



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

## REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

**Lei n.º /2020**

*(Proposta de lei)*

### **Regime jurídico da construção urbana**

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

#### **CAPÍTULO I** **Disposições gerais**

Artigo 1.º

##### **Objecto**

A presente lei estabelece o regime jurídico da execução de obras de construção civil e da garantia de segurança das edificações.

Artigo 2.º

##### **Definições**

Para efeitos do disposto na presente lei e nos diplomas complementares, entende-se por:

- 1) «Comunicação prévia», procedimento simplificado para realização de obras que não carecem de licenciamento;
- 2) «Dono da obra», pessoa singular ou colectiva que subscreve o pedido de licenciamento e promove a execução da obra;
- 3) «Edificação», actividade ou resultado da construção, reedificação, ampliação, modificação ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- 4) «Edifício», construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;



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

- 5) «Espaço e via públicos», qualquer rua, faixa de rodagem, avenida, praça, largo, beco ou travessa de acesso público, incluindo as respectivas áreas de estacionamento, espaços verdes, passeios, bermas e valas;
- 6) Fases de projecto, incluindo:
  - (1) «Anteprojecto de obra», projecto de arquitectura que define as características exteriores e interiores da construção impostas pela função específica da obra, quando este é apresentado separadamente dos outros projectos de especialidade;
  - (2) «Projecto de obra», conjunto dos projectos de especialidade, designadamente dos de arquitectura, fundações e estruturas, abastecimento de águas, drenagem e esgotos, electricidade, sistemas de segurança contra incêndios, instalações de telecomunicações e de instalações especiais;
  - (3) «Projecto de alteração», projecto referente à alteração ao projecto aprovado de obra ainda não executada ou concluída, ou referente à rectificação do projecto não aprovado;
- 7) «Licenciamento», procedimento de apreciação e aprovação de projectos de obras e emissão da respectiva licença de obra;
- 8) «Obras de construção civil», execução de novas edificações, bem como as obras de reedificação, conservação, reparação, modificação, consolidação, ampliação ou demolição de edificações e ainda quaisquer obras que determinem alteração da topografia do solo e todas as obras de construção executadas no âmbito do desenvolvimento urbano;
- 9) «Obras de urbanização», obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, redes de electricidade, combustíveis e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;
- 10) «Operações urbanísticas», operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edificios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas ou florestais;



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

- 11) «Projectos de especialidade», projectos que definem as características das instalações, dos equipamentos, dos sistemas ou das obras com determinada função específica, designadamente projectos de arquitectura, abastecimento de água, drenagem e esgotos, electricidade, fundações e estruturas, demolição, sistema de armazenagem e distribuição de combustíveis, sistema de climatização e ventilação, sistema de segurança contra incêndios, infra-estruturas, escavação e contenção de terras, protecção de taludes, prospecção geotécnica, tapumes, impermeabilização, isolamento térmico, instalações de telecomunicações, elevador, escada mecânica e tapete rolante, sistema de depósito de resíduos sólidos, espaço exterior, arranjo paisagístico e arborização;
- 12) Tipos de obra, incluindo:
- (1) «Obra de construção», execução de raiz de qualquer obra imposta pela função específica a que corresponde um projecto especialmente elaborado para o efeito;
  - (2) «Obra de ampliação», execução de novos pisos em edificações existentes ou o acréscimo da superfície dos seus pavimentos, da área de implantação, da sua altura ou volumetria, com excepção do acréscimo de balcão chinês (*kok chai*) nas fracções destinadas a fins comerciais;
  - (3) «Obra de reedificação», execução de uma construção no mesmo local, cingindo-se ao projecto original, a qual é executada após a demolição parcial ou total de uma edificação existente;
  - (4) «Obra de demolição», execução de obras de destruição ou desmantelamento de uma parte ou da totalidade de uma edificação existente;
  - (5) «Obra de modificação», execução de obras que modifiquem um edifício ou fracção autónoma com licença de utilização, sem acréscimo da área dos pavimentos da edificação, salvo o acréscimo de balcão chinês nas fracções destinadas a fins comerciais, da área de implantação e da altura do edifício, designadamente a modificação parcial da estrutura do edifício ou fracção autónoma, do número de fracções, da compartimentação interior e da finalidade da edificação, com excepção da alteração significativa ou integral da estrutura de uma construção;



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

- (6) «Obra de reparação», execução de obras numa edificação que consistem em substituir partes arruinadas ou elementos deteriorados ou em mau funcionamento, de acordo com o projecto original, recuperando a sua função original;
- (7) «Obra de conservação», execução de obras tendentes a manter uma edificação em boas condições de utilização, sem alteração da sua estrutura básica, materiais de revestimento exterior, compartimentação interior, finalidade e área;
- (8) «Obra de consolidação», execução de obras que consistem em reforçar as partes existentes de uma edificação com recurso a medidas de apoio.

Artigo 3.º

**Responsabilidade na elaboração de projectos e na execução de obras**

1. A responsabilidade pela aplicação e verificação do cumprimento das disposições da presente lei e respectivo diploma complementar, bem como de outras normas legais e regulamentares aplicáveis na elaboração de projectos e na execução de obras incumbe:

- 1) Aos autores de projectos no que respeita à respectiva elaboração;
- 2) Aos técnicos responsáveis pela direcção e fiscalização de obra, construtor civil ou empresa responsável pela execução da obra no que respeita à sua execução em conformidade com o projecto aprovado.

2. Os técnicos referidos na alínea 1) do número anterior devem subscrever termos de responsabilidade, em que declaram que na elaboração do projecto foram observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção.

3. Os técnicos ou entidades referidos na alínea 2) do n.º 1 devem subscrever termos de responsabilidade, em que declaram a conformidade da execução da obra com o projecto aprovado e com as condições do licenciamento, bem como a conformidade das alterações efectuadas ao projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis.



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

4. O termo de responsabilidade é também subscrito pelo empresário comercial, pessoa singular, ou pelo representante legal da sociedade comercial, no caso de elaboração de projectos, direcção ou fiscalização de obras por conta daquele empresário ou sociedade comercial.

## **CAPÍTULO II**

### **Licenciamento de obras**

#### Artigo 4.º

#### **Licenciamento**

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 7.º, a execução de quaisquer obras de construção civil está sujeita a licenciamento prévio da DSSOPT.

2. No procedimento de licenciamento, o Corpo de Bombeiros, doravante designado por CB, aprova o projecto de especialidade relativo aos sistemas de segurança contra incêndios e emite parecer vinculativo nos projectos de especialidade que contenham condições de segurança contra incêndios.

3. No âmbito do procedimento de licenciamento, a DSSOPT pode adjudicar a entidades qualificadas a apreciação e emissão de pareceres sobre os projectos de obra recebidos, devendo estas entidades certificar a conformidade do projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção para efeitos de aprovação do projecto e emissão da licença de obra.

4. Dos contratos de adjudicação referidos no número anterior deve constar o âmbito das obrigações a assumir pelas entidades, o respectivo regime de responsabilidade e as garantias a prestar.

5. Todas as obras de construção civil sujeitas a licenciamento prévio, depois de concluídas, devem ser objecto de vistoria, para efeitos de verificação da sua conformidade com o projecto aprovado.



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

6. O procedimento de licenciamento e as condições técnicas a que as obras de construção civil devem obedecer são definidos por regulamentos administrativos complementares.

Artigo 5.º

**Obras em estabelecimentos sujeitos a licenciamento administrativo**

O licenciamento de obras de estabelecimentos sujeitos a licenciamento administrativo, designadamente dos estabelecimentos destinados à indústria hoteleira e similar, ou a quaisquer fins industriais ou comerciais, para além do disposto na presente lei e respectivos diplomas complementares, obedece à legislação especial reguladora daquelas actividades na parte respeitante à construção.

Artigo 6.º

**Obras nas áreas marítimas**

O licenciamento de obras a executar nas áreas marítimas, para além do disposto na presente lei e respectivos diplomas complementares, obedece à demais legislação aplicável, designadamente a legislação sobre o uso das áreas marítimas.

Artigo 7.º

**Isenção de licenciamento e comunicação prévia**

1. As obras de construção civil de iniciativa dos serviços da Administração Pública, incluindo os dotados de autonomia administrativa e financeira, não carecem de licença de obra, devendo, no entanto, o respectivo projecto de obra ser:

- 1) Apreciado e aprovado pelos serviços competentes para aprovação de projectos de obras públicas;
- 2) Precedido de parecer vinculativo da DSSOPT, para efeito de verificação da sua conformidade com os planos urbanísticos.

2. Estão isentas de licenciamento:



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

- 1) As obras de instalação de cabos e tubagens necessárias à prestação de serviços por parte das empresas concessionárias ou adjudicatárias de serviços públicos de abastecimento de água, de fornecimento de electricidade, de combustíveis ou de telecomunicações, cuja execução ocorra no subsolo e até, no máximo, dois metros de profundidade, salvo as obras de reparação que se revestem de carácter urgente que não estão sujeitas ao limite de profundidade;
- 2) As obras de modificação, conservação e reparação no interior de edifício habitacional ou de fracção autónoma habitacional que não impliquem modificações da finalidade, da área ou da estrutura do edifício, nem alterações da localização das instalações sanitárias, cozinhas e varandas, bem como das fachadas ou partes comuns do edifício;
- 3) As obras a seguir indicadas a executar em fracções autónomas com uma área bruta de utilização não superior a 120 m<sup>2</sup> e que não se destinem à finalidade habitacional, desde que não impliquem a alteração da finalidade e da área da fracção ou da estrutura do edifício, nem afectem o funcionamento normal dos sistemas e instalações existentes, designadamente do sistema de segurança contra incêndios:
  - (1) Obras de modificação, conservação e reparação apenas no interior das fracções;
  - (2) Obras de conservação ou benfeitorias nas fachadas das fracções situadas no rés-do-chão;
- 4) As obras de conservação e reparação nas partes comuns do interior de um edifício em regime de propriedade horizontal, desde que a legitimidade para a sua execução esteja em conformidade com o disposto na Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio).

3. A realização das obras referidas nos números anteriores obedece às normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente às constantes da legislação de segurança contra incêndios, de salvaguarda do património cultural e às normas técnicas de construção.

4. Às obras referidas no presente artigo aplica-se o disposto na presente lei no que se refere ao termo de responsabilidade, estando as mesmas sujeitas a eventual fiscalização.



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

5. As obras referidas nas alíneas 3) e 4) do n.º 2 e a demolição de obras ilegais ficam sujeitas ao regime de comunicação prévia, nos termos do disposto em regulamento administrativo complementar.

6. O disposto no n.º 1 e nas alíneas 2) a 4) do n.º 2 não é aplicável às obras a realizar em bens imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respectivas zonas de protecção ou zonas de protecção provisória, salvo em caso de obras de modificação, conservação e reparação de interiores de edifícios que não estejam classificados ou em vias de classificação situados naquelas zonas.

7. No caso de demolição de obras ilegais em edifícios classificados ou em vias de classificação, deve ser submetido o respectivo projecto de demolição.

Artigo 8.º

**Indeferimento do pedido de licenciamento**

1. O pedido de licenciamento é indeferido quando:
  - 1) Violar planos urbanísticos, medidas preventivas, servidões administrativas, restrições de utilidade pública ou quaisquer normas legais e regulamentares aplicáveis;
  - 2) Violar o disposto no contrato de concessão no que respeita à finalidade do terreno, excepto se for permitida a alteração da finalidade da concessão, nos termos da lei;
  - 3) Tiver sido objecto de parecer negativo ou recusa de aprovação de qualquer entidade consultada nos termos legais, cuja decisão seja vinculativa.
  
2. O pedido de licenciamento pode ainda ser indeferido:
  - 1) Quando tiver sido objecto de parecer negativo de qualquer entidade consultada nos termos legais;
  - 2) Quando violar o disposto no contrato de concessão no que respeita ao aproveitamento do terreno;
  - 3) Na ausência de arruamentos, redes de esgotos e de abastecimento de água, redes de electricidade, combustíveis e telecomunicações, salvo quando o requerente se proponha suprir as deficiências existentes pela forma aprovada pelas entidades competentes;



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

- 4) Quando a obra projectada constituir uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas e equipamentos existentes;
- 5) Quando, no caso de edifício constituído em regime de propriedade horizontal, o regulamento do condomínio, sendo exigível, não for apresentado, ou quando o mesmo regulamento não estiver em conformidade com a Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro (Disciplina da utilização de prédios urbanos).

3. Quando exista projecto de decisão de indeferimento com fundamento no disposto nas alíneas 3) ou 4) do número anterior, pode haver deferimento do pedido desde que o requerente, na audiência prévia, se comprometa a realizar os trabalhos necessários ao suprimento das deficiências ou a assumir os encargos inerentes à sua execução.

#### Artigo 9.º

#### **Edificações existentes**

1. As edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as utilizações respectivas não são afectadas por normas legais e regulamentares supervenientes.

2. O pedido de licenciamento de obras de reedificação ou de modificação das edificações não pode ser recusado com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais obras se encontrem numa das seguintes situações:

- 1) Não originem ou agravem desconformidade com as normas em vigor;
- 2) Tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, as normas legais e regulamentares podem:

- 1) Impor condições específicas para o exercício de certas actividades em edificações já afectas a tais actividades ao abrigo do direito anterior;
- 2) Condicionar a execução das obras referidas no número anterior à realização dos trabalhos acessórios que se mostrem necessários para a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação.



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

Artigo 10.º

**Condições e prazo de execução**

1. A DSSOPT fixa, com o deferimento do pedido de licenciamento, as condições a observar na execução da obra e o prazo da sua conclusão.

2. O prazo para a conclusão da obra é fixado em conformidade com o proposto pelo requerente consoante a complexidade da mesma e apenas pode ser alterado pela DSSOPT por razões devidamente justificadas, designadamente se o prazo proposto não for razoável.

3. O prazo referido nos números anteriores pode ser prorrogado pelo director da DSSOPT, a requerimento fundamentado do interessado, quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto na respectiva licença de obra.

4. Quando se trate de obras a executar em terreno concedido, o prazo de validade da licença de obra não pode ultrapassar o prazo de aproveitamento previsto no respectivo contrato de concessão do terreno.

Artigo 11.º

**Caducidade da licença de obra**

1. A licença de obra caduca:

- 1) Se as obras não forem iniciadas no prazo de 30 dias a contar da data da emissão da licença ou suas prorrogações, sem motivo justificado aceite pelo director da DSSOPT;
- 2) Se as obras estiverem suspensas por um período superior a 15 dias consecutivos, salvo se a suspensão decorrer de facto não imputável ao titular da licença;
- 3) Se as obras estiverem abandonadas por um período superior a 15 dias consecutivos;
- 4) Se as obras não forem concluídas no prazo fixado na licença ou suas prorrogações.



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

2. Para os efeitos do disposto na alínea 3) do número anterior, presumem-se abandonadas as obras ou trabalhos sempre que:

- 1) Se encontrem suspensos sem motivo justificativo registado no respectivo livro de obra;
- 2) Decorram na ausência do técnico responsável pela direcção de obra.

3. As caducidades previstas no presente artigo são declaradas pela DSSOPT após audiência prévia do interessado.

4. Salvo a realização de trabalhos ordenados pela Administração nos termos do n.º 1 do artigo 24.º e dos trabalhos que se destinem a manter as condições de segurança e salubridade do local, não podem ser executadas quaisquer obras:

- 1) Após verificar-se quaisquer uma das situações previstas no n.º 1 que implique a caducidade da licença;
- 2) No decurso da audiência prévia do interessado;
- 3) Quando o prazo da licença haja expirado.

### **CAPÍTULO III**

#### **Utilização, conservação e reparação de edifícios**

##### Artigo 12.º

##### **Utilização de edifícios**

1. A utilização de edifícios, partes de edifícios ou fracções autónomas está sujeita a licença de utilização emitida pela DSSOPT, salvo se os edifícios forem construídos por iniciativa dos serviços da Administração Pública e destinados integralmente ao seu uso próprio.

2. Está igualmente sujeita a licenciamento prévio da DSSOPT a alteração da finalidade estabelecida na licença de utilização, não podendo os edifícios, partes de edifícios ou fracções autónomas ser utilizados para a nova finalidade sem emissão da respectiva licença de utilização.



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

Artigo 13.º

**Licença de utilização**

1. A licença de utilização dos edifícios, partes de edifícios ou fracções autónomas, cujas obras tenham sido licenciadas nos termos da presente lei e respectivo diploma complementar destina-se a verificar a conclusão da obra, no todo ou em parte, e a sua conformidade com o projecto de arquitectura, com as condições de licenciamento e com o uso previsto na licença de obra.

2. A licença de utilização só é emitida após homologação pelo director da DSSOPT e pelo comandante do CB, dos respectivos autos de vistoria.

3. Quando se verifique o deferimento do pedido de licenciamento nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 8.º, a emissão da licença de utilização depende do cumprimento das obrigações assumidas pelo requerente em audiência prévia.

4. No caso de terrenos concedidos por aforamento ou arrendamento, a licença de utilização só pode ser emitida quando estejam cumpridas as obrigações estipuladas nos respectivos contratos de concessão ou se mostre assegurado o seu cumprimento.

5. No caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, a licença de utilização pode ter por objecto o edifício na sua totalidade ou as fracções autónomas que constituam blocos ou corpos distintos, desde que, neste caso, as partes comuns do edifício em que se integram as fracções autónomas estejam em condições de ser utilizadas.

Artigo 14.º

**Garantia da qualidade de obras**

1. O prazo mínimo de garantia da qualidade de obras é de:

- 1) 10 anos, tratando-se de fundações e da estrutura principal;
- 2) Cinco anos, tratando-se da impermeabilização de uma edificação, designadamente de terraços, instalações sanitárias, paredes exteriores e quaisquer outras partes que exijam impermeabilização;



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

- 3) Cinco anos, tratando-se de sistemas de electricidade, de abastecimento de água, de drenagem de esgotos, de segurança contra incêndios, de redes de combustíveis, energéticas e de climatização, ventilação mecânica e desenfumagem e de instalações e equipamentos de transporte de pessoas, veículos e mercadorias, excepto componentes sujeitos a desgaste;
- 4) Cinco anos, tratando-se de paredes exteriores e seus revestimentos.

2. O prazo de garantia de qualidade de obras conta-se a partir da data da emissão da licença de utilização da edificação ou, no caso de obras de infra-estruturas, da data de homologação do auto de vistoria.

3. Durante o prazo de garantia, o construtor civil ou a empresa responsável pela execução da obra tem a obrigação, a expensas suas, de prestar o serviço de reparação às edificações, sistemas, instalações e equipamentos referidos no n.º 1 que apresentem defeitos por vício de obra, sem prejuízo de outras responsabilidades legais ou contratuais que ao caso couber.

4. Se os defeitos identificados não forem susceptíveis de correcção, o dono da obra pode, sem custos adicionais, exigir ao construtor civil ou à empresa responsável pela execução da obra que repita a execução da obra com defeito ou que substitua os equipamentos defeituosos, salvo se tal se revelar impossível ou manifestamente desproporcionado.

5. Sem prejuízo da opção pelo exercício do direito da resolução do contrato, não sendo corrigidos os defeitos, nem repetida a execução da obra com defeito ou substituídos os equipamentos defeituosos, o dono da obra pode exigir a redução do preço e tem direito a ser indemnizado nos termos gerais.

6. A responsabilidade pela reparação referida no n.º 3 mantém-se ainda que haja lugar à substituição do construtor civil ou da empresa responsável pela execução da obra.



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

7. Na situação prevista no número anterior, quando se verifique a impossibilidade de determinar em que fase de execução da obra ocorreram os vícios, cabe ao substituto realizar os trabalhos de reparação, sem prejuízo do direito de regresso nos termos gerais de direito.

8. Os direitos conferidos no presente artigo são exercidos pelo dono da obra ou pelo terceiro adquirente da mesma, excepto no que respeita à resolução do contrato ou redução do preço previstos no n.º 5 que apenas podem ser exercidos pelo dono da obra.

9. À garantia da qualidade das obras aplica-se, em tudo o que não estiver regulado no presente artigo, o regime previsto no Código Civil, doravante designado por CC, para os defeitos na obra de imóveis destinados a longa duração.

10. As disposições do presente artigo não se aplicam às empreitadas de obras públicas.

#### Artigo 15.º

#### **Dever de conservação e reparação**

1. As edificações devem ser objecto de obras de conservação e reparação sempre que tal se mostre necessário, com a finalidade de as manter sempre em boas condições de utilização, especialmente em termos da sua segurança, salubridade e arranjo estético e, supletivamente, nas seguintes situações:

- 1) Decorridos 10 anos a contar da data da emissão da licença de utilização, caso ainda não tenham sido efectuadas;
- 2) Em cada cinco anos subsequentes à sua realização, caso não seja necessário efectuá-las em momento anterior.

2. Quando se verificarem sinais de falta de conservação nas edificações, a DSSOPT pode notificar os proprietários para apresentarem um relatório elaborado por técnico ou entidade qualificada sobre o estado do edifício que contenha a descrição dos trabalhos, intervenções ou obras necessários a executar, fixando um prazo para o efeito.



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

3. Sem prejuízo do disposto no n.º 1, o director da DSSOPT pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a execução de obras necessárias à correcção de más condições de segurança ou de salubridade, fixando um prazo para o seu cumprimento.

4. O director da DSSOPT pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a demolição parcial ou total das edificações que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança de pessoas, fixando um prazo para o efeito.

5. A notificação dos actos referidos nos dois números anteriores é acompanhada do auto a que se refere o n.º 3 do artigo seguinte e da indicação dos elementos instrutórios necessários para a execução daquelas obras, incluindo a indicação das medidas urgentes, quando sejam necessárias, bem como o prazo de apresentação dos mesmos, devendo o notificando apresentá-los dentro do prazo, sob pena de incorrer em incumprimento do acto para os efeitos previstos nos artigos 17.º e 28.º.

6. O proprietário dispõe do prazo de sete dias a contar da data da notificação referida no número anterior para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

7. As obras previstas no presente artigo são realizadas pelo proprietário e pela administração do condomínio relativamente às partes comuns do edificio constituído em regime de propriedade horizontal, devendo, neste último caso, cumprir-se o disposto na Lei n.º 14/2017 relativamente ao fundo comum de reserva.

8. Os proprietários, arrendatários, ocupantes ou utentes do edificio ou das suas fracções autónomas e a administração do condomínio devem permitir o acesso dos agentes de fiscalização da DSSOPT às fracções autónomas e partes comuns do edificio, para efeitos de vistoria ou execução das obras referidas no presente artigo.

9. O acesso referido no número anterior não dispensa a obtenção de prévio mandado judicial para a entrada no domicílio de qualquer pessoa sem consentimento e deve respeitar o princípio da proporcionalidade, ocorrer pelo tempo estritamente necessário e incidir apenas sobre o local objecto da vistoria.



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

Artigo 16.º

**Vistoria prévia**

1. A ordem de execução de obras referida nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior é precedida de vistoria a realizar por dois técnicos representantes da DSSOPT, podendo ser designados técnicos representantes de outros serviços, sempre que o director da DSSOPT o considere necessário.

2. O acto que determinar a realização da vistoria e os respectivos fundamentos são notificados ao proprietário do edifício com, pelo menos, sete dias de antecedência, ou não sendo a notificação possível em virtude do desconhecimento da identidade ou do paradeiro do proprietário, mediante afixação da notificação na entrada do edifício ou da fracção autónoma.

3. Da vistoria é lavrado auto, do qual constam obrigatoriamente a identificação do edifício, a descrição do estado do mesmo e as obras preconizadas.

4. O auto referido no número anterior é homologado pelo director da DSSOPT, no prazo de cinco dias.

5. Quando o edifício apresente risco iminente de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas, as formalidades previstas no presente artigo podem ser preteridas, podendo a DSSOPT executar de imediato as obras necessárias.

6. As despesas realizadas com as obras referidas no número anterior constituem encargo do proprietário aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 33.º.

Artigo 17.º

**Obras coercivas**

1. Quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º, não apresentar os elementos instrutórios no prazo fixado para o efeito, ou estes forem objecto de rejeição, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a DSSOPT proceder à sua execução imediata, por conta do proprietário.



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

2. À execução coerciva das obras referidas no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 27.º e 33.º.

## **CAPÍTULO IV**

### **Medidas de tutela da legalidade urbanística**

Artigo 18.º

#### **Reposição da legalidade urbanística**

1. As entidades competentes estão obrigadas a adoptar as medidas adequadas de tutela e reposição da legalidade urbanística quando sejam realizadas obras:

- 1) Sujeitas a licenciamento prévio sem a necessária licença;
- 2) Em desconformidade com o projecto de obra aprovado ou com as condições do licenciamento;
- 3) Ao abrigo de acto administrativo de licenciamento revogado ou declarado nulo;
- 4) Em desconformidade com as condições previstas para a isenção de licenciamento;
- 5) Em desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis.

2. As medidas a que se refere o número anterior podem consistir:

- 1) No embargo de obras ou de trabalhos de remodelação de terrenos;
- 2) Na suspensão administrativa da eficácia de acto de licenciamento;
- 3) Na determinação da realização de trabalhos de correcção ou alteração, sempre que possível;
- 4) Na legalização das obras;
- 5) Na determinação da demolição parcial ou total de obras;
- 6) Na reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos;
- 7) Na determinação da cessação da utilização de edifícios ou suas fracções autónomas.



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

3. Independentemente das situações previstas no n.º 1, a DSSOPT pode determinar:
- 1) A execução de obras de conservação necessárias à correcção de más condições de segurança ou salubridade;
  - 2) A demolição, parcial ou total, das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e segurança das pessoas.

Artigo 19.º

**Embargo de obras**

1. Sem prejuízo da aplicação das sanções previstas na presente lei ou demais legislação em vigor, são embargadas as obras que estejam a ser executadas:

- 1) Sem a necessária licença ou comunicação prévia;
- 2) Com a licença caducada;
- 3) Em desconformidade com o projecto de obra aprovado, com as condições do licenciamento ou com a comunicação prévia admitida;
- 4) Em violação das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- 5) Com indícios de perigo para a segurança pessoal ou pública, ainda que haja licença de obra válida.

2. Quando as obras estejam a ser executadas nas condições referidas no número anterior, o agente de fiscalização da DSSOPT ordena a imediata suspensão dos trabalhos pelo prazo de cinco dias ao dono da obra ou seu representante, ao técnico responsável pela direcção da obra, se houver, à entidade que executa a obra ou, se tal não for possível, a qualquer das pessoas que se encontre a executar as obras, sendo suficiente qualquer destas notificações para obrigar à suspensão dos trabalhos.

3. Após a ordem de suspensão é de imediato lavrado o respectivo auto que contém, obrigatoriamente, a identificação do agente de fiscalização, do notificado e de eventuais testemunhas, a data, hora e local da diligência e as razões de facto e de direito que a justificam, o estado da obra e a proibição de prosseguir os trabalhos, bem como as cominações legais do seu incumprimento.

4. O auto é redigido em duplicado e assinado pelo agente de fiscalização e pelo notificado, ficando cada um deles com um exemplar.



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

5. Tratando-se de obra licenciada, o agente de fiscalização deve ainda registar o facto no livro de obra.

6. O director da DSSOPT, mediante despacho devidamente fundamentado, confirma a suspensão dos trabalhos e determina o embargo da obra, dentro do prazo previsto no n.º 2.

7. No caso do embargo referido nas alíneas 3) a 5) do n.º 1 incidir apenas sobre parte da obra, a notificação e o auto respectivo devem fazer menção expressa de que o embargo é parcial e identificam claramente qual é a parte da obra que se encontra embargada.

8. Se houver indícios de que estão em curso as obras referidas na alínea 1) do n.º 1 e na impossibilidade de aceder ao edifício ou fracção autónoma em causa, o agente de fiscalização lavra o respectivo auto que é apresentado ao director da DSSOPT para proferir decisão sobre o embargo.

9. No caso previsto na alínea 5) do n.º 1, a obra só pode reiniciar após a aprovação pelo director da DSSOPT dos documentos comprovativos, apresentados pelo dono da obra, de que foi eliminado o perigo para a segurança pessoal ou pública e apenas durante o prazo de validade da licença de obra.

## Artigo 20.º

### **Efeitos do embargo**

1. Ocorrendo a suspensão ou embargo de obras, não podem ser realizados quaisquer trabalhos, salvo aqueles necessários à manutenção da salubridade e segurança do local determinados pela DSSOPT.

2. Tratando-se de obra licenciada ou objecto de comunicação prévia, o embargo determina a suspensão da eficácia da respectiva licença ou da admissão de comunicação prévia.

3. O embargo suspende o prazo que estiver fixado para a execução das obras na respectiva licença ou comunicação prévia.



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

Artigo 21.º

**Notificação de ordem de embargo**

1. A notificação de ordem de embargo é feita ao dono da obra ou seu representante, ao técnico responsável pela direcção da obra, se houver, ou à entidade que executa a obra ou a qualquer pessoa que se encontre a executar a obra no local e, quando possível, ao proprietário do imóvel no qual estejam a ser executadas as obras ou seu representante, sendo suficiente para obrigar ao embargo qualquer dessas notificações.

2. No caso de a notificação se revelar impossível ou de as pessoas referidas no número anterior se recusarem a receber a notificação, a ordem de embargo é afixada, em lugar visível no local da obra, considerando-se efectuada a notificação.

3. Na impossibilidade de o agente de fiscalização entrar no local da obra, a ordem de embargo é afixada à entrada da construção ou do edifício, ou da fracção autónoma onde se realizam as obras, considerando-se efectuada a notificação.

Artigo 22.º

**Dispensa de audiência prévia**

A ordem de embargo prevista nas alíneas 1) e 2) do n.º 1 do artigo 19.º não é antecedida de audiência prévia.

Artigo 23.º

**Caducidade da ordem de embargo**

1. A ordem de embargo caduca logo que for proferida uma decisão que defina a situação jurídica da obra com carácter definitivo ou no termo do prazo que tiver sido fixado para o efeito.

2. Na falta de fixação de prazo para o efeito, a ordem de embargo caduca se não for proferida uma decisão definitiva no prazo de um ano a contar da data da sua emissão.



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

3. Se, após a caducidade da ordem de embargo, se verificar a execução de novas obras, o director da DSSOPT pode emitir nova ordem de embargo.

Artigo 24.º

**Trabalhos de correcção ou alteração**

1. Nas situações previstas nas alíneas 3) a 5) do n.º 1 do artigo 19.º, o director da DSSOPT pode ainda, quando for caso disso, ordenar a realização de trabalhos de correcção ou alteração da obra, fixando um prazo para o efeito, tendo em conta a natureza e o grau de complexidade dos mesmos.

2. Decorrido o prazo referido no número anterior sem que aqueles trabalhos se encontrem integralmente concluídos, a obra permanece embargada até ser proferida uma decisão que defina a sua situação jurídica com carácter definitivo.

3. A ordem de realização de trabalhos de correcção ou alteração da obra suspende o prazo para conclusão da obra fixado na respectiva licença ou na admissão da comunicação prévia pelo período estabelecido nos termos do n.º 1.

4. O prazo referido no n.º 1 interrompe-se com a apresentação do projecto de alteração ou pedido de alteração da comunicação prévia.

Artigo 25.º

**Demolição de obras**

1. Quando as obras ilegais embargadas ou concluídas não reúnam condições susceptíveis de legalização ou se não for possível assegurar a sua conformidade com as normas legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis mediante a realização de trabalhos de correcção ou alteração da obra, o director da DSSOPT pode ordenar a demolição parcial ou total de obra embargada ou de obra já concluída e a reposição da situação anterior de acordo com o projecto aprovado, fixando um prazo para o efeito.

2. A ordem de demolição referida no número anterior é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 10 dias, a contar da data da sua notificação, para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.



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

3. Na impossibilidade de se identificar o dono da obra, a responsabilidade pela demolição recai sobre o proprietário do imóvel onde se localiza a obra.

4. Decorrido o prazo referido no n.º 1 sem que as obras de demolição tenham sido executadas, pode a DSSOPT proceder à sua execução imediata, por conta do infractor.

Artigo 26.º

**Pedido de legalização de obras**

1. Quando não for determinada a demolição por as obras ilegais embargadas ou concluídas reunirem condições para ser legalizadas, o dono da obra é notificado para apresentar pedido de legalização de obras, fixando-se um prazo para o efeito.

2. O pedido de legalização de obras deve ser instruído com os elementos exigíveis em função da pretensão concreta do requerente, com as especificidades constantes dos números seguintes.

3. A DSSOPT pode solicitar a entrega dos documentos e elementos, nomeadamente os projectos de especialidade e respectivos termos de responsabilidade, que se considerem necessários, designadamente para garantir a segurança e saúde públicas.

4. Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção, cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que o requerente comprove que foram cumpridas, na execução da obra, as normas técnicas vigentes à data da sua execução.

5. A apresentação do pedido de legalização de obras não afasta outra responsabilidade que ao caso couber, nem dispensa o procedimento sancionatório por infracção administrativa para aplicação das respectivas sanções.

6. As taxas devidas pela legalização das obras referidas no n.º 1 são elevadas ao triplo relativamente às taxas estabelecidas para os procedimentos normais.



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

7. No caso de o pedido de legalização de obras não ser apresentado no prazo fixado no n.º 1, ou caso haja indeferimento ou arquivamento do pedido por motivo imputável ao dono da obra, o director da DSSOPT pode ordenar a demolição das obras.

Artigo 27.º

**Execução coerciva**

1. Sem prejuízo da responsabilidade criminal, em caso de incumprimento da ordem de embargo referida no artigo 19.º e da ordem de demolição referida nos dois artigos anteriores, o director da DSSOPT determina a execução coerciva de tais medidas.

2. A execução coerciva pode ser determinada em simultâneo com a ordem de demolição, podendo a sua notificação ser feita em conjunto.

3. Sempre que não seja possível notificar o dono da obra ou proprietário do imóvel, designadamente em virtude do desconhecimento da identidade ou do paradeiro dos mesmos, da data em que se procede à execução coerciva, a notificação é afixada, com pelo menos 10 dias de antecedência, na entrada do edifício ou da fracção autónoma, considerando-se efectuada a notificação.

4. O pessoal da DSSOPT deve elaborar um auto onde é especificado o estado em que se encontra a obra e as demais construções existentes no local, bem como os materiais e equipamentos de obra que ali se encontrarem.

5. Tratando-se da execução coerciva de uma ordem de embargo, o pessoal da DSSOPT procede à selagem do estaleiro da obra e dos respectivos equipamentos, quando houver.

6. Em casos devidamente justificados, o director da DSSOPT pode autorizar a transferência ou a retirada dos materiais ou equipamentos do local da obra, por sua iniciativa ou a requerimento do dono da obra ou do seu empreiteiro.

7. O dono da obra ou o seu empreiteiro devem ser notificados sempre que os materiais e equipamentos sejam depositados noutra local pela DSSOPT.



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

8. Quando a DSSOPT considere necessário salvaguardar a segurança da estrutura do edifício ou a segurança de pessoas, pode ainda efectuar obras de reparação ou consolidação por conta do infractor.

9. Tratando-se da execução coerciva de uma ordem de demolição, esta pode ser executada directamente pela Administração ou em regime de empreitada por ajuste directo.

Artigo 28.º

**Suspensão do fornecimento de água e energia eléctrica**

1. No caso de incumprimento das ordens de embargo ou de execução das obras referidas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º, dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode o director da DSSOPT determinar a suspensão do fornecimento de água e energia eléctrica ao respectivo edifício ou fracção autónoma.

2. Tratando-se de incumprimento de embargo de obra em domicílio habitado, a medida prevista no número anterior só pode ser determinada quando haja indícios de perigo para a saúde pública ou para a segurança de pessoas.

3. Quando as obras referidas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º se realizem em domicílio habitado ou na situação prevista no número anterior, a decisão de ordenar a suspensão deve ser fundamentada e notificada ao proprietário, arrendatário ou ocupante do edifício ou fracção autónoma com, pelo menos, três dias de antecedência.

4. A suspensão, no caso das obras referidas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º, deve ser levantada assim que seja apresentada declaração do infractor contendo os elementos necessários à resolução do problema e o prazo em que se compromete a executar as obras e, no caso de embargo, deve manter-se até à caducidade do mesmo.

5. Para efeitos do disposto no n.º 1, a DSSOPT notifica as respectivas entidades fornecedoras do incumprimento de ordem para efeito de suspensão imediata dos fornecimentos.



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

Artigo 29.º

**Despejo**

O director da DSSOPT pode ordenar o despejo dos edifícios, partes de edifícios ou fracções autónomas quando:

- 1) Tenha sido determinada a reparação ou a demolição parcial ou total nos termos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º;
- 2) Tenha sido determinada a demolição nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 25.º ou n.º 7 do artigo 26.º;
- 3) Se verificarem as situações previstas nos n.ºs 2 e 4 do artigo 9.º da Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro;
- 4) Sejam utilizados sem licença de utilização;
- 5) Apresentem risco iminente de desmoronamento ou perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas;
- 6) Se verificar a situação prevista no n.º 2 do artigo 35.º.

Artigo 30.º

**Procedimento de despejo**

1. A ordem de despejo é notificada aos proprietários, arrendatários ou ocupantes através da afixação na entrada do edifício ou das fracções autónomas e da publicação de anúncios em dois dos jornais mais lidos na Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, um em língua chinesa e outro em língua portuguesa.

2. As pessoas referidas no número anterior devem cumprir a ordem de despejo no prazo de 45 dias após a respectiva notificação.

3. Quando o edifício apresente risco iminente de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas, o despejo pode executar-se logo após a notificação.

4. Compete à DSSOPT executar o despejo em caso de não se proceder à desocupação no prazo previsto no n.º 2.



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

5. O disposto no número anterior não dispensa a obtenção de prévio mandado judicial para a entrada no domicílio de qualquer pessoa sem o seu consentimento, salvo no caso previsto no n.º 3 nos termos previstos na lei para o estado de necessidade.

Artigo 31.º

**Bens móveis no local objecto de despejo e demolição**

1. Quando, no local objecto de despejo e demolição, forem encontrados documentos ou bens móveis de valor, o pessoal da DSSOPT lavra auto de ocorrência contendo a relação e registo fotográfico dos mesmos, o qual é subscrito, conjuntamente, pelo agente do CPSP que acompanhe a operação.

2. Os documentos ou bens móveis referidos no número anterior ficam sob custódia da DSSOPT ou de fiel depositário, cuja remuneração constitui encargo do infractor.

3. A DSSOPT deve comunicar aos interessados, mediante notificação no local ou postal, as diligências levadas a cabo nos termos do número anterior, especificando o local onde os bens móveis foram guardados e o prazo fixado para procederem ao seu levantamento.

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

5. O valor referido no número anterior pode ser actualizado por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*, tomando como referência o índice de preços no consumidor publicado anualmente.

Artigo 32.º

**Procedimento quanto aos bens móveis**

1. A DSSOPT pode relativamente aos bens móveis encontrados:



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

- 1) Determinar a perda a favor da RAEM e ordenar a respectiva venda, destruição ou afectação a finalidade socialmente útil, conforme os casos, se estiverem em causa produtos perecíveis ou deterioráveis;
- 2) Promover a respectiva entrega às entidades competentes, se estiverem em causa animais, plantas ou substâncias perigosas.

2. Decorridos 60 dias sobre o prazo fixado no n.º 3 do artigo anterior para o levantamento, sem que os documentos ou bens móveis sejam reclamados ou quando, no prazo de 30 dias após a apresentação do pedido, o interessado não proceda ao seu levantamento ou não faça prova da titularidade dos mesmos, a DSSOPT pode:

- 1) Remeter os documentos à entidade competente da RAEM;
- 2) Determinar a transferência para a RAEM da propriedade dos bens móveis.

3. A DSSOPT procede à remessa à Direcção dos Serviços de Finanças, doravante designada por DSF, para venda dos bens móveis de valor cuja propriedade tenha sido transferida para a RAEM, salvo se, por motivos fundamentados, for mais adequado para o interesse público proceder à sua destruição.

4. Os bens móveis que não sejam de valor cuja propriedade tenha sido transferida para a RAEM podem ser doados a entidades que lhes assegurem uma finalidade socialmente útil, mediante despacho do Chefe do Executivo, sob proposta da DSSOPT.

5. Havendo lugar a venda, o respectivo produto deve ser afecto ao pagamento das multas aplicadas e das despesas de armazenamento, despejo e demolição, quando não for possível obter o pagamento voluntário, sem prejuízo da prossecução da acção de execução fiscal para a parte em falta.

6. A DSSOPT deve prestar à DSF o apoio técnico e logístico necessário.

### Artigo 33.º

#### **Despesas realizadas com a execução coerciva**

1. As despesas realizadas com os despejos, obras de reparação, consolidação ou demolição, bem como com a guarda de documentos e bens móveis referidos no artigo anterior constituem encargos do infractor.



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

2. Na falta de pagamento voluntário das despesas, no prazo de 20 dias a contar da data de recepção da respectiva notificação, procede-se à sua cobrança coerciva, nos termos do processo de execução fiscal, servindo de título executivo a certidão comprovativa das despesas efectuadas, passada pela DSSOPT.

Artigo 34.º

**Averbamento ao registo predial**

1. O incumprimento de ordem de execução das obras referidas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º e de ordem de demolição de obra ilegal é comunicado à Conservatória do Registo Predial, doravante designada por CRP, para efeitos de averbamento officioso à descrição predial.

2. É ainda objecto de registo na CRP, o embargo, assim como a sua cessação ou caducidade, mediante comunicação do despacho que o ordenou e da situação de extinção, procedendo-se aos necessários averbamentos.

3. O cancelamento do averbamento referido no n.º 1 é feito com base em certidão emitida pela DSSOPT que ateste a conclusão das obras ou o cumprimento da ordem de demolição, consoante o caso.

Artigo 35.º

**Cessação da utilização**

1. O director da DSSOPT pode ordenar e fixar um prazo para a cessação da utilização de edifícios, suas partes ou fracções autónomas quando sejam ocupados sem a necessária licença de utilização ou quando estejam a ser afectos a fim diverso do previsto na respectiva licença, aplicando-se o regime previsto na Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro.

2. Quando os ocupantes dos edifícios, suas partes ou fracções autónomas não cessem a utilização indevida no prazo fixado, a DSSOPT determina o despejo.



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

## CAPÍTULO V Fiscalização

Artigo 36.º

### Âmbito

1. A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização independentemente de estarem isentas de licenciamento ou da sua sujeição a licenciamento prévio, admissão de comunicação prévia ou emissão de licença de utilização.

2. A fiscalização das operações urbanísticas referidas no número anterior destina-se:

- 1) A assegurar a sua conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- 2) A prevenir os perigos que possam resultar da realização de obras de construção civil ou de urbanização para a saúde e segurança das pessoas;
- 3) A garantir a segurança das construções.

Artigo 37.º

### Competência fiscalizadora

1. Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades e do disposto no n.º 4, a fiscalização prevista no artigo anterior compete à DSSOPT, ao CB e às demais entidades licenciadoras de actividades nas suas áreas de intervenção.

2. No exercício das acções de fiscalização, a DSSOPT pode solicitar a quaisquer serviços e organismos públicos a colaboração ou auxílio que julgue necessário, designadamente a intervenção do CPSP.

3. A fiscalização da utilização de edifícios, partes de edifícios ou fracções autónomas compete também à entidade competente para o licenciamento da actividade que neles se exerce.

4. A fiscalização das obras previstas no n.º 1 e na alínea 1) do n.º 2 do artigo 7.º, bem como das empreitadas de obras públicas compete às respectivas entidades promotoras.



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

5. O pessoal da DSSOPT, no exercício de funções de fiscalização, pode captar imagens das obras em curso ou das obras existentes, podendo as mesmas servir de prova documental para efeitos de junção ao auto a que se referem os artigos 16.º, 19.º, 27.º, 31.º, a alínea 1) do n.º 2 do artigo 40.º e o artigo 55.º.

Artigo 38.º

**Poderes de autoridade**

1. O pessoal da DSSOPT quando devidamente identificado e no exercício de funções de fiscalização ou inspecção goza de poderes de autoridade pública, podendo sem necessidade de mandado judicial nem de notificação prévia:

- 1) Aceder a qualquer edifício, suas partes ou fracções autónomas;
- 2) Aceder a recintos e estabelecimentos acessíveis ao público, ainda que a sua entrada não seja gratuita;
- 3) Aceder a terrenos que estejam ocupados sem título.

2. O disposto no número anterior não dispensa a obtenção de prévio mandado judicial para a entrada no domicílio de qualquer pessoa sem o seu consentimento.

Artigo 39.º

**Inspecção**

1. Os agentes de fiscalização da DSSOPT ou outros trabalhadores designados pelo director destes Serviços podem realizar inspecções aos locais onde se desenvolvem actividades sujeitas a fiscalização nos termos da presente lei, sem dependência de prévia notificação.

2. Na inspecção dos locais sujeitos a fiscalização nos termos da presente lei é necessária a obtenção de prévio mandado judicial para a entrada no domicílio de qualquer pessoa sem o seu consentimento.

3. A entrada e a permanência no domicílio devem respeitar o princípio da proporcionalidade, ocorrer pelo tempo estritamente necessário à acção de inspecção, incidir sobre o local onde se realizam ou realizaram obras e a prova a recolher deve limitar-se à actividade sujeita a inspecção.



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

4. O dono da obra ou seu representante, os técnicos responsáveis pela direcção e fiscalização de obra e a entidade que executa a obra devem prestar colaboração, sempre que o pessoal referido no n.º 1 o solicite no exercício de funções.

Artigo 40.º

**Mandado judicial**

1. O mandado judicial é requerido junto do tribunal administrativo, mediante requerimento fundamentado do director da DSSOPT e segue os termos previstos no Código de Processo Civil, doravante designado por CPC, para o procedimento cautelar comum.

2. O requerimento deve indicar o prazo previsível para a execução das respectivas acções e ser instruído, consoante a situação, designadamente com os seguintes documentos:

- 1) Auto de notícia e relatório fundamentados para efeitos de inspecção;
- 2) Ordem de despejo e documento comprovativo de que o interessado foi notificado nos termos legais;
- 3) Ordem de demolição e documento comprovativo de que o interessado foi notificado nos termos legais.

**CAPÍTULO VI**  
**Regime sancionatório**

**SECÇÃO I**  
**Disposições penais**

Artigo 41.º

**Desobediência**

1. Incorre no crime de desobediência simples quem não cumprir a ordem de suspensão prevista no n.º 2 do artigo 19.º.

2. Incorre no crime de desobediência qualificada quem não cumprir as ordens de embargo ou de demolição.



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

Artigo 42.º

**Oposição ou impedimento**

1. Quem se opuser ou impedir o exercício das funções de fiscalização, a execução coerciva das obras previstas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º, ou a acção de despejo prevista no n.º 4 do artigo 30.º é punido com pena de prisão até um ano ou com pena de multa até 120 dias.

2. Quem se opuser ou impedir a execução coerciva das ordens de embargo ou de demolição é punido com pena de prisão até dois anos ou com pena de multa até 240 dias.

Artigo 43.º

**Falsificação de termo de responsabilidade e de livro de obra**

1. O autor de projecto que, com intenção de causar prejuízo a outra pessoa ou à RAEM, ou de obter para si ou para outra pessoa benefício ilegítimo, prestar falsas declarações no termo de responsabilidade relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas da área da construção civil, bem como das normas legais e regulamentares aplicáveis ao projecto, é punido com pena de prisão até 3 anos ou com pena de multa até 360 dias.

2. Na mesma pena incorre o técnico responsável pela direcção ou pela fiscalização de obra que, com a intenção referida no número anterior, prestar falsas declarações no termo de responsabilidade e no livro de obra relativamente:

- 1) À conformidade da execução da obra com o projecto aprovado e com as condições do licenciamento;
- 2) À conformidade das alterações efectuadas ao projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

3. A tentativa é punível.



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

Artigo 44.º

**Arrancamento, destruição ou alteração de notificação**

Quem arrancar, destruir, danificar, alterar ou, por qualquer forma, impedir que se conheçam as ordens válidas de embargo ou de despejo, ou a notificação de realização de vistoria ou de execução coerciva afixadas, sem a prévia autorização por escrito do director da DSSOPT ou de outra entidade competente, é punido com pena de prisão até 1 ano ou com pena de multa até 120 dias.

**SECÇÃO II**

**Infracções administrativas e respectivo procedimento**

**SUBSECÇÃO I**

**Infracções**

Artigo 45.º

**Infracções administrativas**

1. Sem prejuízo de outra responsabilidade que ao caso couber, constitui infracção administrativa sancionada com multa:

- 1) De 5 000 a 1 000 000 patacas, no caso de pessoa singular, e de 50 000 a 2 000 000 patacas, no caso de pessoa colectiva, a execução de quaisquer obras sujeitas a licenciamento prévio sem a respectiva licença de obra;
- 2) De 50 000 a 1 000 000 patacas, no caso de pessoa singular, e de 100 000 a 2 000 000 patacas, no caso de pessoa colectiva, a execução de quaisquer obras em desconformidade com o projecto aprovado ou com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia;
- 3) De 15 000 a 700 000 patacas, no caso de pessoa singular, e de 30 000 a 1 400 000 patacas, no caso de pessoa colectiva, a execução de obras pelo construtor civil ou entidade que executa a obra, em desconformidade com o projecto aprovado ou com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia.



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

2. É sancionada com multa de 2 500 a 50 000 patacas, no caso de pessoa singular, e de 5 000 a 100 000 patacas, no caso de pessoa colectiva, a prática das seguintes infracções administrativas:

- 1) O incumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 15.º;
- 2) A não afixação ou a afixação em lugar não visível da placa indicativa de obra que publicita a licença de obra ou a comunicação prévia, desde o início até à conclusão da obra;
- 3) A não apresentação dos relatórios de obra;
- 4) A não suspensão das obras quando tenha expirado o prazo de validade da licença de obra;
- 5) A falta de elementos no local da obra ou a sua não apresentação quando exigida nos termos legais;
- 6) A falta dos registos do estado de execução das obras no livro de obra;
- 7) A ausência de requerimento a solicitar à DSSOPT o averbamento de substituição dos autores de projectos ou dos técnicos responsáveis pela direcção e fiscalização de obra, do titular da licença de obra ou apresentante da comunicação prévia, bem como do construtor civil ou empresa responsável pela execução da obra;
- 8) A não prestação do apoio solicitado pelo agente de fiscalização da DSSOPT, em violação do disposto no n.º 4 do artigo 39.º;
- 9) A não remoção de entulho e demais detritos resultantes da obra.

3. É sancionada com multa de 5 000 a 200 000 patacas, no caso de pessoa singular, e de 15 000 a 500 000 patacas, no caso de pessoa colectiva, a prática das seguintes infracções administrativas:

- 1) A execução de obras sujeitas a comunicação prévia sem que esta haja sido efectuada e admitida ou em violação do disposto na alínea 2) do n.º 2 do artigo 7.º;
- 2) A ocupação de edifícios ou suas fracções autónomas sem licença de utilização, em violação do disposto no n.º 1 do artigo 12.º;
- 3) A não execução ou conclusão das obras referidas no n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º nos prazos fixados para o efeito;
- 4) A violação grave do dever de conservação e reparação;



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

- 5) A não execução dos trabalhos de correcção ou alteração da obra referidos no n.º 1 do artigo 24.º no prazo fixado para o efeito;
- 6) O incumprimento da ordem de despejo prevista no artigo 29.º;
- 7) O incumprimento de qualquer ordem ou instrução ordenada nos termos legais por agente de fiscalização da DSSOPT relativa à direcção, fiscalização ou execução da obra.

4. É sancionada com multa de 30 000 a 700 000 patacas a prática das seguintes infracções administrativas:

- 1) A subscrição de projecto da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar;
- 2) A subscrição do termo de responsabilidade pelos técnicos responsáveis pela direcção e fiscalização de obra, construtor civil ou empresa responsável pela execução da obra, mas que, de facto, a direcção, fiscalização e execução da obra não esteja a seu cargo;
- 3) A utilização de materiais de má qualidade ou de métodos defeituosos de construção pelo construtor civil ou entidade que executa a obra e a sua não verificação pelos técnicos responsáveis pela direcção e fiscalização de obra quando haja utilização de materiais de má qualidade ou de métodos defeituosos de construção pela entidade que executa a obra.

5. A infracção às disposições da presente lei para que não se preveja sanção especial é sancionada com multa de 2 500 a 50 000 patacas, no caso de pessoa singular, e de 5 000 a 100 000 patacas, no caso de pessoa colectiva.

6. A tentativa e a negligência são sancionáveis, sendo o limite máximo da multa reduzido de um terço e o limite mínimo reduzido ao mínimo legal.

#### Artigo 46.º

#### **Sanções acessórias**

1. Conjuntamente com a aplicação das multas, podem ser aplicadas, isolada ou cumulativamente, as seguintes sanções acessórias:

- 1) Suspensão do exercício de profissão ou actividade conexas com a infracção praticada;



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

- 2) Interdição de uso do edifício, partes de edifício ou fracções autónomas, por obras ou alteração de finalidade não aprovadas;
- 3) Suspensão da licença administrativa no âmbito da qual tenha sido praticada a infracção;
- 4) Privação do direito de participar em ajustes directos, consultas e concursos públicos que tenham por objecto a empreitada ou a concessão de obras públicas, o fornecimento de bens ou serviços e a concessão de serviços públicos.

2. As sanções referidas no número anterior têm a duração máxima de dois anos a contar da data em que a decisão sancionatória se tenha tornado inimpugnável.

Artigo 47.º

**Gradação das sanções**

A determinação das multas e das sanções acessórias faz-se em função da gravidade da infracção e dos danos delas resultantes, da culpa do infractor e dos benefícios obtidos, tendo em conta a sua situação económica e anterior conduta.

Artigo 48.º

**Reincidência**

1. Para efeitos da presente lei, considera-se reincidência a prática de infracção administrativa da mesma natureza no prazo de dois anos após a decisão administrativa sancionatória se ter tornado inimpugnável e desde que entre a prática da infracção administrativa e a da anterior não tenham decorrido cinco ou mais anos.

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

Artigo 49.º

**Comunicação a outras entidades**

A decisão sancionatória aplicada aos técnicos e empresas, depois de se tornar definitiva, é comunicada às entidades com registo e inscrição obrigatórios a que os infractores pertencam e às associações profissionais no âmbito da arquitectura, engenharia e construção civil.



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

Artigo 50.º

**Cumulação de infracções administrativas**

Quando a conduta constitua simultaneamente infracção administrativa prevista na presente lei e noutra legislação, o infractor é punido de acordo com a legislação que estabeleça multa de limite máximo mais elevado, sem prejuízo da aplicação das sanções acessórias.

Artigo 51.º

**Responsabilidade das pessoas colectivas e entidades equiparadas**

1. As pessoas colectivas, mesmo que irregularmente constituídas, as associações sem personalidade jurídica e as comissões especiais respondem pela prática das infracções administrativas previstas na presente lei e respectivos diplomas complementares, quando cometidas em seu nome e no interesse colectivo:

- 1) Pelos seus órgãos ou representantes;
- 2) Por uma pessoa sob a autoridade dos seus órgãos ou representantes, quando o cometimento da infracção se tenha tornado possível em virtude de uma violação dolosa dos deveres de vigilância ou controlo que lhes incumbem.

2. A responsabilidade referida no número anterior é excluída quando o agente tiver actuado contra ordens ou instruções expressas de pessoa com poder para o efeito.

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

Artigo 52.º

**Responsabilidade pelo pagamento das multas e outras quantias**

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a responsabilidade pelo pagamento das multas recai sobre o infractor.

2. Se o infractor for pessoa colectiva ou entidade equiparada, pelo pagamento da multa respondem, solidariamente com aquela, os administradores ou quem por qualquer outra forma a represente, quando sejam julgados responsáveis pela infracção administrativa.



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

3. As pessoas colectivas ou entidades equiparadas respondem solidariamente pelo pagamento das multas, indemnizações, custas judiciais e outras prestações em que forem condenados os agentes individuais, nos termos do n.º 3 do artigo anterior.

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

Artigo 53.º

**Dever de reposição da legalidade**

O pagamento da multa não dispensa o infractor do dever de reposição da legalidade.

**SUBSECÇÃO II**

**Procedimento**

Artigo 54.º

**Competência instrutória e sancionatória**

1. A instauração dos procedimentos por infracção ao disposto na presente lei e respectivo diploma complementar compete à DSSOPT, a quem devem ser remetidos os autos de notícia quando levantados por outras entidades.

2. A competência para determinar a instauração do procedimento, para designar instrutor e para aplicar as sanções cabe ao director da DSSOPT.

Artigo 55.º

**Auto de notícia**

1. Verificada a infracção é levantado pelo agente de fiscalização da DSSOPT o respectivo auto de notícia.



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

2. Do auto de notícia deve constar a identificação do infractor, o local, data e hora da verificação da infracção, descrição sumária da mesma com referência aos preceitos legais violados, sanções aplicáveis e quaisquer outros elementos considerados úteis.

Artigo 56.º

**Instrução e decisão**

1. O infractor é notificado para apresentar, no prazo de 15 dias a contar da data de recepção da notificação, querendo, a sua defesa por escrito, oferecendo nessa altura os respectivos meios de prova, com a indicação de que não é admitida a apresentação de defesa ou de provas fora do prazo.

2. Da notificação referida no número anterior deve constar a infracção cometida e a sanção que lhe corresponder, bem como a faculdade do cumprimento voluntário referido no artigo seguinte.

3. Recebida a defesa do infractor, ou decorrido o prazo para a sua apresentação, o instrutor procede às diligências que tiver por adequadas para o apuramento da matéria de facto.

4. O instrutor pode ouvir o infractor, reduzindo o respectivo depoimento a auto.

5. Finda a instrução do processo, o instrutor deve elaborar, no prazo de 20 dias, um relatório conciso e fundamentado, donde constem a existência material da infracção, a sua qualificação e gravidade, os preceitos legais violados e, bem assim, a sanção que entender justa ou a proposta de arquivamento dos autos por ser insubsistente a acusação.

6. O processo, depois de relatado, é apresentado à decisão do director da DSSOPT, que pode ordenar a realização de novas diligências dentro do prazo que para tal estabeleça.

7. A decisão final, quando discordante da proposta formulada no relatório do instrutor, deve ser sempre fundamentada.



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

Artigo 57.º

**Cumprimento voluntário**

1. Tratando-se de obras sem licença referidas na alínea 1) do n.º 1 do artigo 45.º, se o infractor proceder voluntariamente à demolição das obras ilegais:

- 1) Até à resposta da audiência prévia, não há lugar à aplicação de multa e o procedimento sancionatório é arquivado;
- 2) No prazo fixado na ordem de demolição, o pagamento é efectuado por metade do valor da multa.

2. Para efeitos de verificação do cumprimento do disposto no número anterior, o infractor deve comunicar por escrito à DSSOPT a conclusão dos respectivos trabalhos de demolição.

3. O disposto no n.º 1 não é aplicável em caso de reincidência.

Artigo 58.º

**Pagamento e cobrança coerciva**

1. A multa deve ser paga no prazo de 20 dias a contar da data da notificação da decisão sancionatória.

2. Na falta de pagamento voluntário da multa no prazo previsto no número anterior, procede-se à sua cobrança coerciva, nos termos do processo de execução fiscal, através da entidade competente, servindo de título executivo a certidão da decisão sancionatória.

Artigo 59.º

**Impugnação da decisão sancionatória**

Da decisão sancionatória cabe recurso contencioso, sem efeito suspensivo, para o Tribunal Administrativo.



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

## CAPÍTULO VII Notificações e impugnação

Artigo 60.º

### Notificação no local da obra ou edifício

1. A notificação pessoal é efectuada directamente por dois agentes de fiscalização:
  - 1) Por inscrição no livro de obra, se houver, mediante a transcrição do texto da notificação e a assinatura dos dois agentes de fiscalização;
  - 2) Por afixação da notificação na entrada do edifício, caso a notificação respeite a obras nas partes comuns do edifício;
  - 3) Através da entrega do texto da notificação ao notificando, em duplicado, devendo este assinar e datar o duplicado e devolvê-lo aos agentes de fiscalização como recibo.

2. Quando o notificando referido na alínea 3) do número anterior não se encontrar no edifício, a notificação é feita em pessoa capaz presente no local ou que se encontre no interior da fracção autónoma em causa.

3. A pessoa notificada nos termos do número anterior fica incumbida de entregar o duplicado ao notificando.

4. No caso de o notificando ou a pessoa referida no número anterior se recusar a receber a notificação ou a assinar o seu duplicado ou a devolvê-lo assinado, os agentes de fiscalização lavram auto da ocorrência e afixam o texto da notificação no local e na entrada do edifício, em local visível, considerando-se feita a notificação.

Artigo 61.º

### Notificação postal

1. A notificação por via postal é efectuada por carta registada sem aviso de recepção, presumindo-se feita no terceiro dia posterior ao do registo, ou no primeiro dia útil seguinte, nos casos em que o referido terceiro dia não seja dia útil, quando efectuada para:



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

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

2. Se o endereço do notificando se localizar fora da RAEM, o prazo indicado no número anterior somente se inicia depois de decorridos os prazos de dilação previstos no artigo 75.º do Código do Procedimento Administrativo, doravante designado por CPA.

3. A presunção referida no n.º 1 deve constar da notificação e só pode ser ilidida pelo notificando quando a recepção da notificação ocorra em data posterior à presumida, por razões imputáveis aos serviços postais.

4. Para efeitos de notificação por via postal, as entidades referidas no n.º 1 devem fornecer os dados sobre a residência, sede e endereço à DSSOPT quando por esta lhes forem solicitados.

#### Artigo 62.º

#### **Impugnação administrativa e judicial**

1. Das decisões do director da DSSOPT tomadas nos termos da presente lei cabe recurso hierárquico para o Secretário para os Transportes e Obras Públicas no prazo de 15 dias a contar da data da notificação, sendo:



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

- 1) Facultativo, se interposto da decisão:
  - (1) Que determina o embargo das obras;
  - (2) Que determina a demolição de obras;
  - (3) A que se refere os n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º;
  - (4) Que determina o despejo nas situações previstas na subalínea anterior;
  - (5) De aplicação de sanção relativa às infracções administrativas;
- 2) Necessário, se interposto das restantes decisões.

2. O recurso contencioso da decisão que determina a demolição tem efeito suspensivo.

3. Os pareceres expressos que sejam emitidos por serviços da Administração Pública no âmbito dos procedimentos regulados na presente lei e diplomas complementares podem ser objecto de impugnação administrativa autónoma.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Disposições transitórias e finais**

#### Artigo 63.º

#### **Disposição transitória relativa aos construtores e empresas de construção civil**

Enquanto não entrar em vigor a legislação relativa à actividade de construção civil, o regime relativo à inscrição e renovação de construtores e empresas de construção civil rege-se pelo disposto no artigo seguinte, aplicando-se a Portaria n.º 7/91/M, de 14 de Janeiro, no que respeita às taxas.

#### Artigo 64.º

#### **Regime relativo aos construtores e empresas de construção civil**

1. A execução de quaisquer obras de construção civil independentemente da sua sujeição a licenciamento prévio deve ser efectuada por construtores civis ou empresas de construção civil inscritos na DSSOPT.



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

2. Os construtores civis ou empresas de construção civil apenas podem elaborar e subscrever projectos referentes a obras de conservação, reparação ou modificação de escassa relevância que não impliquem alteração das fundações, da estrutura ou das fachadas das edificações e ainda projectos de obras de muros de vedação ou tapumes, excepto, quando pela sua importância e complexidade, a DSSOPT o julgue inadequado.

3. O pedido de inscrição dos construtores e empresas de construção civil é feito mediante impresso próprio dirigido ao director da DSSOPT, do qual deve constar a identificação e domicílio do requerente, no caso de se tratar de empresário comercial, pessoa singular e a firma, sede, identificação e morada dos seus representantes legais, no caso de se tratar de sociedade comercial.

4. O pedido referido no número anterior deve ser instruído com os seguintes documentos:

- 1) Cópia do bilhete de identidade ou de qualquer documento legal de identificação do construtor civil, do empresário comercial, pessoa singular, ou dos representantes legais da sociedade comercial, com exibição do documento original;
- 2) Certidão do registo comercial ou declaração de início de actividade do empresário comercial, pessoa singular, ou certidão do registo comercial da sociedade comercial, com todos os registos em vigor;
- 3) Documento comprovativo, passado pela DSF, de que o requerente não se encontra em dívida por contribuições e impostos liquidados nos últimos cinco anos;
- 4) Relação de obras executadas;
- 5) Relação dos equipamentos e do pessoal técnico;
- 6) Declaração sobre a observância e cumprimento das normas legais, regulamentares e técnicas da área da construção civil;
- 7) Declaração do engenheiro civil responsável;
- 8) Cópia dos documentos comprovativos do pagamento das contribuições devidas ao Fundo de Segurança Social, referente ao mês anterior à data da entrega do requerimento.



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

5. A inscrição é válida até ao termo do ano civil seguinte àquele em que foi efectuada.

6. A renovação da inscrição é efectuada no período compreendido entre os dias 1 de Novembro e 31 de Dezembro do ano civil em que termina o prazo de validade da inscrição.

7. O disposto nos n.ºs 3 e 4 é aplicável, com as devidas adaptações, ao pedido de renovação da inscrição.

8. A decisão sobre o pedido de inscrição ou da sua renovação deve ser proferida no prazo de 30 dias a contar da data de entrada do respectivo requerimento.

9. A DSSOPT deve manter actualizada uma relação dos construtores e empresas de construção civil inscritos, com os elementos necessários à sua identificação, número de inscrição e respectivo prazo de validade, a qual é publicada na página electrónica da DSSOPT.

10. Do processo individual de cada inscrito deve constar:

- 1) Os documentos que instruem o pedido de inscrição ou renovação;
- 2) As ocorrências relativas a obras executadas;
- 3) O registo das infracções e sanções aplicadas.

11. Deve ser comunicada à DSSOPT, no prazo de oito dias a contar da data da ocorrência do facto, a alteração:

- 1) Do domicílio profissional e das informações de contacto do construtor civil;
- 2) Do domicílio profissional, das informações de contacto e da firma do empresário comercial, pessoa singular;
- 3) Da sede, da firma, dos representantes legais e das informações de contacto da sociedade comercial;
- 4) Do engenheiro civil responsável.



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

12. Os técnicos que integrem o quadro de uma empresa inscrita na DSSOPT não podem:

- 1) Fazer parte do quadro de pessoal de qualquer outra empresa também inscrita;
- 2) Desempenhar funções técnicas, a qualquer título, na DSSOPT.

13. Os construtores civis e as empresas de construção civil devem:

- 1) Cumprir as normas técnicas gerais e específicas da área da construção civil, bem como as normas legais e regulamentares aplicáveis à execução de obras;
- 2) Cumprir as disposições dos projectos aprovados;
- 3) Utilizar métodos de construção adequados e materiais de boa qualidade;
- 4) Cumprir as prescrições constantes da licença de obra emitida;
- 5) Cumprir todas as determinações que lhes sejam emitidas pela DSSOPT, relativas aos trabalhos em execução.

Artigo 65.º

**Legislação subsidiária**

Em tudo o que não estiver expressamente previsto na presente lei, aplica-se subsidiariamente, consoante a natureza das matérias, o CC, o CPC, o Código Penal, o Código de Processo Penal, o CPA e o Decreto-Lei n.º 52/99/M, de 4 de Outubro (Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento).

Artigo 66.º

**Taxas**

As taxas devidas pelos serviços prestados na execução da presente lei e respectivos diplomas complementares, assim como o prazo de pagamento são definidos em diploma complementar.



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

Artigo 67.º

**Diplomas complementares**

Os diplomas complementares necessários à execução da presente lei são aprovados pelo Chefe do Executivo.

Artigo 68.º

**Remissões**

As remissões feitas noutras disposições legais para as normas do Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto (Regulamento Geral da Construção urbana), consideram-se feitas para as disposições correspondentes da presente lei e respectivos diplomas complementares.

Artigo 69.º

**Aplicação no tempo**

1. Os projectos de obras apresentados antes da entrada em vigor da presente lei são apreciados e aprovados de acordo com a legislação vigente à data da sua apresentação.

2. Os projectos de alteração de projectos aprovados, apresentados após a entrada em vigor da presente lei são apreciados e aprovados de acordo com a legislação vigente à data da aprovação do projecto inicial, desde que esta aprovação continue válida.

3. O disposto no artigo 14.º não é aplicável às edificações cuja licença de obra tenha sido emitida antes da entrada em vigor da presente lei.

Artigo 70.º

**Revogação**

É revogado o Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto.



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

Artigo 71.º

**Entrada em vigor**

1. A presente lei entra em vigor em        de        de 2020.

2. Antes da entrada em vigor dos diplomas complementares referidos no artigo 67.º, continua a aplicar-se a legislação vigente que regula as respectivas matérias, especialmente as condições técnicas referidas no n.º 6 do artigo 4.º.

Aprovada em        de        de 2020.

O Presidente da Assembleia Legislativa, \_\_\_\_\_

*Kou Hoi In*

Assinada em        de        de 2020.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, \_\_\_\_\_

*Ho Iat Seng*