



## REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

### Lei n.º /2013 (Proposta de lei)

#### Lei de terras

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea 1) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como lei, o seguinte:

#### CAPÍTULO I Disposições gerais

##### Artigo 1.º Objecto

A presente lei estabelece o regime jurídico da gestão, designadamente constituição, exercício, modificação, transmissão e extinção do direito de uso e aproveitamento dos terrenos do Estado na Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM.

##### Artigo 2.º Princípios

A gestão, designadamente o uso e aproveitamento, dos terrenos do Estado obedece aos seguintes princípios:

- 1) Princípio da sustentabilidade, promovendo o desenvolvimento coordenado e equilibrado a nível socioeconómico, histórico, cultural e ambiental, de modo a assegurar a satisfação das necessidades das gerações actuais e a transmissão às gerações futuras de uma região devidamente planeada e ordenada;
- 2) Princípio do aproveitamento útil e efectivo dos terrenos, assegurando o uso oportuno e racional dos terrenos, otimizando a utilização de solos;
- 3) Princípio de fiscalização, recaindo sobre o governo o dever de acompanhar as situações dos terrenos concedidos ou ocupados e aplicar as sanções que



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- ao caso couberem, nos termos da presente lei ou do contrato, para que o fim a elas inerente seja salvaguardado;
- 4) Princípio da informação ao público, elevando a transparência dos trabalhos administrativos através de formas adequadas que facilitem o acesso do público à informação nos processos de concessão e ocupação de terrenos;
  - 5) Princípio da igualdade no acesso à terra, mediante a publicidade e realização de concurso para a concessão de terrenos em condições de igualdade;
  - 6) Princípio da salvaguarda, com base no qual a política de gestão de solos obedece a critérios de preservação do ambiente e protecção do património cultural;
  - 7) Princípio da vinculação ao plano, constituindo a presente lei um instrumento de concretização do plano urbanístico;
  - 8) Princípio da publicidade da situação jurídica dos terrenos, quer através de publicação em Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, adiante designado por Boletim Oficial, quer por via da publicidade registal, consoante as exigências decorrentes da presente lei;
  - 9) Princípio da segurança jurídica, garantindo a estabilidade do regime legal vigente e o respeito pelas situações jurídicas validamente constituídas.

## **CAPÍTULO II**

### **Domínio público, domínio privado e propriedade privada**

#### **Artigo 3.º**

##### **Distinção de terrenos segundo o seu regime jurídico**

1. Os terrenos na RAEM incluem terrenos do Estado e terrenos que sejam reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da RAEM.

2. Os terrenos do Estado são classificados em domínio público e domínio privado.



#### **Artigo 4.º**

### **Domínio público**

Pertencem ao domínio público os terrenos como tais considerados por lei, designadamente pelo artigo 193.º do Código Civil, e sujeitos ao respectivo regime jurídico.

#### **Artigo 5.º**

### **Inclusão de terrenos do domínio público no domínio privado**

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os terrenos de domínio público podem, por interesse público e por despacho do Chefe do Executivo, publicado no Boletim Oficial, ser integrados no domínio privado como terrenos disponíveis.

2. Quando se trate de terrenos cuja desafectação do domínio público resulta da fixação de novos alinhamentos, a sua integração no domínio privado é feita por despacho do Chefe do Executivo e tornada pública através do despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas que titula a concessão dos respectivos terrenos.

#### **Artigo 6.º**

### **Terrenos de propriedade privada**

1. Os terrenos de propriedade privada são sujeitos ao regime jurídico de propriedade privada, designadamente ao Código Civil.

2. A Administração procede à delimitação dos terrenos que, constituindo propriedade privada, confinem com terreno do domínio público ou do domínio privado.

3. Os terrenos de propriedade privada podem ser adquiridos nos termos da lei pela RAEM para determinados fins, passando a integrar-se no domínio público ou privado, conforme o fim a que forem afectados.



### **Artigo 7.º**

#### **Domínio privado**

Pertencem ao domínio privado os terrenos que não sejam considerados do domínio público ou de propriedade privada.

### **Artigo 8.º**

#### **Terreno disponível**

1. Considera-se terreno disponível aquele que:

- 1) Esteja omissa no registo predial e não tenha entrado no regime jurídico do domínio público, nem seja terreno do domínio privado transmitido, definitivamente e de acordo com a lei, a particular antes do estabelecimento da RAEM; ou
- 2) Seja terreno do domínio privado que não tenha sido concedido ou afectado a qualquer finalidade pública ou privada.

2. O terreno disponível faz parte do domínio privado, podendo ser afectado ao domínio público ou ser concedido, devendo a afectação ou concessão ser efectuada nos termos do plano urbanístico aprovado.

3. É nula a afectação ou a concessão que viole o plano urbanístico.

### **Artigo 9.º**

#### **Proibição de acessão imobiliária e usucapião**

1. É proibido:

- 1) Adquirir, por meio de acessão imobiliária, quaisquer direitos sobre os terrenos do domínio público ou do domínio privado;
- 2) Adquirir, por meio de usucapião, quaisquer direitos sobre os terrenos do domínio público ou do domínio privado não concedidos.

2. Mesmo que sejam terrenos concedidos, só pode ser adquirido por usucapião o direito resultante da concessão por arrendamento ou o domínio útil nos casos previstos nos n.ºs 3 e 4, sem prejuízo do disposto no n.º 5.



3. Só pode ser adquirido por usucapião o direito resultante da concessão onerosa por arrendamento, inscrito definitivamente a favor de particular no registo predial, quando essa concessão se torne definitiva.

4. Tratando-se de concessão onerosa por aforamento antes do estabelecimento da RAEM, só pode ser adquirido por usucapião o domínio útil, inscrito definitivamente a favor de particular no registo predial, quando essa concessão se torne definitiva.

5. Caso na presente lei ou no respectivo contrato de concessão do terreno esteja prevista a proibição de transmissão do direito resultante da concessão por arrendamento ou do domínio útil ou a sujeição da transmissão desses direitos a autorização prévia ou a outras restrições, não podem esses direitos ser adquiridos por usucapião.

6. Quem adquire por usucapião o direito resultante da concessão por arrendamento ou o domínio útil nos termos dos n.ºs 3 ou 4, fica sujeito às obrigações e encargos previstos na presente lei e no respectivo contrato de concessão do terreno.

7. A extinção da concessão do terreno implica também a extinção dos direitos adquiridos por usucapião nos termos dos n.ºs 3 ou 4.

### **Artigo 10.º**

#### **Direitos da RAEM sobre os terrenos disponíveis**

Em relação aos terrenos disponíveis, a RAEM pode, designadamente:

- 1) Proceder à sua gestão nos termos da presente lei, designadamente dispor deles ao abrigo do Capítulo VI;
- 2) Destiná-los à habitação pública;
- 3) Utilizá-los na construção de edifícios para a instalação de serviços públicos ou habitação do respectivo pessoal;
- 4) Aproveitar os seus produtos, observadas as normas que disciplinam as várias formas de utilização.



## CAPÍTULO III Reservas

### Artigo 11.º Definição

Denominam-se reservas os terrenos que, excluídos do regime geral de uso e ocupação, se destinam a fins especiais, de acordo com os objectivos que determinem a sua constituição.

### Artigo 12.º Objecto

1. As reservas recaem, em regra, sobre terrenos disponíveis.
2. Excepcionalmente as reservas podem abranger terrenos do domínio público e outros terrenos do domínio privado, bem como terrenos de propriedade privada.
3. A inclusão, em reservas, de terrenos de propriedade privada ou de terrenos do domínio privado concedido deve ser precedida de expropriação por utilidade pública ou de constituição de servidão administrativa, salvo com o consentimento expresso dos interessados.
4. Para efeitos da presente lei, considera-se de utilidade pública a constituição de reservas.

### Artigo 13.º Forma de constituição de reservas

As reservas são constituídas por regulamento administrativo, devendo ser respeitados os planos urbanísticos aprovados.



### **Artigo 14.º**

#### **Reservas totais e parciais**

1. As reservas podem ser totais ou parciais.
2. São totais as que têm por objectivo principal a protecção da natureza, nelas não sendo permitido qualquer uso ou ocupação, salvo o que se refira à sua conservação ou exploração para efeitos científicos ou outros fins de interesse público.
3. São parciais as reservas em que só são permitidas as formas de uso ou ocupação que não colidam com os fins de utilidade pública visados na sua constituição.

### **Artigo 15.º**

#### **Constituição de reservas parciais**

Podem ser constituídas reservas parciais para, designadamente:

- 1) Construção de habitação pública;
- 2) Condução e distribuição de águas às populações e protecção das respectivas instalações;
- 3) Instalação de estabelecimentos públicos ou particulares de saúde e outros fins de saúde pública;
- 4) Instalação de serviços públicos;
- 5) Criação ou conservação de zonas verdes;
- 6) Construção de portos, aeródromos e estradas, incluindo as respectivas zonas de protecção e expansão;
- 7) Fins turísticos;
- 8) Defesa florestal.

### **Artigo 16.º**

#### **Coexistência de reservas**

Quando os seus fins forem compatíveis, as reservas podem coexistir segundo as formas de conjugação indicadas nos regulamentos administrativos que as constituírem.



### **Artigo 17.º**

#### **Efeitos da constituição de reservas**

Salvo os casos de expropriação ou constituição de servidão administrativa, a constituição de uma reserva não prejudica os direitos constituídos anteriormente através de concessão provisória ou definitiva, mas faz caducar as autorizações para uso ou ocupação a título precário.

### **Artigo 18.º**

#### **Delimitação de reservas**

As reservas são delimitadas geográfica, corográfica e topograficamente, devendo ainda ser assinaladas por marcos que permitam a perfeita identificação e o reconhecimento das respectivas áreas.

### **Artigo 19.º**

#### **Levantamento das reservas**

1. As reservas devem ser levantadas quando não se justifique a sua manutenção.
2. O levantamento das reservas faz-se por regulamento administrativo.

## **CAPÍTULO IV**

### **Expropriação por utilidade pública de direitos resultantes de concessão de terrenos e constituição de servidão administrativa**

#### **Artigo 20.º**

#### **Expropriação por utilidade pública de direitos resultantes de concessão de terrenos**

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, à expropriação por utilidade pública de direitos resultantes de concessão de terrenos aplicam-se, com as necessárias adaptações, a Lei n.º 12/92/M, de 17 de Agosto (Regime das expropriações por utilidade pública), e o Decreto-Lei n.º 43/97/M, de 20 de Outubro.



2. A indemnização devida pela expropriação deve corresponder ao valor real dos direitos referidos no número anterior no momento da expropriação, e ser livremente convertível e paga sem demora injustificável.

### **Artigo 21.º**

#### **Constituição de servidão administrativa sobre terrenos concedidos**

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, à constituição de servidão administrativa sobre terrenos concedidos aplicam-se, com as necessárias adaptações, a Lei n.º 12/92/M, de 17 de Agosto (Regime das expropriações por utilidade pública), e o Decreto-Lei n.º 43/97/M, de 20 de Outubro.

2. No caso de haver lugar ao reaproveitamento de terreno concedido a título definitivo, a RAEM pode, por interesse público, constituir nele servidão administrativa.

3. A constituição de servidão administrativa referida no número anterior deve ser indicada no contrato de revisão da concessão do terreno.

### **Artigo 22.º**

#### **Constituição de servidão administrativa sobre terrenos a conceder**

1. A RAEM pode, por interesse público, constituir servidão administrativa sobre terrenos a conceder.

2. A constituição de servidão administrativa referida no número anterior deve ser indicada no contrato de concessão do terreno.

## **CAPÍTULO V**

### **Classificação e condições de uso e aproveitamento dos terrenos disponíveis**



### **Artigo 23.º**

#### **Classificação dos terrenos disponíveis**

1. Os terrenos disponíveis classificam-se, para efeitos de utilização, em:
  - 1) Terrenos urbanos ou de interesse urbano;
  - 2) Terrenos rústicos.
  
2. Os terrenos urbanos ou de interesse urbano são os incluídos no núcleo urbano e na área reconhecida como conveniente para assegurar a sua expansão.
  
3. São terrenos rústicos os não incluídos na definição referida no número anterior.

### **Artigo 24.º**

#### **Condições de uso e aproveitamento de terrenos urbanos ou de interesse urbano**

As condições de uso e aproveitamento de terrenos urbanos ou de interesse urbano são as fixadas nos planos urbanísticos.

### **Artigo 25.º**

#### **Condições de uso e aproveitamento dos terrenos rústicos**

Os terrenos rústicos devem ser utilizados e aproveitados em conformidade com as suas capacidades de uso e aptidão.

### **Artigo 26.º**

#### **Terrenos não concedíveis**

1. Não podem ser concedidos:
  - 1) Os terrenos afectos ao domínio público, excepto por concessão de uso privativo;
  - 2) Os terrenos abrangidos por uma reserva total.
  
2. Os terrenos das reservas parciais só são concedíveis para os fins especiais visados na sua constituição.



## **CAPÍTULO VI**

### **Disposição de terrenos**

#### **Secção I**

#### **Formas de disposição**

##### **Artigo 27.º**

#### **Terrenos que podem ser objecto de concessão por arrendamento**

São concedíveis por arrendamento:

- 1) Os terrenos urbanos e de interesse urbano;
- 2) Os terrenos rústicos.

##### **Artigo 28.º**

#### **Concessão de uso privativo**

Sempre que a sua natureza o permita, os terrenos do domínio público podem ser objecto de concessão de uso privativo.

##### **Artigo 29.º**

#### **Ocupação a título precário**

Podem ser ocupados a título precário, mediante licença:

- 1) Os terrenos do domínio público cuja natureza o permita;
- 2) Os terrenos disponíveis necessários a fins específicos, sempre que a duração da ocupação prevista não justifique outro tipo de disposição.

##### **Artigo 30.º**

#### **Ocupação para fins de interesse público**

1. Os terrenos ocupados ou a ocupar para fins de interesse público são reservados para a RAEM e podem, por despacho do Chefe do Executivo, ser entregues aos serviços e organismos públicos interessados, para que estes os possam utilizar de acordo com a sua destinação especial.



2. A ocupação por terceiros, a título gratuito ou oneroso, dos terrenos referidos no número anterior é sempre precária e depende de autorização do Chefe do Executivo.

## **Secção II**

### **Áreas de terrenos concedíveis e ocupáveis**

#### **Artigo 31.º**

##### **Limite das áreas de terrenos concedíveis por arrendamento**

O limite máximo das áreas de terrenos a conceder por arrendamento a uma pessoa singular ou colectiva não pode exceder 20 000 metros quadrados de cada vez e 100 000 metros quadrados no total.

#### **Artigo 32.º**

##### **Limite das áreas de terrenos concedíveis para uso privativo**

No caso de concessão de uso privativo, o limite máximo das áreas de terrenos a conceder a pessoa singular ou colectiva não pode exceder 5 000 metros quadrados de cada vez e 10 000 metros quadrados no total.

#### **Artigo 33.º**

##### **Cômputo das áreas**

1. Para efeitos do artigo 31.º e do artigo anterior, adicionam-se as áreas dos terrenos concedidos aos cônjuges, seja qual for o regime de bens, e aos filhos menores que não possuem capacidade para o exercício de direitos.

2. Não se considera pessoa diferente da sociedade comercial, o sócio cuja participação no capital seja superior a cinquenta por cento.

3. Para a aplicação do disposto nos números anteriores, no artigo 31.º e no artigo anterior, é indistinta a classificação dos terrenos a conceder.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

### **Artigo 34.º**

#### **Limite da área do terreno ocupável**

1. A área do terreno ocupável a título precário, mediante licença, não pode exceder, para cada licença emitida à mesma pessoa singular ou colectiva, 5 000 metros quadrados.

2. Ao limite da área do terreno ocupável aplica-se, com as necessárias adaptações, o regime de cômputo das áreas previsto no artigo anterior.

### **Artigo 35.º**

#### **Alargamento dos limites de áreas**

Em casos excepcionais de interesse público que favoreça o desenvolvimento da sociedade da RAEM, designadamente os previstos nas subalíneas (1) a (3) da alínea 1) do n.º 2 do artigo 55.º, podem ser concedidos ou ocupados terrenos de áreas superiores às mencionadas nos artigos anteriores.

### **Artigo 36.º**

#### **Concessão sucessiva**

1. A concessão sucessiva, por arrendamento, de novas parcelas até aos limites previstos nos artigos anteriores é sempre condicionada pela prova da conclusão do aproveitamento dos terrenos anteriormente concedidos.

2. A restrição referida no número anterior não é aplicável aos casos previstos no artigo anterior nem às concessões a favor das pessoas colectivas de direito público ou sociedades de capitais total ou maioritariamente públicos.

### **Secção III**

#### **Legitimidade para adquirir direitos sobre terrenos**



### **Artigo 37.º**

#### **Regra geral**

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 2 e nos artigos 56.º, 89.º, 116.º, 141.º e 195.º, podem adquirir direitos sobre terrenos ou obter licença para a sua ocupação:

- 1) As pessoas singulares de qualquer nacionalidade, salvo as limitações legais;
- 2) As pessoas colectivas de qualquer nacionalidade, legalmente constituídas, salvo as limitações legais;
- 3) As representações estabelecidas na RAEM de acordo com a Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e que possuam capacidade de gozo de direitos.
- 4) As entidades estrangeiras de direito público que possuam capacidade de gozo de direitos nos termos da sua lei nacional e segundo os acordos internacionais.

2. No caso de ocorrência de situações previstas na alínea 4) do n.º 1 do artigo 55.º, ao concessionário e seus sócios dominantes, caso o mesmo seja sociedade comercial, cuja concessão de terreno tenha sido objecto de declaração de caducidade, não pode, durante o período de cinco anos a contar da data de declaração de caducidade da concessão, ser concedido outro terreno ou emitida licença para a ocupação deste.

3. Além das condições ou restrições estabelecidas por legislação especial, as pessoas singulares que não sejam residentes da RAEM e as entidades cuja sede se encontre situada no exterior devem declarar expressamente que se submetem à legislação, autoridades e tribunais da RAEM e que renunciam, em eventuais litígios relacionados com a concessão, a qualquer foro ou processo judicial do exterior.

### **Artigo 38.º**

#### **Concessões gratuitas**

As concessões gratuitas só podem ser atribuídas a:

- 1) Pessoas colectivas públicas;
- 2) Pessoas colectivas de utilidade pública administrativa;
- 3) Confissões religiosas legalmente reconhecidas, quando os terrenos se destinem à construção de templos, locais de culto ou à realização das suas



actividades assistenciais ou de ensino.

## **Secção IV**

### **Competência para dispor de terrenos**

#### **Artigo 39.º**

##### **Competência geral**

Compete ao Chefe do Executivo:

- 1) Conceder, por arrendamento, os terrenos urbanos ou de interesse urbano;
- 2) Conceder, por arrendamento, terrenos rústicos;
- 3) Conceder, para uso privativo, terrenos do domínio público;
- 4) Autorizar a renovação das concessões de terrenos;
- 5) Autorizar a revisão das concessões de terrenos, designadamente a alteração de finalidade e a modificação do aproveitamento dos terrenos concedidos;
- 6) Autorizar a substituição da parte no procedimento ou a transmissão de situações resultantes de concessão que devam operar-se por efeito de associação, actos entre vivos, a título gratuito ou oneroso, ou sucessão por morte;
- 7) Autorizar o ingresso de terrenos afectos ao domínio público no domínio privado;
- 8) Autorizar o subarrendamento total ou parcial;
- 9) Autorizar, renovar ou revogar a ocupação de terrenos a título precário;
- 10) Dispor de terrenos afectos a fins de interesse público a favor dos serviços e organismos públicos, para que estes os utilizem de acordo com o seu destino especial.

#### **Artigo 40.º**

##### **Competência especial**

Compete ainda ao Chefe do Executivo definir, nos termos da presente lei, as zonas para as quais devem ser especialmente estabelecidos os limites das áreas a conceder, os tipos de exploração técnica e económica e as condições gerais de aproveitamento.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

## **Capítulo VII Concessão e ocupação**

### **Secção I Concessão por arrendamento e subarrendamento**

#### **Subsecção I Terrenos urbanos ou de interesse urbano**

##### **Artigo 41.º Regime jurídico**

A concessão por arrendamento e o subarrendamento de terrenos urbanos ou de interesse urbano regem-se pelas disposições da presente lei e diplomas complementares, pelas cláusulas dos respectivos contratos e, subsidiariamente, pela lei civil aplicável.

##### **Artigo 42.º Conteúdo**

1. O direito resultante da concessão por arrendamento ou subarrendamento de terrenos urbanos ou de interesse urbano abrange poderes de construção, transformação ou manutenção de obra, para os fins e com os limites consignados no respectivo título constitutivo, entendendo-se que as construções efectuadas ou mantidas permanecem na propriedade do concessionário ou subconcessionário até à extinção da concessão por qualquer das causas previstas na presente lei ou no contrato.

2. A propriedade das construções referidas no número anterior pode ser transmitida, designadamente no regime da propriedade horizontal, observados os condicionalismos da presente lei sobre a transmissão de situações resultantes da concessão ou subconcessão.

3. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os direitos referidos no n.º 1 podem ser objecto de hipoteca.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

4. Em caso de concessão provisória, a constituição de hipoteca dos direitos referidos no n.º 1 só pode destinar-se a garantir o financiamento para a concretização do aproveitamento do terreno.

5. Em caso de concessão provisória ou de concessão definitiva cuja transmissão das situações dela resultantes esteja sujeita a autorização prévia do Chefe do Executivo, a hipoteca dos direitos referidos no n.º 1 só pode ser constituída a favor de instituições de crédito legalmente autorizadas a exercer actividade na RAEM.

6. No contrato de concessão podem ser proibida a constituição de hipoteca dos direitos referidos no n.º 1 ou impostas restrições na sua constituição, por motivo da natureza especial da concessão.

7. A hipoteca constituída em violação do presente artigo é nula.

**Artigo 43.º**  
**Subarrendamento**

1. O subarrendamento depende de autorização prévia do Chefe do Executivo.

2. O subarrendamento só pode ser autorizado:

- 1) Em casos de reconhecido interesse para a celeridade do aproveitamento dos terrenos concedidos, com excepção dos terrenos concedidos com dispensa de concurso público prevista no artigo 55.º;
- 2) Para o desenvolvimento de parques industriais ou tecnológicos geridos por sociedades de capitais total ou maioritariamente públicos.

3. O registo dos direitos resultantes da subconcessão por arrendamento faz-se por inscrição com menção dos respectivos titulares, prazo e renda anual e a indicação sumária do aproveitamento.

4. Quando o subarrendamento incida sobre parte de terreno concedido, é aberta descrição separada e sobre aquela subsistem em vigor as inscrições de concessão e subconcessão até à extinção dos respectivos direitos.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

5. O regime da concessão por arrendamento aplica-se ao subarrendamento em tudo que não esteja especialmente previsto na presente lei para o subarrendamento, salvo disposição em contrário prevista no contrato de subconcessão.

#### **Artigo 44.º**

#### **Concessão provisória e definitiva**

A concessão por arrendamento é inicialmente dada a título provisório, por prazo a fixar em função das características da concessão, e só se converte em definitiva se, no decurso do prazo fixado, forem cumpridas as cláusulas de aproveitamento previamente estabelecidas e o terreno estiver demarcado definitivamente.

#### **Artigo 45.º**

#### **Renda**

1. A renda é fixada no respectivo contrato.

2. O valor da renda é calculado segundo as tabelas aprovadas por despacho do Chefe do Executivo, publicado no Boletim Oficial, tendo em atenção as circunstâncias económicas das zonas em que os terrenos se localizam, bem como as finalidades da concessão e o aproveitamento do terreno.

3. A renda é anual, devendo o seu pagamento ser efectuado de acordo com o que estiver disposto no despacho referido no número anterior, no qual podem ser previstas as modalidades de pagamento em duodécimos ou por antecipação, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4. A renda é cobrada conjuntamente com a contribuição predial se esta for devida.

#### **Artigo 46.º**

#### **Actualização da renda**

1. A renda pode ser actualizada quando:

1) Termine cada um dos períodos fixados no contrato;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- 2) Se transmitam, total ou parcialmente, situações resultantes de concessão provisória;
- 3) Se proceda a subarrendamento;
- 4) Haja alteração de finalidade ou modificação de aproveitamento do terreno concedido.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, as rendas das concessões definitivas são revistas segundo as tabelas aprovadas por despacho do Chefe do Executivo, publicado no Boletim Oficial.

#### **Artigo 47.º**

##### **Prazo**

1. O prazo de concessão por arrendamento é fixado no respectivo contrato de concessão, não podendo exceder 25 anos.
2. O prazo das renovações sucessivas não pode exceder, para cada uma, dez anos.
3. Para o efeito da actualização da renda, os prazos do arrendamento ou das sucessivas renovações podem ser divididos em períodos.

#### **Artigo 48.º**

##### **Renovação de concessões provisórias**

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as concessões provisórias não podem ser renovadas.
2. A concessão provisória pode ser renovada a requerimento do concessionário e com autorização prévia do Chefe do Executivo, caso o respectivo terreno se encontre anexado a um terreno concedido a título definitivo e ambos estejam a ser aproveitados em conjunto.
3. O requerimento referido no número anterior deve ser apresentado em conjunto com o requerimento de renovação da concessão definitiva do terreno, devendo os prazos de renovação de ambas as concessões ser idênticos.



### **Artigo 49.º**

#### **Renovação de concessões definitivas**

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes e salvo disposição em contrário prevista no contrato de concessão, as concessões por arrendamento onerosas, quando definitivas, são automaticamente renováveis por períodos de dez anos, sem necessidade de formulação de pedido.

2. A renovação depende sempre da autorização prévia do Chefe do Executivo, quando:

- 1) Se verifiquem as situações previstas nas alíneas 1) ou 2) do n.º 1 do artigo 132.º e a licença de utilização do respectivo edifício tenha sido revogada pelo director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes;
- 2) O terreno se encontre em fase de reaproveitamento.

3. A renovação das concessões por arrendamento gratuitas, quando definitivas, depende sempre da autorização prévia do Chefe do Executivo.

### **Artigo 50.º**

#### **Requerimento de renovação**

1. O requerimento de renovação da concessão do terreno deve ser dirigido ao Chefe do Executivo e apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, pelo concessionário ou subconcessionário, nos períodos e nas condições seguintes:

- 1) No período entre dois anos e um ano antes do fim do prazo da concessão ou das sucessivas renovações, devendo ser instruído com o novo plano de aproveitamento e demais elementos necessários para a sua apreciação, para além dos dados de identificação do concessionário ou subconcessionário e do terreno, quando se trate de situações referidas na alínea 1) do n.º 2 do artigo anterior;
- 2) No período entre nove meses e seis meses antes do fim do prazo da concessão ou das sucessivas renovações, devendo ser instruído com informações descritivas sobre o andamento do reaproveitamento do terreno,



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

para além dos dados de identificação do concessionário ou subconcessionário e do terreno, quando se trate de situações referidas no n.º 2 do artigo 48.º e/ou na alínea 2) do n.º 2 do artigo anterior;

- 3) No período entre nove meses e seis meses antes do fim do prazo da concessão ou das sucessivas renovações, devendo ser instruído com os dados de identificação do concessionário e do terreno, quando se trate de situações referidas no n.º 3 do artigo anterior.

2. Em caso devidamente justificado, o concessionário ou subconcessionário pode apresentar o requerimento fora dos períodos indicados no número anterior mas sempre antes do fim do prazo da concessão ou das sucessivas renovações, devendo, todavia, assumir todas as consequências jurídicas eventualmente resultantes das situações em que ainda não tenha sido dada autorização da renovação requerida aquando do fim do prazo da concessão ou das sucessivas renovações.

3. No caso previsto no número anterior, a autorização da renovação, quando dada após o termo da concessão, tem eficácia retroactiva, mantendo-se válidas as situações jurídicas e registais previamente existentes.

4. Para além dos elementos indicados no n.º 1, a DSSOPT pode solicitar ao concessionário ou subconcessionário outros elementos necessários para apreciação do pedido.

### **Artigo 51.º**

#### **Autorização de renovação**

1. Pode ser autorizada a renovação da concessão, quando se preencham os seguintes requisitos:

- 1) Se comprove pelos documentos que instruem o pedido de renovação da concessão que o concessionário ou subconcessionário tem capacidade de proceder ao reaproveitamento do terreno, no caso previsto na alínea 1) do n.º 2 do artigo 49.º;
- 2) Não se verifique a suspensão, consecutiva ou intercalada, do aproveitamento do terreno pelo período fixado no contrato ou, no silêncio deste, por prazo superior a metade do previsto para a conclusão do aproveitamento por motivo



imputável ao concessionário ou subconcessionário, no caso previsto no n.º 2 do artigo 48.º e/ou alínea 2) do n.º 2 do artigo 49.º;

- 3) Se comprove pelos documentos que instruem o pedido de renovação da concessão que o concessionário continua a preencher os requisitos previstos para a concessão, caso se trate de concessão gratuita.

2. A autorização de renovação não impede a eventual declaração de caducidade ou rescisão da concessão, na sequência de incumprimento, por parte do concessionário ou subconcessionário, dos prazos de reaproveitamento ou demais condições previstos no contrato de concessão.

### **Artigo 52.º**

#### **Caducidade**

As concessões caducam, no termo do prazo inicial da concessão ou de qualquer uma das suas renovações, no caso de não ter sido submetido pedido de renovação nos termos dos n.ºs 1 ou 2 do artigo 50.º, ou de o pedido ter sido indeferido, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do mesmo artigo.

### **Artigo 53.º**

#### **Contribuição especial**

1. Pela renovação é devida uma contribuição especial cujos montante, processamento e liquidação são estabelecidos por diploma complementar, tendo em consideração o disposto no n.º 2 do artigo 45.º.

2. No caso de renovação automática, compete à Direcção dos Serviços de Finanças, adiante designada por DSF, notificar os interessados para efeitos de pagamento da contribuição especial referida no número anterior.

### **Artigo 54.º**

#### **Obrigatoriedade de concurso público**

A concessão provisória é precedida de concurso público, salvo casos excepcionais em que este pode ser dispensado nos termos do artigo seguinte.



## Artigo 55.º

### Dispensa de concurso público

1. O concurso público é dispensado:

- 1) Na renovação;
- 2) Na transmissão de situações resultantes de concessão;
- 3) Na concessão de pequenas parcelas de terreno, insuficientes para construção regular, que confinem com terreno concedido ao requerente e que não possam aproveitar a qualquer outro proprietário ou concessionário confinante;
- 4) Na concessão do terreno, cuja concessão anterior tenha caducado nos termos das alíneas 1) ou 2) do n.º 1 do artigo 166.º, a favor da instituição de crédito legalmente autorizada a exercer actividade na RAEM, desde que se encontrem preenchidos cumulativamente os seguintes requisitos:
  - (1) Ter sido constituída a hipoteca, por parte do concessionário a favor dessa instituição de crédito, do domínio útil ou dos direitos resultantes da concessão por arrendamento do terreno em causa, com vista a garantir o financiamento para a concretização do seu aproveitamento ou reaproveitamento;
  - (2) Ter havido incumprimento, por parte do concessionário, das obrigações assumidas em relação ao financiamento referido na subalínea anterior;
  - (3) Estarem concluídas as obras de fundação do edifício, incluindo, quando aplicável, as obras de estruturas da cave e pavimentos do rés-do-chão, no aproveitamento do terreno;
  - (4) Ter a instituição de crédito declarado que apresenta, no prazo a indicar pela RAEM, pedido de transmissão das situações resultantes da concessão a favor de terceiro e que este aproveita o terreno de acordo com as finalidades e o aproveitamento previstos no contrato de concessão anterior, assumindo as respectivas obrigações e encargos nele definidos.

2. O concurso público pode ser dispensado quando a concessão:

- 1) Se funde no interesse público que favoreça o desenvolvimento da sociedade da RAEM, designadamente:



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- (1) Desenvolvimento de actividades sem fins lucrativos nas áreas de educação, cultura, saúde, desporto ou serviço social;
  - (2) Construção de instalações de utilidade pública;
  - (3) Empreendimentos que se articulem com as políticas do governo já tornadas públicas, designadamente pelas formas seguintes:
    - i) Menção nas linhas de acção governativa anuais;
    - ii) Divulgação na reunião plenária da Assembleia Legislativa com a presença do governo para responder às perguntas relacionadas com as linhas de acção governativa e o seu relatório;
    - iii) Divulgação em conferências de imprensa relativas às políticas, promovidas pelo governo.
  - (4) Participação em planos de construção urbanística promovidos pela Administração.
- 2) Se destine à construção de edifício cuja finalidade dominante seja a de habitação e afecto exclusivamente a utilização dos trabalhadores, no activo ou aposentados, da Administração Pública da RAEM.

3. Para efeitos do disposto na alínea 1) do número anterior, é considerada a existência de encargos inerentes à concessão requerida, designadamente obras de resgate e aterro do terreno, sua urbanização e saneamento e remoção de construções porventura aí implantadas.

**Artigo 56.º**  
**Cláusulas especiais**

1. Nos contratos de concessão por arrendamento podem introduzir-se cláusulas especiais com o fim de acautelar os interesses da RAEM ou os direitos de terceiros.
2. As cláusulas especiais referidas no número anterior incluem, designadamente:
  - 1) Cláusulas para a fixação do prémio;
  - 2) Cláusulas que impõem limitações à realização de contrato-promessa de compra e venda de imóveis;
  - 3) Cláusulas que impõem limitações à qualificação dos transmissários das situações resultantes da concessão.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

3. Sem prejuízo do disposto na alínea 1) do n.º 3 do artigo 155.º, na concessão do terreno prevista na alínea 4) do n.º 1 do artigo anterior, a instituição de crédito está isenta do pagamento de prémio, mas deve restituir à RAEM o saldo do preço de transmissão após deduzidos o montante do empréstimo, os juros devidos e as despesas resultantes da concessão do terreno e da sua transmissão.

### **Artigo 57.º**

#### **Prémio**

1. O prémio referido na alínea 1) do n.º 2 do artigo anterior pode ser pago em numerário ou em espécie.

2. O método de determinação do valor do prémio, bem como a sua forma de pagamento, processamento e liquidação são fixados por regulamento administrativo.

3. Na fixação do valor do prémio deve ter-se em referência, designadamente a localização do terreno, a finalidade da concessão, as mais-valias, os custos suportados ou a suportar, o Índice de Preços no Consumidor geral e os preços de adjudicação nos concursos públicos anteriores.

4. Os montantes que servem de base para o cálculo do valor do prémio devem ser revistos, pelo menos, de dois em dois anos.

### **Subsecção II**

#### **Terrenos rústicos**

### **Artigo 58.º**

#### **Regime jurídico**

A concessão por arrendamento de terrenos rústicos rege-se pelas disposições aplicáveis à concessão por arrendamento de terrenos urbanos ou de interesse urbano, com ressalva dos preceitos desta subsecção.



### **Artigo 59.º**

#### **Prazo**

1. O prazo do arrendamento é fixado no respectivo contrato, não podendo exceder dez anos.
2. O prazo das renovações não pode exceder, para cada uma, dois anos.
3. A renovação do arrendamento depende de autorização prévia do Chefe do Executivo a requerimento do concessionário apresentado no período entre seis meses e três meses antes do fim do prazo da concessão e sucessivas renovações.
4. À demais tramitação relativa ao pedido de renovação aplicam-se, com as necessárias adaptações, as disposições dos artigos 50.º a 52.º.

### **Artigo 60.º**

#### **Renda**

1. A renda anual é paga de uma só vez, de acordo com o que estiver disposto em despacho do Chefe do Executivo, publicado no Boletim Oficial.
2. A renda pode ser actualizada no termo de cada um dos períodos fixados no contrato ou quando for autorizado outro tipo de exploração.
3. Para o efeito de actualização da renda, os prazos de arrendamento ou das sucessivas renovações podem ser divididos em períodos.

### **Artigo 61.º**

#### **Obrigatoriedade de concurso público**

A concessão provisória é precedida de concurso público, salvo casos excepcionais em que este pode ser dispensado nos termos do artigo seguinte.



### **Artigo 62.º**

#### **Dispensa de concurso público**

1. O concurso público é dispensado:
  - 1) Na renovação;
  - 2) Na transmissão de situações resultantes de concessão.
  
2. O concurso público pode ser dispensado quando a concessão se funde na promoção da protecção ambiental.

### **Artigo 63.º**

#### **Proibição de subarrendamento**

É proibido o subarrendamento da totalidade ou parte do terreno concedido.

## **Secção II**

### **Concessões gratuitas**

### **Artigo 64.º**

#### **Regime jurídico**

1. As concessões gratuitas regem-se pelos preceitos especiais que lhes digam respeito, pelas cláusulas do respectivo contrato e, subsidiariamente, pelas disposições aplicáveis à concessão por arrendamento com fins idênticos.
  
2. O direito resultante da concessão não pode ser onerado, designadamente hipotecado, nem pode ser transmitido.
  
3. A concessão gratuita não pode ser convertida em onerosa, nem a sua finalidade pode ser alterada.
  
4. Na concessão gratuita, o concessionário está isento do pagamento de quaisquer despesas, encargos, taxas ou emolumentos.



### **Artigo 65.º**

#### **Limite de área do terreno**

As áreas dos terrenos a conceder gratuitamente devem circunscrever-se ao estritamente indispensável para a realização dos fins em vista, não podendo exceder os limites estabelecidos na presente lei.

### **Artigo 66.º**

#### **Caducidade**

A concessão gratuita caduca, quando o aproveitamento não se concretize em qualquer um dos prazos fixados no respectivo contrato de concessão ou previstos no n.º 2 do artigo 104.º, salvo por motivo não imputável ao concessionário e que o Chefe do Executivo considere justificativo.

### **Artigo 67.º**

#### **Rescisão**

A concessão pode ser rescindida pelo Chefe do Executivo, quando:

- 1) O concessionário, na sequência de mudança da sua situação jurídica, deixe de ter legitimidade para ser atribuída a concessão gratuita e essa situação jurídica se mantenha há mais de um ano;
- 2) Se verifique a alteração de finalidade da concessão;
- 3) Se verifique a modificação do aproveitamento do terreno sem autorização prévia;
- 4) A utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido ou estes não estejam, em qualquer momento, a ser prosseguidos;
- 5) Se verifique a violação do disposto no n.º 2 do artigo 64.º;
- 6) Se verifique a violação das obrigações para as quais seja estabelecida tal sanção no contrato.

### **Secção III**

#### **Concessão de uso privativo**



**Artigo 68.º**  
**Regime jurídico**

A concessão de uso privativo rege-se pelos preceitos especiais que lhe digam respeito, pelas cláusulas do respectivo contrato e, subsidiariamente, pelas disposições aplicáveis à concessão por arrendamento com fins idênticos.

**Artigo 69.º**  
**Objecto**

1. Pode ser objecto de concessão o uso privativo de terrenos do domínio público que exija a realização de investimentos em instalações fixas e indismontáveis e seja considerado de utilidade pública.

2. Considera-se de utilidade pública o uso privativo, designadamente para qualquer dos seguintes fins:

- 1) Instalações de postos para venda de combustíveis;
- 2) Instalações de estações de serviço para apoio à circulação rodoviária;
- 3) Instalações de equipamentos indispensáveis para assegurar a prestação do serviço público de telecomunicações, de fornecimento de energia eléctrica ou de gás natural, ou de abastecimento de água.

**Artigo 70.º**  
**Conteúdo**

1. A concessão de uso privativo confere aos seus titulares o direito de utilização exclusiva, para as finalidades e com os limites consignados no respectivo título constitutivo, do terreno a que respeita.

2. O direito de uso privativo abrange poderes de construção, transformação e manutenção de obra, mantendo-se esta na propriedade do titular até à extinção da respectiva concessão.

3. Declarada a caducidade da concessão ou verificada qualquer outra causa extintiva da concessão, as obras executadas e as instalações fixas reverterem para a



RAEM, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4. No caso previsto na alínea 2) do n.º 2 do artigo 75.º, o concessionário da concessão onerosa tem direito a ser indemnizado pelo valor real do direito referido no n.º 1, designadamente das obras e instalações fixas existentes no terreno concedido, na data da publicação no Boletim Oficial do despacho de declaração da rescisão da concessão referido no artigo 170.º, salvo disposição em contrário do contrato de concessão de serviços públicos, se houver.

5. O direito previsto no n.º 1 não pode ser onerado, designadamente hipotecado, nem pode ser transmitido entre vivos durante a concessão provisória.

6. São proibidos:

- 1) O subarrendamento;
- 2) A alteração da finalidade da concessão, salvo quando se verificarem alterações necessárias, decorrentes da entrada em vigor de um novo plano urbanístico ou da sua alteração, ou da repriminção de um plano urbanístico anteriormente revogado.

#### **Artigo 71.º**

#### **Obrigatoriedade de concurso público**

A concessão de uso privativo é precedida de concurso público, salvo casos excepcionais em que este pode ser dispensado nos termos do artigo seguinte.

#### **Artigo 72.º**

#### **Dispensa de concurso público**

1. O concurso público é dispensado:

- 1) Na renovação;
- 2) Na transmissão de situações resultantes de concessão.

2. O concurso público pode ser dispensado quando se pretenda assegurar a prestação contínua de serviço público.



### **Artigo 73.º**

#### **Prazo**

1. A concessão de uso privativo pode ser outorgada pelo prazo máximo de 15 anos, renovável por períodos máximos de cinco anos, a requerimento do concessionário no período entre um ano e seis meses antes do fim do prazo da concessão e sucessivas renovações.
2. Se se comprovar pelos documentos que instruem o pedido de renovação da concessão que o concessionário continua a preencher os requisitos previstos para a concessão, o Chefe do Executivo pode autorizar a renovação da concessão.
3. À demais tramitação relativa ao pedido de renovação aplicam-se, com as necessárias adaptações, as disposições dos artigos 50.º a 52.º.

### **Artigo 74.º**

#### **Taxa e caução**

1. Pela concessão de uso privativo é devida uma taxa anual.
2. O montante da taxa referida no número anterior e o procedimento de liquidação são fixados por despacho do Chefe do Executivo, publicado no Boletim Oficial.
3. Para garantia do cumprimento das obrigações resultantes da concessão, o concessionário deve prestar uma caução a favor da RAEM, sendo o seu montante fixado no respectivo contrato, tendo em consideração, designadamente a área do terreno concedido e o prazo de concessão.
4. A caução referida no número anterior deve ser prestada antes da publicação do contrato de concessão em Boletim Oficial.



### **Artigo 75.º**

#### **Caducidade e rescisão da concessão**

1. A concessão caduca:

- 1) Quando o aproveitamento não se concretize no prazo fixado salvo se o for por motivo não imputável ao concessionário e que o Chefe do Executivo considere justificativo;
- 2) Com o decurso do prazo inicial da concessão ou do prazo da sua renovação, se o concessionário não solicitar a renovação da concessão no prazo fixado no artigo 73.º ou tal pedido não for autorizado;
- 3) Com a extinção da pessoa colectiva que for sua titular;
- 4) Com a extinção da concessão ou da adjudicação de serviços públicos respeitantes às instalações incorporadas no terreno concedido.

2. A concessão pode ser rescindida pelo Chefe do Executivo, quando:

- 1) A utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido ou estes não estejam, em qualquer momento, a ser prosseguidos;
- 2) Por motivo de interesse público, seja necessário afectar o terreno concedido à utilização pelo público ou a outras finalidades;
- 3) Se verifique a violação do disposto nos n.ºs 5 ou 6 do artigo 70.º;
- 4) Se verifique a transmissão, sem autorização prévia, das situações resultantes da concessão, em violação das disposições previstas no artigo 146.º;
- 5) Se verifique a violação das demais obrigações para as quais seja estabelecida tal sanção no contrato.

### **Secção IV**

#### **Ocupação por licença**

### **Artigo 76.º**

#### **Finalidade**

A ocupação por licença é destinada a terrenos a utilizar temporariamente e àqueles em relação aos quais se revele inconveniente a criação de direitos duradouros.



## **Artigo 77.º**

### **Prazo**

1. A licença de ocupação é emitida pelo prazo de um ano e caduca no fim do prazo, se a sua renovação não for requerida no período entre 60 dias e 30 dias antes do seu termo.
2. O requerimento de renovação deve ser dirigido ao Chefe do Executivo e apresentado na DSSOPT pelo titular da licença no prazo referido no número anterior, devendo ser instruído com os dados de identificação do titular da licença e do terreno.
3. Para além dos elementos indicados no número anterior, a DSSOPT pode solicitar ao titular da licença outros elementos necessários para apreciação do pedido.
4. A renovação da licença pode ser condicionada à revisão das condições de ocupação.

## **Artigo 78.º**

### **Taxa**

1. Pela ocupação por licença é devida uma taxa anual.
2. O montante da taxa referida no número anterior e procedimento de liquidação são fixados por despacho do Chefe do Executivo, publicado no Boletim Oficial.
3. A taxa pode ser actualizada quando haja renovação da licença.

## **Artigo 79.º**

### **Natureza das construções**

1. Nos terrenos ocupados mediante licença podem fazer-se apenas construções ou instalações de carácter precário.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

2. Nos terrenos referidos no número anterior não é permitido, sem expressa autorização da entidade competente, depositar matérias insalubres, tóxicas, incómodas ao público ou perigosas.

### **Artigo 80.º**

#### **Revogação**

A licença pode ser revogada pelo Chefe do Executivo antes do seu termo:

- 1) A pedido do seu titular;
- 2) Com fundamento na inobservância, pelo seu titular, de qualquer dos respectivos termos ou condições constantes da licença;
- 3) Por conveniência de interesse público; ou
- 4) Por acordo entre o titular da licença e a entidade emissora.

### **Artigo 81.º**

#### **Benfeitorias**

1. O titular da licença não tem direito de levantar as benfeitorias introduzidas no terreno nem ser indemnizado por elas, qualquer que seja o motivo do termo da ocupação.

2. Pode prever-se na licença a obrigatoriedade de demolição das obras ou remoção das instalações existentes no terreno, por parte do titular da licença, aquando do termo da ocupação, devendo repor a situação que existia anteriormente à execução das obras ou colocação das instalações.

3. Nos casos previstos nas alíneas 3) e 4) do artigo anterior, o titular da licença deve ser reembolsado da importância da taxa correspondente ao tempo pelo qual ainda teria direito a ocupar o terreno.

### **Secção V**

#### **Troca de direitos sobre os terrenos**



## **Artigo 82.º**

### **Regime jurídico**

A troca de direitos sobre os terrenos rege-se pelos preceitos especiais contidos nesta secção e pelos aplicáveis aos contratos de concessão por arrendamento ou à ocupação por licença que não forem contrariados por aqueles.

## **Artigo 83.º**

### **Admissibilidade de troca**

1. Os direitos sobre os terrenos disponíveis podem ser trocados por direitos sobre terrenos de que são titulares entidades privadas ou públicas.

2. Apenas por interesse público, designadamente para a construção de vias públicas, habitação pública ou instalações públicas de cuidados médicos, a RAEM pode, por iniciativa própria, proceder à troca de direitos referidos no número anterior.

## **Artigo 84.º**

### **Modalidades**

1. Os direitos sobre os terrenos disponíveis objecto de troca só podem ser concedidos em regime de arrendamento ou ocupação por licença, consoante o fim a que se destinem.

2. As entidades privadas só podem requerer a troca dos seguintes direitos sobre terrenos de que são titulares e livre de quaisquer ónus ou encargos, pelos direitos sobre os terrenos disponíveis referidos no artigo anterior:

- 1) Propriedade plena de terrenos privados;
- 2) Domínio útil de terrenos do Estado;
- 3) Direitos resultantes da concessão, por arrendamento, de terrenos do Estado.



### **Artigo 85.º**

#### **Prova de direitos**

As entidades privadas ou públicas devem juntar ao processo documento comprovativo dos seus direitos sobre os terrenos que se propõem dar em troca, bem como certidão dos ónus ou encargos que eventualmente recaem sobre os mesmos.

### **Artigo 86.º**

#### **Igualdade das prestações**

1. O valor do terreno recebido pela RAEM deve ser semelhante ao do terreno concedido.

2. No caso previsto no n.º 2 do artigo 83.º, podem ser concedidos, mediante troca, terrenos de valor superior aos recebidos, desde que o valor dos terrenos recebidos não seja inferior à metade do valor dos terrenos concedidos, pagando o concessionário, a título de prémio, a importância correspondente à diferença dos valores dos dois terrenos em troca.

3. Para efeitos deste artigo, o valor do terreno recebido e do concedido é calculado nos termos do regulamento administrativo referido no n.º 2 do artigo 57.º e com base no seguinte:

- 1) O valor máximo obtido nos seguintes factores, quando se trate de terreno recebido:
  - (1) Finalidade e área bruta de construção das edificações que nele possam ou poderiam ser realizadas; ou
  - (2) Finalidade e área bruta de construção das edificações nele existentes, tendo em conta a taxa da amortização das mesmas prevista na lei.
- 2) Finalidade e área bruta de construção das edificações que nele possam ser realizadas, quando se trate de terreno a conceder.

### **Secção VI**

#### **Terrenos concedidos por aforamento**



### **Artigo 87.º**

#### **Regime jurídico**

1. As concessões por aforamento constituídas antes da entrada em vigor da presente lei regem-se pelas disposições da presente lei e diplomas complementares, pelas cláusulas dos respectivos contratos e, subsidiariamente, pelas normas civis aplicáveis.

2. Não é permitido o subaforamento, nem consentida a remição do foro.

### **Artigo 88.º**

#### **Preço do domínio útil e foro**

1. Pela revisão da concessão por aforamento, o concessionário é obrigado a pagar:

- 1) O preço do domínio útil actualizado;
- 2) O foro actualizado.

2. O preço do domínio útil e o foro são calculados segundo tabelas aprovadas por despacho do Chefe do Executivo, publicado no Boletim Oficial, tendo em consideração as circunstâncias económicas das zonas em que os terrenos se localizam, bem como as finalidades da concessão e o aproveitamento do terreno.

3. O preço do domínio útil é pago de uma só vez, no prazo e no local indicados no contrato de concessão.

4. O foro é anual, devendo o seu pagamento ser efectuado de acordo com o fixado no despacho do Chefe do Executivo referido no n.º 2.

### **Artigo 89.º**

#### **Cláusulas especiais**

1. Nos contratos de revisão de concessão por aforamento podem introduzir-se cláusulas especiais com o fim de acautelar os interesses da RAEM ou os direitos de terceiros.

2. As cláusulas especiais referidas no número anterior incluem, designadamente:

- 1) Cláusulas para a fixação do prémio;



- 2) Cláusulas que impõem limitações ao contrato-promessa de compra e venda de imóveis;
- 3) Cláusulas que impõem limitações à qualificação dos transmissários das situações resultantes da concessão.

3. Na fixação do valor do prémio referido na alínea 1) do número anterior, aplicam-se, com as necessárias adaptações, as disposições do artigo 57.º.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Demarcação**

#### **Artigo 90.º**

##### **Definição do objecto da concessão**

1. O objecto da concessão é definido no processo pela planta cadastral e materializado no terreno pela demarcação.

2. A demarcação referida no número anterior compreende duas fases, provisória e definitiva.

#### **Artigo 91.º**

##### **Demarcação provisória**

1. A demarcação provisória opera-se pela implantação de marcos normalizados nos alinhamentos dos lados do polígono que define o objecto da concessão.

2. Em caso de dispensa do concurso público, o requerente da concessão do terreno, após a aceitação da minuta do contrato de concessão homologada pelo Chefe do Executivo, deve solicitar à Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, a demarcação provisória.

3. Quando o concurso público não for dispensado, a demarcação provisória do terreno é realizada nos termos do artigo 123.º.



**Artigo 92.º**  
**Assistência à demarcação**

1. Podem assistir à demarcação provisória o requerente da concessão de terreno, as pessoas que tenham requerido a concessão de terrenos contíguos e todos os interessados que sejam titulares de direitos de propriedade ou outros direitos reais de outros terrenos contíguos.

2. As pessoas referidas no número anterior são convocadas através de notificação por escrito, com a antecedência mínima de sete dias.

**Artigo 93.º**  
**Direitos do demarcante**

A demarcação provisória não concede ao demarcante qualquer direito sobre o terreno, mas impede nova demarcação que abranja total ou parcialmente a mesma área.

**Artigo 94.º**  
**Caducidade da demarcação**

A demarcação provisória caduca logo que o procedimento de concessão termine por qualquer causa ou quando se realize a demarcação definitiva.

**Artigo 95.º**  
**Demarcação definitiva**

A demarcação definitiva consiste na marcação dos pontos de fronteira do terreno e na execução das operações relativas à demarcação que permitem a perfeita identificação e localização do terreno concedido no registo predial.

**Artigo 96.º**  
**Elementos a atender**

A demarcação definitiva baseia-se na demarcação provisória e nas subsequentes correcções resultantes do processo de concessão.



### **Artigo 97.º**

#### **Momento de execução**

A demarcação definitiva só é realizada após a prova do aproveitamento do terreno e precede a conversão da concessão provisória em definitiva.

### **Artigo 98.º**

#### **Despesas de demarcação**

Constituem encargo dos interessados que não sejam pretendentes de concessões gratuitas, os custos com a demarcação, fixados por despacho do Chefe do Executivo, publicado no Boletim Oficial.

## **CAPÍTULO IX**

### **Direitos e deveres dos concessionários**

### **Artigo 99.º**

#### **Aceitação do plano urbanístico**

O concessionário é obrigado a submeter-se às prescrições do plano urbanístico que vigore na zona onde o terreno concedido se encontre situado e a cumprir as condições que lhe sejam impostas para a racional utilização dos recursos naturais do terreno concedido.

### **Artigo 100.º**

#### **Terrenos contíguos**

O concessionário deve consentir, dentro dos limites da área da concessão, a execução dos actos que visem o apoio indispensável ao levantamento topográfico de terrenos contíguos ou a trabalhos de cartografia que abranjam a sua concessão.



### **Artigo 101.º**

#### **Servidões**

O concessionário é obrigado a conservar as servidões que existam no terreno e constem da respectiva planta ou processo.

### **Artigo 102.º**

#### **Conservação de marcos**

O concessionário deve manter de forma bem visível o contorno do terreno concedido e conservar em bom estado os marcos perimetrais do terreno concedido e respectiva numeração e ainda os marcos de triangulação ou nivelamento que porventura nele se encontrem.

### **Artigo 103.º**

#### **Dever de aproveitamento**

Durante o período da concessão provisória, o concessionário deve cumprir as prescrições legais e contratuais concernentes ao aproveitamento do terreno.

### **Artigo 104.º**

#### **Procedimento de aproveitamento**

1. O prazo e procedimento de aproveitamento dos terrenos concedidos são definidos no respectivo contrato de concessão.
2. Se o contrato de concessão for omissivo e quando o aproveitamento incluir, entre outros, a edificação de construções, devem ser observados os seguintes prazos máximos:
  - 1) 90 dias a contar da data de publicação em Boletim Oficial do despacho que titula a concessão, para a apresentação do projecto de arquitectura;
  - 2) 180 dias a contar da data de notificação da aprovação do projecto de arquitectura, para a apresentação de outros projectos de especialidades;



- 3) 60 dias a contar da data de notificação de aprovação dos projectos de especialidades, para a apresentação do pedido de emissão da licença de obras;
- 4) 15 dias a contar da data de emissão da licença de obras, para o início da obra;
- 5) O prazo estabelecido na licença de obras para a conclusão das mesmas.

3. A inobservância de qualquer um dos prazos referidos no número anterior sujeita o concessionário às penalidades estabelecidas no respectivo contrato ou, sendo este omissivo, à multa no montante correspondente a 0,1%, consoante as situações, do prémio ou do preço de adjudicação por cada dia de atraso, até 150 dias.

4. A não aprovação do projecto de arquitectura ou de outros projectos de especialidades não suspende nem interrompe a contagem do prazo de aproveitamento, para efeitos do disposto no presente artigo.

5. A requerimento do concessionário, o prazo de aproveitamento do terreno pode ser suspenso ou prorrogado por autorização do Chefe do Executivo, por motivo não imputável ao concessionário e que o Chefe do Executivo considere justificativo.

#### **Artigo 105.º**

#### **Registo da decisão de aplicação de multa pelo atraso no aproveitamento do terreno**

1. No prazo de 15 dias após a decisão de aplicação de multa referida no n.º 3 do artigo anterior se tornar inimpugnável, a DSSOPT deve comunicar o facto à Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, para efeitos de averbamento officioso do mesmo no registo do respectivo terreno.

2. A instituição de crédito que tenha concedido empréstimo por hipoteca ao concessionário do terreno referido no número anterior pode requerer à DSSOPT a emissão de certidão da decisão de aplicação de multa, mesmo que essa decisão ainda seja susceptível de impugnação.



### **Artigo 106.º**

#### **Conclusão do aproveitamento**

1. O aproveitamento dos terrenos concedidos provisoriamente para edificação de construções urbanas só se considera concluído com o completo acabamento exterior e interior das construções constantes do projecto aprovado e do cumprimento dos encargos especiais a que estiver sujeita a concessão.
2. O aproveitamento dos terrenos concedidos provisoriamente para fins rústicos só se considera concluído quando estiver preparada ou cultivada a totalidade da área concedida ou iniciada a exploração.

### **Artigo 107.º**

#### **Desistência**

É permitida a desistência de qualquer concessão de terreno ou do pedido de concessão, perdendo o desistente os depósitos em saldo no processo e as benfeitorias introduzidas no terreno, revertendo uns e outras para a RAEM.

### **Artigo 108.º**

#### **Redução da área da concessão de terrenos rústicos**

1. O concessionário de terrenos rústicos tem o direito de solicitar a redução da área concedida dentro do prazo de um ano a contar da data de publicação em Boletim Oficial do despacho que titula a respectiva concessão.
2. O pedido é instruído com uma planta topográfica, doravante designada por esboço topográfico, emitida pela DSCC, da qual constam a área e os limites do terreno concedido.
3. Deferida a pretensão, deve ser materializada no terreno a demarcação provisória conforme o esboço topográfico apresentado.
4. Não é permitida qualquer redução que envolva alteração da finalidade da concessão.



**Artigo 109.º**  
**Reserva de direitos**

Em todas as concessões, consideram-se sempre reservados para o Estado os direitos aos recursos naturais, designadamente às minas, pedreiras e nascentes de água, sem prejuízo do disposto no artigo 99.º.

**CAPÍTULO X**  
**Procedimento de concessão e de ocupação**

**Secção I**  
**Disposições gerais**

**Artigo 110.º**  
**Organização do processo**

O processo de concessão e de ocupação de terrenos é organizado e instruído pela DSSOPT.

**Artigo 111.º**  
**Formas de procedimento**

1. O procedimento de concessão e ocupação de terrenos pode ser comum ou especial.
2. O procedimento comum é aplicável a todos os casos a que não corresponda processo especial.
3. O procedimento especial aplica-se à concessão gratuita e à ocupação por licença.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

## **Artigo 112.º**

### **Tramitação electrónica**

O regime de tramitação electrónica do procedimento de concessão e ocupação é definido por regulamento administrativo.

## **Artigo 113.º**

### **Imposto de selo**

O procedimento de concessão ou de ocupação e os seus incidentes estão isentos do pagamento de imposto de selo.

## **Secção II**

### **Procedimento comum**

#### **Subsecção I**

#### **Iniciativa e fases do procedimento**

## **Artigo 114.º**

### **Iniciativa do procedimento**

O procedimento comum de concessão começa por iniciativa da Administração ou a requerimento dos interessados.

## **Artigo 115.º**

### **Fases do procedimento**

1. O procedimento por iniciativa da Administração consta dos seguintes termos:
  - 1) Demarcação provisória do terreno posto a concurso público;
  - 2) Concurso público;
  - 3) Audição da Comissão de Terras;
  - 4) Concessão provisória;
  - 5) Publicação do título de concessão;
  - 6) Registo da concessão provisória na CRP;
  - 7) Prova de aproveitamento e demarcação definitiva;
  - 8) Registo de conversão da concessão provisória em definitiva.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

2. O procedimento a requerimento dos interessados consta dos seguintes termos:
- 1) Requerimento da concessão;
  - 2) Informações e pareceres dos serviços e organismos públicos que devam pronunciar-se sobre o pedido;
  - 3) Concurso público, quando não tenha sido dispensado;
  - 4) Audição da Comissão de Terras;
  - 5) Concessão provisória;
  - 6) Publicação do título de concessão;
  - 7) Registo da concessão provisória na CRP;
  - 8) Prova de aproveitamento e demarcação definitiva;
  - 9) Registo de conversão da concessão provisória em definitiva.

**Subsecção II**  
**Procedimento por iniciativa da Administração**

**Artigo 116.º**  
**Concurso público**

1. O concurso público reveste a modalidade de proposta em carta fechada, no qual se pode proceder à licitação verbal, quando existam preços iguais ou semelhantes.
2. O preço base não pode ser inferior ao prémio calculado com base na capacidade *aedificandi* do mesmo terreno e nos termos do regulamento administrativo previsto no artigo 57.º.
3. O procedimento do concurso público é definido por regulamento administrativo.
4. O regulamento administrativo referido no número anterior pode estabelecer designadamente:
  - 1) A qualificação dos concorrentes;
  - 2) Os critérios de não admissão de propostas, designadamente as propostas cujo plano de aproveitamento não respeite o planeamento urbanístico;
  - 3) Os critérios de adjudicação;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

4) As situações em que pode não ocorrer a adjudicação.

**Artigo 117.º**

**Apreciação do resultado da selecção de propostas**

A DSSOPT deve submeter o processo do qual consta um relatório com o resultado da selecção de propostas obtido nos termos do regulamento administrativo referido no artigo anterior à apreciação do Chefe do Executivo, para efeitos de despacho liminar.

**Subsecção III**

**Procedimento iniciado a pedido dos interessados**

**Artigo 118.º**

**Requerimento inicial**

1. O procedimento inicia-se com o requerimento do interessado dirigido ao Chefe do Executivo e apresentado na DSSOPT.

2. O requerimento deve conter o seguinte:

- 1) Identificação do requerente com os elementos previstos para o registo predial;
- 2) Menção da situação, área, confrontações, número de descrição ou declaração de omissão no registo, bem como de quaisquer circunstâncias que interessem à identificação do terreno;
- 3) Especificação das finalidades visadas pela concessão;
- 4) Indicação da renda anual oferecida por metro quadrado de terreno, a qual não pode ser inferior à das tabelas em vigor;
- 5) Menção das concessões de que seja titular, em nome próprio ou em nome do cônjuge, de filhos menores que não possuem capacidade para o exercício de direitos, de sociedades comerciais, em que possua mais de metade do capital social.

3. Em caso de dispensa do concurso público prevista no n.º 2 do artigo 55.º, no n.º 2 do artigo 62.º, no n.º 2 do artigo 72.º e no n.º 2 do artigo 138.º, deve ser divulgado



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

ao público, durante a fase de apreciação e até à conclusão do parecer da DSSOPT previsto no n.º 2 do artigo 122.º, pelos meios indicados no número seguinte, o conteúdo essencial da concessão do terreno requerida, designadamente o nome do requerente, a área do terreno pretendido, sua localização e finalidades, as áreas brutas de construção, o valor do prémio, se houver, e a fundamentação do pedido de concessão com dispensa do concurso público.

4. A DSSOPT deve divulgar, através do seu sítio na *internet*, o conteúdo essencial da concessão do terreno requerida, podendo, face à necessidade do desenvolvimento da sociedade, ser fixadas outras formas de publicitação por despacho do Chefe do Executivo, publicado no Boletim Oficial.

### Artigo 119.º

#### Instrução

1. O requerimento de concessão é instruído com os seguintes documentos:

- 1) Cópia do documento de identificação do requerente, ou certidão válida do registo comercial ou do instrumento constitutivo se o requerente for pessoa colectiva;
- 2) Plano de aproveitamento do terreno com a indicação da localização do mesmo;
- 3) Estudo de viabilidade económico-financeira;
- 4) Declaração referida no n.º 3 do artigo 37.º, se o requerente não for residente da RAEM ou se a sede da entidade requerente estiver situada no exterior;
- 5) Certidão válida de teor da descrição do terreno e das inscrições em vigor ou comprovativa da sua omissão no registo;
- 6) Documentos comprovativos de experiência para poder desenvolver e/ou explorar a longo prazo o projecto a construir.

2. Para além dos elementos indicados no número anterior, a DSSOPT pode solicitar ao requerente outros elementos necessários para apreciação do pedido, designadamente os relativos à avaliação do impacto ambiental.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

3. O plano de aproveitamento previsto na alínea 2) do n.º 1 deve conter um estudo prévio elaborado de acordo com as disposições da legislação aplicável e com a estimativa do investimento.

4. O estudo de viabilidade económico-financeira referido na alínea 3) do n.º 1 abrange, designadamente os seguintes conteúdos:

- 1) Avaliação da posição competitiva;
- 2) Avaliação macroeconómica;
- 3) Plano de financiamento e investimento;
- 4) Análise de viabilidade, incluindo a taxa interna de rentabilidade, o valor actual líquido e o prazo de recuperação do investimento, quando se trate de projecto de grande empreendimento.

5. Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se projecto de grande empreendimento o projecto que:

- 1) Incida sobre uma área de terreno superior a 5 000 metros quadrados;
- 2) Tenha uma área bruta total de construção superior a 50 000 metros quadrados; ou
- 3) Preveja a construção de edifício de classe MA e constituído por três ou mais torres.

### **Artigo 120.º**

#### **Caução**

1. Quem requerer a concessão de um terreno com dispensa do concurso público deve prestar uma caução junto da DSSOPT, salvo os pedidos de concessões gratuitas ou as situações previstas nos n.º 1 e subalínea (4) da alínea 1) do n.º 2 do artigo 55.º.

2. O montante da caução referida no número anterior e o modo de prestação são definidos por despacho do Chefe do Executivo, publicado no Boletim Oficial.

3. Em caso de indeferimento do pedido ou de arquivamento do processo por motivo imputável ao requerente, a caução referida no n.º 1 reverte a favor da RAEM.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

4. Se for aberto o concurso público nos termos da alínea 2) do n.º 2 do artigo 123.º, a caução referida no n.º 1 é restituída ao requerente.

5. Em caso de deferimento do pedido, o montante da caução é deduzido do valor do prémio devido.

### **Artigo 121.º**

#### **Nomeação de mandatário ou representante legal**

1. O requerente que não seja residente da RAEM deve constituir mandatário ou indicar representante que seja residente para que receba os avisos e demais comunicações relativos ao procedimento e à concessão.

2. Não é admitida nenhuma justificação com base na falta de mandatário ou representante, ou por sua negligência.

3. No caso de o requerente se ausentar da RAEM sem haver constituído mandatário ou indicado representante, os avisos, notificações e intimações respeitantes ao procedimento e à concessão são feitos por edital publicado no Boletim Oficial, a expensas suas, sendo arquivado o processo se, no termo do prazo fixado, não tiver vindo aos autos o requerente, seu mandatário ou representante.

### **Artigo 122.º**

#### **Informações e pareceres**

1. Autuado o requerimento e supridas as eventuais deficiências ou irregularidades, são prestadas as informações e emitidos os pareceres que devem incidir, designadamente sobre:

- 1) A adequação do terreno ao aproveitamento que nele se pretende realizar nos termos estabelecidos em plano urbanístico aprovado;
- 2) Os pareceres pormenorizados das entidades competentes pela execução das políticas governamentais, os quais devem pronunciar-se especificamente sobre a articulação do pedido com as respectivas políticas, devendo ser devidamente fundamentados;
- 3) A viabilidade económico-financeira do projecto;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- 4) A avaliação de impacto ambiental, quando o caso o exija;
- 5) A eventual existência de direitos de terceiros;
- 6) Os prazos e as fases a fixar no procedimento de aproveitamento, tendo em vista a natureza e o volume das obras projectadas;
- 7) As cláusulas especiais que seja necessário ou conveniente introduzir no contrato, atentas a finalidade da concessão e a defesa dos interesses da RAEM e direitos de terceiros.

2. Após recolhidos os pareceres e informações, a DSSOPT pronuncia-se sobre o deferimento ou indeferimento do pedido, especificando naquele caso as condições a que deve obedecer a concessão.

### **Artigo 123.º**

#### **Despacho liminar**

1. O processo é submetido à apreciação do Chefe do Executivo, para efeitos de despacho liminar.

2. Não havendo motivo para indeferimento e quando não deva ser dispensado o concurso público, o Chefe do Executivo pode ordenar:

- 1) A demarcação provisória do terreno;
- 2) A realização de concurso público.

3. A DSSOPT deve notificar o requerente da decisão referida no número anterior no prazo de 15 dias.

4. O concurso público referido no n.º 2 efectua-se nos termos dos artigos 116.º e 117.º.

### **Subsecção IV**

#### **Disposições comuns**



### **Artigo 124.º**

#### **Decisão da concessão**

Após ouvida a Comissão de Terras, o processo é submetido à apreciação do Chefe do Executivo que pode decidir a concessão e as cláusulas a que esta fica sujeita, fixando ainda o prazo durante o qual a concessão se considera dada a título provisório.

### **Artigo 125.º**

#### **Notificação e aceitação**

1. A decisão referida no artigo anterior é notificada ao concorrente preferido ou ao requerente, conforme os casos, para, no prazo indicado na notificação, declarar se aceita a concessão.

2. Uma vez aceite a concessão, a decisão referida no artigo anterior é publicada mediante despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas em Boletim Oficial, com expressa referência à aceitação e aos eventuais actos de disposição relacionados com a concessão e contendo os elementos previstos para o registo predial, sem prejuízo do seu suprimimento por declaração complementar.

### **Artigo 126.º**

#### **Prestação de caução**

1. Nas concessões por arrendamento, a DSF emite, no prazo de 15 dias a contar da data da publicação do despacho referido no artigo anterior, em nome do concessionário, guias para pagamento, a efectuar no prazo de dez dias, de uma caução equivalente a 12 meses de renda.

2. O Chefe do Executivo pode autorizar a substituição do depósito em dinheiro por garantia bancária ou outra que ofereça um coeficiente de liquidez aceitável.



### **Artigo 127.º**

#### **Título**

A concessão e os eventuais actos de disposição relacionados com a concessão são titulados por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas publicado no Boletim Oficial, nos termos do n.º 2 do artigo 125.º.

### **Artigo 128.º**

#### **Força probatória**

O despacho que titula a concessão previsto no artigo anterior faz prova, em juízo ou fora dele, da identificação do terreno e das situações que nele estiverem descritas.

### **Artigo 129.º**

#### **Reversão**

A reversão de parcelas para o Estado é determinada por despacho do Chefe do Executivo e titulada por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas publicado no Boletim Oficial.

### **Artigo 130.º**

#### **Prova de aproveitamento**

1. A prova de aproveitamento de terrenos urbanos ou de interesse urbano faz-se mediante a apresentação pelo concessionário da licença de utilização, a qual é devolvida ao concessionário depois de no processo se ter lavrado a respectiva cota.

2. As infra-estruturas que porventura estejam incluídas no aproveitamento de terrenos urbanos ou de interesse urbano são vistoriadas pela comissão de vistoria prevista no Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto (Disposições de Natureza Administrativa do Regulamento Geral da Construção Urbana).

3. A prova do aproveitamento de terrenos rústicos é feita por meio de vistoria efectuada pela comissão de vistoria prevista no Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de



Agosto (Disposições de Natureza Administrativa do Regulamento Geral da Construção Urbana).

### **Artigo 131.º**

#### **Concessão definitiva**

1. Feita a prova do aproveitamento, nos termos do artigo anterior, a concessão torna-se definitiva.

2. Quando o contrato faça depender a natureza definitiva da concessão do cumprimento de determinadas obrigações, não pode a conversão operar-se sem que aquelas tenham sido cumpridas ou se mostre garantido o seu cumprimento, o que tem de ser consignado na respectiva licença de utilização.

### **Artigo 132.º**

#### **Revogação da licença de utilização**

1. A licença de utilização pode ser revogada pelo director da DSSOPT nas seguintes situações:

- 1) O edifício anteriormente construído no terreno concedido já não exista ou esteja totalmente em ruínas;
- 2) O edifício construído, em regime de propriedade única, no terreno concedido e destinado a finalidades não habitacionais já deixou de ser utilizado na totalidade, há mais de cinco anos, para a exploração de actividades correspondentes àquelas finalidades.

2. No prazo de 15 dias após a decisão referida no número anterior se tornar inimpugnável, a DSSOPT deve comunicar o facto à CRP, para efeitos de averbamento officioso do mesmo no registo do respectivo terreno.

3. Da decisão de revogação da licença de utilização referida no n.º 1 cabe recurso hierárquico facultativo para o Secretário para os Transportes e Obras Públicas no prazo de 30 dias a contar da recepção da sua notificação.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

### **Secção III**

## **Procedimentos especiais**

### **Artigo 133.º**

#### **Disposições reguladoras**

Os procedimentos especiais regulam-se pelas disposições que lhes são próprias e, subsidiariamente, pelas do procedimento comum.

### **Artigo 134.º**

#### **Ocupação precária**

1. O pedido de ocupação precária é dirigido ao Chefe do Executivo e apresentado na DSSOPT, devendo conter o plano de utilização do terreno ou, quando a importância ou natureza deste o não justifique, a indicação do fim a que o terreno é destinado, a descrição deste e o respectivo esboço topográfico.

2. Para além dos elementos indicados no número anterior, a DSSOPT pode solicitar ao requerente outros elementos necessários para apreciação do pedido.

### **Artigo 135.º**

#### **Informação**

O requerimento é objecto de análise e informação da DSSOPT que recai, em especial, sobre:

- 1) A aptidão do terreno à utilização pretendida;
- 2) A eventual existência de direitos de terceiros;
- 3) As condições a que a ocupação fica sujeita.

### **Artigo 136.º**

#### **Decisão da ocupação**

O processo é submetido à apreciação do Chefe do Executivo que pode decidir a ocupação e as condições a que esta fica sujeita.



### **Artigo 137.º**

#### **Título de ocupação**

A ocupação é titulada por licença.

### **Artigo 138.º**

#### **Concessões gratuitas**

1. Os requerimentos de concessão gratuita são dirigidos ao Chefe do Executivo e apresentados na DSSOPT.

2. Nos procedimentos de concessão gratuita os terrenos são concedidos sem precedência de concurso público, devendo o pedido preencher, consoante as situações, os requisitos previstos no n.º 2 do artigo 55.º, n.º 2 do artigo 62.º ou n.º 2 do artigo 72.º.

### **Secção IV**

#### **Revisão da concessão**

### **Artigo 139.º**

#### **Alteração de finalidade da concessão e modificação de aproveitamento do terreno**

1. A alteração da finalidade das concessões e a modificação do aproveitamento dos terrenos concedidos estão sujeitas a autorização prévia do Chefe Executivo.

2. Se a concessão for provisória, não é permitida a alteração da finalidade da concessão, salvo nas seguintes situações:

- 1) Quando se verificarem alterações necessárias, decorrentes da entrada em vigor de um novo plano urbanístico ou da sua alteração, ou da reprivatização de um plano urbanístico anteriormente revogado;
- 2) Quando fundada no interesse público que favoreça o desenvolvimento da sociedade da RAEM.

3. Tratando-se de concessão com dispensa de concurso público, mesmo que tenha



sido convertida em definitiva, a alteração da finalidade da concessão e a modificação do aproveitamento do terreno concedido não podem colidir com o motivo que justificou a dispensa daquele procedimento, salvo nas seguintes situações:

- 1) Quando se verificarem alterações necessárias, decorrentes da entrada em vigor de um novo plano urbanístico ou da sua alteração, ou da repristinação de um plano urbanístico anteriormente revogado;
- 2) Quando fundada no interesse público que favoreça o desenvolvimento da sociedade da RAEM.

#### **Artigo 140.º**

#### **Alteração de finalidade da concessão e modificação de aproveitamento do terreno exigidas pela alteração do planeamento urbanístico**

1. Quando durante a concessão onerosa provisória ou o reaproveitamento de terreno concedido, onerosa e definitivamente, se verificar a entrada em vigor de um novo plano urbanístico ou da sua alteração, ou a repristinação de um plano urbanístico anteriormente revogado que implique a impossibilidade de iniciar ou continuar o aproveitamento ou reaproveitamento do terreno concedido de acordo com o respectivo contrato de concessão, o concessionário pode, no prazo de seis meses a contar da entrada em vigor ou da repristinação do referido plano urbanístico, mas antes de decorrido o prazo previsto nas alíneas 1) ou 2) do n.º 1 do artigo 166.º:

- 1) Pedir a alteração de finalidade da concessão e/ou modificação do aproveitamento do terreno;
- 2) Formular, em conjunto com o transmissário, o pedido de transmissão das situações resultantes da concessão e da alteração de finalidade da concessão e/ou modificação de aproveitamento do terreno, desde que a transmissão não seja proibida pela presente lei ou pelo respectivo contrato de concessão; ou
- 3) Pedir a desistência da concessão.

2. O Chefe do Executivo pode rescindir a concessão ou declarar a devolução do terreno concedido quando se verifique qualquer uma das seguintes situações:

- 1) Falta de apresentação, por parte do concessionário, do pedido indicado no número anterior, findo o prazo nele previsto;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- 2) Indeferimento do pedido de alteração de finalidade da concessão e/ou modificação de aproveitamento do terreno formulado pelo concessionário, por inobservância do plano urbanístico ou quaisquer motivos imputáveis ao concessionário;
- 3) Arquivamento do processo quando por causa imputável ao concessionário o procedimento esteja parado por mais de seis meses após a formulação do pedido referido no número anterior.

3. Tratando-se de concessões gratuitas, no caso de se verificar a entrada em vigor de um novo plano urbanístico ou da sua alteração, ou a repriminção de um plano urbanístico anteriormente revogado que implique a impossibilidade de iniciar ou continuar o aproveitamento ou reaproveitamento, o concessionário pode, no prazo de seis meses a contar da entrada em vigor do referido plano urbanístico, mas antes de decorrido o prazo previsto no artigo 66.º:

- 1) Pedir a modificação do aproveitamento do terreno; ou
- 2) Pedir a desistência da concessão.

4. Pode ser rescindida a concessão ou declarada a devolução do terreno concedido pelo Chefe do Executivo quando se verifique qualquer uma das seguintes situações:

- 1) Falta de apresentação, por parte do concessionário, do pedido indicado no número anterior, findo o prazo nele previsto;
- 2) Indeferimento do pedido de modificação de aproveitamento do terreno formulado pelo concessionário, por inobservância do plano urbanístico ou quaisquer motivos imputáveis ao concessionário;
- 3) Arquivamento do processo quando por causa imputável ao concessionário o procedimento esteja parado por mais de seis meses após a formulação do pedido referido no número anterior.

5. O concessionário tem direito a ser indemnizado pelos danos sofridos, nas situações previstas nos n.ºs 1 e 2, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

6. Nos casos previstos nas alíneas 2) ou 3) do n.º 2, o concessionário apenas tem direito a ser indemnizado pelos danos sofridos antes da apresentação do pedido referido no n.º 1.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

7. O prazo de prescrição do direito da indemnização referida no n.º 5 e o valor desta são fixados por lei que estabelece o regime jurídico do planeamento urbanístico.

8. No caso de as concessões se encontrarem nas situações previstas no artigo 66.º ou nas alíneas 1) ou 2) do n.º 1 do artigo 166.º, a entrada em vigor de um novo plano urbanístico ou da sua alteração, ou a reprivatização de um plano urbanístico anteriormente revogado não é considerada justa causa de incumprimento, por parte do concessionário, do prazo do aproveitamento do terreno.

**Artigo 141.º**  
**Apreciação do pedido**

1. O pedido de alteração ou de modificação é discricionariamente apreciado pelo Chefe do Executivo, tendo em consideração designadamente:

- 1) Se a finalidade requerida integra ou não o mesmo ramo comercial, industrial ou misto da finalidade inicial;
- 2) Se a finalidade requerida contribui ou não para o desenvolvimento da RAEM;
- 3) Os encargos já satisfeitos pelo concessionário requerente;
- 4) A eventual existência de intuits especulativos no respectivo pedido;
- 5) Se o novo aproveitamento proposto não colide com a legislação vigente ou com qualquer plano urbanístico existente para a zona.

2. Em caso de deferimento procede-se à alteração do contrato de concessão, com revisão obrigatória da renda ou do foro, podendo introduzir-se cláusulas especiais nos termos dos artigos 56.º ou 89.º.

3. Deve ser divulgado ao público, no tempo e através dos meios indicados, respectivamente nos n.ºs 3 e 4 do artigo 118.º, o conteúdo essencial do respectivo pedido, designadamente o nome do requerente, a área do terreno concedido, sua localização e finalidades, as finalidades da concessão e/ou aproveitamento do terreno pretendidos, o valor do prémio adicional, se houver, e a fundamentação do pedido de alteração de finalidades da concessão e/ou aproveitamento do terreno, nas situações previstas:



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- 1) No n.º 2 do artigo 139.º;
- 2) No n.º 3 do artigo 139.º, apenas no caso de o plano de aproveitamento anterior ser um projecto de grande empreendimento previsto no n.º 5 do artigo 119.º.

### **Artigo 142.º**

#### **Autorização para emissão de licença de obras**

No procedimento de revisão da concessão definitiva respeitante meramente à alteração da finalidade da concessão e/ou à modificação do aproveitamento do terreno concedido, o Chefe do Executivo pode autorizar, a título excepcional e com fundamento em interesse público, o director da DSSOPT a emitir a licença de obras, logo que as condições previstas no despacho liminar referido no artigo 123.º e que venham a ser introduzidas na minuta do contrato tenham sido aceites pelo concessionário e desde que:

- 1) O terreno concedido não esteja integrado em projecto de grande empreendimento do tipo referido no n.º 5 do artigo 119.º;
- 2) O projecto de obras em causa tenha sido considerado passível de aprovação pelo director da DSSOPT; e
- 3) O concessionário declare:
  - (1) Aceitar eventuais ajustamentos àquelas condições que venham a ser exigidos pelo Chefe do Executivo, durante a tramitação final do procedimento de revisão da concessão;
  - (2) Concordar que, em caso de indeferimento, pelo Chefe do Executivo nos termos legais, do pedido de revisão, e, consequentemente de revogação da respectiva licença de obra pelo director da DSSOPT, não tem direito de exigir qualquer indemnização;
  - (3) Concordar que, em caso da entrada em vigor de um novo plano urbanístico ou sua alteração, ou da reprivatização de um plano urbanístico anteriormente revogado que implique a impossibilidade de iniciar ou continuar o reaproveitamento do terreno, não tem direito a qualquer indemnização pela revogação da respectiva licença de obras.



**Artigo 143.º**  
**Tramitação**

Ao procedimento de revisão da concessão por motivo de alteração de finalidade da concessão e/ou modificação de aproveitamento do terreno concedido, transmissão, subarrendamento ou outros motivos, bem como ao procedimento de desistência da concessão aplicam-se, com as necessárias adaptações, as disposições do procedimento comum de concessão.

**Capítulo XI**  
**Substituição da parte no procedimento e transmissão de situações resultantes da concessão**

**Artigo 144.º**  
**Factos determinantes**

1. Salvo disposição em contrário da presente lei ou do respectivo contrato de concessão do terreno, a substituição da parte no procedimento ou a transmissão de situações resultantes da concessão podem operar-se por efeito de:

- 1) Associação;
- 2) Acto de substituição ou transmissão voluntária entre vivos, a título gratuito ou oneroso;
- 3) Execução judicial;
- 4) Sucessão por morte.

2. Para efeitos do disposto na presente lei, considera-se que equivale à substituição da parte no procedimento ou à transmissão de situações resultantes da concessão:

- 1) A transmissão, por uma ou várias vezes em acumulação, superior a 50% do seu capital social ou do capital social do seu sócio dominante, quando a parte no procedimento, ou o concessionário, seja uma sociedade comercial, à excepção de sociedades anónimas com acções ao portador;
- 2) A constituição de procuração ou substabelecimento que confira ao procurador poderes para a prática de todos os actos no procedimento ou a disposição das situações resultantes da concessão e que seja irrevogável



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

sem o acordo do interessado, nos termos do n.º 3 do artigo 258.º do Código Civil.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior e à exceção de sociedades anónimas com acções ao portador, quando se verifica a transmissão superior a 10% do capital da sociedade concessionária ou do capital social do seu sócio dominante, esta deve comunicá-la à DSSOPT no prazo de 30 dias a contar da sua ocorrência, nas seguintes situações:

- 1) Concessão provisória;
- 2) Concessão definitiva, cuja transmissão de situações dela resultantes esteja sujeita à autorização prévia do Chefe do Executivo.

4. Em caso de inobservância do disposto no número anterior, o Chefe do Executivo pode:

- 1) Aplicar ao concessionário a multa fixada no contrato de concessão ou sendo este omissa a multa no montante correspondente a 1% do prémio ou do preço de adjudicação, em caso de primeira infracção;
- 2) Rescindir a concessão, em caso de segunda infracção.

### **Artigo 145.º**

#### **Necessidade de autorização**

1. A substituição da parte no procedimento e a transmissão de situações resultantes da concessão dependem de prévia autorização do Chefe do Executivo, sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes e artigo 147.º.

2. A substituição da parte no procedimento e a transmissão de situações resultantes da concessão são nulas e de nenhum efeito se não forem autorizadas.

3. É dispensada a autorização para a transmissão de situações resultantes de concessão definitiva, salvo disposição em contrário da presente lei ou do respectivo contrato de concessão, tendo em conta a natureza da mesma.

4. No caso de reaproveitamento do terreno concedido a título definitivo e enquanto aquele não estiver concluído, a transmissão de situações resultantes da



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

concessão do terreno depende de prévia autorização do Chefe do Executivo, sob pena de nulidade e de nenhum efeito.

**Artigo 146.º**

**Proibição de substituição e limite à transmissão**

1. É proibida a substituição da parte no procedimento:

- 1) Na concessão gratuita de terreno;
- 2) Na concessão de terreno para exploração da actividade em regime de exclusividade;
- 3) Na concessão de uso privativo.

2. Nas concessões previstas nas alíneas 2) e 3) do número anterior, a transmissão das situações resultantes da concessão definitiva depende de prévia autorização do Chefe do Executivo, salvo a transmissão por morte da concessão definitiva de uso privativo.

**Artigo 147.º**

**Regime da concessão de terrenos rústicos**

Na concessão de terrenos rústicos observa-se o seguinte:

- 1) A substituição da parte no procedimento, por acto entre vivos, é proibida;
- 2) A transmissão de situações decorrentes da concessão, provisória ou definitiva, depende de prévia autorização do Chefe do Executivo, salvo a transmissão por morte da concessão definitiva.

**Artigo 148.º**

**Regime da ocupação**

1. É proibida a substituição do requerente no procedimento de ocupação por licença.

2. As situações resultantes da licença de ocupação são intransmissíveis.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

3. O titular de uma licença pode desistir dela a favor de terceiros, mas a aceitação destes é discricionariamente apreciada pelo Chefe do Executivo e a situação do novo titular considera-se a originária para o efeito do disposto na presente lei.

### **Artigo 149.º**

#### **Autorização de substituição e de transmissão**

A substituição ou a transmissão não são autorizadas enquanto estiverem em dívida prémios, foros, rendas, taxas ou impostos respeitantes ao procedimento ou à concessão em causa, ou quando haja indícios de que a substituição ou a transmissão são pedidas para fins especulativos.

### **Artigo 150.º**

#### **Restrições à substituição e transmissão**

1. A substituição e a transmissão são condicionadas ao disposto na presente lei sobre os limites de áreas que podem ser concedidas a pessoa singular ou colectiva e à legitimidade para adquirir direitos sobre terrenos.

2. Exceptuam-se do disposto no número anterior os casos de execução judicial ou de sucessão por morte.

### **Artigo 151.º**

#### **Substituição entre vivos**

1. A substituição da parte no procedimento por acto entre vivos deve ser requerida por todos os interessados.

2. O pedido é instruído e analisado pela DSSOPT e discricionariamente apreciado pelo Chefe do Executivo.

3. A substituição considera-se efectuada depois da notificação da decisão aos interessados.



### **Artigo 152.º**

#### **Substituição por morte**

1. A substituição da parte pelos seus herdeiros deve ser requerida por qualquer destes, no prazo de 180 dias a contar da data da morte, sob pena de ser arquivado o respectivo processo.
2. O requerimento é instruído com certidão de óbito da parte no procedimento, documento comprovativo de que foi instaurado inventário judicial ou solicitada a habilitação notarial e, havendo testamento, cópia autêntica deste.
3. Em casos devidamente justificados, os documentos referidos no número anterior podem ser juntos ao processo ulteriormente.

### **Artigo 153.º**

#### **Momento da substituição**

A substituição da parte no procedimento só pode ser autorizada antes da publicação em Boletim Oficial do despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas que titula a concessão provisória.

### **Artigo 154.º**

#### **Transmissão entre vivos**

1. A transmissão das situações resultantes de concessão deve ser requerida pelo concessionário em conjunto com o transmissário.
2. Salvo casos justificados, a transmissão não é autorizada:
  - 1) Quando se verifique o incumprimento de qualquer um dos prazos de aproveitamento do terreno;
  - 2) Quando a execução das obras não se processe de acordo com o projecto de obra aprovado; ou
  - 3) Quando o aproveitamento do terreno não se desenvolva ou não se concretize nos termos e pela forma estabelecidos no respectivo contrato.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

3. Salvo no caso de transmissão por morte ou por via judicial, deve ser divulgado ao público, no tempo e através dos meios indicados, respectivamente, nos n.ºs 3 e 4 do artigo 118.º, o conteúdo essencial do pedido de transmissão, designadamente o nome do concessionário, o nome do transmissário, a área do terreno concedido, sua localização e finalidades, o valor do prémio adicional, se houver, e a fundamentação do pedido, quando este é formulado nas seguintes situações:

- 1) Concessão provisória;
- 2) Concessão definitiva, cuja transmissão de situações dela resultantes esteja sujeita à autorização prévia do Chefe do Executivo.

### **Artigo 155.º**

#### **Decisão de autorização**

1. A decisão de autorização para a transmissão das situações resultantes de concessão deve especificar as condições a que fica sujeito o novo concessionário, designadamente no respeitante a prazos de aproveitamento do terreno e pagamento do prémio adicional.

2. Para efeitos do número anterior, a transmissão está sujeita ao pagamento de prémio adicional:

- 1) Quando se trate de concessão provisória;
- 2) Nas situações previstas no n.º 4 do artigo 145.º.

3. O prémio adicional referido no número anterior é o saldo calculado da forma seguinte:

- 1) Diferença entre o valor do prémio global calculado com base nas áreas brutas de construção afectadas a cada finalidade previstas no contrato de concessão anterior e nos termos da legislação vigente respeitante ao prémio na data da apresentação do pedido de transmissão, e o valor do prémio global previsto nesse contrato, quando o pedido não incluía a alteração de finalidade da concessão ou a modificação de aproveitamento do terreno;
- 2) Diferença entre o valor do prémio global calculado com base nas áreas brutas de construção afectadas a cada finalidade constantes do novo projecto de aproveitamento e nos termos da legislação vigente respeitante



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

ao prémio na data de aprovação desse projecto, e o valor do prémio global previsto no contrato de concessão anterior, quando o pedido incluía a alteração de finalidade da concessão e/ou modificação de aproveitamento do terreno;

- 3) Diferença entre o valor do prémio global calculado com base nas áreas brutas de construção afectadas a cada finalidade constantes do projecto de aproveitamento relativo à última alteração de finalidade da concessão e/ou modificação de aproveitamento do terreno anteriormente autorizadas e nos termos da legislação vigente respeitante ao prémio na data da apresentação do pedido de transmissão, e o valor da soma do prémio global previsto no contrato anterior à autorização de quaisquer alterações de finalidade da concessão e/ou modificação de aproveitamento do terreno e do prémio adicional estipulado no contrato de concessão revisto na sequência da autorização de alteração de finalidade da concessão e/ou modificação de aproveitamento do terreno, quando o pedido não incluía a alteração de finalidade da concessão ou a modificação de aproveitamento do terreno, mas estas tenham sido objecto de autorização.

4. Se o saldo obtido nos termos do número anterior for negativo, não há restituição de qualquer quantia ao concessionário.

### **Artigo 156.º**

#### **Autorização genérica**

1. A autorização para a transmissão de situações resultantes da concessão por arrendamento de terrenos urbanos ou de interesse urbano pode ser dada genericamente, no respectivo contrato, quando se verificarem cumulativamente os seguintes requisitos:

- 1) Estar realizado o aproveitamento que permita a conversão, total ou parcial, da concessão provisória em definitiva;
- 2) Destinar-se a concessão à construção de edifícios que se componham de unidades independentes que possam pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal.



2. Se a autorização genérica for concedida com reserva do direito à actualização da renda, a transmissão efectuada vincula o transmissário à aceitação da renda que vier a ser fixada.

### **Artigo 157.º**

#### **Transmissão por morte**

1. A transmissão por morte de situações resultantes de concessão onerosa e provisória deve ser requerida por qualquer dos herdeiros no prazo e pela forma estabelecidos no artigo 152.º.

2. Nas situações previstas no número anterior, o Chefe do Executivo pode indeferir a transmissão com o fundamento de que os herdeiros manifestamente não conseguem assegurar o cumprimento das obrigações previstas na concessão, sem prejuízo do disposto nos dois números seguintes.

3. Na falta de apresentação do pedido nos termos do n.º 1 ou em caso de indeferimento do pedido de transmissão, e se verificando as situações previstas em qualquer alínea do artigo 166.º, a concessão provisória pode ser rescindida pelo Chefe do Executivo, tendo os herdeiros do concessionário direito a serem indemnizados pelo valor real das benfeitorias incorporadas no terreno concedido na data de publicação no Boletim Oficial do despacho de declaração de rescisão da concessão referido no artigo 170.º, salvo o caso previsto no número seguinte.

4. A concessão provisória caduca e revertem para a RAEM todas as benfeitorias introduzidas no terreno, sem direito a qualquer indemnização ou compensação, quando:

- 1) A partilha judicial não seja requerida ou a partilha extrajudicial não se efectue no prazo de um ano a contar da data da morte do concessionário, por facto imputável aos herdeiros; e
- 2) Se verifiquem as situações previstas em qualquer alínea do artigo 166.º.

5. Na concessão onerosa e definitiva, a transmissão deve ser comunicada por qualquer dos herdeiros à DSF, no prazo de 180 dias a contar da data da morte do concessionário, sob pena de multa equivalente ao dobro da renda, computada dia a dia,



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

devendo a DSF comunicar posteriormente esse facto à DSSOPT para efeitos de actualização de dados do respectivo processo.

6. O disposto no número anterior não é aplicável à transmissão por morte de fracções autónomas constituídas em propriedade horizontal.

### **Artigo 158.º**

#### **Substituição e transmissão em processo judicial**

1. Nos processos judiciais de que possa resultar por morte ou por acto entre vivos a substituição da parte ou a transmissão de situações resultantes de concessão provisória, ou por acto entre vivos a transmissão de situações resultantes de concessão definitiva, cuja transmissão esteja sujeita à autorização prévia do Chefe do Executivo, a sentença não é proferida antes do despacho de autorização da substituição ou da transmissão ter sido emitido pelo Chefe do Executivo, oficiosamente ou a requerimento do interessado.

2. A autorização referida no número anterior caduca se a sentença julgar improcedente a relação jurídica de que deveria resultar a substituição ou a transmissão ali referidas.

### **Artigo 159.º**

#### **Obrigações dos notários**

1. Os notários só podem celebrar escrituras públicas que transmitam situações resultantes de concessão por arrendamento quando esta seja definitiva, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2. Caso esteja previsto na presente lei ou no contrato de concessão que a transmissão de situações resultantes da concessão definitiva do terreno depende de prévia autorização do Chefe do Executivo, os notários não podem celebrar escrituras públicas da respectiva transmissão quando esta não tenha sido autorizada.



3. Nas escrituras referidas no n.º 1, é feita menção ao contrato de concessão e à aceitação das respectivas cláusulas pelos transmissários e, eventualmente, inserida a advertência a estes do disposto no n.º 2 do artigo 156.º.

### **Artigo 160.º**

#### **Divisão pelos herdeiros ou co-titulares**

Quando o terreno tenha que ser dividido pelos herdeiros do concessionário ou quando qualquer dos co-titulares pretenda a divisão, observa-se o seguinte:

- 1) Se os interessados estiverem de acordo e a divisão se puder fazer em substância, esta é requerida ao Chefe do Executivo, devendo o requerimento ser apresentado na DSSOPT;
- 2) A divisão não é autorizada se as parcelas dela resultantes não forem adequadas à finalidade da concessão;
- 3) Na falta de acordo, os termos do processo, quer seja ou não possível a divisão em substância, são os do Código de Processo Civil.

### **Artigo 161.º**

#### **Caducidade da autorização**

A autorização para a transmissão por morte de situações resultantes de concessão provisória caduca um ano após a data da notificação do respectivo despacho, se não tiver sido proferida a sentença ou realizada a escritura de habilitação de herdeiros.

### **Artigo 162.º**

#### **Associação**

1. Verifica-se a associação quando é criada uma co-titularidade da situação existente, fazendo parte dela o requerente ou concessionário.
2. Não é permitida a associação em concessões gratuitas.
3. A associação está sujeita aos requisitos da substituição ou transmissão entre vivos.



## Artigo 163.º

### Título de transmissão

1. A transmissão por acto entre vivos de situações resultantes de concessão onerosa e provisória ou de concessão onerosa e definitiva cuja transmissão esteja sujeita à autorização prévia do Chefe do Executivo, bem como a transmissão por morte de situações resultantes de concessão onerosa e provisória é titulada por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas publicado no Boletim Oficial, por sentença judicial ou por habilitação notarial, devendo os dois últimos títulos ser precedidos da autorização do Chefe do Executivo.

2. A transmissão de situações resultantes de concessão onerosa e definitiva de terrenos urbanos ou de interesse urbano opera-se nos mesmos termos da transmissão de imóveis, sem prejuízo do disposto no número anterior.

## Capítulo XII

### Termo do procedimento e da concessão

## Artigo 164.º

### Indeferimento do pedido

O pedido de concessão é indeferido, arquivando-se o respectivo processo, quando o requerente ou o seu representante não dê cumprimento às disposições da presente lei e diplomas complementares cuja violação deva ter tal efeito ou não satisfaça, dentro dos prazos estabelecidos, as obrigações para cujo cumprimento seja notificado.

## Artigo 165.º

### Arquivamento do processo

O processo de concessão é arquivado:

- 1) Em caso de substituição da parte no procedimento não autorizada pelo Chefe do Executivo;
- 2) Em caso de desistência do pedido;
- 3) Quando por causa imputável ao interessado o procedimento esteja parado por mais de seis meses.



## **Artigo 166.º**

### **Caducidade das concessões**

1. Para além das situações previstas nos Capítulos VII e XI, as concessões provisórias ou as concessões definitivas em fase de reaproveitamento de terrenos urbanos ou de interesse urbano caducam, quando se verifique qualquer uma das seguintes situações:

- 1) Não conclusão do aproveitamento ou reaproveitamento do terreno nos prazos e termos contratuais ou, sendo o contrato omissivo, decorrido o prazo de 150 dias previsto no n.º 3 do artigo 104.º, independentemente de ter sido aplicada ou não a multa;
- 2) Suspensão, consecutiva ou intercalada, do aproveitamento ou reaproveitamento pelo período fixado no contrato ou, no silêncio deste, por prazo superior a metade do previsto para a sua conclusão.

2. Para além das situações previstas nos Capítulos VII e XI, as concessões provisórias de terrenos rústicos caducam quando:

- 1) O aproveitamento não seja iniciado dentro de seis meses após a concessão ou no prazo contratual fixado;
- 2) O aproveitamento seja suspenso, consecutiva ou intercaladamente, por um período superior a 12 meses.

## **Artigo 167.º**

### **Declaração de caducidade**

A caducidade das concessões, provisórias e definitivas, é declarada por despacho do Chefe do Executivo, publicado no Boletim Oficial.

## **Artigo 168.º**

### **Efeitos de caducidade**

1. Declarada a caducidade da concessão, reverterem para a RAEM os prémios pagos e as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo o concessionário direito a ser indemnizado ou compensado.



2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, no caso de declaração da caducidade da concessão por aforamento, reverterem para a RAEM tantos vigésimos do respectivo preço do domínio útil quantos os anos em que o terreno esteve na posse do concessionário sem aproveitamento, sendo-lhe restituído o remanescente do preço.

3. A declaração da caducidade da concessão nos termos do artigo 166.º e do artigo anterior não prejudica a cobrança dos prémios vencidos, rendas ou foros em dívida e das eventuais multas ainda não pagas.

### **Artigo 169.º**

#### **Rescisão e devolução**

1. Para além das situações previstas nos Capítulos VII, X e XI, as concessões por arrendamento, independentemente de serem ou não definitivas, podem ser rescindidas pelo Chefe do Executivo quando se verifique qualquer uma das seguintes situações:

- 1) Falta de pagamento do prémio nos prazos contratuais ou legais;
- 2) Alteração da finalidade da concessão ou modificação do aproveitamento do terreno, sem autorização prévia;
- 3) Quando a utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido ou estes não estejam, em qualquer momento, a ser prosseguidos;
- 4) Subarrendamento proibido ou efectuado sem precedência de autorização, quando esta esteja prevista na presente lei;
- 5) Transmissão, sem autorização prévia, das situações resultantes da concessão, em violação das disposições previstas nos artigos 145.º, 146.º ou 147.º;
- 6) Violação das demais obrigações para as quais seja estabelecida tal sanção no contrato.

2. Rescindida a concessão, reverterem para a RAEM os prémios pagos e as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo o concessionário direito a ser indemnizado ou compensado, sem prejuízo do disposto nos n.º 4 do artigo 70.º, n.º 5 do artigo 140.º e n.º 3 do artigo 157.º.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

3. Em qualquer das situações previstas no n.º 1, os terrenos concedidos por aforamento podem ser devolvidos e reverts para a RAEM os prémios e o preço do domínio útil pagos, bem como as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, podendo, no entanto, ser paga ao concessionário uma indemnização fixada por despacho do Chefe do Executivo, tendo em conta o valor real dessas benfeitorias na data da publicação no Boletim Oficial do despacho de declaração de devolução do terreno, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4. No caso de se verificar as situações previstas no artigo 67.º ou no n.º 4 do artigo 140.º, pode ser declarada a devolução dos terrenos concedidos gratuitamente por aforamento, não tendo o concessionário direito a qualquer indemnização nem podendo levantar as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno.

5. A rescisão ou a devolução do terreno operadas com fundamento no disposto nos n.ºs 1 ou 3 não prejudicam a cobrança dos prémios vencidos, rendas ou foros em dívida e das eventuais multas ainda não pagas.

### **Artigo 170.º**

#### **Declaração da rescisão e da devolução**

A rescisão e a devolução são declaradas por despacho do Chefe do Executivo, publicado no Boletim Oficial.

### **Artigo 171.º**

#### **Denúncia da concessão por arrendamento de terreno urbano ou de interesse urbano**

1. O Chefe do Executivo pode denunciar, apenas por razões de necessidade de execução de empreendimento indispensável para o desenvolvimento sustentável da RAEM, o contrato de concessão por arrendamento para o termo do prazo inicial ou de qualquer uma das renovações, mediante notificação por escrito ao concessionário efectuada com a antecedência mínima de 18 meses.

2. Nos casos em que o Chefe do Executivo exerça os poderes previstos no número anterior, o concessionário tem direito a ser indemnizado pelo valor real dos



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

direitos resultantes da concessão, designadamente das benfeitorias entretanto realizadas, tais como obra ou construção, na data da publicação no Boletim Oficial do despacho de declaração de denúncia referido no n.º 1 do artigo 174.º, salvo disposição em contrário prevista no contrato de concessão.

### **Artigo 172.º**

#### **Denúncia da concessão por arrendamento de terreno rústico**

1. O Chefe do Executivo pode denunciar, apenas por razões de necessidade de execução de empreendimento indispensável para o desenvolvimento sustentável da RAEM, o contrato de concessão por arrendamento para o termo do prazo inicial ou de qualquer uma das renovações, mediante notificação por escrito ao concessionário efectuada com a antecedência mínima de seis meses.

2. Salvo disposição em contrário prevista no contrato de concessão, nos casos em que o Chefe do Executivo exerça os poderes previstos no número anterior, o concessionário tem direito a:

- 1) Levantar todas as benfeitorias incorporadas no terreno se o puder fazer sem detrimento económico do mesmo;
- 2) Ser indemnizado pelo valor real dos direitos resultantes da concessão, designadamente das benfeitorias necessárias, na data da publicação no Boletim Oficial do despacho de declaração de denúncia referido no n.º 1 do artigo 174.º.

### **Artigo 173.º**

#### **Termo da concessão por arrendamento de terreno rústico**

1. Nos casos em que, por convenção, esteja estabelecida a não renovação do arrendamento rústico, ou a sua não renovação para além de certo período de tempo, o termo da vigência do contrato apenas confere ao concessionário o direito ao levantamento das benfeitorias que possa ser feito sem detrimento económico do terreno concedido.

2. Todas as demais benfeitorias reverterem a favor da RAEM, sem qualquer indemnização.



**Artigo 174.º**  
**Declaração de denúncia**

1. Sem prejuízo do disposto previsto nos n.º 1 do artigo 171.º e n.º 1 do artigo 172.º, a denúncia referida nesses artigos é declarada por despacho do Chefe do Executivo, publicado no Boletim Oficial.

2. No prazo de 15 dias a contar da publicação do despacho referido no número anterior no Boletim Oficial, a DSSOPT deve comunicar o facto à CRP para efeitos de averbamento oficioso do mesmo no registo do respectivo terreno.

**Artigo 175.º**  
**Caducidade**

1. As concessões por arrendamento, objecto de declaração de denúncia, caducam no termo das concessões.

2. A caducidade é declarada por despacho do Chefe do Executivo, publicado no Boletim Oficial.

**Artigo 176.º**  
**Benfeitorias**

Os direitos consagrados na presente lei sobre indemnização de benfeitorias ou o levantamento de benfeitorias respeitam unicamente às que forem introduzidas no terreno concedido durante a vigência do mesmo contrato ou de qualquer das suas renovações, independentemente das mesmas terem sido efectuadas pelo actual ou anterior concessionário.



### **Artigo 177.º**

#### **Indemnização**

1. A fixação do valor da indemnização referida nos n.º 4 do artigo 70.º, n.º 3 do artigo 157.º, n.º 2 do artigo 171.º e na alínea 2) do n.º 2 do artigo 172.º pode ser objecto de:

- 1) Acordo entre o governo da RAEM e os concessionários;
- 2) Decisão judicial.

2. Ao disposto no presente artigo são ainda aplicáveis, com as necessárias adaptações, as disposições do Capítulo III da Lei n.º 12/92/M, de 17 de Agosto (Regime das expropriações por utilidade pública), e dos Título II e Capítulo I do Título III do Decreto-Lei n.º 43/97/M, de 20 de Outubro.

### **Artigo 178.º**

#### **Cessação da ocupação por licença**

As licenças para ocupação a título precário caducam, quando:

- 1) O aproveitamento não tiver sido iniciado no prazo fixado;
- 2) O aproveitamento for suspenso, consecutiva ou intercaladamente, por período superior ao permitido na respectiva licença.

### **Artigo 179.º**

#### **Despejo**

1. O despejo do concessionário ou do ocupante é ordenado por despacho do Chefe do Executivo quando se verifique qualquer dos seguintes casos:

- 1) Declaração da caducidade da concessão;
- 2) Declaração da rescisão da concessão por arrendamento ou de uso privativo;
- 3) Declaração de devolução do terreno concedido por aforamento;
- 4) Revogação ou caducidade da licença.

2. O despejo processa-se nos termos e com as necessárias adaptações do Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto (Disposições de Natureza Administrativa do Regulamento Geral da Construção Urbana).



## **CAPÍTULO XIII**

### **Cadastro, registo predial e órgãos de execução**

#### **Secção I**

#### **Cadastro e registo predial**

#### **Artigo 180.º**

#### **Delimitação dos terrenos**

A delimitação dos terrenos realiza-se através do cadastro, que se rege por legislação especial.

#### **Artigo 181.º**

#### **Actos sujeitos a registo**

1. Estão sujeitos a registo:

- 1) As concessões provisórias e definitivas e a renovação das concessões definitivas;
- 2) A transmissão dos direitos resultantes das concessões;
- 3) A revisão das concessões, determinada por autorização de alteração do seu objecto, da sua finalidade ou modificação do aproveitamento do terreno concedido;
- 4) Os factos indicados nos n.º 1 do artigo 105.º, n.º 2 do artigo 132.º e n.º 2 do artigo 174.º;
- 5) A caducidade ou rescisão das concessões;
- 6) A devolução do terreno concedido por aforamento.

2. Para efeitos de registo, é proibida a anexação de parcelas de terreno pertencentes à mesma pessoa por títulos de natureza jurídica diversa.

3. O registo pode ser feito officiosamente mediante documento expedido pela DSSOPT para a CRP ou a requerimento de qualquer dos titulares, co-titulares, credores ou demais interessados, como tal definidos nos termos da presente lei.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

4. O registo da renovação da concessão está isento de emolumentos.

5. No prazo de 15 dias a contar da publicação no Boletim Oficial do despacho que declare a caducidade ou rescisão da concessão ou devolução do terreno, a DSSOPT deve comunicar o facto à CRP para efeitos de averbamento oficioso do mesmo no registo do respectivo terreno.

### **Artigo 182.º**

#### **Registo das concessões**

1. No extracto das inscrições de concessão deve constar, além dos prazos de concessão e de aproveitamento, a respectiva finalidade, a renda anual e a indicação sumária do seu aproveitamento.

2. A revisão e a renovação das concessões definitivas são registadas por averbamento às respectivas inscrições.

3. Quando as sucessivas transmissões ou a insuficiência de elementos da inscrição de concessão prejudicarem a clareza do registo de revisão da concessão, este deve efectuar-se por inscrição, mencionando os respectivos titulares e todos os elementos referidos no n.º 1.

4. No caso do número anterior, é feita referência ao número da inscrição originária, na qual se lança cota de remissão para a nova inscrição.

### **Artigo 183.º**

#### **Comunicação oficiosa**

A CRP envia até ao último dia de cada mês à DSSOPT relação de todos os registos efectuados no mês anterior com base nos despachos do Secretário para os Transportes e Obras Públicas referidos no artigo 125.º.

## **Secção II**

### **Órgãos de Execução**



### **Artigo 184.º**

#### **Demarcação**

As demarcações, provisórias e definitivas, são efectuadas pela DSCC.

### **Artigo 185.º**

#### **Vistoria e fiscalização**

1. Compete à DSSOPT:

- 1) Vistoriar os terrenos de que seja pedida a concessão, com o fim de averiguar e informar acerca das questões que lhe forem formuladas;
- 2) Verificar o aproveitamento das concessões e ocupações;
- 3) Fiscalizar periodicamente a situação dos terrenos e participar a ocorrência de ocupações ilegais e outras infracções previstas na presente lei.

2. Para efeitos da alínea 3) do número anterior, não pode ser vedada a entrada do pessoal da fiscalização da DSSOPT em qualquer terreno, seja qual for o seu regime jurídico, à excepção de terreno de propriedade privada.

### **Artigo 186.º**

#### **Dever de colaboração das entidades públicas**

No desempenho das atribuições que respeitem ao cadastro e processos de concessão, as entidades públicas devem prestar à DSCC e à DSSOPT os esclarecimentos e apoio que lhes forem solicitados.

### **Artigo 187.º**

#### **Autos de notícia**

1. O pessoal da DSSOPT, no exercício das funções de fiscalização, deve levantar autos de notícia sobre os factos de desobediência às suas ordens legítimas ou quaisquer infracções previstas na presente lei.

2. Os autos de notícia devem conter, designadamente os seguintes elementos:

- 1) Os factos que constituem crime ou infracção administrativa;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- 2) O dia, hora, local e circunstâncias em que o crime ou a infracção administrativa foi cometido ou verificado;
- 3) Os meios de prova conhecidos.

**Artigo 188.º**

**Notificação da penhora**

A penhora dos direitos de concessionários de terrenos urbanos ou de interesse urbano ou de terrenos rústicos deve ser notificada ao Ministério Público, a fim de se acautelarem os direitos da RAEM, salvo as concessões definitivas, cuja transmissão de situações delas resultantes não esteja sujeita à autorização prévia do Chefe do Executivo.

**Artigo 189.º**

**Salvaguarda dos interesses públicos**

Quando os direitos resultantes de uma concessão forem postos em hasta pública, em processo de execução fiscal por foros, rendas, taxas e impostos devidos à RAEM, o representante do Ministério Público deve oferecer, pelo menos, a importância fixada para a abertura da primeira licitação, cujo preço base não pode ser inferior ao da dívida, ou outro limite estabelecido pelo Chefe do Executivo.

**CAPÍTULO XIV**

**Sanções**

**Secção I**

**Crimes**

**Artigo 190.º**

**Fraudes na demarcação**

Quem suprimir, mudar ou alterar qualquer marco de demarcação legalmente efectuada, é punido com pena de prisão até seis meses ou com pena de multa até 60 dias.



### **Artigo 191.º**

#### **Levantamento e descaminho de coisa de valor**

1. Quem levantar ou desencaminhar qualquer coisa de valor pertencente à RAEM, que se encontre em terreno concedido ou ocupado, é punido com pena de prisão até três anos ou com pena de multa.

2. Para efeitos do disposto no número anterior e do artigo seguinte, é considerada coisa de valor a de valor superior a 2 000 patacas.

### **Artigo 192.º**

#### **Danos**

Quem destruir, no todo ou em parte, danificar, desfigurar ou tornar inutilizável qualquer coisa de valor pertencente à RAEM, que se encontre em terreno concedido ou ocupado, é punido com pena de prisão até cinco anos ou com pena de multa, sendo correspondentemente aplicável o disposto no artigo 201.º do Código Penal.

### **Artigo 193.º**

#### **Desobediência**

Quem ocupar ilegalmente terrenos do domínio público ou do domínio privado e não obedecer a ordem de desocupação, determinada pelo Chefe do Executivo nos termos da lei, é punido pelo crime de desobediência previsto no n.º 1 do artigo 312.º do Código Penal.

### **Artigo 194.º**

#### **Responsabilidade criminal das pessoas colectivas**

1. As pessoas colectivas, mesmo que irregularmente constituídas, as associações sem personalidade jurídica e as comissões especiais são responsáveis, nos termos do presente artigo, pelos crimes previstos nesta secção, quando cometidos em seu nome e no interesse colectivo:

- 1) Pelos seus órgãos ou representantes, ou
- 2) Por uma pessoa sob a autoridade destes.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

2. A responsabilidade das entidades referidas no número anterior é excluída quando o agente tiver actuado contra ordens ou instruções expressas de quem de direito.

3. A responsabilidade das entidades referidas no n.º 1 não exclui a responsabilidade individual dos respectivos agentes.

4. Pelos crimes previstos nesta secção é aplicável às entidades referidas no n.º 1 a pena de multa até 360 dias, sem prejuízo do disposto no artigo 190.º

**Artigo 195.º**  
**Efeitos da condenação**

Àquele que seja condenado pelos crimes previstos nesta secção, não pode, durante o período de cinco anos a contar da data do trânsito em julgado da sentença, ser concedido terreno ou emitida licença para a ocupação deste.

**Secção II**  
**Infracções administrativas**

**Artigo 196.º**  
**Ocupação ilegal do terreno**

Quem ocupar ilegalmente terrenos do domínio público ou do domínio privado é punido, consoante a área do terreno ocupado, com multa de:

- 1) 50 000 patacas a 100 000 patacas, quando se trate de área igual ou inferior a 500 metros quadrados;
- 2) 150 000 patacas a 750 000 patacas, quando se trate de área superior a 500 até a 1 500 metros quadrados;
- 3) 800 000 patacas a 1 500 000 patacas, quando se trate de área superior a 1 500 até a 2 500 metros quadrados;
- 4) 1 600 000 patacas a 3 000 000 patacas, quando se trate de área superior a 2 500 metros quadrados.



### **Artigo 197.º**

#### **Outras infracções administrativas**

Quem não observar qualquer das disposições previstas nos artigos 100.º a 102.º é punido com multa de 10 000 patacas a 50 000 patacas.

### **Artigo 198.º**

#### **Reincidência**

1. Para efeitos da presente lei, considera-se reincidência a prática de infracção administrativa indicada nesta secção no prazo de um ano após a decisão administrativa sancionatória se ter tornado inimpugnável e desde que entre a prática da infracção administrativa e a da anterior não tenham decorrido mais de 5 anos.

2. Em caso de reincidência, o valor mínimo da multa é elevado de um quarto e o valor máximo permanece inalterado.

### **Artigo 199.º**

#### **Responsabilidade das pessoas colectivas**

1. As pessoas colectivas, mesmo que irregularmente constituídas, as associações sem personalidade jurídica e as comissões especiais respondem pela prática das infracções administrativas previstas nesta secção quando cometidas pelos seus órgãos ou representantes em seu nome e no interesse colectivo.

2. A responsabilidade referida no número anterior é excluída quando o agente tiver actuado contra ordens ou instruções expressas de quem de direito.

3. A responsabilidade das entidades referidas no n.º 1 não exclui a responsabilidade dos respectivos agentes.

### **Artigo 200.º**

#### **Responsabilidade pelo pagamento das multas**

1. Se o infractor for pessoa colectiva, pelo pagamento da multa respondem,



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

solidariamente com aquela, os administradores ou quem por qualquer outra forma a represente, quando sejam julgados responsáveis pela infracção.

2. Se a multa for aplicada a uma associação sem personalidade jurídica ou a uma comissão especial, responde por ela o seu património comum e, na sua falta ou insuficiência, o património de cada um dos associados ou membros em regime de solidariedade.

**Artigo 201.º**  
**Competência sancionatória**

A competência para a aplicação das sanções às infracções administrativas à presente lei é do Chefe do Executivo.

**Artigo 202.º**  
**Formas de notificação do procedimento sancionatório**

As notificações no âmbito do procedimento administrativo sancionatório relativo à violação da presente lei são efectuadas nos termos do disposto nos artigos 203.º a 205.º, aplicando-se subsidiariamente o disposto no Código do Procedimento Administrativo.

**Artigo 203.º**  
**Notificação directa**

1. No âmbito de procedimento sancionatório, a notificação pode ser feita directamente pelo pessoal da DSSOPT ao notificando, lavrando-se certidão por este assinada.

2. No caso de o notificando se recusar a receber a notificação ou assinar a certidão, o pessoal da DSSOPT menciona tal ocorrência na certidão e afixa a notificação no local, considerando-se efectuada a notificação.



**Artigo 204.º**  
**Notificação postal**

1. No âmbito de procedimento sancionatório, pode também o pessoal da DSSOPT notificar o notificando por meio de carta registada sem aviso de recepção.

2. A notificação postal efectuada por carta registada sem aviso de recepção presume-se feita no terceiro dia posterior ao do registo, ou no primeiro dia útil seguinte, nos casos em que o referido terceiro dia não seja dia útil, quando a remessa tenha sido feita para:

- 1) A residência habitual constante do arquivo da Direcção dos Serviços de Identificação, adiante designada por DSI, se o notificando for residente da RAEM;
- 2) A sede constante dos arquivos da DSI e da Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, adiante designada por CRCBM, se o notificando for pessoa colectiva, cuja sede ou representação permanente se situe na RAEM;
- 3) O endereço de contacto ou a morada constantes do arquivo do Instituto de Promoção do Comércio e do Investimento de Macau, adiante designado por IPIM, se o notificando tiver obtido a autorização de residência temporária nos termos das disposições relativas à fixação de residência temporária de investidores, quadros dirigentes e técnicos especializados;
- 4) O endereço de contacto ou a morada indicados pelo próprio notificando.

3. Se o endereço do notificando se localizar no exterior, o prazo indicado no número anterior somente se inicia depois de decorridos os prazos de dilação previstos no artigo 75.º do Código do Procedimento Administrativo.

4. A presunção prevista no n.º 2 só pode ser ilidida pelo notificando quando a recepção da notificação ocorra em data posterior à presumida, por razões imputáveis aos serviços postais.

5. A DSI, a CRCBM e o IPIM devem fornecer os dados referidos no n.º 2 quando solicitados pela DSSOPT.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

### **Artigo 205.º**

#### **Outra forma de notificação**

Quando a identidade ou a morada do notificando for desconhecida, a DSSOPT procede à publicação da notificação nos jornais mais lidos da RAEM, em língua chinesa e em língua portuguesa, considerando-se efectuada a notificação.

### **Artigo 206.º**

#### **Pagamento da multa e sua cobrança coerciva**

1. O pagamento da multa deve efectuar-se no prazo de 15 dias a contar da data da recepção de notificação da decisão sancionatória.
2. Na falta de pagamento voluntário da multa no prazo previsto no número anterior, procede-se à sua cobrança coerciva, nos termos do processo de execução fiscal, através da entidade competente, servindo de título executivo a certidão da decisão sancionatória.

### **Artigo 207.º**

#### **Destino das multas**

O produto das multas aplicadas por infracção administrativa à presente lei constitui receita da RAEM.

### **Artigo 208.º**

#### **Ordem de desocupação do terreno**

1. Compete ao Chefe do Executivo determinar a ordem de desocupação do terreno do domínio público ou do domínio privado ilegalmente ocupado, fixando um prazo para o efeito.
2. Decorrido o prazo referido no número anterior sem que o terreno tenha sido desocupado, a DSSOPT pode executar a desocupação ao abrigo do disposto no Código do Procedimento Administrativo.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

3. Para efeitos da presente lei, considera-se que, no caso de se suspender a execução da ordem referida no n.º 1, da suspensão pode resultar imediatamente em lesão grave ao interesse público.

### **Artigo 209.º**

#### **Notificação no procedimento de desocupação**

À notificação no procedimento de desocupação aplicam-se, com as necessárias adaptações, as disposições previstas nos artigos 202.º a 205.º.

### **Artigo 210.º**

#### **Destino dos bens existentes no terreno objecto de desocupação**

1. Se, durante a execução da ordem de desocupação prevista no n.º 1 do artigo 208.º por parte da DSSOPT, forem encontrados no local documentos de identificação ou bens móveis de valor, o pessoal da DSSOPT lavra um auto de ocorrência contendo a relação desses documentos ou bens, o qual é também assinado pelo agente do Corpo de Polícia de Segurança Pública que está presente no local como testemunha.

2. A DSSOPT deve guardar os documentos ou bens referidos no número anterior em local adequado e notifica os interessados para efeitos da sua reclamação, na forma prevista no número seguinte.

3. Sem prejuízo da possibilidade de notificar imediatamente os eventuais interessados presentes, a DSSOPT deve publicar a notificação de reclamação nos jornais de língua chinesa e de língua portuguesa mais lidos da RAEM.

4. Na falta de pedido de reclamação dos documentos ou bens no prazo de 60 dias após a publicação da notificação prevista no número anterior ou quando, no prazo de 30 dias depois da apresentação do pedido, o requerente não levante os documentos ou bens ou não consiga fazer prova de que possui a legitimidade para dispor deles, a DSSOPT pode:

- 1) Remeter os documentos à entidade competente da RAEM, para tomar as medidas adequadas;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

2) Remeter, sem prejuízo do disposto no n.º 6, os bens à entidade competente da RAEM para:

- (1) Serem oferecidos a instituições sem fins lucrativos; ou
- (2) Ser efectuada a venda extrajudicial por hasta pública, negociação particular ou ajuste directo.

5. O produto da venda extrajudicial referido na subalínea (2) da alínea 2) do número anterior reverte a favor da RAEM.

6. Se os bens referidos no n.º 1 forem animais, plantas, substâncias perigosas ou coisas perecíveis, o director da DSSOPT pode determinar o seu envio à entidade competente para proceder à sua destruição, distribuição para fins de interesse social ou para serem tomadas outras providências que se revelem adequadas.

7. Para efeitos do disposto no n.º 1, entende-se por bem móvel de valor o objecto que tenha manifestamente um valor superior a 10 000 patacas e que não esteja ligado materialmente à respectiva construção ou incorporado no interior ou exterior das suas instalações fixas.

### **Artigo 211.º**

#### **Despesas com a desocupação**

1. Caso a ordem de desocupação prevista no n.º 1 do artigo 208.º venha a ser executada pela DSSOPT, as despesas realizadas com a desocupação e com a guarda de documentos e bens móveis referidos no artigo anterior constituem encargos dos infractores que devem efectuar o respectivo pagamento no prazo e local indicado por aqueles Serviços.

2. Na falta de pagamento das despesas no prazo estipulado no número anterior, procede-se à cobrança coerciva, nos termos do processo de execução fiscal, servindo de título executivo a certidão comprovativa das despesas efectuadas, passada pela DSSOPT.

## **Capítulo XV**

### **Disposições finais e transitórias**



### **Artigo 212.º**

#### **Aplicação da presente lei a situações já iniciadas**

A aplicação da presente lei a situações iniciadas antes da sua entrada em vigor subordina-se ao disposto nos artigos seguintes.

### **Artigo 213.º**

#### **Nos procedimentos de ocupação e concessão ainda não concluídos**

1. Nos procedimentos de ocupação por licença e nos de concessão ainda não concluídos, o disposto na presente lei aplica-se a todos os actos a praticar depois da sua entrada em vigor.

2. Se a aplicação da presente lei a actos posteriores exigir a alteração dos já praticados no procedimento, os serviços competentes devem providenciar para que essas alterações se limitem ao estritamente indispensável e sejam feitas com o mínimo de prejuízo para os interessados.

### **Artigo 214.º**

#### **Nas ocupações por licença**

A presente lei aplica-se às ocupações por licença autorizadas antes da sua entrada em vigor, sem necessidade de substituição do título, e sem prejuízo das condições previstas nas respectivas licenças.

### **Artigo 215.º**

#### **Nas concessões provisórias**

A presente lei aplica-se às concessões provisórias anteriores à sua entrada em vigor, com as seguintes ressalvas:

- 1) Quando esteja a correr um prazo fixado por legislação anterior e a presente lei o tiver modificado, é aplicado o prazo mais longo;
- 2) Os direitos e deveres dos concessionários são imediatamente regulados pela presente lei, sem prejuízo do convencionado nos respectivos contratos;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- 3) Quando tenha expirado o prazo anteriormente fixado para o aproveitamento do terreno e este não tenha sido realizado por culpa do concessionário, aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 104.º e no artigo 166.º.

**Artigo 216.º**

**Concessões definitivas por arrendamento do pretérito**

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 4 e no artigo seguinte, os actuais concessionários das concessões definitivas por arrendamento devem declarar, no prazo de um ano a contar da entrada em vigor da presente lei, se desejam que as respectivas concessões continuem a reger-se pela legislação anterior até ao termo do prazo dos contratos de concessão ou das suas renovações, ou se pretendem optar pela aplicação da presente lei.

2. Caso a construção existente no terreno concedido esteja sujeita ao regime de propriedade horizontal, a declaração referida no número anterior deve ser feita em conjunto pelos condóminos do edifício que representem mais de dois terços do valor total do condomínio.

3. No caso de não ser apresentada qualquer declaração nos termos do n.º 1, considera-se que os concessionários optam pela aplicação da presente lei.

4. Na renovação dos contratos de concessão por arrendamento celebrados anteriormente à entrada em vigor da presente lei, a renda deve ser actualizada em conformidade com as tabelas vigentes no momento da renovação.

5. Às concessões onerosas por arrendamento que tenham sido convertidas em definitivas antes da entrada em vigor da presente lei não se aplica o disposto na alínea 1) do n.º 2 do artigo 49.º e no artigo 132.º.



### **Artigo 217.º**

#### **Concessões gratuitas do pretérito**

1. A presente lei aplica-se às concessões gratuitas atribuídas antes da sua entrada em vigor, sem prejuízo das matérias respeitantes à conversão de concessões gratuitas em onerosas poderem continuar a reger-se pela legislação anterior.

2. O concessionário da concessão referida no número anterior deve apresentar pedido de conversão da concessão gratuita em onerosa no prazo de um ano a contar da entrada em vigor da presente lei, sob pena de essas concessões gratuitas não poderem continuar a reger-se pela legislação anterior no âmbito daquelas matérias.

3. A finalidade das concessões convertidas em onerosas nos termos do número anterior não pode ser alterada, salvo as alterações necessárias, decorrentes da entrada em vigor de um novo plano urbanístico ou da sua alteração, ou da repriminção de um plano urbanístico anteriormente revogado.

### **Artigo 218.º**

#### **Hipotecas e outros negócios jurídicos anteriormente constituídos**

1. Às hipotecas legalmente constituídas antes da entrada em vigor da presente lei, não se aplica o disposto no n.º 7 do artigo 42.º.

2. Aos negócios jurídicos referidos nas alíneas 1) ou 2) do n.º 2 do artigo 144.º e legalmente constituídos antes da entrada em vigor da presente lei não se aplica o disposto nesse número.

### **Artigo 219.º**

#### **Procedimentos sancionatórios de infracções administrativas e de desocupação do terreno iniciados**

Aos procedimentos sancionatórios de infracções administrativas e de desocupação do terreno iniciados antes da entrada em vigor da presente lei não se aplica o disposto nos artigos 202.º a 206.º e no artigo 209.º.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

**Artigo 220.º**  
**Legislação subsidiária**

Em tudo quanto não estiver, expressamente, previsto na presente lei, são aplicáveis subsidiariamente, consoante a natureza das matérias, o Código do Procedimento Administrativo, o Decreto-Lei n.º 52/99/M, de 4 de Outubro (Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento), o Código Penal, o Código de Processo Penal e o Código do Registo Predial.

**Artigo 221.º**  
**Diplomas complementares**

Até à entrada em vigor dos diplomas complementares referidos na presente lei, mantém-se em vigor a legislação que regula as respectivas matérias.

**Artigo 222.º**  
**Revogação**

São revogados:

- 1) A Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho (Lei de terras), com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 5/81/M, de 27 de Junho, n.º 2/82/M, de 6 de Fevereiro, e n.º 8/83/M, de 13 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho, e pelas Leis n.º 8/91/M, de 29 de Julho, n.º 13/91/M, de 18 de Novembro e n.º 2/94/M, de 4 de Julho;
- 2) O Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 26/96/M, de 27 de Maio;
- 3) O n.º 2 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 43/97/M, de 20 de Outubro.

**Artigo 223.º**  
**Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor no dia 1 de Março de 2014.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

Aprovada em     de     de 2013.

O Presidente da Assembleia Legislativa, \_\_\_\_\_  
*Lau Cheok Va*

Assinada em     de     de 2013.  
Publique-se.

O Chefe do Executivo, \_\_\_\_\_  
*Chui Sai On*