva hirak ne'e, sai baze fundamentál hodi identifika prátika sira korrupsaun liu-liu iha prosesu arrendamentu rai no uma Estadu.

1.7 Tempu no Fatin Implementasaun Atividade

Preparasaun ba implementasaun estudu ba arrendamentu terras no propriedade Estadu mak hanesan tabela tuir mai;

Tabela 3: Preparasaun no implementasaun atividade estudu

No	Deskrisaun Atividade	Tempu
1	Preparasaun tekniku, rekolla dokumentu nesesarius no dezenvolve TOR ba implementasaun atividades Estudu	Fevereiru
2	Pedidu dokumentu ba Sekretária Estadu Terras no Propriedade	Abril - Maiu
3	Preparasaun - koordenasaun ho KPK Indonezia ba realizasaun formasaun	Maiu
4	Análiza ba dokumentus inisiu	Juñu

5	Formasaun husi ekipa KPK Indonezia	Julho
6	Preparasaun ba dezeña kestionariu ne'ebé sei utiliza iha terenu	Augustu
7	Pedidu finanseiru no administrasaun	Augustu
8	Verifikasaun dokumentus iha munisipiu 13	Setembru- Outubru
9	Análiza dokumentus no informasaun no hakerek relatório	Outubru- Janeiru 2018

KAPÍTULU II

DESKRISAUN PROESU ARRENDAMENTU TERRAS NO PROPRIEDADE ESTADU

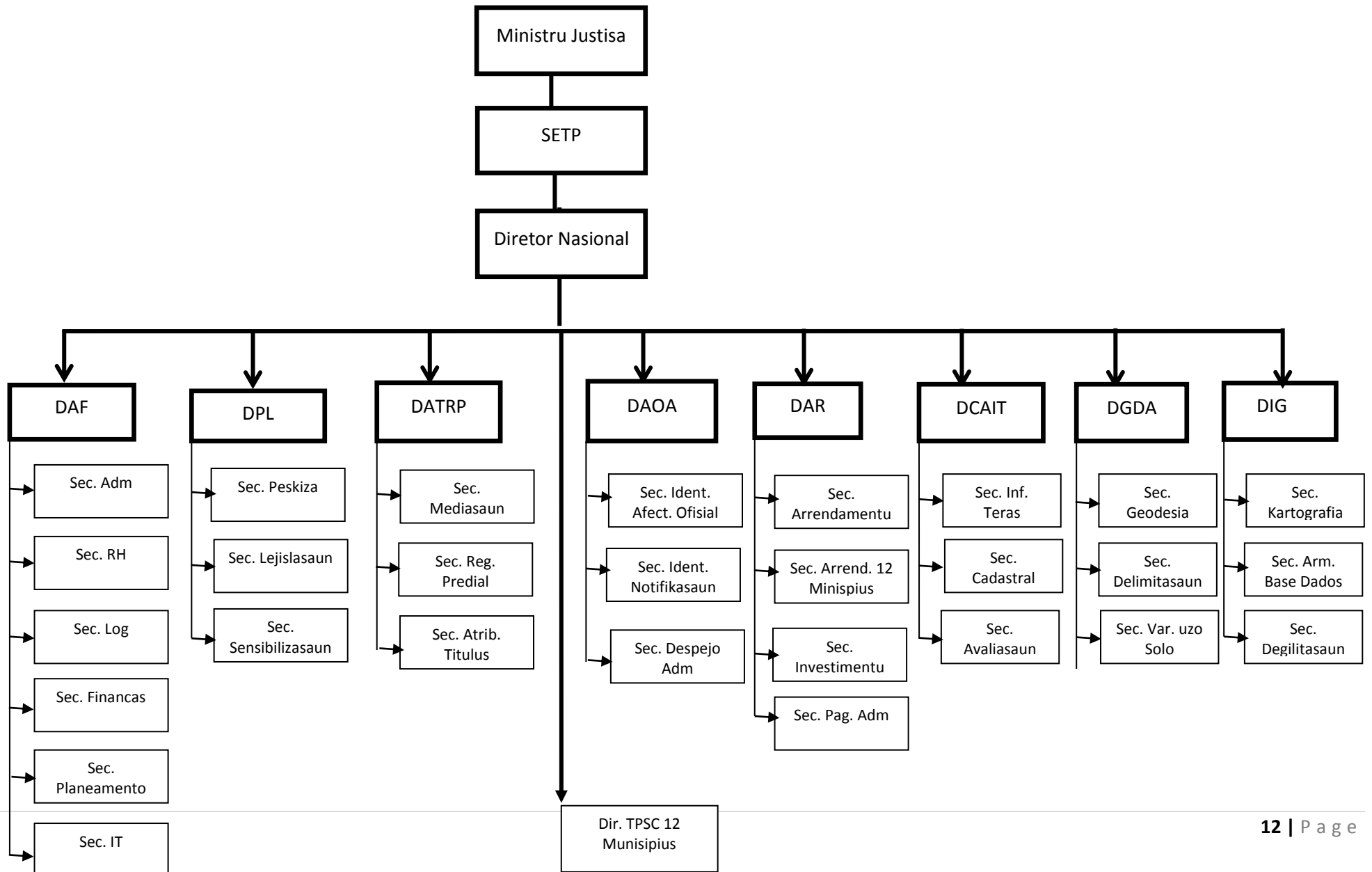
2.1 Prosesu Implementasaun

Bazeia ba Dekretu Lei Nú. 1/2003 kona-ba Rejime Jurídiku dos Bens Imoveis no Titularidade dos Bens Imoveis, tuir artigu 1 katak sasan Estadu ne'ebé maka lokaliza iha area kapitál no mós area rurais, sasan sira ne'e inklui mós sasan sira ne'ebé iha kondisaun bele muda no iha kondisaun permanente. Tuir artigu 4 (a) patrimóniu Estadu imobiliariu maka hanesan patrimóniu imobiliariu ne'ebé Estadu Portugues husik hela husi tinan 1975 to'o tempo Indonezia nian, inklui mós bens imoveis privadu ne'ebé maka abandonadu.

Governu Timor-Leste estabelese Dekretu Lei Nú. 19/2004 hodi regula kona-ba arrendamentu ba *bens imoveis do domino privado do Estadu*, ne'ebé fó kompeténsia servisu ba Ministeriu Justisa, liu husi Diresaun Nasionál Terras no Propriedade hodi implementa rejime jurídiku refere.

Iha tinan 2012, bazeia ba Dekretu Lei Nú. 41/2012, ne'ebé regula kona-ba Estrutura Organika V Governo Konstitusionál hodi hamosu Sekretária Estadu ida ne'ebé halo servisu ka tau matan ba asuntu terras no propriedade ho ninia organograma hanesan tuir mai ne'e:

2.2 Organograma Ministeriu Justisa

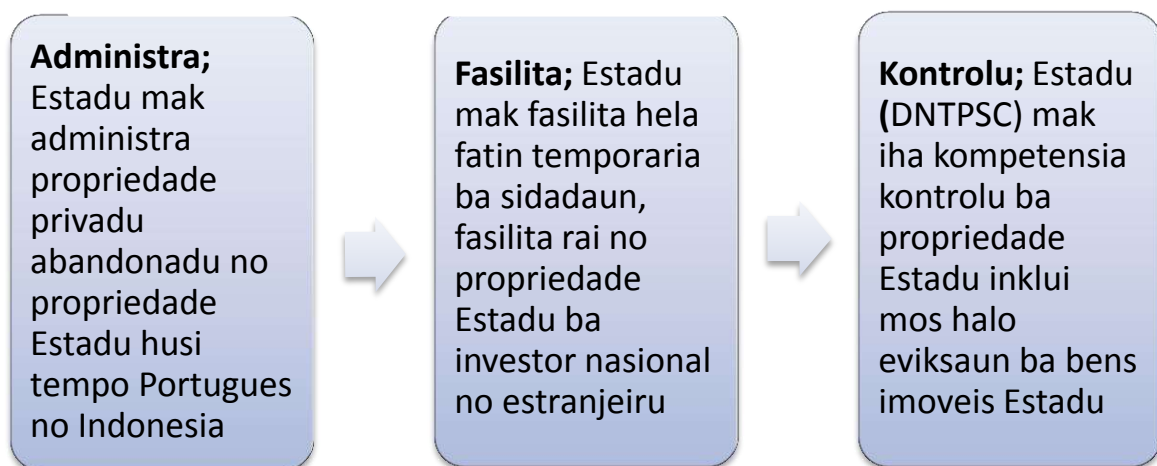


Iha artigu 6 Dekretu Lei Nú. 19/2004, regula kona-ba arrendamentu ba propriedade Estadu tenki bazeia ba prinsipiu no objetivu sira hanesan tuir mai ne'e;

- Fasilita hela fatin temporaria ba sidadaun sira ne'ebé laiha hela fatin propriu;
- Fasilita rai no propriedade ba investór Nasionál no interNasionál ho rejime jurídiku no regras ne'ebé klaru.
- Fasilita regulamentu ba bens imoveis Estadu ne'ebé ema okupa ilegálmemente.
- Apoiu prosesu rekonstrusaun ekonomia Timor-Leste
- Favorese produsaun ekonómika husi bens imoveis Estadu ne'ebé utiliza ba komersiu no industria.
- Hatama reseitas ba Estadu.

Iha kompetensia servisu/kna'ar ne'ebé maka hala'o husi Diresaun Nasionál Terras no Propriedade bazeia ba Dekretu Lei Nú. 19/2004 mak hanesan:

Eskema prinsipiu arrendamentu iha DNTPSC



Jerálmente, arrendamentu ba propriedade Estadu hanesan mekanizmu utilizaun ba propriedade Estadu hanesan rai ka uma ho temporariamente, ba tipu utilizaun hanesan rezidénsia privadu, misaun diplomátiku, ajensia umanitáriu, ONG InterNasionál, konfiksaun relijioza, komersiu kiik, komersiu mediu to'o komersiu boot no produsaun agríkula.

2.3 Subjetu iha prosesu arrendamentu

2.3.1 Parte ne'ebé fó arrendamentu

Bazeia ba Dekretu Lei Nú. 19/2004, Governu liu husi Diresaun Nasionál Terras no Propriedade maka iha kompeténsia atu halo kontratu arrendamentu ho parte seluk (arrendatariu). Wainhira seksaun arrendamentu, seksaun kadastrais no seksaun reklamasaun halo relatóriu ka avaliasaun tekniku kona-ba estatutu rai no levantamentu informasaun rai, relatóriu ne'e sei diriji ba Sekretária Estadu hodi hetan despaxu no aprovasaun hodi prepara kontratu. Departementu ba Arrendamentu sei halo akta kontratu ba arrendamentu ne'ebé sei asina husi Sekretária Estadu Terras no Propriedade no mós bele halo delegasaun kompetensia.

2.3.2 Parte ne'ebé maka bele arrenda

Tuir artigu 9 Dekretu Lei Nú. 19/2004, parte ne'ebé maka bele halo arrendamentu ba propriedade Estadu maka hanesan kualker pesoál singulár ka koletiva, nasionál ka estranjeiru, ne'ebé legálmente hela iha Timor-Leste, no iha kapasidade sivil hodi halo kontratu arrendamentu ho Estadu.

2.4 Kriterius iha arrendamentu

Ba pesoál singulár ka pesoál koletiva ne'ebé maka iha interese atu arrenda propriedade Estadu, tenki apresenta rekerimentu ba eskritoriu nasionál ka distritál ne'ebé hetan delegasaun kompeténsia husi DNTPSC, dadus sira ne'ebé persiza sai hanesan kriteriu iha prosesu arrendamentu maka hanesan;

- Naran kompletu, idade, Nasionálide, hela fatin no número rejistu ba atividade komersiu;
- Identifikasaun ba propriedade ne'ebé maka atu arrenda;
- Estatutu sosiál ne'ebé maka legál no identifikasaun ba pesoál ne'ebé maka sai hanesan representante, kuandu ne'e pesoál koletiva;
- Esplikasaun kona-ba propriedade ne'e ninia funsaun wainhira arrenda; rezidénsia, komersiu, industria, agríkula, nsst;
- Ba kazu, uzu ba agríkula, komersiu ka industria, rekerente persiza atu apresenta lisensa ba funsionamentu, hanesan planu atividades, justifikasaun montante investimentu no estimativa temporáriu kona-ba durasaun negosiu kaindustria

- Prazu pretindidu sei estabese liu husi Dekretu Lei Nú. 19/2004.

2.5 Durasau ba arrendamentu no prosesu renovasaun kontratu

Atu determina valór arrendamentu, DNTPSC iha obrigasaun atu aplika valór ne'ebé maka estabese tiha ona iha kuadru jerál diresaun ninian. Kuadru refere fixa kedas ho valór minimu jerál, iha mós kriterius tékniku hodi determina valór arrendamentu hanesan;

- Dimensaun no tipu terenu
- Lokalizaun propriedade
- Volume no kondisaun atuál husi edificiu refere
- Objektivu husi utilizaun fatin ne'e

Iha Dekretu Lei Nú.19/2004 ne'e, defini mós kona-ba tratamentu ne'ebé diferente entre arrendatariu Nasionál no estranjeiru, wainhira iha situasaun espesial ne'ebé maka kompleksu ka iha situasaun ne'ebé maka ho motivu umanitariu, bele mós aplika diploma ministeriál ne'ebé maka estrordinariu hodi atende nesesidade.

2.6 Mekanizmu Arrendamentu ba Rai no Uma Estadu

2.6.1 Prosesu pedidu arrendamentu

Prosesu pedidu arrendamentu ba propriedade Estadu iha modelu 3 (tolu) hanesan arrendamentu ba *uma privadu, arrendamentu ba komersiu* ho nivel kiik to'o mediu no **komersiu ho nivel boot**.

Iha kontestu prosesu arrendamentu ba komersiu nian mak hanesan tuir mai ne'e;

- Indika fatin atu aluga
- Halo konfirmasaun ho DNTPSC, departementu kadastral no informasaun rai, kona-ba estatutu rai no propriedade
- Arrendatariu hato'o proposta pedidu arrendamentu inklui ho kriterius sira
- Aprovasaun pedidu husi Sekretária Estadu
- Ekpa DNTPSC halo avaliasaun ba proposta no kriteriu

- Ekipa husi departementu arrendamentu no departamentu kadastrál no informasaun terras sei halo verifikasaun tekniku hodi determina presu kontratu
- Departamentu arrendamentu sei halo kontratu arrendamentu
- Asinatura kontratu arrendamentu
- Pagamentu

2.6.2 Prosesu submisaun proposta arrendamentu rai no uma Estadu

Prosesu arrendamentu rai no uma Estadu no mós propriedade abandonadu ne'ebé regula iha Dekretu Lei Nú. 19/2004 artigu 12, hanesan tuir mai:

Chart : Prosesu Arrendamentu



Ba prosesu arrendamentu komersiu nivel boot ho Nasionálide estranjeiru mak hanesan tuir mai nee:

- Investór sei aplika proposta investimentu ba Embaixada Timor-Leste iha Nasaun refere.

- Wainhira pedidu investimentu aprovalu husi Embasadór/a, pedidu investór sei haruka mai Ministru Negosiu Estranjeiru no Koperasaun sei hasai dokumentus hodi entrega ba *Trade Investment Agency*.
- Avaliasaun ba pedidu investimentu sei halao husi Ministeriu 5 ka bele liu (inklui mós Sekretária Estadu Terras no Propriedade) hodi hetan aprovasaun ba pedidu investimentu, Departamentu Kadastrais, Avaliasaun no Rai Informasaun maka sei fó pareser kona-ba estatutu rai ne'ebé sei utiliza ba investimentu (*la-iha limitasaun tempo*) ne'ebé fiksi hodi determina prosesu avaliasaun, bele fulan 1 ka 6 to'o tinan.
- Asinatura kontratu arrendamentu
- Pagamentu arrendamentu

2.6.3 Avaliasaun dokumentu no terminasaun folin arrendamentu

Avaliasaun ba dokumentus sei halao husi departamentu Kadastrál no informasaun terras, ne'ebé ninia funsaun atu halo avaliasaun ba dokumentu hanesan pedidu arrendamentu ho kriteriu sira maka hanesan kartaun eleitorál, pasaporte, TIN, lisensa atividade komersiu no seluk-seluk tan. Kriteriu hirak ne'e, regula iha Dekretu Lei Nú. 19/2004 artigu 9. Etapa avaliasaun tekniku sei halao husi Departamentu Afetasaun no Alokasaun hodi determina presu kontratu bazeia ba dimensaun husi objektu ne'ebé atu arrenda.

Determinasaun folin arrendamentu nian ba rai no uma Estadu bazeia ba valór area tuir kategoria zona hanesan tabela tuir mai:

Tabela 4: Valór rai tuir klasifikasaun area

Valór area	Minimum/\$M2	Maximum/\$m2
Zona A	0.75	1.50
Zona B	0.45	0.85
Zona C	0.30	0.60
Zona D	0.15	0.45
Zona E	0.01	0.25

Nune'e mós determinasaun folin ba edificiu, haree ba tipu no kondisaun edificiu refere hanesan tabela tuir mai:

Tabela 5: Determinasaun folin uma ka edificiu tuir kondisaun

Tipu Edifisio no kondisaun	Minimum/\$m2	Maximum/\$m2
Diak	0.70	1.50
Diak oituan	0.40	0.75
Ladiak	0.10	0.45

2.6.4 Aprovasaun pedidu

Kompeténsia tomak hodi halo aprovasaun ba pedidu arrendamentu maka Ministru Justisa, bele mós halo delegasaun kompeténsia ba Sekretária Estadu ka Diretór Nasionál Terras no Propriedade.

2.6.5 Asinatura kontratu

Bazeia ba Dekretu Lei Nú. 19/2004 artigu 12 (6) kompeténsia Ministru Justisa nian hodi halo asinatura ba kontratu arrendamentu no bele mós halo delegasaun kompetensia ba Sekretária Estadu Terras no Propriedades ka Diretór Nasionál Terras no Propriedade.

2.6.6 Pagamentu arrendamentu

Pagamentu tuir kontratu sei halo depois asinatura kontratu entre arrendatariu ho Diresaun Nasionál Terras no Propriedade no lori mós resivu pagamentu nian. Wainhira arrendatariu selu tarde liu husi fulan 1, sei aplika multa 50% ba arrendatariu.

2.7. Reseitas Estadu periodu (2008-2017)

Durante tinan 10 nia laran, DNTPSC rekolla ona reseitas husi arrendamentu ba rai no uma Estadu ho montante US\$ 26,574,890.39. Tuir loloos montante refere sei bele aumenta signifkativu, maibé tanba realidade iha tinan balun iha munisipiu sira hanesan; Aileu, Ainaro, Bobonaro, Covalima, Manufahi no RAEOA-Oecusse la rekolla reseitas ne'ebé iha husi arrendatariu sira.

Tabela 6: Reseitas kada munisípiu durante tinan 10

MUNISÍPIU	TINAN FISKAL (JANERU 2008 - AGUSTO 2017) U\$										Total/ Munisipiu
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Aileu	-	126.00	1,524.00	1,524.00	2,509.00	4,412.00	5,844.00	7,762.00	41,709.00	17,778.00	83,188.00
Ainaro	-	-	-	68.00	1,177.00	1,533.00	2,041.00	2,382.00	4,654.00	1,967.00	13,822.00
Baucau	3,320.00	1,666.00	2,882.00	3,143.00	2,875.00	27,380.00	12,028.00	4,602.00	13,464.00	5,265.00	76,625.00
Bobonaro	1,050.00	400.00	-	-	139.00	624.00	9,698.00	12,208.00	20,381.00	20,036.00	64,536.00
Covalima	-	-	20.00	6,102.00	2,647.00	4,387.00	4,236.00	1,954.00	18,478.00	17,002.00	54,826.00
Dili	1,497,547.00	1,917,814.98	2,209,387.50	2,727,947.50	2,651,551.20	2,466,862.90	3,309,741.47	2,923,203.04	3,462,674.80	2,378,891.50	25,545,621.89
Ermera	1,284.00	2,463.00	760.00	2,902.00	2,370.00	9,722.00	10,153.00	9,797.00	8,184.00	9,243.00	66,878.00
Lautem	1,825.00	3,905.00	1,810.00	3,198.00	6,881.00	3,236.00	8,453.00	6,844.00	11,488.00	5,961.00	53,601.00
Liquica	17,545.00	16,931.00	7,508.00	31,620.00	25,346.00	27,920.00	56,685.00	76,636.00	39,450.00	34,115.00	333,756.00
Manatuto	4,020.00	2,220.00	3,385.00	3,990.00	4,440.00	4,880.00	13,138.00	21,527.50	20,476.00	45,240.00	123,316.50
Manufahi	-	-	-	2,186.00	3,660.00	2,803.00	1,341.00	1,408.00	3,065.00	6,532.00	20,995.00
Oecusse	2,660.00	3,110.00	16,987.00	19,225.00	19,005.00	19,679.00	22,054.00	2,259.00	-	-	104,979.00
Viqueque	3,981.00	568.00	2,566.00	2,416.00	2,069.00	2,751.00	6,438.00	4,821.00	4,816.00	2,320.00	32,746.00
Total/Tinan	1,533,232.00	1,949,203.98	2,246,829.50	2,804,321.50	2,724,669.20	2,576,189.90	3,461,850.47	3,075,403.54	3,658,839.80	2,544,350.50	26,574,890.39

Nb; Fontes husi Diresaun Nasionál Terras no Propriedade (seksaun Arrendamentu).

KAPÍTULU III REZULTADU NO ANÁLIZA

Arrendamentu rai no uma Estadu, regula tuir lei ne'ebé Governu estabelese ona hodi defini mekanizmu arrendamentu nian atu hafasil kontrolu ba prosesu sira arrendamentu nian. Importante liu atu konsidera iha prosesu arrendamentu nian mak, regras sira ne'ebé arrendatariu sira tenki halo tuir atu bele hetan objetu arrenda nian.

Ekipa verifikadór CAC nian halo verifikasaun ba dokumentus sira ne'ebé arrendatariu sira iha no sai hanesan kriterius hodi bele hetan arredamentu ba rai no uma Estadu. Maske estabelese ona regras sira hodi regula prosesu arrendamentu nian, maibé la signifika katak arrendatariu hotu-hotu kumpri no halo tuir prosesu ne'ebé estabelese husi DNTPC.

Bazeia ba estabelementu kriterius arrendamentu ba rai no uma Estadu nian, arrendatariu sira persiza kompleta dokumentu sira hanesan regra sira ne'ebé mensiona iha KAPÍTULU II, maibé faktus balun ne'ebé ekipa verifikadór CAC hetan iha terenu, relasiona ho servisu observaun no verifikasaun ba dokumentu sira iha terenu, ekipa deskobre pratika balun sai hanesan kauza ba implementasaun arrendamentu rai no uma Estadu nian.

Atividade observaun no verifikasaun ba arrendamentu rai no uma Estadu halo ba Munisipiu 12 inklui RAEOA, ho durasaun tempu semana rua. Totál arrendatariu tuir dados husi sekretáriadu DNTPSC hamutuk 972 arrendatariu no ekipa verifikadór sira konsege halo observaun ba fatin arrendamentu no halo verifikasaun ba dokumentu sira ne'e bazeia ba kriteriu sira hamutuk 289 arrendatariu. Lista arrendatariu sira bele hare iha tabela tuir mai.

Tabela 7: Númeru Arrendatariu tuir Munisipiu

No	Munisípiu	Totál arrendatariu / Munisípiu	Arrendatariu Verifikadu
1	Aileu	31	11

2	Ainaro	12	7
3	Baucau	20	12
4	Bobonaro	53	41
5	Covalima	4	1
6	Dili	678	143
7	Ermera	31	9
8	Lautem	26	15
9	Liquica	50	17
10	Manatuto	13	9
11	Manufahi	7	6
12	REAO	30	9
13	Viqueque	17	9
	Totál Jerál	972	289

Husi totál arrendatariu 972 ne'ebé iha, ekipa la konsege halo verifikasaun hotu ho razaun hanesan tuir mai ne'e;

- Laiha mapamentu ba fatin arrendamentu, ne'e akontese iha Dili,
- Arrendatariu laiha fatin ka arrendatariu balun okupadu,
- Menus koperasaun husi arrendatariu, wainhira ekipa CAC halo konfirmasaun ba fatin arrendamentu liu husi telefone, dala ruma arrendatariu sira la fó enderesu ne'ebé klaru,
- Númeru telefone ne'ebé iha resivu pagamentu la ativu,
- Arrendatariu balun la utiliza tiha ona fatin refere maibé kontratu ho DNTP sei ativu

3.1 Kumprimentu ba kriteriu sira iha prosesu arrendamentu

Bazeia ba regras sira ne'ebé estabesele ona katak, arrendatariu sira persiza kompleta dokumentu hirak iha tabela karaik molok halo arrendamentu ba propriedade Estado (uma ka rai Estado). Hare ba realidade iha terenu, wainhira ekipa CAC halo observasaun no verifikasaun direta ba arrendatariu sira, hatudu katak arrendatariu balun iha ka kumpri dokumentu ne'ebé sai hanesan kriterius no balun la iha dokumentu ne'ebé estabesele nu'udar kriteriu, ne'e hatudu katak DNTPSC rasik la seriu hodi implementa regras sira.

Tabela 8 : Kumprimentu arrendatariu ba regras sira

Kriterius ba arrendamentu	Kumprimentu ba regras		
	Iha	La iha	Totál
Estatutu Kumpaña	191	98	289
Matrikula komersiu	195	94	289
Rejistu Atividades Komersiu	205	84	289
Lisensa Atividade	239	50	289
Akta Análiza DNTP	17	272	289
Planu Atividade Investimentu	23	266	289
Sertifikadu Investimentu	37	252	289
Relatóriu Finansas	24	265	289
Resivu Pagamentu	230	59	289

3.2. Utilizasaun Arrendamentu Rai no Uma Estadu

Tuir Dekretu Lei Nú. 19/2004, arrendamentu defini ona katak utilizasaun ba rai ka uma Estadu ne'e halo arrendamentu ho direta, maibe wainhira atu halo sub arrendamentu folin, sub-arrendamentu nian la bele boot liu folin inisiu ne'ebe halo ona kontratu ho DNTPC. Realidade ne'ebe ekipa CAC deteta iha terenu, folin sub-arrendamentu ne'ebe iha, balun boot liu fali folin inisiu ne'ebe halo ona kontratu iha DNTPSC. Montante arrendamentu no sub-arrendamentu hanesan tabela tuir mai:

Tabela 9: Utilizasaun ba fatin arrendamentu

Utilizasaun Arrendamentu	Total Arrendatariu
Direta	271
Sub-arrendamentu	18
Totál	289

3.3. Tipu Atividade implementasaun Arrendamentu

Bazeia ba estudu ne'ebe halo, foku liu ba arrendamentu sirak relasiona ho negosiu. Tanba ne'e, ekipa CAC halo mos identifikasaun ba fatin arrendamentu tuir tipu atividade. Rezultadu husi verifikasaun ba atividades ne'ebe mak halao husi

arrendatariu sira, númeru ne'ebé boot mak atividade loja ka fa'an sasan ho montante (147) no mistura atividade (loja, restaurante, edifisiu, hotel, sst) mak ho posizaun segundu ho montante (33) nune'e mós arrendatariu ba atividade restaurante mak hetan pozisaun terseiru ho montante 30 no tipu atividade seluk ho montante ki'ik.

Tabela 10: Utilizasaun fatin arrendamentu no tipu atividade

Tipu Atividade	Total arrendatariu
Alfaiate	4
Apotik/Farmacia	3
Armajen	7
Centru Formasaun	2
Edifisiu no eskola	13
Estasaun Mina	3
Fabrika	5
Hotelaria/Guest House	9
Industria	9
Karpintaria	4
Loja	147
Mix Atividade (Mistura)	33
NGO	3
Ofisina no fa'an kareta	10
Rai Estadu (mamuk)	2
Rental Komputer no Studio foto	5
Restorante	30
Totál	289

3.4 Rezultadu análiza husi Estudu ba Prosesu Arrendamentu Propriedade Estadu

Husi rezultadu verifikasaun ba dokumentu arrendamentu sira no observasaun ba fatin arrendatariu sira iha terenu, ekipa halo avaliasaun ba impaktu korrupsaun ho metodu (*Corruption Impact Assessment-CIA*) hodi identifika fatór sira ne'ebé mak hamosu mal-administrasaun no korrupsaun iha prosesu arrendamentu rai no uma Estadu. Klasifikasaun iha análiza ne'e mak hanesan;

- a. **Problema;** iha asuntu problema ne'e, ekipa halo identifikasaun no klasifikasaun ba lei ka regras, desizaun no prátika sira ne'ebé sai nu'udar frakeza iha prosesu implementasaun arrendamentu rai no uma Estadu.
- b. **Deskobrementu** (*finding*); iha koluna ne'e atu justifika evidensia ka faktus sira ne'ebé akontese iha terenu no sai hanesan frakeza iha implementasaun arrendamentu rai no uma Estadu,
- c. **Perspetiva CIA;** Sentidu ne'e atu justifika asaun sira iha prosesu arrendamentu rai no uma Estadu ho loloos bazeia ba regras ka asuntu hirak tuir prinsipiu boa governasaun.
- d. **Rekomendasaun;** husi identifikasaun ba problemas, evidensia sira iha terenu no faillansu sira iha perspetiva nian, ikus mai hamosu rekomendasaun tuir kada asuntus ba parte competente atu hola medidas ba frakezas ne'ebé iha husi implementasaun arrendamentu rai no uma Estadu.

Pontus klasifikasaun iha análise ne'e mós ekipa halo agrupamentu ba akontesimentu sira ho kategoria rua mak hanesan;

- a. **Estratéjiku;** identifika fatór apoiu sirak hanesan sistema no política ba desizaun sira ne'ebé deskreve iha leis no mata-dalan, nu'udar meius ka estratéjia intensionál ne'ebé bele hafraku prosesu arrendamentu rai no uma Estadu.
- b. **Operasionál:** iha análise ne'e halo agrupamentu ba implementasaun arrendamentu ne'ebé foku ba faillansus sira iha sistema administrativa, responsabilidade no transparensia iha prosesu arrendamentu rai no uma Estadu.

Análiza estudu ne'ebé halo ba prosesu implementasaun arrendamentu rai no uma Estadu mak hanesan tabela tuir mai;

Tabela 11: Rezultadu análise estudu Arrendamentu Rai no Uma Estadu

NO	PROBLEMA SIRA	DESKOBRIMENTU (FINDINGS)	PERSPETIVA CIA	REKOMENDASAUN
ESTRATEGIA				
1	Iha multi-intrepetasaun ba regras no normas entre politika husi kadastru no desizaun husi autoridades kompetente sira, bele hamosu potencia abuzu poder wainhira desidi arrendatariu no prosesu pagamentu.	<ul style="list-style-type: none"> Hamosu sobre-pozisaun iha poder hodi desidi arrendatariu ba propriedade Estadu. Lisensa kontratu arrendamentu ba rai no uma tantu Estadu nian ka abandonadu tuir regras sira tenke administra husi Ministeriu Justisa liu husi DTPSC. Maibé rezultadu verifikasaun terenu iha munisipiu Bobonaro, iha <i>prátika kontratu arrendamentu husi administrador ne'ebé la-tuir lei. Prátika ne'e akontese mós iha munisipiu Lautem no RAEOA.</i> 	Desizaun ne'ebé sertu. (laiha kumprimentu ba kriterius ne'ebé klareza husi regras no desizaun husi autoridades kompetente sira).	Governu atu halo harmonizasaun ba regulamentu kona ba politika kadastrais ho autoridade lokál sira atu labele hamosu multi interpretasaun ka irregularidades ba implementasaun regulamentu ne'ebé vigór.

2	<p>Menus apoiu no kapasidade iha instituisaun SETP no DTPSC ne'ebé hamosu potencia ba mal-administrasaun.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Iha perspetiva jestaun no kapasidade institusionál nian determina husi fatór Lima; <i>man, method, machine, material and money</i>. Jerálmente kapasidade instituisaun SETP no DTPSC nian menus. a. (Rekursu umanus - man) menus rekursu umanu hodi halo servisu atndementu ba públiku iha DNTPSC. Bazeia ba dadus husi SETP, funsionariu ne'ebé servisu iha departementu arrendamentu (SETP) nian hamutuk ema nain 9 ne'ebé fahe ba seksaun, mak hanesan: <ul style="list-style-type: none"> • Munisipiu Dili iha funsionariu 2 • Ba munisipiu 12, sira hetan atndementu husi funsionariu nain 3 • Seksaun atndementu investimentu iha funsionariu 2 ; ne'e kobre munisipiu hotu (13). • Seksaun pagamentu atnde husi funsionariu 1 ba munisipiu 13. • Seksaun Administrasaun atnde husi 	<ul style="list-style-type: none"> • Fasil ba implementasaun Lei ka regulamentu sira (seidauk iha kriteriu ne'ebé iha balansu no adekuadu ho forsa implementasaun servisu) • Transparensia iha prosedimentu administrativa (Seidauk iha kumprimentu ba kriterius aksesibilidade no transparensia inklui 	<p>Ministeriu Justisa atu fó apoiu no hasa'e kapasidade instituisaun SETP no DTPSC hodi bele iha balansu entre responsabilidade ho knár ne'ebé asume.</p> <p>Halo rekrutamentu ba funsionáriu foun atu preinse seksaun servisu ho funsionáriu limitadu hodi hasae qualidade servisu no aumenta produtividade;</p>
---	---	---	---	---

		<p>funsonariu 1 ba munisipiu 13.</p> <p>Bazeia ba dokumentu ikus husi arrendamentu nian, iha arrendatariu nain 972 ne'ebé hetan atedementu no monitorizasaun husi funsonariu nain 9 ne'ebé mensiona iha leten (<i>fontes; husi rekurzu humanu DNTFSC</i>).</p> <p>Volume servisu no kuantidade funsonáriu ne'ebé laiha balansu sei hamosu kauza ba rezultadu servisu liuliu iha departamentu arrendamentu nian.</p> <p>b.(Métodu- method), Atedementu servisu sei implementa ho konvensionál no manual. Seidauk iha mekanizmu arkivamentu ba dokumentu ho diak. Husi rezultadu observaun iha terenu, pedidu solisitasaun dokumentu kontratu arrendamentu ne'ebé CAC husu lahetan resposta ho lalais tuir tempu ne'ebé determina.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seidauk iha sistema <i>back-up</i> data ne'ebé diak. <p>Rezultadu observaun identifika dokumentu</p>	<p>mekanizmu kontrolu ba korrupsaun).</p>	
--	--	--	---	--

		<p>balun lakon ka la kompletu.</p> <p>c.(Fasilidade - machine/materiál):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menus fasilidade suporta hanesan; transporte, ekipamentu hodi prosesa dokumentu sirak, sst. • Sidauk iha sistema kontrolu ne'ebé diak ba kontratu sira ne'ebé ramata ona (laiha sistema alarma atu fó hatene/hanoin kona-ba estatutu kontratu arrendatariu sira ne'ebé la selu kontratu ka kontratu remata ona). Iha kazu ne'e, arrendatariu balun seidauk selu arrendamentu no balun la halo renovasaun ba kontratu. • Iha kontratu arrendatariu ne'ebé ramata ona maibé, seidauk iha renovasaun ba kontratu no arrendatariu sei kontinua uza fatin refere. Iha mós sujestaun husi parte DTPSC (munisipiu) atu labele selu lai arrendamentu tanba sei prosesa kontratu foun husi parte DNTPSC Nasionál (Dili), maibé arrendatariu sira uza nafatin uza fatin arrenda ne'ebé iha. • Deteta número kontratu ne'ebé dubru ba fatin 		
--	--	---	--	--

		<p>arrenda ida ka hanesan. Fenomena ne'e akontese ba kontratu ne'ebé hetan renovasaun. Husi verifikasaun iha terenu deteta número kontratu ne'ebé diferente iha area kontratu ne'ebé hanesan, ne'e akontese iha munisipiu hotu.</p> <p><i>d.(Orsamentu - money)</i> menus orsamentu atu halo atividade sosiálizasaun/publikasaun relasiona ho prosesu arrendamentu.</p>		
3	<p>Seidauk iha mekanizmu revizaun ba folin arrendamentu bele hamosu prejuizu ba Estadu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Seidauk iha mudansa ba folin arrendamentu desde tinan 2003, durante implementasaun mata-dalan arrendamentu rai no uma Estadu. • Valór arrendamentu ne'ebé ki'ik liu no laiha atualizasaun ho valór merkadu nian (valór sub kontratu). Rezultadu verifikasaun iha terenu hatudu katak kontratu arrendamentu primeru ne'ebé fó kontratu ba arrendamentu segundu (subarrenda) ho folin ne'ebé boot liu. (Meius fó kontratu/hatutan ba pesoál segundu, iha indikasaun husi pesoál/entidade balun utiliza propriedade Estadu (rai no uma) no benifisia ba 	<p>Polítika/desizaun ne'ebé asertivu (la iha kumprimentu ba kriteriu ne'ebé klaru husi kriteria implementasaun ba desizaun sira).</p>	<p>Governu halo revizaun ba folin arrendamentu rai no uma Estadu periodikamente atu hetan folin arrenda ne'ebé estandarte no razoavél.</p>

		sira nia an (aproveita hodi buka lukru).		
4	Seidauk iha lei ba rai bele hamosu disputa ba rai Estadu.	<p>Bazeia ba Dekretu Lei Nú. 19/2004 artigu 20 mensiona katak, propriedade ne'ebé laiha na'in maske ema la hela ka hela ho ilegálmente hanesan mensiona iha artigu 5 no 6 iha Dekretu Lei Nú. 1/2003, propriedade ne'ebé seidauk konsege halo identifikasaun husi DTPSC hahu setembru 1999 Estadu mak sei administra. Maibe realidade iha terenu sei akontese preokupasaun sira hanesan;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sei iha disputa rai entre comunidade ho Estadu/DTPSC. • Arrendatariu sira kestiona kona ba mekanizmu atribuisaun sertifikadu no wainhira mak sei sain nain ba rai arrenda ne'ebé iha. 	Polítika/desizaun ne'ebé asertivu (la iha kumprimentu ba kriterius ne'ebé klaru husi kriteria implementasaun ba desizaun sira).	<ul style="list-style-type: none"> • Governu atu hamosu Dekretu Governu hodi implementa Lei rai ne'ebé durante ne'e seidauk iha. • Governu atu rigór ba implementasaun diplomas ne'ebé iha hodi hein Lei rai ne'ebé sei mai/mosu.
5	Laiha limitasaun ba diskresaun ne'ebé halo husi superiór, bele hamosu potencia abuzu poder.	<p>Laiha limitasaun diskresisaun husi superior sira ne'ebé iha kompetensia, hamosu diskresi ne'ebé laiha kontrolu. Ezemplu sirak ne'ebé hetan iha terenu mak hanesan;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valór kontratu arrendamentu la-iha mudansa maske durasaun tempu naruk (kontratu liu 	Polítika/desizaun ne'ebé asertu (laiha komprimentu ba kriteria no objetividade ba	Governu atu estandariza limitasaun ba deskrisaun ne'ebé Ministru Justisa hasai.

		<p>husi tinan 5). Tuir regras tenke iha mudansa – aumenta folin arrendamentu 20% husi montante inisiu wainhira kontratu renova.</p> <ul style="list-style-type: none"> Iha tratamentu lahanesan ba arrendatariu sira relasiona ho mudansa folin arrendamentu. (Ex. iha arrendatariu balun renova ona kontratu liu dala rua ka tolu maibé la-iha mudansa ba folin arrenda nian no arrendatariu balun iha ona mudansa valór arenda nian maske foin renova dala ida/primeiru renovasaun). 	<p>diskresaun polítika/desizaun sira)</p>	
6	<p>Laiha konsekuensia ka sansaun (regras no implementasaun) ba funsináriu sira iha SETP no DTPSC ne'ebé la garantia tarjetu reseitas Estadu tanba bele hamosu prejuizu ba Estadu.</p>	<p>La atinji tarjetu reseitas husi arrendamentu tanba:</p> <ol style="list-style-type: none"> Laiha sosiálizasaun/divulgasaun informasaun relasiona ho prosesu arrendamentu ba (arrendatariu) públiku, Menus kontrolu ba arrendatariu sira husi DTPSC, Laiha sansaun bainhira tarjetu ba reseitas Estadu relasiona ho arrendamentu la atinji. <ul style="list-style-type: none"> Problema/failansus ne'e akontese iha munisipiu hotu (13). Iha rezultadu verifikasaun terenu 	<p>Hafasil implementasaun lei (la iha kumprimentu ba kriteriu sansaun ne'ebé adekuadu).</p>	<p>Governu atu estabelese indikadores prinsipál ba komportamentu no halo mekanizmu apresiasaun no sansaun ba funsionariu sira iha SETP no DNTPSC.</p> <ul style="list-style-type: none"> Promove atividade divulgasaun no sosiálizasaun regular

		<p>hatudu katak iha arrendatariu balun seidaunk halo pagamentu arrenda desde hahu tinan 2013 too 2018. Ne'e hatudu katak, Estadu fraku iha kontrolu hodi obriga arrendatariu sira atu kumpri sira nia dever relasiona ho arrendamentu rai no uma Estadu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Husi rejultadu verifikasaun iha terenu, hatudu katak menus programa publikasaun ka sosiálizasaun ne'ebé halao husi DTPSC iha Munisipiu hotu. 		<p>kona-ba leis/regra relevante sira relasiona ho arredamento nian ba públiku.</p>
7	<p>Informasaun no dados estatuto arrendatariu ne'ebé la integradu bele hamosu potencia mal-administrasaun /desvia reseitas ba Estadu.</p>	<p>Informasaun no dadu arrendatariu Nasionál no munisipiu sira la-integradu (vertikal ka horizontal). Evidensia ne'ebé hetan iha terenu hanesan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lista arrendatariu iha DNTPSC diferente ho lista arrendatariu iha Munisipiu (DTPSC). Husi dados verifikasaun iha Munisipiu Bobonaro, ekipa deteta iha diferensa ba lista arrendatariu sira (exp. Lista arrendatariu DNTPSC Nasionál hamutuk 51, maibe lista arrendatariu iha 	<p>Transparensia prosedurál administrativa. (La iha kumprimentu ba kriteriu aksesibilidade no transparensia, mekasimu ezistensia kontrolu ba korrupsaun).</p>	<p>Ministru Justisa atu dezemvolve sistema baze de dados ne'ebé integradu ho sistema rejistu rai ne'ebé iha.</p>

		<p>DTPSC Munisipiu hamutuk 85). Kazu ne'e mós akontese mós iha Munisipiu Viqueque no Baucau, funsionariu DTPSC Munisipiu la hatene/kuñese arrendatariu balun iha Munisipiu refere.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laiha prosesu verifikasaun dadu entre DNTDSC Nasionál no DTPSC munisipiu relasiona ho arrendatariu sira. Verifikasaun importante atu bele hatene kondisaun iha terenu no estatuto arrendatariu sira. • Laiha informasaun no dadu ne'ebé integradu relasiona ho identidade arrendatariu sira, hamosu problema administrativa entre ministeriu seluk. (Exp. iha Munisipiu Viqueque ekipa identifika iha arrendatariu balun kontratu prepara husi DNTDSC, maibé prosesu pagamentu selu ba iha Ministeriu Turizmu). 		
8	Kontratu arrendamentu ne'ebé mak la klaru fó	Rezultadu verifikasaun deteta arrendatariu la komprende sentidu iha kontratu ne'ebé sira asina, tanba iha problema ho lingua (iha Munisipiu	Desizaun ne'ebé serteza (desizaun ne'ebé iha la	Ministeriu Justisa atu halo mekanizmu kontratu inklui

	impaktu ba komprensaun no koñesimentu direitu no dever arrendatariu sira.	hotu).	kumpri/latuir kriteriu);	tradusaun ba mutli-lingua tuir nesesidade hodi fasilita no hafasil arrendatariu bele komprende.
OPERASIONAL				
1	Laiha konsistensia ba aplikasaun folin arrendamentu tuir area ka zona	<p>Aplikasaun folin ba arrendatariu balun, latuir padraun ne'ebé estabesele tuir klasifikasaun area ka zona. Meius ida ne'e possibilidade iha tendensia ne'ebé afavor/favorese husi parte DTPSC.</p> <p>Iha diferensas valór/folin (U\$) kontratu ba rai no uma Estadu iha <u>area</u> no <u>medida</u> ne'ebé <u>hanesan</u>. Ne'e akontese iha rai no loja balun iha Dili laran, ne'ebé lokaliza iha fatin hanesan no medida/deminsaun ne'ebé hanesan, maibe valór arrenda mak la hanesan.</p>	Desizaun ne'ebé sertu/klaru. (Laiha kumprimentu ba Lei ka estabeselementu regras sira husi autoridade kompetente sira).	SETP halo kontrolu ba folin arrendamentu rai no uma Estadu ho parsial ba ema hotu tuir Lei ka regras ne'ebé estabesele.
2	Menus kontrolu husi	• Laiha sansaun rigorozu ne'ebé foti husi	• Transparensia	Ministru Justisa atu

<p>DNTPSC no DTPSC ba arrendatariu ne'ebé viola regra no la kumpri sira nia dever bele hamosu prejuizu ba Estadu.</p>	<p>DNTPSC ba arrendatariu sira ne'ebé la selu ka selu tarde maske hetan ona karta notifikasaun. Bazeia ba Dekretu Lei Nú. 19/2004, artigu 16 (1) ne'ebé regula kona ba kontratu sei hapara bainhira akontese katak arrendatariu lakumpri nia dever atu selu arrendamentu tuir kontratu ne'ebé asina ona. Rezultadu verifikasaun iha terenu deteta arrendatariu sira la selu durante fulan 6, tinan 1 to'ó tinan 3 maibé sira uza nafatin fatin arrendamentu ne'ebé sira halo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Iha Dekretu Lei Nu.19/2004, husi artigu 17 (2b) folin arrendamentu ba sub-kontratu labele boot liu folin arrenda ne'ebé estabelese husi DNTP. Iha prátika sub-kontratu no mudansa atividade ne'ebé la hanesan ho kontratu arrendamentu (Nasionál). Iha prátika sub kontratu rai no uma Estadu deteta valór arrenda ne'ebé lahanesan ka bo'ot liu husi montante ne'ebé estabelese husi DNTP. • Akontese prátika sub-arrenda maibé laiha 	<p>prosedural administrativa (la kumprimenta kriteria ba mekanizmu kontrolu ne'ebé diak husi internál no esternál).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hafasil implementasaun ba lei sira (sansaun ne'ebé la adekuadu). 	<p>reforsa mekanizmu kontrolu no aplika sansaun ba sira ne'ebé viola kontratu arrendamentu.</p>
---	---	--	---

		<p>koñesimentu husi DNTP. Bazeia ba Dekretu Lei Nu. 19/2004, artigu 17 (1) regula kona- ba sub-arrenda bele akontese deit wainhira iha autorizasaun eskrita husi Ministeru Justisa. Maibe rezultadu estudu deteta katak parte terseiru uza lisensa parte segundu wainhira iha prosesu inspesaun husi DNTP, dokumentu sirak mak hanesan; lisensa atividade, rejistu kompania no estatutu kumpaña maibé atividade ne'e iha la'os sosiu husi parte rua refere (akontese iha Munisípiu Maliana, Ermera no Liquica).</p> <ul style="list-style-type: none"> • La aplika sansaun ba autor sub-arrenda ne'ebé sala utiliza regras, maske iha Dekretu Lei Nu. 19/2004, artigu 16 (2) defini ona sansaun. 		
3	Sei iha frakeza iha sistema administrativa liuliu prosesu pagamentu ne'ebé la-	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema administrasaun pagamentu ne'ebé mak sei fraku mak hanesan: <ul style="list-style-type: none"> a. Wainhira atu selu dalurama labele hetan atendentu ne'ebé diak tanba funsionariu 	Transparensia prosedurál administrativu (kriteriu latuir	Ministru Justisa persiza defini prosedur selu laos ba banku tuir prinsipiuis boa governasaun (<i>good</i>

	liu husi banku, bele hamosu <i>fraude</i> (desvia osan Estadu ba intrese privadu).	<p>laiha servisu fatin.</p> <p>b. Selu direta ba funsionariu DNTP, dalaruma laiha evidensia ruma (resivu).</p> <p>c. Identidade pagamentu dalaruma la alista iha sistema ne'ebé iha;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bazeia ba regulamentu selu latuir banku, laiha problema wainhira halo iha fatin ne'ebé preparadu ka desidi ona husi funsionariu DNTPSC ne'ebé hala'o knar no sempre iha resivu pagamentu ba arrendatariu. • Pagamentu ba banku sei akontese deit iha banku ida (BNU), ne'e difikulta arrendatariu sira liuliu arrendatariu sira iha munisipiu sira ne'ebé BNU seidauk eziste. 	mekanizmu kontrolu ba korrupsaun)	<i>governance</i>) no fo autorizasaun ba arrendatariu sira atu bele selu liu husi banku seluk (BNCTL, Mandiri ou BRI) ne'ebé eziste besik sira,
4	Menus transparensia informasaun ba públiku relasiona ho fatin arrendamentu inklui prosedimentu ba arrenda nian.	<ul style="list-style-type: none"> • DNTP seidauk iha mapamentu ba klasifikasaun zona ka fatin arrendamentu atu públiku bele hatene no asesu ho fasil, • Bazeia ba informasaun husi arrendatariu hatudu katak DTPSC seidauk iha mekanizmu publikasaun ne'ebé diak ba fatin ne'ebé bele fó 	Transparensia prosedurál administrativu (la kumprimenta kriteria asesibilidade no	SETP atu halo mapamentu tuir klasifikasaun zona ka fatin arrendamentu no disemina informasaun ba públiku, oinsa atu bele

		<p>arrendamentu hanesan rai no uma Estadu,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informasaun ne'ebé la nakloke bele sai lakunas hodi hamosu prátika korrupsaun husi funsionariu iha DTPSC ba utilizaun ka faan informasaun sira ne'e. Potensia <i>fraude</i> bele akontese tanba iha prátika koluzaun. • Preukupasaun públiku kona-ba laiha transparensia informasaun ba arrendamentu rai no uma Estadu, akontese kuaze husi munisipiu hotu iha Timor-Leste. 	transparensia)	hetan ka halo arrendamentu ba rai no uma Estadu iha DTPSC.
5	<p>Menus akuntabilidade kona-ba relatóriu reseitas husi arrendamentu rai no uma Estadu ne'ebé fó kauza ba potencia prejuizu ba Estadu no <i>fraude</i>.</p>	<p>Iha informasaun ne'ebé ekipa hetan iha terenu katak iha diferensia totál reseitas (US\$) arrendamentu propriedade Estadu entre DNTDSC no DTPSC (Nasionál no Munisipius balun).</p>	<p>Transparensia prosedurál administrativa (La kumprimenta regras no transparensia ba estabelesementu mekanizmu kontrolu ba korrupsaun)</p>	<p>Inspesaun Jerál Estadu (IJE) atu halo Auditoria relaciona ho reseitas arrendamentu rai no uma Estadu durante tinan 10 ikus.</p>

6	Sei iha influensia husi lider ka pesoál informál balun iha prosesu arrendamentu rai no uma Estadu, bele hamosu indikasaun pratika KKN.	<ul style="list-style-type: none"> •Iha indisius intervensaun husi pesoál no lider informál balun, •Arrendatariu balun hetan notifikasaun atu hapara kontratu tanba viola regras kontratu arrendamentu nian, maibé lider/pesoál informál balun husu ajuda ba nai-ulun balu iha Governu atu bele halo intervensaun ba desizaun refere (labele hapara kontratu). •Indisius katak iha <i>makelar</i> no oknum balun (veteranu, polisia, militar no autoridade lokál) suporta iha prosesu arrendamentu rai no uma Estadu 	Transparensia iha prosedural administrativu (laiha kumprimentu ba kriterius mekanizmu kontrola prevensaun korrupsaun)	Ministeriu Justisa liu husi DTPSC atu konsisten implementa servisu tuir Lei no regras ne'ebé iha no identifika inklui halo mapamentu ba rai no uma Estadu hotu-hotu ne'ebé públiku bele halo arrenda no halo publisidade ba públiku atu ema hotu bele hetan asesu.
7	Frakeza iha sistema administra proposta arrendamentu bele hamosu mal-administrasaun.	<ul style="list-style-type: none"> •Laiha determinasaun tempu ne'ebé klaru atu halo verifikasaun ba dokumentu proposta arrendamentu (kuaze akontese iha munisipiu hotu). Hahú husi hatama proposta to'o verifikasaun dokumentu, laiha definisaun klaru ba tempu, bele demora to'o fulan barak no/ka bele to'o tinan. Iha kazu balun prosesu atu hetan fatin arrendamentu ho lalais maibe, balun to'o ona 	Prosedur administrativu (kumpri kriterius asesibilidade no prediksaun autoridade públiku winhira foti desizaun).	Ministeru justisa atu estabelese <i>Service Level Agreement</i> (SLA) ba etapa prosesu arrendamentu hahu husi proposta to'o kontratu.

		<p>tinan 3 no 4 maibé seidauk hetan aprovasaun.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Iha prátika aprovasaun ba proposta maibe kriterius balun la kumpri hanesan iha (Aileu, Maliana, Liquica, Ermera dan RAEOA). Maioria arrendatariu sira lakompleta kriterius sira tuir Dekretu Lei Nú. 19/2004 hanesan mensiona iha Kapitulu II). • Menus kontrolu ba prosesu administrativa. Deteta kontratu ne'ebé lahalo tuir regras sira, ex; INGO balun iha RAEOA klasifika tuir lista hanesan arrendamentu ba negosiu maibé tuir regras ne'ebé iha, prosesu arrendatariu ho misaun humanitaria hanesan ONG/embaixada sira iha tratamentu ne'ebé lahanesan. 		
--	--	---	--	--

KAPÍTULU IV

KONKLUZAUN NO REKOMENDASAUN

1.1 Konkluzau

Prosesu arrendamentu rai no uma Estadu iha Sekretáriadu Estadu Terras no Propriedade, hatudu ona rezultadu ne'ebé diak maibé seidauk uniformaliza no kordenada tanba sei iha faillansus iha prosesu rekollamentu, baze-de-dadus no administrasaun inklui komprimentu ba regras sirak husi arrendatariu sira.

Husi rezultadu análise ba Leis inklui regras implementasaun ba prosesu arrendamentu rai no uma Estadu, deteta frakeza iha sistema implementasaun ne'ebé iha potencia atu hamosu *fraude* ka korrupsaun. Rezultadu análise ne'ebé uza perspectiva *Corruption Impact Assesment* (CIA), deteta iha frakezas balun ne'ebé akontese iha nivel **estratéjiku** no **operasionál**, maske violasaun hirak ne'e hetan kuñesimentu husi parte SETP no DTPSC, maibé husik hela to'o infrasaun ka violasaun ne'e kontinua akontese.

Iha implementasaun prosesu arrendamentu rai no uma Estadu iha nasionál no munisipiu sira akontese sobre-pozisaun kompeténsia, tanba konfuzau ba interpretasaun regras sira tuir Lei. Bazeia ba Dekretu Lei Nú.19/2004, artigu 13 deskreve katak kontratu hotu ba arrendamentu propriedade Estadu obrigasaun halo ho eskrita (*tertulis*) ho kopia 4 no ida intrega ba DNTPSC Nasionál, ida ba DTPSC munisipiu, ida ba Gabinete Ministeriu Justisa no seluk ba arrendatariu. Maibé realidade implementasaun iha terenu, iha munisipiu balun autoridade lokál sira mós halo kontratu arrendamentu rai no uma Estadu ne'ebé la hetan kuñesimentu husi parte DNTPSC. Rezultadu verifikasaun iha terenu, deteta-mós prosesu selu arrendamentu nian ne'ebé la-klaru, iha kontratu arrendamentu ne'ebé halo entre arrendatariu ho DNTPSC, maibé prosesu selu halo ba instituisan Estadu seluk, ne'e akontese faillansu ba arkivamentu iha DNTPSC.

Iha mós dezafiu balun ho sentidu kredensiál ne'ebé la bele hadia iha tempu badak, hanesan iha intervensaun no influencia husi lideransa informál balun iha prosesu hola desizaun ba arrendamentu rai no uma Estadu.

Tanba ne'e rezultadu ne'ebé deteta fatór sira hirak nu'udar faillansus ba implementasaun arrendamentu rai no uma Estadu, persiza hadia regras, mata-dalan no konsistensia desizaun sira husi autoridade kompetente tenke bazeia ba Lei no regulamentu sira ne'ebé vigór.

1.2 Rekomendasaun

Relasiona ho frakeza no dezafiu sira iha implementasaun arrendamentu rai no uma Estadu, CAC propoin rekomendasaun balun ba Ministeriu Justisa, Sekretariu Estadu Terras Proriedade no Diresaun Terras Proriedade iha Nasionál no munisipiu sira atu bele hadia prosesu atendentu ba públiku no halo prevensaun ba aktu korrupsaun. Rekomendasaun hirak ne'e mak hanesan tuir mai:

- Governu persiza halo harmonizasaun ba regulamentu kona ba política kadastrais ho autoridade lokál sira atu labele hamosu multi interpretasaun ba regulamentu ne'ebé vigór;
- Governu atu hamosu Dekretu Governu/Lei Rai nian, hodi implementa Lei rai ne'ebé durante ne'e sidauk iha no rigór ba implementasaun diplomas ne'ebé iha hodi hein Lei rai ne'ebé sei mai/mosu;
- Governu atu halo revizaun ba folin arrendamentu rai no uma Estadu periodikamente atu hetan folin arrenda ne'ebé estandarte no razoavel;
- Ministeriu Justisa atu fó apoiu no hasa'e kapasidade instituisaun SETP no DTPSC hodi bele iha balansu entre responsabilidade ho knár ne'ebé asume no rekrutamentu ba funsionáriu foun atu preinse seksaun servisu ho funsionáriu limitadu hodi hasae qualidade servisu no aumenta produtividade;
- Governu atu estandariza limitasaun ba deskrisaun ne'ebé Ministru Justisa hasai.
- Governu atu estabelese indikadores prinsipál ba komportamentu no halo mekanizmu apresiasaun no sansaun ba funsionariu sira iha SETP no DNTDSC. Promove atividade divulgasaun no sosiálizasaun regular kona-ba leis/regra relevante sira relasiona ho arredamento nian ba públiku;
- Ministeriu Justisa atu estabelese *Service Level Agreement (SLA)* ba etapa prosesu arrendamentu hahu husi proposta to'o kontratu;

- Ministru Justisa atu dezemvolve sistema baze de dadus ne'ebé integradu ho sistema rejistu rai ne'ebé iha.
- Ministeriu Justisa atu halo mekanizmu kontratu inklui tradusaun ba mutli-lingua tuir nesiedade hodi fasilita no hafasil arrendatariu bele komprende.
- Ministru Justisa atu reforsa mekanizmu kontrolu no aplika sansaun ba sira ne'ebé viola kontratu arrendamentu.
- Ministru Justisa persiza defini prosedur selu laos ba banku tuir prinsipius boa governasaun (*good governance*) no fo autorizasaun ba arrendatariu sira atu bele selu liu husi banku seluk (BNCTL, Mandiri ou BRI) ne'ebé eziste besik sira;
- SETP halo kontrolu ba folin arrendamentu rai no uma Estadu ho parsial ba ema hotu tuir Lei ka regras ne'ebé estabese.
- SETP atu halo mapamentu tuir klasifikasaun zona ka fatin arrendamentu no disemina informasaun ba publiku, oinsa atu bele hetan ka halo arrendamentu ba rai no uma Estadu iha DTPSC.
- Inpesaun Jerál Estadu (IJE) atu halo Auditoria relasiona ho reseitas arrendamentu rai no uma Estadu durante tinan 10 ikus.



Travessa Sérgio Vieira de Melo, No. 08, Farol, Díli, Timor-Leste
Telef. (+670) 3331382, E-mail: cactimorleste@cac.tl, Website: www.cac.tl