

Olhão: 1.
 Oliveira de Azeméis: 2 (1 para o Tribunal do Trabalho).
 Oliveira de Frades: 1 (magistrado comum a Vouzela).
 Oliveira do Hospital: 1 (magistrado comum a Tábua).
 Ourique: 1 (magistrado comum a Almodôvar).
 Ovar: 2.
 Paços de Ferreira: 1.
 Pampilhosa da Serra: 1 (magistrado comum a Arganil).
 Paredes: 2.
 Paredes de Coura: 1 (magistrado comum a Valença).
 Penacova: 1 (magistrado comum a Lousã).
 Penafiel: 2 (1 para o Tribunal do Trabalho).
 Penamacor: 1 (magistrado comum a Idanha-a-Nova).
 Penela: 1 (magistrado comum a Condeixa-a-Nova).
 Peniche: 1.
 Peso da Régua: 1.
 Pinhel: 1 (magistrado comum a Trancoso).
 Pombal: 2.
 Ponta Delgada: 3 (1 para o Tribunal do Trabalho).
 Ponta do Sol: 1.
 Ponte da Barca: 1 (magistrado comum a Arcos de Valdevez).
 Ponto de Lima: 1.
 Ponte de Sor: 1.
 Portalegre: 2 (1 para o Tribunal do Trabalho).
 Portel: (magistrado comum a Cuba).
 Portimão: 2 (1 para o Tribunal do Trabalho).
 Porto: 28 (9 para o Tribunal do Trabalho).
 Porto de Mós: 1.
 Porto Santo: 1 (magistrado comum a Santa Cruz).
 Povoação: 1 (magistrado comum a Nordeste).
 Póvoa de Lanhoso: 1 (magistrado comum a Vieira do Minho).
 Póvoa de Varzim: 1.
 Redondo: 1 (magistrado comum a Reguengos de Monsaraz).
 Reguengos de Monsaraz: 1 (magistrado comum a Redondo).
 Resende: 1 (magistrado comum a Cinfães).
 Ribeira Grande: 1.
 Rio Maior: 1.
 Sabrosa: 1 (magistrado comum a Vila Real).
 Sabugal: 1.
 Santa Comba Dão: 1.
 Santa Cruz: 1 (magistrado comum a Porto Santo).
 Santarém: 4 (1 para o Tribunal do Trabalho).
 Santiago do Cacém: 1.
 Santo Tirso: 3 (1 para o Tribunal do Trabalho).
 S. João da Madeira: 1.
 S. João da Pesqueira: 1 (magistrado comum a Tabuaço).
 S. Pedro do Sul: 1.
 S. Vicente: 1.
 Sátão: 1 (magistrado comum a Viseu).
 Seia: 1.
 Seixal: 1.
 Serpa: 1 (magistrado comum a Mértola).
 Sertão: 1 (magistrado comum a Oleiros).
 Sesimbra: 1.
 Setúbal: 5 (1 para o Tribunal do Trabalho).
 Silves: 1 (magistrado comum a Monchique).
 Sintra: 5 (1 para o Tribunal do Trabalho).
 Soure: 1.
 Tábua: 1 (magistrado comum a Oliveira do Hospital).
 Tabuaço: 1 (magistrado comum a S. João da Pesqueira).
 Tavira: 1.
 Tomar: 3 (1 para o Tribunal do Trabalho).
 Tondela: 1.
 Torres Novas: 1.
 Torres Vedras: 3 (1 para o Tribunal do Trabalho).
 Trancoso: 1 (magistrado comum a Pinhel).
 Vagos: 1.
 Vale de Cambra: 1.
 Valença: 1 (magistrado comum a Paredes de Coura).
 Valpaços: 1.
 Viano do Castelo: 3 (1 para o Tribunal do Trabalho).
 Vieira do Minho: 1 (magistrado comum a Póvoa de Lanhoso).
 Vila do Conde: 2.
 Vila da Feira: 4 (1 para o Tribunal do Trabalho).
 Vila Flor: 1 (magistrado comum a Corrazeda de Ansiães).
 Vila Franca do Campo: 1.

Vila Franca de Xira: 3 (1 para o Tribunal do Trabalho).
 Vila Nova de Cerveira: 1 (magistrado comum a Caminha).
 Vila Nova de Famalicão: 3 (1 para o Tribunal do Trabalho).
 Vila Nova de Foz Côa: 1 (magistrado comum a Meda).
 Vila Nova de Gaia: 6 (2 para o Tribunal do Trabalho).
 Vila Nova de Ourém: 1.
 Vila Pouca de Aguiar: 1.
 Vila da Praia da Vitória: 1.
 Vila Real: 3 (1 para o Tribunal do Trabalho; 1 magistrado comum a Sabrosa).
 Vila Real de Santo António: 1.
 Vila Verde: 1.
 Vila Viçosa: 1.
 Vimioso: 1 (magistrado comum a Miranda do Douro).
 Vinhais: 1.
 Viseu: 4 (1 para o Tribunal do Trabalho; magistrado comum a Sátão).
 Vouzela: 1 (magistrado comum a Oliveira de Frades).

Art. 2.º Este decreto-lei entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 30 de Novembro de 1979. — *Maria de Lourdes Ruivo da Silva Matos Pintasilgo* — *Pedro de Lemos e Sousa Macedo*.

Promulgado em 28 de Dezembro de 1979.

Publique-se.

O Presidente da República, ANTÓNIO RAMALHO EANES.

(D. R. n.º 299, Suplemento, de 29-12-1979, I Série).

GOVERNO DE MACAU

Lei n.º 6/80/M

de 5 de Julho

Lei de terras

1. A reduzida extensão territorial e a alta densidade demográfica, a quase inexistência de explorações agrárias, a finalidade essencialmente urbana do aproveitamento dos terrenos disponíveis e dos que se projecta conquistar ao mar, a construção na vertical e a saturação das áreas da parte velha da cidade, a proliferação de barracas e outras construções provisórias implantadas em terrenos vagos, a circunstância de não serem poucos nem pequenos os espaços do território insular relativamente aos quais se invoca a propriedade ou posse, com base em meros documentos particulares (as chamadas escrituras de papel de seda ou «sá-chi-kai»), são alguns dos particularismos de Macau que, além de imprimirem fisionomia própria e especial importância ao problema das terras, têm ditado, neste domínio, e ao longo dos anos, tratamento jurídico especial.

Assim, a Lei n.º 2 001, de 16 de Maio de 1944, afastou expressamente, no artigo 17.º, a sua aplicação a este território. Idêntica orientação perfilhou o Regulamento de 1961 (artigo 2.º do Decreto n.º 43 894, de 6 de Setembro de 1961). A Lei n.º 6/73, de 13 de Agosto, condensou num único preceito as ressalvas impostas pela especificidade de Macau.

2. A ocupação e concessão de terrenos vagos do Território têm o seu assento legal no Diploma Legislativo n.º 1 679, de 21 de Agosto de 1965, sendo as situações criadas anteriormente à sua vigência contempladas no Regulamento aprovado pelo Diploma Legislativo n.º 651, de 3 de Fevereiro de 1940 e demais legislação avulsa entretanto publicada.

Apesar do avanço que então representou na legislação sobre terras, o Diploma Legislativo n.º 1 679 viria a revelar-se, volvidos alguns anos sobre a sua entrada em vigor, menos adequado à concretização de empreendimentos de significativa dimensão económica e à resolução de outros problemas provocados pelo notável incremento registado na construção urbana.

Dáí o aparecimento de várias leis complementares, entre elas, por merecer especial referência, o Diploma Legislativo n.º 1 860, de 20 de Novembro de 1971, o qual readmite o arrendamento como forma de disposição de terrenos destinados à edificação de prédios urbanos, a fim de incentivar a iniciativa privada, aliviando os concessionários de pesados encargos inerentes à utilização dos terrenos, como o são os que se prendem com obras de aterro, saneamento e urbanização e com a remoção de construções provisórias.

3. A lei ora aprovada procura regular a matéria em apreço de forma a corresponder aos interesses de Macau.

Assim, e aludindo apenas a algumas das suas disposições:

— Excluem-se do regime geral de uso e ocupação os terrenos que devam ser total ou parcialmente afectados a reservas para fins especiais;

— Admite-se a venda de pequenas parcelas de terreno insuficientes para construção regular, desde que confinem com terreno pertencente ao adquirente em regime de propriedade perfeita e não possam aproveitar a outro proprietário ou concessionário confinante;

— Equipara-se o arrendamento ao aforamento como forma de disposição de terrenos urbanos e de interesse urbano;

— Estabelecem-se limites máximos às áreas de terrenos que uma pessoa, singular ou colectiva, pode ter em concessão, sem prejuízo das excepções ditadas pelos interesses do Território;

— Fixam-se os casos em que a renda dos terrenos concedidos pode ser actualizada e descreve-se o processo de reclamação e recurso à arbitragem por parte dos arrendatários;

— Determina-se a precedência de hasta pública na concessão de terrenos e prevêem-se casos em que ela deve ou pode ser dispensada;

— Permite-se, como faculdade da Administração, a conversão total ou parcial do arrendamento em aforamento;

— Autoriza-se o subarrendamento que contribua para a celeridade do aproveitamento dos terrenos concedidos;

— Prevêem-se normas relativas à demarcação provisória e definitiva dos terrenos;

— Definem-se os deveres e direitos dos concessionários;

— Procura-se garantir o aproveitamento dos terrenos concedidos, subtraindo-os a manobras especulativas que usualmente se encobrem sob o disfarce de pedidos de alteração de finalidade;

— Simplifica-se o processo de ocupação e concessão e disciplinam-se a substituição de parte no processo e a transmissão de situações decorrentes da concessão;

— Tenta-se superar os inconvenientes de inscrições provisórias na Conservatória dos Registos e respectiva caducidade, condicionando a realização de escrituras públicas que envolvam a transmissão de situações decorrentes da concessão à autorização genérica convencionada nos contratos ou à apresentação de cópia autêntica dos despachos que autorizem a transmissão;

— Inserem-se normas respeitantes à caducidade das concessões provisórias, à rescisão dos arrendamentos e ao destino das benfeitorias eventualmente incorporadas nos terrenos;

— Acautelam-se as situações criadas ou já iniciadas anteriormente à vigência desta lei;

— Renovam-se as inscrições provisórias caducadas, na esperança de que as muitas irregularidades existentes se sanem no decurso do prazo de um ano agora fixado;

— Relega-se para momento ulterior, e precedendo proposta de lei do Governador, a definição do regime jurídico dos terrenos que foram objecto de transacções tituladas por escrituras de papel de seda (sá-chi-kai).

4. Desta lei e da sua fiel execução se espera que a disposição e a utilização de terrenos vagos concorram para o crescimento económico, o progresso social e a melhoria das condições de vida da população do Território.

Por todo o exposto,

Tendo em atenção o proposto pelo Governador do Território;

Cumpridas as formalidades do artigo 48.º, n.º 2, alínea a), do Estatuto Orgânico de Macau;

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos do artigo 31.º, n.º 1, alínea j), do mesmo Estatuto, o seguinte:

CAPÍTULO I

Domínio público, propriedade privada e património de Macau

Artigo 1.º

(Distinção de terrenos segundo o seu regime jurídico)

Os terrenos de Macau podem distinguir-se em terrenos do domínio público do Território, terrenos do seu domínio privado e terrenos de propriedade privada.

Artigo 2.º

(Domínio público do Território)

Pertencem ao domínio público os terrenos como tais considerados por lei e sujeitos ao respectivo regime jurídico.

Artigo 3.º

(Uso dos terrenos do domínio público)

Os terrenos pertencentes ao domínio público, cuja natureza o consinta, podem ser usados ou ocupados a título precário, mediante licença de ocupação.

Artigo 4.º

(Inclusão de terrenos do domínio público no património do Território)

Os terrenos de domínio público podem, por diploma legal, vir a ser integrados no domínio privado do Território como terrenos vagos, embora sujeitos ao regime especial que a lei fixar.

Artigo 5.º

(Propriedade privada)

1. Consideram-se sujeitos ao regime de propriedade privada os terrenos sobre os quais tenha sido constituído definitivamente um direito de propriedade por outrem que não as pessoas colectivas de direito público.

2. O Governo procederá à delimitação dos terrenos que, constituindo propriedade privada, confinem com o domínio público.

Artigo 6.º

(Domínio privado do Território)

1. Pertencem ao domínio privado do Território os terrenos que não devam ser considerados de domínio público ou de propriedade privada.

2. Os terrenos sujeitos a regime de propriedade privada podem ser adquiridos para determinados fins pelo Território e passam a integrar-se no seu domínio público ou privado, conforme o fim a que forem afectados.

Artigo 7.º

(Terrenos vagos)

1. Consideram-se terrenos vagos os que, não tendo entrado definitivamente no regime de propriedade privada ou de domínio público, não tenham ainda sido afectados, a título definitivo, a qualquer finalidade pública ou privada.

2. Os terrenos vagos integram-se no domínio privado do Território, podendo vir a ser afectados ao domínio público ou ser concedidos nos termos admitidos por lei.

Artigo 8.º

(Proibição de usucapião e de acessão imobiliária)

Sobre os terrenos do domínio público e do domínio privado do Território não podem ser adquiridos direitos por meio de usucapião ou acessão imobiliária.

Artigo 9.º

(Direitos do Território sobre os terrenos vagos)

Em relação aos terrenos vagos, o Território pode designadamente:

- a) Dispor deles, nos termos desta lei e demais legislação aplicável;
- b) Utilizá-los na construção de edifícios para a instalação de serviços públicos e habitação do respectivo pessoal;
- c) Destiná-los à participação em sociedades de economia mista;
- d) Aproveitar os seus produtos, observadas as normas que disciplinam as várias formas de utilização.

CAPÍTULO II

Reservas

Artigo 10.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 11.º

(Objecto)

As reservas recairão, em regra, sobre os terrenos vagos.

2. Excepcionalmente, podem as reservas abranger não apenas terrenos do domínio privado do Território, como ainda terrenos do domínio público, sem prejuízo do regime especial a que devem estar sujeitos, e terrenos de propriedade privada.

Artigo 12.º

(Forma de constituição de reservas)

As reservas são constituídas por decreto-lei, que respeitará os planos de urbanização ou do aproveitamento florestal.

Artigo 13.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. Dizem-se parciais as reservas em que só são permitidas as formas de uso ou ocupação que não colidam com os fins de utilidade pública visados ao constituí-las.

Artigo 14.º

(Enumeração exemplificativa de reservas parciais)

Podem ser constituídas reservas parciais, nomeadamente para:

- a) A construção de casas económicas;
- b) A captação, condução e distribuição de águas às populações e protecção das respectivas instalações;
- c) A instalação de estabelecimentos oficiais ou particulares de saúde e outros fins de saúde pública;
- d) A instalação de serviços públicos;
- e) Aproveitamento hidroeléctrico ou hidroagrícola, incluindo as áreas adjacentes, contínuas ou não, afectas economicamente à respectiva exploração;
- f) A criação ou conservação de zonas verdes;
- g) Portos, aeródromos e estradas, incluindo as respectivas zonas de protecção e expansão;
- h) Fins turísticos;
- i) Defesa florestal.

Artigo 15.º

(Inclusão de propriedade privada nas reservas)

1. A inclusão total ou parcial de qualquer propriedade privada nas reservas só pode ser efectuada através da expropriação por utilidade pública ou pela constituição de servidões administrativas.
2. O diploma que constituir uma reserva fixará as expropriações a efectuar e as restrições a estabelecer.
3. Os particulares atingidos pelas expropriações administrativas têm a faculdade de optar pelas correspondentes indemnizações ou pela participação, como accionistas, nas sociedades de economia mista que porventura vierem constituir-se para a exploração de actividades relacionadas com a respectiva reserva.
4. A participação nas sociedades de economia mista não será inferior a 30%, cabendo ao particular o direito de receber o remanescente em numerário.

Artigo 16.º

(Coexistência de reservas)

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

Artigo 17.º

(Efeitos da constituição de reservas)

A constituição de uma reserva não prejudica os direitos constituídos anteriormente através de concessão provisória ou definitiva ou de propriedade plena, 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 e caducidade das reservas)

1. As reservas devem ser levantadas quando não se justifique a sua manutenção e caducam quando haja decorrido o prazo fixado nos respectivos diplomas que as criaram, sem que tenham sido definitivamente constituídas.

2. O levantamento das reservas far-se-á por decreto-lei.

CAPÍTULO III**Povoações**

Artigo 20.º

(Conceito de povoação)

Povoações são aglomerados populacionais de determinadas características e aos quais se atribui grau e natureza de funções a definir em diploma especial.

Artigo 21.º

(Área das povoações)

1. As povoações compreenderão o núcleo urbano e a área reconhecida como conveniente para assegurar a sua expansão.

2. Serão estabelecidas zonas suburbanas subordinadas a regras próprias de ocupação, sempre que as características das áreas envolventes das povoações o aconselhem.

3. As zonas suburbanas poderão conter núcleos populacionais dependentes.

Artigo 22.º

(Criação de povoações)

A criação de qualquer povoação é sempre acompanhada da definição dos terrenos a ela destinados e faz-se por decreto-lei.

Artigo 23.º

(Classificação de povoações)

1. As povoações são classificadas de acordo com o seu estado de desenvolvimento, a sua importância administrativa e as funções que lhes sejam atribuídas.

2. Em diploma complementar serão fixadas as normas a observar na criação e classificação de povoações.

Artigo 24.º

(Alterações das plantas ou esboços)

As plantas ou os esboços das povoações classificadas podem ser alterados ou rectificadas em qualquer altura, sem prejuízo dos direitos anteriormente constituídos sobre os respectivos terrenos.

CAPÍTULO IV**Classificação e condições de ocupação dos terrenos vagos**

Artigo 25.º

(Classificação dos terrenos vagos)

1. Os terrenos vagos classificam-se, para efeitos de utilização, em dois grupos:

- a) Terrenos urbanos ou de interesse urbano;
- b) Terrenos rústicos.

2. Os terrenos urbanos ou de interesse urbano são os incluídos nas áreas atribuídas às povoações pelo n.º 1 do artigo 21.º e nas zonas suburbanas.

3. São terrenos rústicos os não incluídos na definição anterior.

Artigo 26.º

(Condições de ocupação dos terrenos urbanos ou de interesse urbano)

1. As condições de ocupação de terrenos urbanos ou de interesse urbano serão as fixadas nos planos de urbanização ou, na falta destes, em esquemas de utilização a estabelecer para cada caso, pelos serviços competentes.

2. Nas zonas suburbanas sem condições especificadas nos planos ou esquemas referidos nos números anteriores poderão ser permitidas instalações comerciais e industriais que, pela sua natureza, não convenha integrar nos núcleos urbanos.

Artigo 27.º

(Condições de ocupação dos terrenos rústicos)

Os terrenos rústicos devem ser destinados a utilização adequada às suas capacidades de uso e aptidão.

Artigo 28.º

(Terrenos que não podem ser objecto de concessão)

1. Não podem ser concedidos:

- a) Os terrenos afectos ao domínio público;
- b) Os terrenos abrangidos por uma reserva total;

c) Os terrenos que só possam ser ocupados por meio de licença especial.

2. Os terrenos das reservas parciais só são concedíveis para os fins especiais para que tenham sido constituídas.

CAPÍTULO V

Disposição dos terrenos vagos

SECÇÃO I

Formas de disposição

Artigo 29.º

(Venda, concessão e ocupação)

Os terrenos vagos podem ser objecto de:

- a) Venda;
- b) Concessão por aforamento;
- c) Concessão por arrendamento;
- d) Uso ou ocupação a título precário.

Artigo 30.º

(Terrenos que podem ser objecto de venda, aforamento e arrendamento)

1. Só podem ser objecto de venda as pequenas parcelas de terreno, insuficientes para construção regular, confinantes com terreno pertencente ao requerente em regime de propriedade perfeita e que não possam aproveitar a qualquer outro proprietário ou concessionário confinante.

2. São concedíveis por aforamento os terrenos urbanos e de interesse urbano.

3. São concedíveis por arrendamento:

- a) Os terrenos rústicos destinados a fins agrícolas, pecuários e piscícolas;
- b) Os terrenos urbanos e de interesse urbano.

Artigo 31.º

(Ocupação a título precário)

Podem ser usados ou ocupados a título precário, mediante licença especial:

- a) Os terrenos do domínio público cuja natureza o permita;
- b) Os terrenos destinados à exploração de pedreiras;
- c) Os terrenos adjacentes a jazigos mineiros necessários à sua pesquisa ou exploração, não podendo a ocupação ser feita por entidade diferente do concessionário da mina, nem por tempo superior ao da exploração mineira;
- d) Quaisquer outros terrenos vagos necessários a fins específicos, não enquadrados nas disposições desta lei ou sempre que a duração da ocupação prevista não justifique outro tipo de disposição.

Artigo 32.º

(Ocupação para fins de interesse público)

1. Os terrenos ocupados ou a ocupar para fins de interesse público serão reservados para o Território e podem, por deter-

minação do Governador, ser entregues aos serviços públicos interessados, incluindo os dotados de personalidade jurídica, 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 especial do Governador.

SECÇÃO II

Áreas concedíveis e ocupáveis

Artigo 33.º

(Limite das áreas a conceder por aforamento)

O limite máximo das áreas de terrenos urbanos ou de interesse urbano que qualquer pessoa singular ou colectiva pode ter por aforamento é de meio hectare na zona urbana e dois hectares na zona suburbana.

Artigo 34.º

(Limite das áreas a conceder por arrendamento)

1. O limite máximo das áreas concedíveis por arrendamento a uma pessoa singular ou colectiva não excederá dois hectares de cada vez e dez hectares no total.

2. Para a aplicação do estabelecido no número anterior é irrelevante a classificação dos terrenos a conceder.

Artigo 35.º

(Cômputo das áreas)

1. Para os efeitos dos artigos 33.º e 34.º adicionam-se as áreas dos terrenos concedidos aos cônjuges, seja qual for o regime de bens, e aos filhos incapazes.

2. Não se consideram pessoas diferentes das sociedades em nome colectivo ou das sociedades por quotas de responsabilidade limitada, os sócios cuja comparticipação no capital seja superior a cinquenta por cento.

Artigo 36.º

(Limite das áreas ocupáveis)

1. A área ocupável a título precário, mediante licença especial, não pode exceder para cada licença passada à mesma pessoa singular ou colectiva um hectare para a exploração de pedreira ou meio hectare para outros fins.

2. O limite fixado no número anterior para exploração de pedreiras pode ser ultrapassado quando o interesse do Território o justifique.

Artigo 37.º

(Alargamento dos limites de áreas)

Em casos considerados de interesse para o Território, podem ser excepcionalmente ocupados por aforamento ou arrendamento, mediante contrato especial e nas condições julgadas convenientes para cada caso, terrenos de áreas superiores às mencionadas nos artigos anteriores.

Artigo 38.º

(Concessões sucessivas)

1. A concessão sucessiva de novas parcelas por aforamento ou arrendamento até aos limites previstos nos artigos anteriores é sempre condicionada pela prova do aproveitamento exigido para a conversão em definitiva das concessões anteriores.

2. Esta restrição não é aplicável aos casos previstos no artigo 37.º, nem às concessões a favor das pessoas colectivas de direito público, empresas públicas ou de economia mista e institutos públicos personalizados.

SECÇÃO III

Legitimidade para adquirir direitos sobre terrenos

Artigo 39.º

(Regra geral)

1. Podem adquirir direitos sobre terrenos ou obter licença especial para a sua ocupação:

a) As pessoas singulares ou colectivas, de qualquer nacionalidade, salvas as limitações legais;

b) As pessoas colectivas portuguesas de direito público com capacidade de gozo do direito de propriedade sobre imóveis;

c) As entidades estrangeiras de direito público quando assim o estabeleçam acordos internacionais e possuam capacidade de gozo de direitos, tanto pela sua lei nacional como pela lei deste território.

2. Além das condições ou restrições estabelecidas por legislação especial, as entidades que não possuam a nacionalidade portuguesa devem declarar expressamente que se submetem às leis, autoridades e tribunais locais e que renunciam, em eventuais litígios relacionados com a concessão, a qualquer foro ou processo judiciário estrangeiro.

Artigo 40.º

(Concessões gratuitas)

Só podem receber concessões gratuitas:

a) As autarquias locais;

b) As confissões religiosas legalmente reconhecidas, quando os terrenos se destinem à construção de templos, locais de culto ou à realização das suas actividades assistenciais e de ensino;

c) As pessoas colectivas de utilidade pública;

d) As cooperativas de habitação, quanto a terrenos destinados exclusivamente à construção de edifícios para habitação própria dos associados.

SECÇÃO IV

Competência para dispor dos terrenos

Artigo 41.º

(Competência geral)

1. Compete ao Governador:

a) Estabelecer, modificar ou levantar reservas totais ou parciais;

b) Autorizar a venda e conceder por aforamento ou arrendamento os terrenos urbanos ou de interesse urbano;

c) Dispor gratuitamente de terrenos nos termos das normas especiais aplicáveis;

d) Autorizar a alteração da finalidade de concessão;

e) Autorizar o ingresso de terrenos afectos ao domínio público no domínio privado do Território ou no património dos serviços públicos dotados de personalidade jurídica;

f) Autorizar que os terrenos afectos às reservas transitem para o domínio privado do Território ou dos serviços públicos personalizados;

g) Autorizar o subarrendamento total ou parcial;

h) Autorizar a inclusão de terrenos do domínio público nas áreas urbanas e suburbanas;

i) Autorizar o ingresso no domínio privado do Território, das autarquias locais e dos serviços públicos personalizados, dos terrenos vagos destinados à participação em sociedades de economia mista ou em outras instituições que visem o desenvolvimento local;

j) Dispor de terrenos afectos a fins de interesse público a favor dos serviços públicos personalizados ou não, para que estes o utilizem de acordo com o seu destino especial;

l) Autorizar a substituição da parte no processo e a transmissão de situações resultantes da concessão que devam operar-se por efeito de associação ou actos entre vivos, a título gratuito ou oneroso;

m) Autorizar a conversão em aforamento de terrenos arrendados que tenham sido integralmente aproveitados;

n) Conceder por arrendamento terrenos rústicos;

o) Autorizar, renovar e revogar o uso ou ocupação de terrenos a título precário.

2. É delegável:

a) A competência referida nas alíneas n) e o) do número anterior;

b) A autorização para a substituição da parte no processo e para a transmissão, por acto entre vivos ou *mortis causa*, de situações resultantes de concessão definitiva.

Artigo 42.º

(Competência especial)

1. Compete também ao Governador definir as zonas para as quais devam ser especialmente estabelecidos os limites das áreas a conceder, os tipos de exploração técnica e económica e as condições gerais de aproveitamento.

2. Sempre que se proceda a operações de parcelamento nas zonas referidas no n.º 1, as concessões, qualquer que seja o seu regime, poderão ser precedidas de hasta pública quando o justifiquem a presumível concorrência de pretendentes e a finalidade de valorização a atingir.

CAPÍTULO VI

Venda, concessão e ocupação

SECÇÃO I

Venda

Artigo 43.º

(Regime jurídico)

1. A venda de pequenas parcelas de terreno nas condições definidas no artigo 30.º, n.º 1, é feita com dispensa de hasta pública.

2. A venda é resolúvel se, no prazo fixado no respectivo contrato ou, na falta deste, decorridos três anos sobre a data da adjudicação, o comprador, a tanto obrigado, não fizer prova de aproveitamento do terreno adquirido.

3. No caso previsto no número anterior, reverterem para o Território todas as benfeitorias introduzidas no terreno vendido, sem que o comprador tenha direito a qualquer indemnização.

SECÇÃO II

Concessão por aforamento

Artigo 44.º

(Concessão provisória e definitiva)

A concessão por aforamento é dada de início a título provisório, por prazo a fixar em função das características da concessão, em regra não superior a cinco anos, e só se converterá em definitiva se, no decurso do prazo fixado, forem cumpridas as cláusulas de aproveitamento mínimo previamente estabelecidas e o terreno estiver demarcado definitivamente.

Artigo 45.º

(Regime jurídico)

1. O aforamento rege-se pelas disposições desta lei e diplomas complementares bem como pelas cláusulas dos respectivos contratos, observando-se em todo o omissos os preceitos aplicáveis do Código Civil.

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

Artigo 46.º

(Preço do domínio útil e foro)

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

- a) O preço do domínio útil;
- b) O foro.

2. O valor do domínio útil é calculado segundo tabelas que o Governo aprovará, tendo em atenção a localização do terreno e a finalidade da concessão.

3. O preço do domínio útil é o que resultar da hasta pública ou o que for fixado de harmonia com as tabelas referidas no número anterior.

4. O preço do domínio útil é pago de uma só vez, antes da celebração da escritura de concessão provisória e, em caso de hasta pública, deverá o adjudicatário prestar caução em dinheiro ou garantia bancária, aceite pelo Governo, do pagamento da totalidade do preço do domínio útil.

5. O foro é devido a partir do momento da concessão provisória e pago anual e adiantadamente, a dinheiro, nos cofres da Fazenda.

Artigo 47.º

(Hasta pública. Casos de dispensa)

1. A concessão provisória é precedida de hasta pública.
2. A hasta pública é dispensada:

a) Na conversão em aforamento de concessões por arrendamento;

b) Na conversão de concessão gratuita em onerosa;

c) Na transmissão de situações resultantes de concessão provisória anterior;

d) Na concessão de pequenas parcelas de terreno insuficientes para construção regular, que confinem com terreno aforado e que não possam aproveitar a qualquer outro concessionário confinante.

3. Os terrenos que se encontrem nas condições da alínea d) do número anterior apenas podem ser concedidos por aforamento.

4. Em caso de hasta pública, o Governador pode não fazer a adjudicação, se assim o achar conveniente aos interesses do Território.

Artigo 48.º

(Cláusulas especiais)

Nos contratos de aforamento podem introduzir-se cláusulas especiais com o fim de acautelar os interesses do Território ou os direitos de terceiros.

SECÇÃO III

Concessão por arrendamento

Subsecção I

Terrenos urbanos ou de interesse urbano

Artigo 49.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 converterá em definitiva se, no decurso do prazo fixado, forem cumpridas as cláusulas de aproveitamento mínimo previamente estabelecidas e o terreno estiver demarcado definitivamente.

Artigo 50.º

(Regime jurídico)

1. O arrendamento rege-se pelas disposições desta lei e diplomas complementares, pelas cláusulas dos respectivos contratos e, subsidiariamente, pela lei civil aplicável.

2. O subarrendamento só é permitido:

a) Em casos de reconhecido interesse para a celeridade do aproveitamento dos terrenos concedidos;

b) A favor de instituições de crédito que, para promover e acelerar o aproveitamento dos terrenos concedidos, hajam feito empréstimos a longo ou médio prazos aos concessionários quando estes faltarem às obrigações assumidas para com o mutuante.

Artigo 51.º

(Renda)

1. A renda deve ser fixada no respectivo contrato e é a que resultar da licitação em hasta pública ou a que for determinada pelo Governador.

2. O valor da renda é calculado segundo tabelas que o Governo aprovará em diploma complementar, tendo em atenção as circunstâncias económicas das zonas em que os terrenos se localizem e bem assim os tipos ou esquemas de utilização.

3. A renda é anual, devendo o seu pagamento ser efectuado de harmonia com o que estiver disposto em diploma complementar, no qual se poderão prever as modalidades de pagamento em duodécimos ou por antecipação.

Artigo 52.º

(Actualização da renda)

1. A renda pode ser actualizada em qualquer dos casos seguintes:

- a) Quando termine cada um dos períodos fixados no contrato;
- b) Quando se transmitam, total ou parcialmente, situações resultantes da concessão;
- c) Quando se proceda a subarrendamento;
- d) Quando se modifique de facto o anterior índice de ocupação do terreno ou se altere a área total dos pisos edificados.

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

Artigo 53.º

(Reclamação e recurso à arbitragem)

1. O concessionário que não se conforme com a actualização da renda, pode reclamar para a entidade que a fixou, no prazo de trinta dias contados da notificação.

2. A divergência será resolvida, em primeira e única instância, por uma comissão composta de três árbitros, sendo um designado pelo juiz de Direito da Comarca, outro pela entidade concedente e o terceiro pelo concessionário.

3. A renda será a que corresponder ao laudo unânime dos árbitros ou, na falta de unanimidade, à média aritmética dos dois laudos mais próximos.

4. A renda cuja actualização haja sido feita nos termos deste artigo, é devida a partir do momento em que o seria sem reclamação.

Artigo 54.º

(Prazo)

1. O prazo do arrendamento deve ser fixado no respectivo contrato, não podendo exceder vinte e cinco anos.

2. O prazo das renovações sucessivas não deve 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 55.º

(Hasta pública. Casos de dispensa obrigatória)

1. A concessão provisória é precedida de hasta pública.

2. A hasta pública é dispensada:

- a) Nas renovações;
- b) Na conversão de concessão gratuita em onerosa;
- c) Na transmissão de situações resultantes de concessão anterior;

d) Na concessão de pequenas parcelas de terreno, insuficientes para construção regular, que confinem com terreno arrendado ao requerente e que não possam aproveitar a qualquer outro proprietário ou concessionário confinante.

3. Os terrenos que se encontrem nas condições da alínea d) do número anterior só podem ser concedidos por arrendamento.

4. Em caso de hasta pública, o Governador pode não fazer a adjudicação, se assim o achar conveniente aos interesses do Território.

Artigo 56.º

(Casos de dispensa facultativa)

1. A hasta pública pode ser dispensada:

a) Quando se verificarem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

1 — Grande dimensão da área requerida;

2 — Empreendimentos projectados de reconhecido interesse para o desenvolvimento do Território;

b) Quando a concessão é pedida por associações de finalidade eminentemente social ou por cooperativas de habitação e as edificações se destinem exclusiva ou essencialmente a habitação própria dos associados;

c) Quando os requerentes sejam servidores do Estado, autarquias locais e pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, no activo ou aposentado, e os terrenos se destinem exclusivamente a edificações para habitação própria.

2. Para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior, será 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 provisórias porventura aí implantadas.

Artigo 57.º

(Conversão em aforamento)

1. É permitida a conversão em aforamento da totalidade ou de parte do terreno concedido por arrendamento.

2. A conversão não será consentida:

a) Quando se excedam os limites máximos de meio hectare na zona urbana e dois hectares na zona suburbana que qualquer pessoa singular ou colectiva pode ter por aforamento;

b) Quando haja subarrendamentos constituídos;

c) Quando os terrenos não estejam completamente aproveitados para a finalidade da concessão.

3. O despacho que autorizar a conversão fixará o preço do domínio útil do terreno, que não deverá tomar em conta o valor das benfeitorias introduzidas, nem poderá ser inferior aos preços constantes das tabelas vigentes no momento da conversão.

4. O foro devido é o que vigorar à data da conversão.

5. A concessão por aforamento resultante de conversão é, para todos os efeitos, considerada concessão definitiva.

Artigo 58.º

(Cláusulas especiais)

Nos contratos de arrendamento podem introduzir-se cláusulas especiais com o fim de acautelar os interesses do Território ou os direitos de terceiros.

Subsecção II

Terrenos rústicos

Artigo 59.º

(Regime jurídico)

O arrendamento de terrenos rústicos rege-se pelas disposições aplicáveis ao arrendamento de terrenos urbanos ou de interesse urbano, com ressalva dos preceitos desta subsecção.

Artigo 60.º

(Renda)

1. A renda anual é paga de uma só vez, de harmonia com o que estiver disposto em diploma complementar.
2. A renda pode ser actualizada no termo de cada um dos períodos fixados no contrato ou quando for autorizado outro tipo de exploração.

Artigo 61.º

(Prazo)

1. O prazo do arrendamento deve ser fixado no respectivo contrato, não podendo exceder quinze anos.
2. O prazo das renovações não deve exceder, para cada uma, dois anos.
3. Para o efeito da actualização da renda, os prazos de arrendamento podem ser divididos em períodos.

Artigo 62.º

(Hasta pública)

1. A concessão provisória é precedida de hasta pública.
2. A hasta pública é dispensada:
 - a) Nas renovações;
 - b) Na transmissão por morte de situações resultantes de concessão anterior.
3. Em caso de hasta pública, o Governador pode não fazer a adjudicação, se assim o achar conveniente aos interesses do Território.

Artigo 63.º

(Proibição de subarrendamento e de conversão em aforamento)

Não é permitido o subarrendamento nem consentida a conversão em aforamento da totalidade ou parte do terreno concedido.

SECÇÃO IV

Concessões gratuitas

Artigo 64.º

(Definição)

As concessões gratuitas são contratos especiais de arrendamento, em que o concessionário é isento de qualquer pagamento.

Artigo 65.º

(Regime jurídico)

1. As concessões gratuitas regem-se pelos preceitos especiais que lhes respeitem, pelas cláusulas dos respectivos contratos e, subsidiariamente, pelas disposições aplicáveis ao arrendamento com fins idênticos.
2. Os direitos dos concessionários não podem ser onerados ou alienados sem autorização da entidade concedente.

Artigo 66.º

(Conversão)

1. As concessões gratuitas podem ser objecto de conversão em onerosas.
2. O concessionário pagará, a partir da conversão, o preço do domínio útil e os foros ou a renda que forem fixados pelo Governador, de harmonia com as tabelas vigentes no momento da conversão.

Artigo 67.º

(Limite de área)

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 nesta lei.

Artigo 68.º

(Caducidade)

As concessões gratuitas caducam:

- a) Quando a utilização dos terrenos se afaste dos fins para que foram concedidos;
- b) Quando o aproveitamento não se concretize no prazo fixado salvo se o for por motivo não imputável a negligência do concessionário e que o Governo considere justificativo.

SECÇÃO V

Ocupação por licença

Artigo 69.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 70.º

(Regime jurídico)

A ocupação por licença baseia-se em contrato de arrendamento que pode ser denunciado a todo o tempo por qualquer das partes, mediante aviso prévio efectuado com a antecedência mínima de sessenta dias.

Artigo 71.º

(Prazo)

1. A licença de ocupação é outorgada pelo período de um ano e considera-se caducada, se a sua renovação não for requerida, dentro do prazo de sessenta dias, antes do seu termo.

2. A renovação da licença pode ser condicionada à actualização da taxa e à revisão das condições de ocupação.

Artigo 72.º

(Taxa)

A taxa de ocupação é paga, mediante guia, na Repartição de Finanças do Concelho onde estiver situado o terreno, no prazo de quinze dias, após o recebimento da notificação da entidade competente para outorgar a respectiva licença.

Artigo 73.º

(Natureza das construções)

1. Nos terrenos ocupados mediante licença podem fazer-se, apenas, construções ou instalações de carácter precário.
2. Nesses terrenos não é permitido, sem expressa autorização, depositar matérias insalubres, tóxicas, incómodas ou perigosas.

Artigo 74.º

(Revogação e rescisão)

O contrato pode ser revogado antes do seu termo normal, por acordo de ambas as partes ou rescindido por acto unilateral da entidade concedente com fundamento na inobservância de qualquer cláusula contratual.

Artigo 75.º

(Benfeitorias)

O ocupante não tem direito de levantar as benfeitorias introduzidas no terreno nem de ser indemnizado por elas, qualquer que seja o motivo do termo da ocupação, devendo, porém, ser reembolsado da importância da taxa correspondente ao tempo por que ainda teria direito a ocupar o terreno.

SECÇÃO VI

Troca de terrenos

Artigo 76.º

(Admissibilidade de troca)

É permitida a troca de terrenos vagos do Território por terrenos de entidades particulares ou públicas.

Artigo 77.º

(Modalidades)

Os terrenos, dados em troca, são concedidos em regime de propriedade plena, por aforamento, por arrendamento ou mediante ocupação por licença, consoante o fim a que se destinem.

Artigo 78.º

(Regime jurídico)

A troca de terrenos rege-se pelos preceitos especiais contidos nesta secção e pelos aplicáveis aos contratos de aforamento, arrendamento ou à ocupação por licença, que não forem contrários por aqueles.

Artigo 79.º

(Prova de direitos)

As entidades particulares ou públicas devem juntar ao processo documento comprovativo dos seus direitos sobre os terrenos que se propõem dar em troca, e bem assim certidão dos encargos ou responsabilidades que recaiam sobre os mesmos.

Artigo 80.º

(Igualdade das prestações)

Podem ser concedidos, mediante troca, terrenos de valor superior aos recebidos pela entidade concedente, pagando o concessionário, a título de preço ou renda, a importância correspondente à diferença.

CAPÍTULO VII

Demarcação

Artigo 81.º

(Definição do objecto da concessão)

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

Artigo 82.º

(Fases da demarcação)

A demarcação compreende duas fases: uma provisória e outra definitiva.

Artigo 83.º

(Demarcação provisória)

A demarcação provisória opera-se pela abertura de picadas perimetrais e pela implantação de marcos normalizados nos vértices, e, eventualmente, nos alinhamentos dos lados do polígono que define o objecto da concessão.

Artigo 84.º

(Elementos a atender)

1. A demarcação provisória baseia-se nas indicações do requerente e deve subordinar-se aos esquemas de utilização e aos planos de urbanização ou de divisão em talhões ou quarteirões aprovados para a respectiva zona.

2. Pode ser dada outra forma ou extensão ao objecto da concessão, quando assim o imponham os direitos de terceiros ou as circunstâncias económicas do aproveitamento proposto.

3. O terreno demarcado terá, tanto quanto possível, a configuração de polígono de poucos lados, de preferência quadriláteros.

4. A demarcação provisória deve assinalar as servidões de passagem e outras que tenham de ser constituídas sobre o terreno a conceder.

Artigo 85.º

(Quem pode assistir à demarcação)

1. Podem assistir à demarcação provisória, o pretendente ao terreno, as pessoas que tenham requerido a concessão de terrenos vizinhos e todos os interessados na prova de direitos de propriedade ou de benfeitorias na respectiva zona.

2. Os interessados são convocados por aviso publicado em português e chinês, no *Boletim Oficial*, com a antecedência mínima de sete dias.

Artigo 86.º

(Declaração do requerente)

Efectuada a demarcação provisória, será o requerente notificado para declarar, no prazo de sete dias e por escrito, se aceita a demarcação realizada.

Artigo 87.º

(Publicidade do pedido de concessão)

1. Junta ao processo a declaração do requerente, será dada publicidade ao pedido de concessão, através de um anúncio no *Boletim Oficial* e da afixação de editais nos lugares próprios.

2. O anúncio e os editais, em português e chinês, devem identificar o requerente e mencionar a localização, as confrontações e a área do terreno pretendido, a finalidade da concessão e ainda o prazo para apresentação de reclamações, que não será superior a trinta dias contados da publicação do anúncio.

Artigo 88.º

(Incidente da reclamação)

1. A reclamação deve ser dirigida ao Governador e entregue na secretaria dos serviços competentes para a organização e instrução do processo de concessão e ocupação de terrenos.

2. A reclamação deve ser instruída com:

a) Todos os documentos que possam servir de fundamento aos factos ou direitos invocados;

b) Documento comprovativo do depósito da quantia correspondente às custas prováveis do incidente, segundo tabelas a fixar em diploma complementar.

3. A importância depositada será restituída, se a reclamação proceder, e perdida a favor do Estado, se ela decair.

Artigo 89.º

(Processamento do incidente)

1. Decorrido o prazo fixado no número dois do artigo 87.º, será o requerente da concessão notificado para, em quinze dias a contar da notificação, responder à reclamação.

2. Com a resposta deve ser oferecida toda a prova documental.

Artigo 90.º

(Apreciação das reclamações)

1. Os serviços a que se refere o n.º 1 do artigo 88.º, devem prestar a sua informação sobre todas as reclamações eventualmente deduzidas, submetendo de seguida o processo à apreciação do Governador, que, em despacho fundamentado, decidirá o incidente.

2. Da decisão sobre a reclamação cabe recurso nos termos da lei geral.

Artigo 91.º

(Caducidade da demarcação)

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

Artigo 92.º

(Demarcação definitiva)

A demarcação definitiva consiste na materialização do contorno perimetral do terreno por meio de marcos de cimento ou marcas e na execução das operações topográficas que permitam a perfeita identificação e localização do terreno concedido.

Artigo 93.º

(Elementos a atender)

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

Artigo 94.º

(Momento de execução)

A demarcação definitiva apenas se realizará após a prova do aproveitamento do terreno e deve sempre preceder a conversão da concessão provisória em definitiva.

Artigo 95.º

(Órgãos de execução)

Os trabalhos de demarcação provisória e definitiva só podem ser executados por pessoal dos serviços a que por lei estejam cometidas tais atribuições.

Artigo 96.º

(Responsabilidade da entidade concedente)

A entidade concedente não é responsável pela ofensa de direitos de terceiros resultante da demarcação de terrenos que venha a conceder, quando estes não hajam deduzido no processo de concessão as necessárias reclamações ou estas hajam sido julgadas improcedentes em despacho de que já não seja possível interpor recurso.

Artigo 97.º

(Despesas de demarcação)

1. A execução da demarcação provisória e definitiva é gratuita.

2. Constituem, todavia, encargo dos interessados, que não sejam pretendentes de concessões gratuitas, o custo dos marcos e postes fornecidos pelo Estado, e, bem assim, as despesas de transporte e ajudas de custo, estas últimas segundo tabela constante de legislação complementar.

CAPÍTULO VIII

Direitos e deveres dos concessionários

Artigo 98.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 99.º

(Aceitação do plano ou programa)

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

Artigo 100.º

(Terrenos contíguos)

O concessionário deve permitir a abertura das picadas perimetrais necessárias para a demarcação dos terrenos contíguos e consentir, dentro dos limites da área da concessão, a execução dos actos que visem o apoio indispensável ao levantamento topográfico de terrenos vizinhos 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 e a dar passagem aos vizinhos para qualquer centro populacional ou vias de comunicação próximas, quando não se disponha de acesso mais fácil ou cómodo.

Artigo 102.º

(Conservação de marcos)

O concessionário deve manter de forma bem visível o contorno da concessão 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

(Definição de aproveitamento)

1. O aproveitamento mínimo consiste na execução do plano de exploração aprovado ou, não o havendo, na utilização exigida para o respectivo tipo de concessão, pelo contrato ou pelos regulamentos.

2. Considera-se aproveitamento completo aquele em que todo o terreno concedido seja susceptível de utilização para os fins da concessão.

3. Só é considerado aproveitamento o que tiver sido realizado pelo concessionário.

Artigo 105.º

(Processo de aproveitamento)

1. O processo de aproveitamento dos terrenos concedidos para a construção de prédios urbanos é o que estiver definido no respectivo título de concessão.

2. Se o título de concessão for omissivo, devem ser observados os seguintes prazos máximos:

a) Para a apresentação do projecto de arquitectura, 3 meses contados da data da escritura da concessão;

b) Para a apresentação do projecto de estruturas, 6 meses contados da notificação da aprovação do projecto de arquitectura;

c) Para o início das obras, 30 dias após a notificação da aprovação do projecto definitivo;

d) Para a conclusão das obras, o prazo estabelecido na licença da construção.

3. A inobservância dos prazos sujeita o concessionário às penalidades estabelecidas no respectivo contrato ou, sendo este omissivo, à multa de cem patacas por cada dia de atraso, até cento e vinte dias, e, para além deste período mas até ao máximo de sessenta dias, ao dobro daquela importância.

4. A rejeição do projecto de arquitectura ou de estruturas não interrompe a contagem do prazo para os efeitos do disposto no número anterior.

5. O disposto nos números três e quatro deste artigo não se aplicará se a justificação apresentada pelo concessionário merecer a aceitação da entidade concedente.

Artigo 106.º

(Conclusão do aproveitamento)

1. Os terrenos concedidos provisoriamente para a edificação de prédios destinados a fins habitacionais, comerciais ou industriais só se consideram aproveitados com o completo acabamento exterior e interior das construções constantes do projecto aprovado.

2. Os terrenos concedidos provisoriamente para fins rústicos só se consideram aproveitados quando estiver preparada ou cultivada a totalidade da área concedida.

Artigo 107.º

(Modificação do aproveitamento)

1. O concessionário tem a faculdade de requerer a alteração da finalidade da concessão e, bem assim, a substituição das normas contratuais ou supletivas concernentes ao aproveitamento do terreno concedido.

2. O pedido será, todavia, discricionariamente apreciado pela entidade concedente, tendo em consideração:

- a) Se a finalidade requerida integra ou não o mesmo ramo comercial, industrial ou misto da finalidade inicial;
- b) Se a finalidade requerida contribui ou não para o desenvolvimento do Território;
- c) Os encargos já satisfeitos pelo concessionário requerente;
- d) A eventual existência de intuits especulativos no pedido de alteração da finalidade da concessão.

3. Em caso de deferimento do pedido de alteração da finalidade da concessão, podem ser revistas todas as cláusulas do contrato e sê-lo-ão obrigatoriamente as que respeitem, conforme os casos, à renda ou preço do domínio útil.

Artigo 108.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 entidade concedente.

Artigo 109.º

(Redução da área da concessão)

1. O concessionário de terrenos rústicos tem o direito de pedir, dentro do prazo de um ano a contar da data da escritura da concessão provisória, a redução da área concedida.
2. O pedido será instruído com um esboço topográfico representativo do terreno a que ficará reduzida a concessão.
3. Deferida a pretensão, deve ser materializada no terreno a demarcação provisória conforme o esboço topográfico apresentado.
4. Não será autorizada qualquer redução que envolva alteração da finalidade da concessão.

Artigo 110.º

(Expropriação por utilidade pública)

1. A entidade concedente pode, em qualquer momento, expropriar, no todo ou em parte, os terrenos concedidos, quando fins da utilidade pública o determinem.
2. Na expropriação dos terrenos concedidos da qual o concessionário deve, em regra, ser prevenido com antecedência mínima de seis meses, o expropriante pagará o valor das benfeitorias necessárias e úteis introduzidas pelo concessionário e sem prejuízo de tal indemnização poderá conceder-lhe, sem qualquer encargo para este e com a sua anuência, uma parcela de terreno na mesma situação jurídica, susceptível de aproveitamento similar.
3. Na falta de acordo sobre o valor das benfeitorias, o expropriante entrará na posse do terreno, após vistoria e depósito da importância que entenda ser devida, seguindo-se os demais termos de direito para a fixação da indemnização.
4. O levantamento pelo concessionário da importância depositada não pode ser interpretado como aceitação tácita do valor da indemnização estimado pelo expropriante.

Artigo 111.º

(Reserva de direitos)

1. Em todas as concessões, consideram-se sempre reservados para a entidade concedente os direitos às minas, pedreiras e nascentes de água.
2. O concessionário pode, porém, usufruir as águas correntes que passem pelo terreno concedido, sem prejuízo dos direitos da entidade concedente.
3. É vedado ao concessionário obstruir ou desviar o curso normal das correntes de água que passem pelo terreno concedido.

CAPÍTULO IX

Processo de concessão e de ocupação

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 112.º

(Organização do processo)

O processo de concessão e de ocupação de terrenos é organizado e instruído pelos serviços públicos a que por lei estejam cometidas as correspondentes atribuições.

Artigo 113.º

(Formas de processo)

1. O processo de concessão e ocupação de terrenos pode ser comum ou especial.
2. O processo especial aplica-se às concessões gratuitas, à ocupação por licença e aos demais casos expressamente designados nesta lei.
3. O processo comum é aplicável a todos os casos a que não corresponda processo especial.

Artigo 114.º

(Custas)

O processo de concessão ou de ocupação e os seus incidentes estão sujeitos ao pagamento de custas, segundo tabelas a fixar em diploma complementar.

Artigo 115.º

(Imposto do selo)

1. O processo de concessão ou de ocupação e os seus incidentes são isentos do pagamento do imposto do selo.
2. Exceptuam-se os requerimentos e as reclamações de quaisquer interessados que não sejam entidades oficiais, os documentos que os instruem, os títulos de concessão e os registos na Conservatória.

Artigo 116.º

(Isenção de encargos)

O processo especial de concessão gratuita é isento do pagamento do imposto do selo, custas e quaisquer despesas ou encargos.

SECÇÃO II
Processo comum

Artigo 117.º

(Fases)

O processo comum consta dos seguintes termos:

- a) Requerimento da concessão;
- b) Informações e pareceres dos serviços e demais entidades que devam pronunciar-se sobre o pedido;
- c) Demarcação provisória do terreno, seguida ou não de hasta pública;
- d) Concessão provisória;
- e) Título de concessão;
- f) Descrição do terreno e sua inscrição provisória a favor do concessionário na Repartição de Finanças e na Conservatória dos Registos;
- g) Prova de aproveitamento e demarcação definitiva;
- h) Concessão e registo definitivos.

Artigo 118.º

(Requerimento inicial)

1. O processo inicia-se com o requerimento do interessado dirigido ao Governador.

2. Além da identificação do requerente, a petição deve conter o seguinte:

- a) Menção da área, das confrontações e de quaisquer circunstâncias que interessem à identificação do terreno;
- b) Especificação da finalidade visada pela concessão;
- c) Indicação do preço oferecido pelo domínio útil ou da renda anual oferecida por metro quadrado de terreno, nunca inferior aos das tabelas em vigor;
- d) Menção das concessões de que seja titular, em nome próprio ou no do cônjuge, de filhos incapazes, de sociedades em nome colectivo ou de sociedades por quotas em que possua mais de metade do capital social.

Artigo 119.º

(Instrução)

1. Com o requerimento de concessão serão juntos os seguintes documentos:

- a) Plano de aproveitamento do terreno;
- b) Declaração de renúncia ao foro, se o requerente não for de nacionalidade portuguesa;
- c) Planta cadastral do terreno em triplicado.

2. No caso previsto no artigo 56.º, n.º 1, alínea a), o requerimento será ainda instruído com a indicação, em peças escritas e desenhadas — estas, pelo menos, em esboço, à escala bem assinalada do plano de obras e fases de realização e, bem assim, do valor do investimento mínimo a efectuar.

Artigo 120.º

(Nomeação de procurador ou representante legal)

1. O requerente que não resida no Território, deve constituir procurador ou indicar representante aqui residente que receba os avisos e demais comunicações relativos ao processo e à concessão.

2. Não será admitida nenhuma justificação, com base na falta de mandatário ou representante ou na negligência deste.

3. No caso do requerente se ausentar do Território sem haver constituído mandatário ou indicado representante, os avisos, notificações e intimações respeitantes ao processo e à concessão serão feitos por edital no *Boletim Oficial*, e à sua custa, sendo arquivado o processo se, no termo do prazo marcado, não tiver vindo aos autos o requerente ou seu representante.

Artigo 121.º

(Informações e pareceres)

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

- a) A adequação do terreno ao aproveitamento que nele se pretende realizar;
- b) A existência de direitos de terceiros;
- c) Os prazos e as fases a fixar no processo de aproveitamento, tendo em vista a natureza e o volume das obras projectadas;
- d) As cláusulas acessórias que seja necessário ou conveniente introduzir atentas a finalidade da concessão e a defesa dos interesses do Território e direitos de terceiros.

2. Depois de recolhidos os pareceres e informações, os serviços a que se refere o artigo 112.º pronunciam-se sobre o deferimento ou indeferimento do pedido, especificando naquele caso as condições a que deverá obedecer a concessão.

Artigo 122.º

(Despacho liminar)

1. O processo é submetido a despacho do Governador.
2. Não havendo motivo para indeferimento, o Governador ordenará:

- a) A demarcação provisória do terreno;
- b) A realização de hasta pública, quando entenda que ela não deve ser dispensada.

Artigo 123.º

(Normas da hasta pública)

O anúncio, o programa e as formalidades da hasta pública obedecerão ao Regulamento aprovado pelo Diploma Legislativo n.º 22/73, de 19 de Maio, ou a outra legislação que vier a ser publicada.

Artigo 124.º

(Decisão da concessão)

1. Após a demarcação do terreno e a realização da hasta pública, quando esta não tenha sido dispensada, o processo será presente à apreciação do Governador que decidirá 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.

2. O Governador pode negar a concessão sempre que julgue inconveniente aos interesses do Território ou prejudicial a terceiros.

Artigo 125.º

(Notificação do interessado)

O despacho de concessão provisória deve ser notificado, conforme os casos, ao licitante que houver oferecido o maior lance ou ao requerente, para, no prazo de vinte dias contados da data de notificação, declarar se aceita a concessão.

Artigo 126.º

(Remessa à Direcção dos Serviços de Finanças)

Recebida a declaração de aceitação do interessado, os Serviços a que se refere o artigo 112.º enviarão à Direcção dos Serviços de Finanças cópia do processo, acompanhada de ofício em que se relacionem todas as condições da concessão.

Artigo 127.º

(Pagamento do preço ou prestação de caução)

1. Nas concessões por aforamento, a Direcção dos Serviços de Finanças entregará, no prazo de quinze dias, ao adjudicatário ou ao requerente, guias para pagamento, a efectuar em dez dias, do preço do domínio útil.

2. Nas concessões por arrendamento, o interessado prestará, por meio de depósito em dinheiro, uma caução equivalente a doze meses de renda, no prazo e pela forma previstos no número anterior.

3. A entidade concedente pode autorizar a substituição do depósito em dinheiro por garantia bancária ou outra que ofereça um coeficiente de liquidez aceitável.

Artigo 128.º

(Celebração da escritura)

1. A concessão provisória materializa-se com a celebração do contrato de aforamento ou de arrendamento.

2. A escritura de concessão provisória deve ser outorgada perante o notário privativo da Direcção dos Serviços de Finanças, no prazo de sessenta dias, a contar da data do recebimento do respectivo processo.

Artigo 129.º

(Título de concessão)

1. As concessões por aforamento ou por arrendamento são tituladas por meio de certidões extraídas dos respectivos instrumentos notariais.

2. Tais certidões fazem prova plena, em juízo ou fora dele, da identificação do terreno e das situações que aí estiverem descritas.

Artigo 130.º

(Inscrição matricial e registo)

A Direcção dos Serviços de Finanças deve promover oficialmente, a expensas dos interessados, a inscrição do terreno na matriz predial e o registo do aforamento ou arrendamento provisório na Conservatória dos Registos.

Artigo 131.º

(Envio de cópia da escritura)

Efectuadas as inscrições matricial e predial, a Direcção dos Serviços de Finanças enviará aos Serviços a que se refere o artigo 112.º, uma cópia autêntica da escritura com a anotação do artigo matricial que corresponda ao terreno e a nota do registo da concessão provisória.

Artigo 132.º

(Prova do aproveitamento)

1. A prova do aproveitamento de terrenos urbanos ou de interesse urbano faz-se mediante a apresentação pelo concessionário da licença para habitação ou ocupação, emitida nos termos do Regulamento Geral da Construção Urbana, a qual será devolvida ao concessionário depois de se ter lavrado, no processo, a respectiva cota.

2. As infraestruturas que porventura estejam incluídas no aproveitamento de terrenos urbanos deverão ser vistoriadas por uma comissão de 3 membros, um dos quais indicado pelo concessionário, outro pelos Serviços referidos no artigo 112.º e o terceiro designado pelo presidente da câmara do concelho da situação do prédio.

3. A prova do aproveitamento de terrenos rústicos é feita por meio de vistoria efectuada por uma comissão de três membros, um dos quais indicado pelo concessionário, outro pelos Serviços referidos no artigo 112.º, e o terceiro designado pelo presidente da câmara.

Artigo 133.º

(Demarcação definitiva)

Confirmada a prova do aproveitamento, os Serviços referidos no artigo 112.º ordenarão a demarcação definitiva do terreno concedido.

Artigo 134.º

(Despacho de concessão definitiva)

Concluídos os trabalhos de demarcação definitiva, será o processo submetido à apreciação do Governador que decidirá sobre a concessão definitiva do terreno.

Artigo 135.º

(Averbamento da concessão definitiva)

A conversão da concessão provisória em definitiva deve ser registada na Conservatória dos Registos e averbada à respectiva escritura.

SECÇÃO III

Processos especiais

Artigo 136.º

(Disposições reguladoras)

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

Artigo 137.º

(Ocupação precária)

O pedido de ocupação precária é dirigido ao Governador e entregue nos Serviços a que se refere o artigo 112.º, 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.

Artigo 138.º

(Informação)

O requerimento será objecto de informação que recairá, em especial, sobre:

- a) A aptidão do terreno à utilização pretendida;
- b) A eventual existência de direitos de terceiros;
- c) As cláusulas acessórias que seja necessário ou conveniente introduzir.

Artigo 139.º

(Decisão da ocupação)

O processo será submetido a despacho do Governador que decidirá a ocupação e as cláusulas a que esta fica sujeita.

Artigo 140.º

(Título de ocupação)

A ocupação é documentada por licença.

Artigo 141.º

(Concessões gratuitas)

1. Os requerimentos de concessão gratuita são dirigidos ao Governador e, quando a proposta concessionária seja representada por órgão colegial, acompanhados de cópia autêntica da acta da sessão em que o pedido tenha sido deliberado e de um exemplar dos estatutos quando se trate de instituição que deva possuí-las.

2. Nos processos de concessão gratuita, os terrenos serão concedidos sem precedência de hasta pública.

CAPÍTULO X**Substituição no processo e transmissão de situações resultantes da concessão**

Artigo 142.º

(Factos determinantes)

A substituição da parte no processo e a transmissão de situações resultantes da concessão podem operar-se por efeito de:

- a) Associação;
- b) Acto de substituição ou transmissão voluntária entre vivos, a título gratuito ou oneroso;
- c) Execução judicial;
- d) Sucessão por morte.

Artigo 143.º

(Necessidade de autorização)

1. A substituição da parte no processo e a transmissão de situações resultantes da concessão dependem de prévia autorização da entidade competente para o deferimento da concessão.

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

3. Não necessita, porém, de autorização:

- a) A substituição ou transmissão no caso de sucessão por morte;
- b) A transmissão de situações decorrentes de concessão definitiva por aforamento.

Artigo 144.º

(Regime na ocupação)

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

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

3. O titular de uma licença pode desistir dela a favor de terceiros, mas a aceitação destes é discricionariamente apreciada e a situação do novo titular considerar-se-á originária para todos os efeitos.

Artigo 145.º

(Regime na concessão gratuita)

Na concessão gratuita não é permitida a substituição no processo, mas pode ser autorizada a transmissão de situações resultantes da concessão após a conversão desta em onerosa.

Artigo 146.º

(Regime na concessão de terrenos rústicos)

Na concessão de terrenos rústicos observar-se-á o seguinte:

- a) A substituição da parte no processo, por acto entre vivos, é proibida;
- b) A transmissão de situações decorrentes da concessão é permitida nos casos de morte do arrendatário e pode ser autorizada em caso de execução judicial;
- c) No arrendamento para fins agrícolas, os herdeiros do respectivo concessionário só terão direito a manter a concessão pelo tempo indispensável para o integral aproveitamento das culturas já implantadas.

Artigo 147.º

(Especialidade no arrendamento)

1. A transmissão das situações resultantes da concessão por arrendamento, com dispensa da hasta pública fundamentada na alínea c) do n.º 1 do artigo 56.º, não será autorizada sem a prévia conversão do arrendamento em aforamento.

2. O disposto no número anterior não é aplicável às transmissões a favor de outros servidores do Estado, autarquias locais e pessoas colectivas de utilidade pública, no activo ou aposentados.

Artigo 148.º

(Proibição de substituição ou transmissão)

A substituição ou transmissão não será autorizada enquanto estiverem em dívida custas, foros, rendas, taxas ou impostos respeitantes ao processo ou à concessão em causa, ou quando houver indícios de que uma ou outras são pedidas para fins especulativos.

Artigo 149.º

(Restrições à substituição e transmissão)

1. A substituição ou a transmissão de concessões é condicionada ao que esta lei dispõe sobre os limites de áreas que uma pessoa singular ou colectiva pode ter em concessão e à legitimidade para adquirir direitos sobre terrenos.

2. Exceptuam-se os casos de execução judicial ou sucessão por morte.

Artigo 150.º

(Substituição *inter vivos*)

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

2. O pedido será informado pelos Serviços a que se refere o artigo 112.º e discricionariamente apreciado pela entidade competente para o deferimento da concessão.

3. A substituição considera-se efectuada depois da comunicação do despacho que a autorizar.

Artigo 151.º

(Substituição *mortis causa*)

1. A substituição da parte pelos seus herdeiros deve ser requerida por qualquer destes, no prazo de noventa dias contados da data do falecimento, sob pena de ser arquivado o respectivo processo.

2. O requerimento será instruído com certidão de óbito da parte no processo e documento comprovativo de que foi instaurado inventário judicial ou solicitada a habilitação notarial.

3. Em casos devidamente justificados, os documentos referidos no número anterior poderão ser juntos ao processo ulteriormente, mas em prazo nunca excedente a seis meses.

Artigo 152.º

(Momento da substituição)

A substituição da parte no processo só pode ser autorizada depois de efectuada a demarcação provisória e até à celebração do contrato de concessão provisória.

Artigo 153.º

(Transmissão *inter vivos*)

1. A transmissão das situações decorrentes da concessão deve ser requerida pelo transmissário.

2. Salvo casos justificados, a transmissão não será autorizada:

a) Quando os prazos de aproveitamento do terreno não tenham sido respeitados;

b) Quando a execução das obras se não processe de acordo com o plano de trabalhos aprovado;

c) Quando o aproveitamento do terreno se não desenvolva ou não se concretize nos termos e pela forma estabelecidos no respectivo contrato.

3. Não são permitidas a substituição da parte no processo nem a transmissão de situações decorrentes da concessão quando houver indícios de que uma e outra são pedidas para fins especulativos.

Artigo 154.º

(Despacho de autorização)

1. Na concessão provisória, o despacho de autorização especificará as condições a que fica sujeito o novo concessionário, mormente no respeitante a prazos de aproveitamento do terreno.

2. Na concessão definitiva, o despacho de autorização fixará, se for caso disso, a renda actualizada, que será devida a partir da data da escritura celebrada na Secretaria Notarial.

Artigo 155.º

(Autorização genérica)

1. A autorização para a transmissão de situações decorrentes do arrendamento de terrenos urbanos ou de interesse urbano pode ser dada genericamente, no respectivo contrato, quando se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

a) Estar realizado o aproveitamento que permita a conversão, total ou parcial, do arrendamento provisório em definitivo;

b) Destinar-se o arrendamento à construção de edifícios que se componham de unidades independentes que possam pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal.

2. A licença para habitação ou ocupação dos edifícios referidos na alínea b) do número anterior deve discriminar a quota-parte ideal do terreno que corresponda a cada uma das fracções autónomas.

3. Se a autorização genérica for concedida com reserva do direito à actualização da renda, a transmissão não se efectuará sem que seja proferido o respectivo despacho.

Artigo 156.º

(Transmissão *mortis causa*)

1. A transmissão por morte de situações decorrentes da concessão deve ser requerida por qualquer dos herdeiros, no prazo e pela forma estabelecidos no artigo 151.º

2. Nas concessões definitivas, o incumprimento do disposto no número anterior sujeita os herdeiros do concessionário a uma multa equivalente ao dobro da renda, computada dia a dia, e nunca inferior a quinhentas patacas.

3. Nas concessões provisórias, se a partilha judicial ou extrajudicial não se efectuar no prazo de um ano, a contar da morte do concessionário, por facto imputável aos herdeiros, além da multa prevista neste artigo, reverterão para a entidade concedente, sem direito a qualquer indemnização ou compensação, o terreno concedido e todas as benfeitorias nele introduzidas.

Artigo 157.º

(Substituição e transmissão em processo judicial)

1. Nos processos judiciais de que resulte a substituição ou a transmissão por acto entre vivos, a sentença não será proferida antes do despacho de autorização ter sido obtido officiosamente ou a requerimento do interessado.

2. A autorização a que se refere o número anterior caducará se a sentença julgar improcedente a relação jurídica de que deveria resultar a substituição ou a transmissão ali referidas.

Artigo 158.º

(Obrigações dos notários públicos)

1. Os notários só podem celebrar escrituras públicas de que resulte a transmissão de situações decorrentes da concessão, quando aquela haja sido genericamente autorizada no respectivo contrato ou quando lhes seja presente cópia autêntica do despacho que autorize a transmissão.

2. Quando a autorização da transmissão seja condicionada à aceitação de nova renda, devem os notários exigir documento comprovativo do depósito da caução equivalente a doze meses da renda actualizada.

Artigo 159.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, observar-se-á o seguinte:

a) Se os interessados estiverem de acordo e a divisão se puder fazer em substância, será ela requerida à autoridade concedente;

b) A divisão não será autorizada se as parcelas dela resultantes não forem adequadas à finalidade da concessão;

c) Na falta de acordo, os termos do processo, quer seja ou não possível a divisão em substância, serão os do Código de Processo Civil.

Artigo 160.º

(Caducidade da autorização)

As autorizações para a transmissão de situações decorrentes da concessão provisória e definitiva caducam, decorridos os prazos de noventa e cento e oitenta dias, respectivamente, sobre a data da notificação do respectivo despacho.

Artigo 161.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 formais da substituição ou transmissão entre vivos.

Artigo 162.º

(Título de transmissão)

1. A transmissão entre vivos, a título gratuito ou oneroso, de situações decorrentes da concessão, é titulada por escritura pública lavrada pelo notário privativo da Direcção dos Serviços de Finanças ou por sentença judicial.

2. A transmissão por morte de situações decorrentes da concessão é titulada por sentença judicial ou escritura de habilitação notarial.

Artigo 163.º

(Registo de transmissão)

Cabe aos interessados a iniciativa do registo, na Conservatória dos Registos, da transmissão por acto entre vivos ou no caso de sucessão por morte.

CAPÍTULO XI

Termo do processo e da concessão

Artigo 164.º

(Indeferimento do pedido)

1. O pedido de concessão será indeferido, arquivando-se o respectivo processo:

a) Quando o requerente ou o seu representante não tenha dado cumprimento às disposições desta lei e demais legislação complementar cuja violação deva ter tal efeito ou não tenha satisfeito, dentro dos prazos estabelecidos, as obrigações para cujo cumprimento haja sido notificado;

b) Quando forem julgadas procedentes reclamações que prejudiquem totalmente o pedido.

2. Sempre que as matérias das reclamações apresentadas devam ser decididas no foro civil, o Governador ordenará as competentes acções ou determinará que as partes recorram àquele foro, ficando suspenso o processo de concessão até à decisão final.

3. No caso previsto na alínea a) do n.º 1 deste artigo, os saldos dos depósitos existentes revertem para os cofres da Fazenda Nacional e, no previsto na alínea b) do mesmo número, são restituídos ao requerente, deduzidos das custas e despesas do processo, desde que não se prove ter havido da sua parte dolo na demarcação julgada insubsistente, casos em que serão declarados perdidos para o Território.

Artigo 165.º

(Arquivamento do processo)

1. O processo de concessão é arquivado:

a) Em caso de substituição da parte no processo não autorizada pela entidade competente;

b) Em caso de desistência do pedido de concessão.

2. Considera-se desistência do pedido:

a) A não participação do requerente na hasta pública realizada com vista à adjudicação do terreno;

b) O incumprimento pelo adjudicatário ou requerente do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 127.º;

c) A não assinatura, pelo requerente ou adjudicatário, dentro do prazo fixado, do contrato de concessão.

Artigo 166.º

(Caducidade das concessões provisórias)

1. As concessões provisórias por aforamento caducam, quando ao terreno concedido seja dada finalidade diferente da autorizada, sem o consentimento da autoridade concedente, ou quando ocorra qualquer das seguintes circunstâncias, imputáveis ao concessionário:

a) Falta do aproveitamento do terreno nos prazos e termos contratuais ou, sendo o contrato omissivo, decorrido o prazo do pagamento da multa agravada previsto no n.º 3 do artigo 105.º;

b) Interrupção do aproveitamento pelo período que o contrato fixar ou, no silêncio deste, por prazo superior a metade do marcado para a sua efectivação.

2. Os arrendamentos provisórios de terrenos urbanos ou de interesse urbano caducam em qualquer dos casos referidos no número anterior e no de subarrendamento proibido ou efectuado sem precedência de autorização.

3. Os arrendamentos provisórios de terrenos rústicos caducam, quando:

a) O aproveitamento não tenha sido iniciado dentro de seis meses após a concessão ou no prazo contratual fixado;

b) O aproveitamento tenha sido interrompido por período consecutivo superior a doze meses;

c) A finalidade da concessão haja sido alterada ou não tenham sido cumpridas as cláusulas contratuais respeitantes ao plano de exploração;

d) O subarrendamento haja sido efectuado sem precedência de autorização ou nos casos em que é proibido.

Artigo 167.º

(Declaração de caducidade)

A caducidade é declarada por despacho do Governador e será publicada no *Boletim Oficial*.

Artigo 168.º

(Efeitos de caducidade)

Declarada a caducidade do aforamento, reverterá à posse da entidade concedente o terreno concedido e as benfeitorias de qualquer forma nele incorporadas e bem assim tantos vigésimos do respectivo preço quantos os anos em que o terreno esteve na posse do concessionário sem aproveitamento, sendo restituído a este o excesso do preço.

Artigo 169.º

(Rescisão do contrato de arrendamento)

1. Os contratos de arrendamento podem ser rescindidos por declaração unilateral da entidade concedente, quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta de pagamento da renda nos prazos contratuais ou legais;

b) Alteração não consentida da finalidade da concessão;

c) Violação das demais obrigações para as quais haja sido estabelecida tal sanção no contrato.

2. Rescindido o contrato, o concessionário não terá direito a qualquer indemnização nem poderá levantar as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno.

3. A rescisão operada com fundamento no disposto na alínea a) do n.º 1 não prejudica a cobrança das rendas em dívida, que sairão da caução depositada, devendo o remanescente ser cobrado em execuções fiscais.

Artigo 170.º

(Declaração da rescisão)

A rescisão é declarada por despacho do Governador e será publicada no *Boletim Oficial*.

Artigo 171.º

(Denúncia do arrendamento rústico)

1. O contrato de arrendamento de terrenos rústicos pode ser denunciado para o termo do prazo inicial ou para o de qualquer das suas renovações, pela entidade concedente ou pelo concessionário, mediante notificação ou aviso escrito efectuado com a antecedência mínima de um ano.

2. Denunciado o contrato pela entidade concedente, terá o concessionário direito:

a) A levantar todas as benfeitorias introduzidas no terreno se o puder fazer sem detrimento económico do mesmo;

b) A ser indemnizado pelas benfeitorias necessárias.

Artigo 172.º

(Termo do arrendamento rústico)

1. Nos casos em que, por lei ou 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 realizado sem detrimento económico do terreno concedido.

2. Todas as demais benfeitorias reverterão a favor da entidade concedente, sem qualquer indemnização.

Artigo 173.º

(Benfeitorias)

1. Os direitos consignados nesta lei sobre indemnização e 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, porém, de o haverem sido pelo actual ou anterior concessionário.

2. O regime definido nos artigos 169.º e 170.º não prevalece sobre as cláusulas convencionais que disponham diversamente quanto a indemnização e levantamento de benfeitorias.

3. O disposto no artigo 110.º desta lei aplica-se à fixação do valor das benfeitorias e ao pagamento da indemnização.

Artigo 174.º

(Despejo)

1. O despejo do concessionário será ordenado por despacho do Governador quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Declaração da caducidade da concessão;

b) Declaração da rescisão do contrato de arrendamento;

c) Não desocupação do terreno no momento em que devem operar-se os efeitos da denúncia ou não renovação do contrato.

2. O despejo é administrativo.

Artigo 175.º

(Cessação da ocupação por licença)

As licenças para ocupação a título precário cessam, quando:

- a) O aproveitamento não tiver sido iniciado no prazo fixado;
- b) O aproveitamento for interrompido por período superior ao permitido no respectivo título;
- c) As relações constituídas contratualmente se dissolvam.

CAPÍTULO XII

Cadastro, registo predial e órgãos de execução

SECÇÃO I

Cadastro

Artigo 176.º

(Delimitação dos terrenos)

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

Artigo 177.º

(Dever de colaboração dos particulares)

Os proprietários, concessionários e ocupantes, devem, a solicitação do pessoal encarregado dos trabalhos de organização e revisão do cadastro:

- a) Apresentar os documentos que comprovem os seus direitos sobre os terrenos;
- b) Indicar no local os limites dos terrenos;
- c) Colaborar na definição de tais limites quando não estejam definidos.

Artigo 178.º

(Litígios)

Se no decurso da execução do cadastro forem apresentadas reclamações que se tornem insolúveis entre os litigantes e não for por estes aceite acordo proposto pelos peritos, será todo o processo a que as reclamações deram causa, acompanhado do respectivo auto de ocorrência, remetido à sede dos Serviços de Cadastro para estudo e resolução.

SECÇÃO II

Registo predial

Artigo 179.º

(Factos sujeitos a registo)

Estão sujeitas a registo:

- a) A concessão provisória;
- b) A concessão definitiva;
- c) A transmissão de situações resultantes da concessão.

Artigo 180.º

(Oponibilidade a terceiros)

Nenhum acto sujeito a registo produz efeitos em relação a terceiros senão depois da data do respectivo registo.

Artigo 181.º

(Comunicações obrigatórias)

A Conservatória dos Registos dará conhecimento aos Serviços a que se refere o artigo 112.º, de todos os actos de registo definitivo respeitantes a terrenos concedidos.

SECÇÃO III

Órgãos de execução

Artigo 182.º

(Brigadas de demarcação e vistoria)

1. Nos Serviços a que se refere o artigo 112.º, funcionarão brigadas de demarcação e vistoria, às quais caberá:

- a) Executar as demarcações provisórias e definitivas;
- b) Vistoriar os terrenos de que tenha sido pedida a concessão, com o fim de averiguar e informar acerca das questões que lhes forem formuladas;
- c) Verificar o aproveitamento das concessões e ocupações;
- d) Detectar e participar as ocupações ilegais e outras infracções previstas nesta lei.

2. Para efeitos da alínea d) do n.º 1 deste artigo não poderá ser vedada a entrada do pessoal das brigadas em qualquer terreno, seja qual for o seu regime jurídico.

Artigo 183.º

(Dever de colaboração das entidades públicas)

No desempenho das atribuições que respeitem ao cadastro e processos de concessão, as entidades públicas devem prestar aos Serviços a que se refere o artigo 112.º, os esclarecimentos e apoio que lhes forem solicitados.

Artigo 184.º

(Autos de notícia)

1. O pessoal das brigadas a que se refere o artigo 182.º, têm, no exercício das suas funções, competência para levantar autos de notícia contra os que desobedecerem às suas ordens legítimas ou cometerem qualquer das infracções previstas nesta lei.

2. Os autos de notícia conterão os elementos e terão o destino e valor referidos no Código de Processo Penal.

Artigo 185.º

(Notificação da penhora)

A penhora dos direitos de concessionários de terrenos rústicos, urbanos ou de interesse urbano deve ser notificada ao agente do Ministério Público junto do Tribunal da Comarca, a fim de se acautelarem os direitos do Território.

Artigo 186.º

(Salvaguarda dos interesses do Território)

Quando os direitos de uma concessão forem postos em hasta pública, em processo de execução fiscal por foros, rendas, taxas e impostos devidos à Fazenda Nacional, o agente 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 que o Governador tenha estabelecido.

CAPÍTULO XIII**Sanções**

Artigo 187.º

(Fraudes na demarcação provisória)

Todo aquele que demarcar terrenos, prestando dolosamente indicações falsas sobre a situação jurídica dos mesmos ou suprimindo, mudando ou alterando qualquer poste de outra demarcação legalmente efectuada, incorre, conforme as circunstâncias do caso, nas penas dos artigos 445.º e 446.º do Código Penal.

Artigo 188.º

(Levantamento e descaminho de valores)

A todo aquele que levantar ou desencaminhar quaisquer valores pertencentes ao Território, que se encontrem em terreno concedido ou ocupado, será aplicada a pena do artigo 453.º do Código Penal.

Artigo 189.º

(Danos)

Todo o que danificar ou destruir valores pertencentes ao Território, que se encontrem em terreno concedido ou ocupado, fica sujeito à pena do artigo 472.º do Código Penal.

Artigo 190.º

(Efeitos da condenação)

O concessionário que seja condenado pelos crimes de usurpação de imóvel, arrancamento de marcos, fraude na demarcação, levantamento, descaminho ou dano doloso de valores pertencentes ao Território não mais poderá adquirir direitos sobre terrenos vagos ou obter licença para a sua ocupação.

Artigo 191.º

(Multas)

1. É punido com multa graduada entre quinhentas patacas e cinco mil patacas, que será elevada ao dobro em caso de reincidência, todo aquele que:

- a) Ocupar, por dolo ou má fé, terreno vago do Território;
- b) Dolosamente, não observar as disposições contidas nos artigos 100.º e 102.º desta lei.

2. Presume-se a existência de dolo ou má fé, quando a ocupação haja sido feita sem precedência de consulta escrita sobre a situação do terreno aos Serviços a que se refere o artigo 112.º ou à autoridade administrativa local.

CAPÍTULO XIV**Disposições finais e transitórias**

Artigo 192.º

(Aplicação desta lei a situações já iniciadas)

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

Artigo 193.º

(Nos processos de ocupação e concessão)

1. Nos processos de ocupação por licença e nos de concessão em que não tenha sido ainda feita a concessão provisória, o disposto nesta lei aplicar-se-á a todos os actos a praticar depois da sua entrada em vigor.

2. Se a aplicação desta lei a actos posteriores exigir a alteração dos já praticados no processo, 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 194.º

(Nas ocupações por licença)

As ocupações por licença autorizadas antes da entrada em vigor desta lei, por esta se passam a reger, sem necessidade, porém, de substituição do título.

Artigo 195.º

(Nas concessões provisórias)

As concessões provisórias anteriores à entrada em vigor desta lei por esta se passam a reger, com as seguintes ressalvas:

a) Quando houver sido fixado prazo, não considerado em legislação anterior para o exercício de um direito ou o cumprimento de uma obrigação, começará ele a contar a partir da entrada em vigor desta lei;

b) Quando estiver a correr um prazo fixado por legislação anterior e esta lei o tiver modificado, será aplicado o maior;

c) Os direitos e deveres dos concessionários são imediatamente regulados por esta lei, sem prejuízo do convencionado nos respectivos contratos;

d) Quando já tenha expirado o prazo anteriormente fixado para o aproveitamento do terreno e este não tenha sido realizado por culpa do concessionário, aplicar-se-á o disposto nos artigos 105.º, n.º 3, e 164.º

Artigo 196.º

(Prazos dos arrendamentos de pretérito)

O disposto no artigo 54.º não afectará os prazos superiores aos limites fixados naquela disposição, concedidos, em arrendamentos

ou suas renovações, anteriormente à entrada em vigor da presente lei.

Artigo 197.º

(Nos arrendamentos definitivos de pretérito)

1. Os actuais concessionários por arrendamento definitivo devem declarar, no prazo de seis meses contados da data de entrada em vigor desta lei, se desejam que os respectivos arrendamentos continuem a reger-se pela legislação anterior até ao termo do prazo ou do período decorrente dos seus contratos, ou se pretendem optar por esta lei.

2. No caso de não ser apresentada qualquer declaração nos termos do número anterior, considerar-se-á que os arrendatários optam pela aplicação da lei vigente à altura da celebração dos respectivos contratos.

Artigo 198.º

(Renovação de inscrições provisórias)

1. As inscrições provisórias por dúvidas de transmissão de situações decorrentes da concessão por arrendamento que hajam caducado, por haver decorrido o prazo legal sem que tenha sido requerido à Conservatória dos Registos o averbamento da autorização da entidade concedente, consideram-se renovadas, podendo manter-se como inscrições provisórias durante o prazo de um ano a contar da entrada em vigor desta lei.

2. As inscrições provisórias por dúvidas de transmissão de situações resultantes da concessão por arrendamento, que não hajam caducado e relativamente às quais ainda não tenha sido requerido o averbamento da autorização da entidade concedente, podem manter-se como tais durante o prazo de um ano contado da data da vigência desta lei.

3. Decorrido o prazo de um ano fixado nos n.ºs 1 e 2 deste artigo as inscrições provisórias referidas nesses números caducam.

4. Em caso de caducidade da inscrição renovada, ou daquela a que se refere o n.º 2 deste artigo, por facto imputável ao concessionário, incorrerá este, conforme a gravidade da falta, em multa não inferior a um ano da renda vigente, nem superior a dez mil patacas.

Artigo 199.º

(Audição do Conselho Consultivo)

É obrigatória a audição do Conselho Consultivo para o exercício da competência referida nas alíneas a) a h) do n.º 1 do artigo 41.º

Artigo 200.º

(Escrituras de papel de seda «sá chi kai»)

Precedendo proposta de lei do Governador a apresentar em tempo útil, a Assembleia Legislativa definirá o regime jurídico dos terrenos em relação aos quais existam transacções constantes dos documentos usualmente designados por escrituras de papel de seda («sá chi kai»).

Artigo 201.º

(Diplomas complementares)

O Governador publicará, em tempo útil, os diplomas necessários à execução desta lei.

Artigo 202.º

(Norma revogatória)

É revogada toda a legislação geral e especial que contrarie as disposições da presente lei.

Artigo 203.º

(Alterações futuras)

As alterações futuras a esta lei serão inseridas no lugar próprio, mediante as substituições, as supressões e os aditamentos necessários.

Aprovada em 12 de Maio de 1980.

O Presidente da Assembleia Legislativa, *Carlos Augusto Corrêa Paes d' Assumpção*.

Promulgada em 20 de Junho de 1980.

Publique-se.

O Governador, *Nuno Viriato Tavares de Melo Egídio*.

Lei n.º 7/80/M

de 5 de Julho

Participação emolumentar

Considerando-se justificado equiparar a participação emolumentar dos ajudantes das Conservatórias dos Registos e do Registo Civil à dos ajudantes da Secretaria Notarial;

Tendo em atenção o proposto pelo Governador do Território; Cumpridas as formalidades do artigo 48.º, n.º 2, alínea a) do Estatuto Orgânico de Macau;

A Assembleia Legislativa decreta nos termos do artigo 31.º, n.º 1, alínea e) do mesmo Estatuto o seguinte:

Artigo 1.º

(Participação emolumentar)

Os limites da participação emolumentar a perceber pelos ajudantes das Conservatórias dos Registos e do Registo Civil passam a ser os que vigoram actualmente para as correspondentes categorias dos ajudantes da Secretaria Notarial.

Artigo 2.º

(Começo de vigência)

Esta lei produz efeitos a partir de 1 de Janeiro de 1980.

Aprovada em 13 de Junho de 1980.

O Presidente da Assembleia Legislativa, *Carlos Augusto Corrêa Paes d' Assumpção*.

Promulgada em 27 de Junho de 1980.

Publique-se.

O Governador, *Nuno Viriato Tavares de Melo Egídio*.