

GOVERNO DE MACAU

Lei n.º 2/94/M

de 4 de Julho

Alterações à Lei de Terras

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 31.º do Estatuto Orgânico de Macau, para valer como lei no território de Macau, o seguinte:

Artigo 1.º

(Alteração a vários artigos da Lei n.º 6/80/M)

Os artigos 5.º, 8.º, 29.º, 55.º, 77.º, 106.º, 117.º, 118.º, 119.º, 125.º, 127.º, 131.º, 132.º, 133.º, 135.º, 147.º, 163.º, 179.º, 180.º e 181.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, passam a ter a seguinte redacção:

Artigo 5.º

(Propriedade privada)

- 1.
- 2.

3. O domínio útil de prédio urbano objecto de concessão por aforamento pelo Território é adquirível por usucapião nos termos da lei civil.

4. Não havendo título de aquisição ou registo deste, ou prova do pagamento de foro, relativo a prédio urbano, a sua posse por particular, há mais de vinte anos, faz presumir o seu aforamento pelo Território e que o respectivo domínio útil é adquirível por usucapião nos termos da lei civil.

Artigo 8.º

(Proibição de usucapião e acesso imobiliária)

Sem prejuízo do disposto no artigo 5.º, sobre os terrenos do domínio público e do domínio privado do Território não podem ser adquiridos direitos por meio de usucapião ou acesso imobiliária.

Artigo 29.º

(Venda, concessão e ocupação)

- 1.

2. Os terrenos que se destinem a ser utilizados em anexação com outros que já tenham sido objecto de disposição serão atribuídos por título da mesma natureza e sujeitos às mesmas condições.

Artigo 55.º

(Renovação de concessões definitivas)

- 1.
- 2.

3. No caso de se tratar de prédio indiviso ou constituído em propriedade horizontal, a renovação da concessão aproveita

a todos os compartes e demais condóminos do prédio edificado sobre o terreno concedido por arrendamento.

- 4.
- 5.

Artigo 77.º

(Modalidades)

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

Artigo 106.º

(Conclusão do aproveitamento)

1. Os terrenos concedidos provisoriamente para 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 e do cumprimento dos encargos especiais a que estiver sujeita a concessão.

- 2.

Artigo 117.º

(Fases)

O processo comum consta dos seguintes termos:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h) Registo de conversão da concessão provisória em definitiva.

Artigo 118.º

(Requerimento inicial)

1.
2. Além da identificação do requerente, com os elementos previstos para o registo, a petição deve conter o seguinte:

- a) Menção da situação, área, confrontações, número de descrição ou declaração de omissão no registo, bem como de quaisquer circunstâncias que interessem à identificação do terreno;
- b)
- c)
- d)

3. A publicação a que se refere o n.º 1 é dispensada nos casos previstos no n.º 2 do artigo 56.º e n.º 1 do artigo 57.º

Artigo 119.º

(Instrução)

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

- a)
- b)
- c)

d) Certidão de teor da descrição do terreno e das inscrições em vigor ou comprovativa da sua omissão no registo, passadas com antecedência não superior a três meses.

- 2.

Artigo 125.º

(Notificação e aceitação)

- 1.

2. Uma vez aceite a concessão, o despacho é publicado no *Boletim Oficial*, com expressa referência à aceitação e à dos eventuais actos de disposição que a acompanhem e contendo os elementos previstos para o registo, sem prejuízo do seu suprimento por declaração complementar.

- 3.

Artigo 127.º

(Título)

Os contratos de concessão e os eventuais actos de disposição com a mesma relacionada são titulados pelo despacho referido no n.º 2 do artigo 125.º

Artigo 131.º

(Comunicação oficiosa)

A Conservatória do Registo Predial envia até ao último dia do mês seguinte, aos serviços públicos referidos no artigo 112.º, relação de todos os registos efectuados no mês anterior com base nos despachos a que se refere o artigo 125.º

Artigo 132.º

(Prova de aproveitamento)

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

- 2.

- 3.

Artigo 133.º

(Concessão definitiva)

- 1.
- 2. Quando o contrato faça depender a natureza definitiva da concessão do cumprimento de determinadas obrigações, não pode a conversão operar-se sem que aquelas tenham sido cumpridas ou se mostre garantido o seu cumprimento, o que se consignará na respectiva licença de utilização.

Artigo 135.º

(Registo da renovação)

1. A renovação da concessão onerosa definitiva é registada a requerimento de qualquer dos titulares, contitulares, credores ou demais interessados, como tal definidos nos termos desta lei.

- 2.

- 3.

Artigo 147.º

(Especialidade no arrendamento)

1. A transmissão das situações resultantes da concessão por arrendamento, com dispensa de hasta pública fundamentada na alínea c) do n.º 1 do artigo 57.º, não será autorizada sem a prévia conversão do arrendamento em aforamento.

- 2.

Artigo 163.º

(Registo de transmissão)

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

Artigo 179.º

(Actos sujeitos a registo)

1. Estão sujeitos a registo:

- a)

- b)

c) A revisão das concessões, determinada por autorização de alteração do seu objecto, finalidade ou modificação do seu aproveitamento.

2. É proibida a anexação de parcelas de terreno pertencentes à mesma pessoa por títulos de natureza jurídica diversa.

3. O documento comprovativo da declaração referida no artigo 55.º constitui título bastante para o registo da renovação da concessão.

Artigo 180.º

(Registo das concessões)

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

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

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

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

Artigo 181.º

(Oponibilidade a terceiros)

Nenhum acto sujeito a registo produz efeitos em relação a terceiros senão depois de efectuado o respectivo registo.

Artigo 2.º

(Área e planta cadastral dos prédios urbanos)

1. A extensão dos prédios urbanos a que se refere o n.º 4 do artigo 5.º da Lei n.º 6/80/M, na redacção dada por esta lei, não pode exceder em dez por cento a área ocupada pelos edifícios que nela estejam incorporados.

2. As petições em que se alegue a posse de prédios referidos no número anterior devem ser acompanhadas das respectivas plantas cadastrais a emitir pelos serviços competentes.

Artigo 3.º

(Efeitos da posse)

1. Conta-se desde o início do seu exercício, a posse invocada para efeitos de aquisição por usucapião do domínio útil sobre os prédios referidos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 5.º da Lei n.º 6/80/M, na redacção dada pela presente lei.

2. Ficam ressalvados os casos julgados, sem prejuízo da aplicação do previsto no número anterior, quando daí possa resultar decisão de direito de conteúdo mais favorável para o possuidor.

Artigo 4.º

(Constituição do aforamento)

1. Reconhecida, por sentença transitada em julgado, a titularidade da posse do domínio útil, nos termos do n.º 4 do artigo 5.º da Lei n.º 6/80/M, na redacção dada pela presente lei, o Governador fixa por despacho, a requerimento do interessado, os elementos necessários à perfeição do contrato de aforamento, com dispensa de pagamento do preço do domínio útil e de prémio.

2. Pela aquisição do domínio útil, nos termos do número anterior, é devida sisa.

Artigo 5.º

(Alteração de finalidade ou modificação do aproveitamento)

1. O Governador pode autorizar, antes de proferir o despacho a que se refere o n.º 1 do artigo anterior, a alteração da finalidade ou a modificação do aproveitamento do prédio objecto da sentença.

2. A alteração de finalidade ou a modificação do aproveitamento dos prédios objecto do aforamento constituído nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 5.º da Lei n.º 6/80/M, na redacção dada por esta lei, estão sempre sujeitas ao pagamento de prémio.

Artigo 6.º

(Registo da constituição do aforamento)

1. A constituição do aforamento nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 5.º da Lei n.º 6/80/M, na redacção dada por esta lei, está sujeita a registo.

2. A respectiva inscrição é provisória quando requerida antes da publicação dos despachos que formalizam as decisões a que se referem o n.º 1 do artigo 4.º e o n.º 1 do artigo 5.º desta lei.

Artigo 7.º

(Disposição transitória)

Nas acções judiciais em que tenha sido formulado pedido de usucapião do direito de propriedade sobre prédios na situação prevista no n.º 4 do artigo 5.º da Lei n.º 6/80/M, na redacção dada pela presente lei, pode o Ministério Público, em representação do Território, acordar que o pedido seja alterado para usucapião do domínio útil sobre os mesmos prédios.

Aprovada em 16 de Junho de 1994.

A Presidente da Assembleia Legislativa, *Anabela Sales Ruchie*.

Promulgada em 25 de Junho de 1994.

Publique-se.

O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.

法 律 第 二 / 九 四 / M 號

七 月 四 日

修 改 土 地 法

立法會按澳門組織章程第三十一條第一款g)項之規定，制定在澳門地區具有法律效力之條文如下：

第一條 (修改第六/八〇/M號法律數項條文)

七月五日第六/八〇/M號法律第5, 8, 29, 55, 77, 106, 117, 118, 119, 125, 127, 131, 132, 133, 135, 147, 163, 179, 180, 及181條修改如下：

第五條 (私有財產)

- 一、.....
- 二、.....
- 三、為本地區長期租借批給對象的都市房地產的利用權，按民法規定，得透過時效取得。
- 四、倘有關都市房地產無取得文件或其紀錄或繳付地租的證據時且由私人佔有達二十年以上者，推定為向本地區長期租借，而有關利用權按民法規定可藉時效取得。

第八條 (取得時效及不動產附合的禁止)

在不妨礙本法律第五條之規定下，本地區的公產及私產不得以時效或不動產附合方式取得權利。

第二十九條 (出售、批給及佔用)

- 一、.....
- 二、用於併入已批給地段的地段，將以同一性質和受同一條件管制而批給。

第五十五條 (確定性批給的續期)

- 一、.....
- 二、.....
- 三、當屬不能分割或以分層方式興建的樓宇，批給的續期亦適用於所有參與者以及在租賃方式批給的地段上所興建樓宇的其他共有人。
- 四、.....
- 五、.....

第七十七條 (方式)

用作交換的地段是以完全所有權制度讓與或視乎其用途而以長期租借、租賃或以准照佔用方式批給。

第一百零六條 (利用的完成)

- 一、臨時性批給的地段用作興建住宅或工商業房屋者，當已全部完成批准圖則所載建築物的內外工

程及履行管制批給的特別負擔時，方視作已完成利用。

- 二、.....

第一百一十七條 (程序)

平常案卷有下列程序：

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h) 臨時性批給轉為確定性登記。

第一百一十八條 (初步申請書)

- 一、.....
- 二、除申請人的認別資料外，連同為登記所需的資料，申請書應載明下列事項：

- a) 指明地點，面積，四至，說明編號或欠缺登記的聲明以及任何對地段識別有利的資料；
- b)
- c)
- d)

三、在第五十六條第二款和第五十七條第一款規定的情況下，免除第一款所指公佈。

第一百一十九條 (附同的文件)

一、批給的申請書應附同下列文件：

- a)
- b)
- c)
- d) 包含現行註記及土地說明的內容證明書或在三個月有效期內的欠缺登記證明書。

- 二、.....

第一百二十五條 (通知及接受)

- 一、.....

二、批給經接受後，批示將在政府公報內刊登，並指明批給被接受和附同批給的處置行爲，以及載明爲登記所需資料，但不妨礙以補充聲明補足。

三、.....

第一百二十七條 (證明)

批給合約以及與之有關倘有的處置行爲是以第一百二十五條第二款所指批示證明。

第一百三十一條 (主動通知)

物業登記局根據第一百二十五條所指批示，將上一月內進行所有登記的名單，在下月最後一日前送交第一百一十二條所指機關。

第一百三十二條 (利用的證明)

一、都市或具有都市利益地段的利用，是透過承批人出示使用准照而證實，經在有關卷宗內註明後，該准照即交還承批人。

二、.....

三、.....

第一百三十三條 (確定性批給)

一、.....

二、當批給轉爲確定性有賴于履行合約內某些責任時，在未履行該等責任前，或在有關使用准照內未載明保證其履行則不可進行轉變。

第一百三十五條 (續期的登記)

一、按本法律規定，在任何權利人，共有權利人，債權人或其他有意者的申請下，確定性有償批給的續期即予登記。

二、.....

三、.....

第一百四十七條 (租賃的特殊性)

一、基於第五十七條第一款c)項免開投批給租

賃所引致情況的轉移，未經事先將租賃轉爲長期租借時，不被許可。

二、.....

第一百六十三條 (移轉的登記)

生存之移轉或死因之移轉，在物業登記局的登記係由關係人主動辦理。

第一百七十九條 (受登記管制的行爲)

一、需登記者：

a)

b)

c) 因核准修改其目標，用途或更改其利用而導致的批給檢討。

二、禁止屬同一人而屬不同法律性質的地段合併。

三、第五十五條所指聲明的證明文件，成爲批給續約登記的有效文件。

第一百八十條 (批給的登記)

一、在批給登錄的摘錄內，除載明批給及利用期限外，還要說明有關用途，地租或年租金以及摘述其利用。

二、確定性批給的檢討和續期，在有關登錄內以附註方式登記。

三、當陸續的移轉或批給登錄的資料不足而影響批給檢討登記的明晰時，登記應以登錄方式行之，載明有關權利人以及第一款所指的所有資料。

四、在上款情況下，將引述最初的登錄編號，其內註明準用新登錄。

第一百八十一條 (可對抗第三人)

任何須登記的行爲，只限於辦理有關登記後方能對第三人發生效力。

第二條 (都市房地產的面積及地籍圖)

一、經本法律修改的第六/八〇/M號法律第五條

第四款所指的都市房地產擴充，不得超過列入其內的建築物所佔面積的百分之十。

二、提出佔有上款所指房屋的申請，應連同有關機關發出的地籍圖。

第三條 (佔有的效力)

一、為著以時效取得經本法律修改的第六／八〇／M號法律第五條第三及第四款規定所指房地產的利用權所提出的佔有，是由開始行使佔有時起計。

二、經確定判決的案件維持原判，但當對佔有人得產生較有利內容的法律決定時，則不妨礙執行上款規定。

第四條 (長期租借的構成)

一、經本法律修改的第六／八〇／M號法律第五條第四款規定的利用權佔有的擁有，透過確定判決認可後，經利害關係人申請，總督以批示訂定為完善長期租借合約所需的要素，且免除利用權價金及溢價金的繳付。

二、按上款規定而取得的利用權須繳付物業轉移稅。

第五條 (用途的修改或利用的改變)

一、在作出上條第一款所指的批示前，總督得核准成為判決對象的房屋其用途的修改或利用的改變。

二、對於經本法律修改的第六／八〇／M號法律第五條第三及第四款規定所構成長期租借對象的房屋其用途的修改或利用的改變，受必須繳付溢價金的管制。

第六條 (長期租借構成的登記)

一、經本法律修改的第六／八〇／M號法律第五條第四款規定所構成的長期租借，受登記的管制。

二、在公佈落實本法律第四條第一款及第五條第一款所指裁判的批示前，申請的有關登錄係臨時性。

第七條 (過渡規定)

在經本法律修改的第六／八〇／M號法律第五條第四款規定的情況下，有關房地產已作出要求所有權的取

得時效訴訟者，檢察院代表本地區得協定將該等要求改為該等房地產利用權的取得時效。

一九九四年六月十六日通過。

立法會主席 林綺濤

一九九四年六月二十五日頒佈。

著頒行

總督 韋奇立

Decreto-Lei n.º 32/94/M

de 4 de Julho

O estádio de desenvolvimento do mercado de emprego em Macau criou condições para o surgimento de entidades privadas que desenvolvem actividades de recrutamento, selecção e colocação de mão-de-obra, servindo de intermediárias entre empregadores e trabalhadores.

Por outro lado, o Decreto-Lei n.º 31/93/M, de 28 de Junho, submete a licenciamento administrativo a actividade das agências privadas de emprego e atribui à Direcção de Serviços de Trabalho e Emprego a respectiva competência licenciadora.

Verifica-se, assim, a necessidade de regular as mencionadas actividades, procedendo ao seu enquadramento jurídico e definindo as condições de actuação exigidas às entidades que se propõem explorá-las, por forma a não permitir a perversão das regras de normal funcionamento de um mercado de trabalho que deve ser equilibrado e justo, prevenindo, e mesmo reprimindo, eventuais abusos em assunto de tão relevante importância social e económica.

Com o presente diploma procura-se também instituir mecanismos que ajudem a contribuir para um conhecimento permanentemente actualizado do mercado de emprego do Território;

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Permanente de Concertação Social;

Ouvido o Conselho Consultivo;

O Governador decreta, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do Estatuto Orgânico de Macau, para valer como lei no território de Macau, o seguinte:

CAPÍTULO I

Princípios gerais

Artigo 1.º

(Objecto)

O presente diploma regula o processo de licenciamento e as condições de funcionamento a que ficam sujeitas as agências de emprego.