



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

## 2.ª COMISSÃO PERMANENTE

Parecer n.º 3/VI/2021

Assunto: Proposta de lei intitulada “Regime jurídico da construção urbana”

I

### Introdução

1. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) apresentou, em 3 de Dezembro de 2020, a proposta de lei intitulada “Regime jurídico da construção urbana”, a qual foi admitida, nos termos da alínea c) do artigo 9.º do Regimento da Assembleia Legislativa, através do Despacho n.º 1513/VI/2020 do Presidente da Assembleia Legislativa, de 9 de Dezembro do mesmo ano.

2. A proposta de lei supramencionada foi apresentada, discutida, votada e aprovada na generalidade, em reunião plenária realizada no dia 16 de Dezembro de 2020. No mesmo dia, a proposta de lei foi distribuída à presente Comissão para efeitos de apreciação na especialidade e



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

emissão de parecer até ao dia 16 de Fevereiro de 2021, nos termos do Despacho do Presidente da Assembleia Legislativa n.º 1557/VI/2020.

3. Entretanto, como a proposta de lei tem implicações com vários aspectos, a Comissão solicitou prorrogações do prazo para a referida apreciação, as quais foram concedidas pelo Presidente da Assembleia Legislativa, passando aquele, então, para 30 de Julho de 2021.

4. A Comissão realizou várias reuniões para a análise da proposta de lei, nomeadamente, em 29 de Janeiro, 1, 2, 9 e 10 de Fevereiro, 12, 13, 16, 22, 23, 26 e 29 de Abril, 22 e 29 de Junho e 23 de Julho de 2021.

5. A Comissão contou com a presença do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Raimundo do Rosário, e de vários representantes do Governo, nas reuniões realizadas nos dias 12, 13, 16, 22, 23, 26 e 29 de Abril, e 29 de Junho de 2021.

6. Para além das referidas reuniões formais, foram realizadas reuniões técnicas entre a assessoria desta Assembleia Legislativa e representantes do Executivo.

7. Durante a apreciação no seio da Comissão, os seus membros manifestaram amplamente as suas opiniões e dialogaram com os representantes do Governo, os quais acolheram muitas das opiniões e sugestões apresentadas.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

8. Com base na colaboração entre ambas as partes, o Governo apresentou, no dia 20 de Julho de 2021, uma versão alternativa da proposta de lei, isto é, a versão final da mesma. A Comissão considera que, em comparação com a versão inicial da proposta de lei, a versão final sofreu melhorias ao nível técnico e do conteúdo.

9. Discutido o articulado e apreciadas a opção legislativa e as soluções sugeridas pela proposta de lei, a Comissão elaborou o presente parecer, nos termos do artigo 120.º do Regimento da Assembleia Legislativa.

10. Ao longo do presente parecer, as referências aos artigos são feitas com base na versão final da proposta de lei, excepto quando for conveniente fazer referência à versão inicial, como tal, devidamente identificada.

II

**Apresentação e contextualização**

**11. Objectivos legislativos e contextualização**

11.1 Quanto aos objectivos na elaboração da presente proposta de lei, a Nota Justificativa informa que: “O *Regulamento Geral da Construção*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*Urbana em vigor é composto por duas partes, correspondendo a primeira parte às disposições de natureza administrativa estabelecidas pelo Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto (Regulamento Geral da Construção Urbana), e a segunda parte às disposições de natureza técnica aprovadas pelo Diploma Legislativo n.º 1600, de 31 de Julho de 1963.*

*Considerando o longo período de vigência da legislação acima referida e considerando ainda que algumas das suas disposições legais se encontram desactualizadas, carecendo de eficácia para fazer face aos desafios emergentes do rápido desenvolvimento na área da construção civil, o Governo da Região Administrativa Especial de Macau criou um grupo de trabalho para proceder ao estudo, análise e revisão da referida legislação.*

*Este grupo de trabalho, após análise e estudo aprofundado de vários aspectos, realizou três consultas públicas, respectivamente, em Dezembro de 2009, em Setembro de 2010 e em Abril de 2016. Concluída a análise das opiniões e sugestões apresentadas pelos diversos sectores no âmbito da construção civil, procedeu-se à elaboração da nova proposta de lei intitulada “Regime jurídico da construção urbana”, que diz respeito às disposições de natureza administrativa.*

*A presente proposta de lei estabelece o regime jurídico a que deve obedecer a execução de obras de construção civil e a garantia da*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*segurança das edificações, sendo fixados em regulamento administrativo complementar o respectivo procedimento de licenciamento e as condições técnicas a que aquelas obras devem obedecer”.*

*“Em conclusão, a revisão do regime jurídico da construção urbana visa criar normas mais adequadas à realidade da sociedade e à tendência de desenvolvimento na área da construção civil e respectivos procedimentos, de forma a compatibilizar, por um lado, as exigências de salvaguarda do interesse público e, por outro, a melhor responder às necessidades concretas e às expectativas da sociedade.”*

11.2 O Decreto-Lei n.º 79/85/M, que entrou em vigor no dia 1 de Outubro de 1985, sofreu duas alterações em 1999 e 2009 e, em 2015, a maior parte das disposições constantes do Capítulo II – “Das condições de elaboração de projectos e da direcção e execução de obras” – foi revogada pela Lei n.º 1/2015 (Regime de qualificações nos domínios da construção urbana e do urbanismo).

11.3 A Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro de 1999 (Disciplina da utilização de prédios urbanos), que entrou em vigor em 17 de Janeiro de 2000, procedeu à alteração dos artigos 19.º, 38.º, 51.º e 55.º do Decreto-lei n.º 79/85/M, com vista a haver uma articulação com a aplicação dessa mesma lei.

11.4 Para que o Decreto-lei n.º 79/85/M se adequa à realidade do desenvolvimento social, o Chefe do Executivo, em 23 de Julho de 2009,



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

decretou o Regulamento Administrativo n.º 24/2009, que introduziu alterações globais no seu artigo 3.º, dispensando da obrigação de comunicação prévia à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) as simples obras de remodelação domiciliárias; por outro lado, no que diz respeito às obras normais de conservação e reparação das partes comuns dos edifícios e às obras simples de remodelação dos espaços comerciais, exige-se apenas a comunicação prévia, isentando o pedido da licença de obras.<sup>1</sup>

11.5 Em 30 de Outubro de 2013, o Governo da RAEM apresentou à Assembleia Legislativa a proposta de lei intitulada “Regime jurídico de acreditação, registo, inscrição e qualificação para o exercício de funções profissionais nos domínios da construção civil e do urbanismo”, designação esta que foi posteriormente alterada para “Regime de qualificações nos domínios da construção urbana e do urbanismo”. Esta proposta de lei foi discutida, votada e aprovada na especialidade em reunião plenária realizada no dia 17 de Dezembro de 2014, e publicada no dia 5 de Janeiro de 2015 como Lei n.º 1/2015, com efeitos a partir de 1 de Julho de 2015.

11.6 A Lei n.º 1/2015 estabelece “o regime jurídico de acreditação e registo para a obtenção do título profissional de arquitecto, arquitecto paisagista, engenheiro ou urbanista” e “o regime jurídico de inscrição e qualificação para o exercício das funções de elaboração de projectos,

<sup>1</sup>Vide artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 79/85/M, alterado pelo Regulamento Administrativo n.º 24/2009.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

direcção ou fiscalização de obras”. Neste sentido, as matérias<sup>2</sup> reguladas no Capítulo II do Decreto-lei n.º 79/85/M foram quase totalmente substituídas, restando apenas matérias relativas à inscrição das empresas e dos construtores civis, execução de obras e elaboração de projectos.

11.7 As disposições de natureza técnica do Regulamento Geral da Construção Urbana, aprovado pelo Diploma Legislativo n.º 1600, sofreram também várias alterações, nomeadamente, as condições a que devem obedecer as escadas dos edifícios, a área dos compartimentos dos edifícios habitacionais e a altura de cada andar, e a sombra projectada.<sup>3</sup> Além disso, foram publicados, sucessivamente, vários diplomas legais relacionados com a técnica de construção<sup>4</sup>, aperfeiçoando e substituindo algumas disposições sobre a natureza técnica do Diploma Legislativo n.º 1600.

## 12. Conteúdo principal da proposta de lei

12.1 Segundo a Nota Justificativa, o conteúdo essencial da proposta de lei é o seguinte:

*“Determina-se expressamente a responsabilidade dos técnicos na elaboração de projectos, direcção e fiscalização de obras, e do construtor*

<sup>2</sup>Vide artigo 1.º “Objecto”, artigo 71.º “Derrogação” e artigo 72.º “Revogação” da Lei n.º 1/2015.

<sup>3</sup>Vide Diplomas Legislativos n.ºs 1773 e 1792 e Decretos-Leis n.ºs 4/80/M e 42/80/M.

<sup>4</sup>Vide anexo 1: Lista da Legislação sobre a tecnologia de construção urbana.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*civil e empresa responsável pela execução da obra, no que respeita a esta execução (artigo 3.º).*

*No âmbito do licenciamento de obras, estipula-se que a execução de quaisquer obras de construção civil está sujeita a licenciamento prévio da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, doravante designada por DSSOPT, estipulando-se a isenção de licenciamento para algum tipo de obras (artigo 4.º e artigo 7.º).*

*De salientar, todavia, que as obras a realizar em bens imóveis classificados ou em vias de classificação, e nas respectivas zonas de protecção ou zonas de protecção provisória, não se encontram abrangidas por aquela isenção, carecendo obrigatoriamente de licença de obra (artigo 7.º, n.º 6).*

*As obras de construção civil de iniciativa da Administração não carecem de licença de obra, devendo, todavia, o respectivo projecto de obra ser apreciado e aprovado pelos serviços competentes para aprovação de projectos de obras públicas, bem como ser precedido de parecer vinculativo da DSSOPT, para verificação da sua conformidade com os planos urbanísticos (artigo 7.º, n.º 1).*

*Clarifica-se a competência da DSSOPT e do Corpo de Bombeiros relativa à apreciação e aprovação de projectos de obras (artigo 4.º, n.º 2, e artigo 13.º, n.º 2).*

*Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'L' and 'M.'.*





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

7 L

*Especificam-se os motivos de indeferimento do pedido de licenciamento, designadamente quando se esteja perante a ausência ou sobrecarga inoportável para as infra-estruturas e equipamentos existentes, preconizando-se, todavia, a possibilidade de deferimento do pedido desde que o requerente, em audiência prévia, se comprometa a realizar os trabalhos necessários ao suprimento das deficiências ou a assumir os encargos inerentes à sua execução (artigo 8.º).*

FR  
Cher  
M.

*Relativamente à utilização de edifícios, prevê-se a possibilidade de emissão de licença de utilização parcial, no caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, seja para o edifício na sua totalidade ou para as suas fracções autónomas que constituam blocos ou corpos distintos (artigo 13.º, n.º 5).*

*Já no que respeita a terrenos concedidos, preconiza-se que a licença de utilização só pode ser emitida quando estejam cumpridas as obrigações estipuladas nos respectivos contratos de concessão (artigo 13.º, n.º 4).*

*No âmbito da conservação e reparação de edificações, merece destaque a consagração de disposições relativas ao prazo de garantia de qualidade de obras, estabelecendo-se prazos mínimos de garantia, consoante o tipo de obras, e prevendo-se que, durante o prazo de garantia, o construtor civil ou a empresa responsável pela execução da obra assume a responsabilidade de prestar o serviço de reparação das*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*edificações e instalações que apresentem defeitos por vício de obra (artigo 14.º).*

*Os direitos conferidos neste normativo são exercidos pelo dono da obra ou pelo terceiro adquirente da mesma, tendo ambos o direito de exigir do empreiteiro a eliminação dos defeitos (artigo 14.º, n.º 8).*

*As disposições do presente artigo não se aplicam às empreitadas de obras públicas (artigo 14.º, n.º 10).*

*Além disso, prevê-se que as edificações devem ser objecto de obras de conservação e reparação com uma periodicidade de cinco anos, iniciando-se essa obrigação decorridos 10 anos a contar da emissão da licença de utilização, prevendo-se ainda, expressamente, a responsabilidade administrativa a assumir pelas pessoas que violem gravemente esta obrigação [artigo 15.º, n.º 1, e artigo 45.º, n.º 3, alínea 4)].*

*Revela-se também um reforço da fiscalização ao consagrar-se na presente proposta de lei que a DSSOPT pode notificar os proprietários para apresentarem um relatório elaborado por técnico ou entidade qualificada sobre o estado do edifício relativamente às edificações que apresentem sinais de falta de conservação [artigo 15.º, n.º 2, e artigo 45.º, n.º 2, alínea 1)].*

*De realçar ainda que o director da DSSOPT pode ordenar a execução de obras necessárias à correcção de más condições de*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*segurança ou de salubridade, bem como mandar efectuar vistoria aos edifícios ou suas fracções autónomas que estejam em perigo de ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança de pessoas [artigo 15.º, n.ºs 3 e 4, e artigo 45.º, n.º 3, alínea 3)]. O pessoal de fiscalização da DSSOPT, quando devidamente identificado, pode entrar nas fracções autónomas e partes comuns do edifício para efeitos de vistoria ou execução de obras, podendo o infractor incorrer em crime de desobediência simples (artigo 15.º, n.º 8, e artigo 42.º, n.º 1).*

*No domínio das medidas de tutela da legalidade urbanística (CAPÍTULO IV), procedeu-se a um aperfeiçoamento, de que se destaca o seguinte:*

- (1) *Discriminação destas medidas, que podem consistir:*
- *No embargo de obras ou de trabalhos de remodelação de terrenos (artigo 19.º, n.º 1);*
  - *Na suspensão administrativa da eficácia de acto de licenciamento (artigo 20.º, n.º 2);*
  - *Na determinação da realização de trabalhos de correcção ou alteração, sempre que possível (artigo 24.º, n.º 1);*
  - *Na legalização das obras (artigo 26.º);*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

- *Na determinação da demolição parcial ou total de obras (artigo 25.º, n.º 1, e artigo 26.º, n.º 7);*
  - *Na reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos;*
  - *Na determinação da cessação da utilização de edifícios ou suas fracções autónomas (artigo 35.º, n.º 1).*
- (2) *Discriminam-se as obras objecto de embargo (artigo 19.º, n.º 1) e define-se o procedimento de tomada de decisão sobre o mesmo (artigo 19.º, n.ºs 2 a 8).*
- (3) *Considerando que as medidas de tutela da legalidade urbanística visam exclusivamente reintegrar a legalidade urbanística violada, estabelece-se um regime que, sem diminuir a intensidade dos poderes atribuídos às entidades fiscalizadoras, sujeita o seu exercício ao cumprimento estrito do princípio da proporcionalidade.*

*Merece especial destaque a este propósito o reconhecimento da natureza provisória do embargo de obras (artigo 23.º, n.ºs 1 e 2), cuja função é a de acautelar a utilidade das medidas que, a título definitivo, reintegrem a legalidade urbanística violada, estando nelas incluído o licenciamento (artigo 26.º).*

*[Handwritten signatures and initials]*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*[Handwritten signature]*

*Procura-se assim evitar o prolongamento indefinido da vigência de ordens de embargo que, sob pretexto da prossecução do interesse público, consolidam situações de facto que se revelam ainda mais prejudiciais ao ambiente e à qualidade de vida dos cidadãos do que aquelas que o próprio embargo procurava evitar.*

*[Handwritten initials]*  
*[Handwritten signature]*

- (4) *No que respeita às situações de incumprimento das ordens de embargo de obras, é introduzido o crime de desobediência qualificada para reforçar a eficácia dissuasória das mesmas (artigo 41.º, n.º 2).*
  
- (5) *Quanto à notificação da ordem de embargo, prevêem-se duas formas especiais: a primeira, no caso de a notificação se revelar impossível ou de o dono da obra ou seu representante, o empreiteiro ou o técnico responsável pela direcção da obra se recusarem a receber a notificação (artigo 21.º, n.os 1 e 2) e a segunda, quando é impossível entrar no local da obra. Nestes casos a ordem de embargo é afixada no local da obra ou à entrada do edifício, considerando-se efectuada a notificação (artigo 21.º, n.º 3).*
  
- (6) *No caso de obra licenciada, o director da DSSOPT pode ainda ordenar a realização de trabalhos de correcção ou*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*alteração da obra (artigo 24.º).*

- (7) *Clarifica-se a responsabilidade a assumir pelo proprietário do imóvel onde se localiza a obra ilegal. Na impossibilidade de se identificar o dono da obra, a responsabilidade pela demolição recai sobre o proprietário do imóvel (artigo 25.º, n.º 3).*
- (8) *A fim de proteger os terceiros e dar-lhes a conhecer a existência da ordem de embargo ou do incumprimento da ordem de demolição de obra ilegal do imóvel em causa, prevê-se o respectivo averbamento à descrição predial (artigo 34.º).*
- (9) *No que se refere às situações de incumprimento da ordem de demolição, na presente revisão, para além de ser clarificado o poder de execução coerciva, também se prevê que a execução coerciva pode ser determinada em simultâneo com a ordem de demolição, podendo a sua notificação ser feita em conjunto (artigo 27.º).*
- (10) *Melhora-se o mecanismo de notificação no âmbito do procedimento de despejo e regulamenta-se o destino dos documentos ou bens móveis de valor existentes no local objecto de despejo e demolição (artigo 30.º, n.º 1 e artigo*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

31.º).

(11) *Em caso de perigo para a saúde pública ou para a segurança de pessoas, ou do incumprimento da ordem de embargo e da ordem de execução de trabalhos necessários à correcção de más condições de segurança ou salubridade, pode ordenar-se a suspensão do fornecimento de água e energia eléctrica ao local da obra (artigo 28.º).*

(12) *Propõe-se a criminalização dos actos de arrancamento, destruição ou alteração de ordens de embargo, de despejo, de vistoria ou de notificação de execução coerciva (artigo 44.º)*

*Classificam-se como crime de falsificação de termo de responsabilidade e de livro de obra, as falsas declarações ou informações prestadas no termo de responsabilidade e no livro de obra pelos autores de projectos e técnicos responsáveis pela fiscalização e direcção de obras (artigo 43.º). No domínio da fiscalização de obras, a fim de aumentar a eficácia da fiscalização, atribuem-se poderes de autoridade ao pessoal da DSSOPT, quando no exercício de funções de fiscalização, podendo este entrar em qualquer edifício, suas partes ou fracções autónomas (artigo 38.º).*

*No entanto, tal não dispensa a obtenção de prévio mandado judicial para a entrada no domicílio de qualquer pessoa sem o seu consentimento,*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*devendo respeitar o princípio da proporcionalidade, durar o tempo estritamente necessário e incidir apenas sobre a actividade sujeita a inspecção (artigo 38.º, n.º 2, e artigo 39.º, n.ºs 2 e 3).*

*Quanto às formas de notificação, a presente proposta de lei estipula que, caso o notificando se recuse a receber a notificação, assinar ou devolver o duplicado assinado, o pessoal da DSSOPT lavra auto da ocorrência e afixa o texto da notificação no local, considerando-se efectuada a notificação (artigo 60.º, n.º 4).*

*Por último, 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 64.º da presente proposta de lei, permitindo-se desta forma que se revogue na íntegra o Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto”.*

12.2 Pelo exposto, o conteúdo sugerido na presente proposta de lei apenas substitui as normas de natureza administrativa do “Regulamento Geral da Construção Urbana” vigente, não abrangendo as partes de natureza técnica.





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

III

**Apreciação na generalidade**

13. Quanto à apreciação na generalidade, a Comissão manifestou, em princípio, o seu apoio à proposta de lei, e foram discutidas, nomeadamente, as seguintes questões:

- (1) Definições
- (2) Apreciação e autorização dos projectos de obras
- (3) Licença de obras
- (4) Garantia da qualidade de obras
- (5) Conservação e reparação de edifícios
- (6) Competência fiscalizadora
- (7) Regime sancionatório
- (8) Impugnação administrativa e judicial
- (9) Regime relativo aos construtores e empresários comerciais de construção civil



## 14. Definições

14.1 Em comparação com o regime vigente, ou seja, o Decreto-Lei n.º 79/85/M, na presente proposta de lei, as definições de “vistoria” e de “licença de utilização” passam a ser reguladas, respectivamente, pelo n.º 5 do artigo 4.º<sup>5</sup> e pelo n.º 1 do artigo 13.º<sup>6</sup>. No entanto, não constam da presente proposta de lei mais do que dez definições constantes do referido Decreto-Lei, nomeadamente, “alinhamento”, “altura do edifício”, “cota de nível” e “fachada”, que são conceitos nucleares na arquitectura.

14.2 No entender de alguns deputados, é aconselhável que os conceitos nucleares sejam definidos por esta proposta de lei; alguns deputados deram atenção à eventual alteração no futuro do conteúdo da “classe de edifícios”, definida em função da “altura do edifício”.<sup>7</sup>

14.3 Tendo em conta que a linguagem utilizada nos conceitos nucleares acima referidos está intimamente relacionada com o desenvolvimento do sector da construção civil, a Comissão solicitou ao proponente uma explicação sobre as razões que levaram à não manutenção destas definições na proposta de lei.

<sup>5</sup>Nos termos do número em causa: “Todas as obras de construção civil sujeitas a licenciamento prévio, depois de concluídas, são objecto de vistoria, para efeitos de verificação da sua conformidade com o projecto aprovado”.

<sup>6</sup>Nos termos do número em causa: “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 aprovado e com as condições de licenciamento”.

<sup>7</sup>A alínea c) do n.º 2 do artigo 2.º (Definições) do Decreto-Lei n.º 79/85/M define o seguinte: classe de edifícios: classificação atribuída ao edifício segundo a sua altura: Classe P (pequeno): edifício de altura até 9 metros ou 4 fogos; Classe M (médio): edifício de altura compreendida acima dos 9 metros ou mais de 4 fogos e 20,5 metros; Classe A (alto): edifício de altura compreendida acima dos 20,5 e 50 metros, compreendendo: Classe A1 - edifício de altura inferior ou igual a 31,5 metros; Classe A2 - edifício de altura superior a 31,5 metros; Classe MA (muito alto): edifício de altura superior a 50 metros.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

14.4 Segundo o proponente, a definição de tais termos será feita por regulamento administrativo complementar, a saber: “lote”, “parcela”, “alinhamento”, “altura do edifício”, “ponto mais baixo do edifício”, “ponto mais alto do edifício”, “cota de soleira”, “ocupação vertical”, “projectos de abastecimento de água”, “projectos de drenagem e esgotos”, “projectos de electricidade”, “projectos de fundações e estruturas”, “projectos de sistema de segurança contra incêndios”, “projectos de instalações de telecomunicações”, “projectos de instalações especiais”, “projectos de demolição”, etc.

14.5 Quanto à não inclusão destas definições na proposta de lei, o proponente esclareceu que o Governo elaborou a presente proposta de lei nos termos da Lei n.º 13/2009 (Regime jurídico de enquadramento das fontes normativas internas). As matérias a regular por lei, como o conteúdo essencial do regime jurídico, passam a constar da proposta de lei, enquanto as restantes matérias, como as de natureza técnica, são reguladas por regulamento administrativo complementar. Segundo o proponente, as normas técnicas são definidas por regulamento administrativo complementar, o que contribui para que o Governo possa, no futuro, proceder a ajustamentos em tempo oportuno, tendo em conta o desenvolvimento sócio-técnico da construção civil. Por outro lado, tendo em conta que estes termos não são citados nos restantes artigos da presente proposta de lei, os seus significados não são definidos no artigo 2.º “Definições”.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

14.6 Uma vez que a presente proposta de lei irá regovar o Decreto-lei n.º 79/85/M, tanto a presente proposta de lei como o regulamento administrativo complementar, que define as definições destes termos, entram em vigor no mesmo dia, a fim de substituir as matérias de natureza administrativa do “Regulamento Geral da Construção Urbana” actualmente vigente neste Decreto-lei.

**15. Apreciação e autorização dos projectos de obras**

No que respeita à apreciação e aprovação dos projectos de obras, foram introduzidos dois conteúdos novos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 4.º da presente proposta de lei:

- (1) O Corpo de Bombeiros 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.
- (2) Adjudicação dos trabalhos de apreciação de projectos de obras.

Em relação à norma sobre a adjudicação da apreciação de projectos, a Comissão deu atenção ao âmbito da adjudicação dos serviços, às responsabilidades da entidade adjudicatária e ao regime de impedimento,



bem como aos efeitos jurídicos do parecer emitido pela entidade adjudicatária.

### 15.1 Âmbito dos serviços de apreciação de projectos de obras a adjudicar

15.1.1 O n.º 3 do artigo 4.º da proposta de lei estipula o seguinte: “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, cabendo a 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”.

15.1.2 Nos termos da subalínea 2) da alínea 8) do artigo 2.º da proposta de lei, “Projectos de acordo com as seguintes fases: (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”. Por outras palavras, o “projecto de obra” inclui também o “projecto de arquitectura”.

15.1.3 O “projecto de arquitectura” é um projecto que define as características exteriores e interiores da edificação impostas pela função



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

específica da obra<sup>8</sup>. Apesar de se tratar de um dos projectos de especialidade, devido à ordem da concepção da edificação, o “projecto de arquitectura” tem carácter orientador e de referência, pelo que nalgumas obras de construção de grande envergadura, os particulares, no âmbito dos procedimentos de licenciamento de obras, submetem, em primeiro lugar, os “projectos de arquitectura” à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, ou seja, o “anteprojecto de obra” referido na subalínea (1) da alínea 8) (“Projectos de acordo com as seguintes fases:”) do artigo 2.º da proposta de lei.<sup>9</sup> Após a aprovação do “projecto de arquitectura”, serão apresentados os outros projectos de especialidade.

15.1.4 Assim sendo, a Comissão solicitou ao proponente que esclarecesse a opção legislativa do n.º 3 do artigo 4.º da proposta de lei, nomeadamente, se, no futuro, os serviços de adjudicação para a apreciação de projectos de obras incluem ou não todos os projectos de especialidade, ou seja, o “projecto de arquitectura” está incluído?

15.1.5 O proponente esclareceu que, tendo em conta a importância do “projecto de arquitectura”, o Governo não adjudica, por enquanto, os trabalhos de apreciação do “projecto de arquitectura”. No entanto, os trabalhos legislativos devem ser prospectivos. Como neste momento é difícil prever a necessidade de adjudicar ou não os trabalhos de

<sup>8</sup>Vide n.º 2) - Projecto de arquitectura do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 79/85/M e subalínea (1) da alínea 8) do artigo 2.º da presente proposta de lei.

<sup>9</sup>(1) “«Anteprojecto de obra», projecto de arquitectura que define as características exteriores e interiores da edificação impostas pela função específica da obra, quando este é apresentado separadamente dos outros projectos de especialidade”.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

apreciação do “projecto de arquitectura”, as respectivas disposições têm de ser previstas na proposta de lei. Assim, os serviços adjudicados referidos no n.º 3 do artigo 4.º da proposta de lei incluem o “projecto de arquitectura”.

**15.2 Regime de responsabilidade e de impedimento da entidade adjudicatária responsável pela apreciação dos projectos de obras**

15.2.1 A Comissão não apresentou qualquer objecção em relação à opção legislativa da proposta de lei de adjudicar os trabalhos de apreciação dos projectos de obras, mas deu atenção ao regime de responsabilidade e de impedimento da entidade adjudicatária.

15.2.2 Alguns deputados entendem que é necessário limitar a participação das entidades adjudicatárias noutras fases das obras, por exemplo, “concepção”, “d direcção” ou “fiscalização”, entre outras, com vista a assegurar a igualdade e a justiça.

15.2.3 O proponente respondeu à questão, apontando que, em relação à responsabilidade concreta da entidade adjudicatária, nos termos do n.º 4 do artigo 4.º da presente proposta de lei, o contrato de adjudicação vai prever as obrigações e responsabilidades que a entidade adjudicatária deve assumir; ao mesmo tempo, o contrato de adjudicação prevê também o regime de impedimento.



### 15.3 Eficácia jurídica dos pareceres emitidos pelas entidades adjudicatárias responsáveis pela apreciação dos projectos de obras

15.3.1 Quanto aos pareceres da entidade adjudicatária sobre a apreciação dos projectos de obras, a Comissão deu atenção aos seus efeitos jurídicos, solicitando ao proponente que esclarecesse o seguinte:

- (1) O parecer da entidade adjudicatária é vinculativo?
- (2) Caso a entidade competente para aprovar o projecto não concorde com o parecer emitido pela entidade adjudicatária, como é que tal vai ser tratado?

15.3.2 Segundo o proponente, os pareceres emitidos pela entidade adjudicatária não são vinculativos, tal como os emitidos pelos funcionários da DSSOPT que se responsabilizam pela apreciação dos projectos de obras, os quais devem ter fundamento jurídico e técnico-profissional. O proponente salientou que a apreciação e aprovação dos projectos de obras são da competência da DSSOPT, cabendo-lhe tomar a decisão final. No entanto, caso os Serviços não concordem com o parecer da entidade adjudicatária, também devem apresentar fundamentos.





*[Handwritten signature]*

## 16. Licença de obras

### 16.1 Isenção de licenças de obras

16.1.1 O artigo 7.º da proposta de lei define que as obras públicas não estão sujeitas a licença de obras, enquanto as obras privadas estão isentas de licença de obras quando as empresas concessionárias de serviços públicos efectuem obras de instalação de cabos e tubagens subterrâneos; para as outras obras privadas, são definidas quais as que estão isentas de licença de obras e quais as que estão isentas de licença de obras, mas sujeitas ao regime de comunicação prévia.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

16.1.2 Relativamente ao conteúdo deste artigo, nomeadamente no que diz respeito às obras privadas, a Comissão deu especial atenção às seguintes matérias:

- (1) Obras simples de remodelação das habitações;
- (2) Obras de conservação e reparação nas partes comuns dos edifícios;
- (3) Demolição de obras ilegais.

16.1.3. Em comparação com o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 79/85/M vigente, a disposição na alínea 2) do n.º 2 do artigo 7.º da versão inicial da proposta de lei, que previa uma isenção de licença para obras simples de remodelação em habitações, é diferente. A norma vigente prevê apenas obras no “interior de uma fracção autónoma habitacional”, mas a presente



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

proposta de lei prevê obras “no interior de edifício habitacional ou de fracção autónoma habitacional”.

16.1.4. Tendo em conta que a realização de obras de remodelação no interior de todo o edifício ou de duas ou mais fracções autónomas pode envolver a demolição de “paredes corta-fogo”, o que pode afectar a “distância de evacuação”, a Comissão solicitou ao proponente que prestasse esclarecimentos sobre tal opção legislativa.

16.1.5. Segundo o proponente, tendo em conta as experiências práticas, a alínea 2) do n.º 2 do artigo 7.º da versão inicial da proposta de lei pretendia isentar apenas edifícios habitacionais em regime de propriedade única, ou então uma fracção autónoma habitacional, no caso de realização de obras de modificação, conservação e reparação no seu interior, por isso o conteúdo desta alínea foi aperfeiçoado na versão final. Segundo o proponente, estas obras não podem alterar a finalidade, a área ou a estrutura dos edifícios, nem a localização das instalações sanitárias, cozinhas e varandas, bem como as fachadas ou partes comuns do edifício.

16.1.6. Nos termos da alínea 4) do n.º 2 e do n.º 5 do artigo 7.º da versão inicial, as obras de conservação e reparação nas partes comuns do interior de um edifício em regime de propriedade horizontal não carecem de licença de obras, desde que se respeite o regime de comunicação prévia previsto em regulamento administrativo complementar. Face ao



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

exposto, a Comissão prestou atenção sobre o seguinte: as inovações<sup>10</sup> são ou não consideradas obras de conservação e reparação, referidas nessa alínea?

16.1.7. O proponente esclareceu que as inovações previstas no n.º 2 do artigo 14.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio) não são as obras de conservação e reparação previstas na alínea 4) do n.º 2 do artigo 7.º da versão inicial da presente proposta de lei.

16.1.8. Nos termos do n.º 5 do artigo 7.º da versão inicial, a demolição de obras ilegais estava sujeita ao regime de comunicação prévia, ou seja, a dispensa do pedido de licença de obras. No entanto, o n.º 7 do mesmo artigo dizia o seguinte: *“No caso de demolição de obras ilegais em edifícios classificados ou em vias de classificação, deve ser submetido o respectivo projecto de demolição”*.

16.1.9. Pelo exposto, a Comissão solicitou ao proponente que esclarecesse se, no caso do n.º 7, é necessário requerer a licença de obras?

16.1.10. Segundo os esclarecimentos do proponente, se se tratar de obras de demolição previstas neste número, é necessário requerer uma

<sup>10</sup> Nos termos do n.º 2 do artigo 14.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio): *“São consideradas inovações: 1) As obras nas partes comuns do condomínio visíveis do exterior que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício; 2) As obras nas partes comuns do condomínio que alterem colunas, pilares, paredes mestras e outras partes da estrutura do edifício; 3) As obras que alterem a destinação da parte comum”*.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

licença de obras. Analisadas as opiniões da Comissão, o proponente aperfeiçoou, na versão final, o conteúdo dos n.ºs 5 e 7 da versão inicial, passando a regular, uniformemente, no n.º 8 da versão final, a demolição das obras ilegais.

16.1.11. No âmbito das obras públicas, a Comissão não apresentou qualquer objecção em relação à opção legislativa da versão inicial de dispensa de licença de obras públicas, tendo apenas sugerido que o termo “serviços da Administração Pública” fosse aperfeiçoado em termos técnicos, isto porque, por exemplo, o Instituto para os Assuntos Municipais e outros institutos públicos não são, juridicamente, “serviços” e, para além de gozarem de autonomia administrativa e financeira, gozam ainda de autonomia patrimonial.

16.1.12. Ouvidas as opiniões da Comissão, o proponente alterou, na versão final, o termo “serviços da Administração Pública” para “serviços e organismos do sector público administrativo”. Por outro lado, no que diz respeito à apreciação e aprovação dos projectos de obras, foram ainda introduzidas grandes alterações na versão inicial da proposta de lei, em virtude das necessidades decorrentes dos trabalhos práticos, cujos conteúdos principais são os seguintes:



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

(1) As obras realizadas pelo Instituto para os Assuntos Municipais ou pelo serviço a quem compete<sup>11</sup> a execução de obras públicas, os quais aprovam os respectivos projectos.

(2) Os projectos das obras de construção ou de ampliação de iniciativa de outros serviços e organismos do sector público administrativo têm que ser apreciados e aprovados pela DSSOPT.

16.1.13. A Comissão manifestou a sua concordância em relação às alterações introduzidas na versão final.

16.1.14. Além disso, durante a apreciação na especialidade da presente proposta de lei, um cidadão apresentou opiniões à Assembleia Legislativa, sugerindo a dispensa de licença de obras para a instalação de equipamentos de carregamento nos lugares de estacionamento dos autosilos dos edifícios.

16.1.15. A Comissão entende que não se deve dispensar a licença de obras, uma vez que a instalação de equipamentos de carregamento está relacionada com as instalações eléctricas e com a segurança dos edifícios. Segundo o proponente, para a instalação de equipamentos de carregamento, devem os particulares apresentar projectos de obras de modificação e, para o efeito, podem consultar as instruções disponíveis na página electrónica da Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental, bem

<sup>11</sup> Ou seja, o actual Gabinete para o Desenvolvimento de Infra-estruturas.



como solicitar à CEM que proceda à avaliação prévia da viabilidade de instalação dos equipamentos de carregamento.

## 16.2. Em relação ao indeferimento do pedido de licenciamento

16.2.1. Os n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º da versão inicial da proposta de lei regulam, respectivamente, os casos em que o pedido de licenciamento “é indeferido” e “pode ser indeferido” pela DSSOPT.

16.2.2. Relativamente a estas disposições, a Comissão formulou as seguintes questões:

(1) Será que a expressão da alínea 1) do n.º 2 vai transformar em vinculativos os pareceres não vinculativos previstos na lei?

(2) Os edifícios antigos reúnem os requisitos previstos na alínea 3) do n.º 2 sobre as “redes de combustíveis e de telecomunicações”?

(3) A alínea 5) do n.º 2 prevê requisitos para a apresentação do “regulamento do condomínio no caso de edifício constituído em regime de propriedade horizontal”. Estes requisitos são apenas para obras nas partes comuns do edifício ou será que também incluem as obras no interior das “fracções autónomas”?

16.2.3. Em relação ao ponto (1), o proponente indicou que: “Os pareceres a que se refere a alínea 1) do n.º 2 não têm carácter vinculativo.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*Na prática do passado, a DSSOPT e as entidades consultadas chegavam a consenso. Caso as entidades consultadas considerem que o projecto é tecnicamente viável, apresentando as respectivas considerações na sua resposta, a DSSOPT aprova o pedido”.*

16.2.4. Quanto ao ponto (2), o proponente respondeu que: “Caso no local da obra não existam redes de combustíveis e de telecomunicações, o pedido pode ser aprovado se o dono da obra prestar justificação ou apresentar resolução para o caso”.

16.2.5. Quanto aos requisitos da alínea 5) do n.º 2 sobre a “apresentação do regulamento do condomínio no caso de edifício constituído em regime de propriedade horizontal”, segundo o proponente: “de acordo com o artigo 16.º da Lei n.º 6/99/M, esta norma apenas é aplicável à construção de edifícios”. Assim, na versão final, o proponente aperfeiçoou o conteúdo desta alínea, restringindo o seu âmbito de aplicação para “obras de construção de edifício”.

### **16.3. Caducidade da licença de obra**

16.3.1. A caducidade da licença de obra é regulada pelo artigo 11.º da proposta de lei, no entanto, a Comissão teve dúvidas sobre a lógica e a operacionalidade do conteúdo da versão inicial deste artigo.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

16.3.2. Por exemplo, caso as obras não sejam concluídas no prazo previsto na respectiva licença de obra, o titular da licença pode requerer a prorrogação nos termos do n.º 3 do artigo 10.º da presente proposta de lei. A alínea 4) do n.º 1 do artigo 11.º da versão inicial previa que a licença de obra caducasse, se as obras não fossem concluídas no prazo fixado na licença ou nas suas prorrogações. Assim sendo, a Comissão colocou a seguinte questão: o termo do prazo de validade da licença implica a caducidade da mesma, então, porque é que a caducidade depende da conclusão das obras?

16.3.3. Outro exemplo, a alínea 2) do n.º 2 do presente artigo presume como abandonadas as obras, sempre que estas decorram na “ausência” do técnico responsável pela direcção de obra, o que provoca a caducidade da licença. Mas, na prática, como se determina a “ausência” do técnico responsável pela direcção da obra?

16.3.4. Ouvidas as opiniões da Comissão, o proponente introduziu grandes alterações no artigo 11.º da versão final, nomeadamente, eliminando a alínea 3) do n.º 1, o n.º 2 e a alínea 1) do n.º 4 da versão inicial, bem como o ajustamento do conteúdo das alíneas 2) e 4) do n.º 1, de modo a aperfeiçoar as normas relativas à caducidade das licenças de obras constantes da presente proposta de lei.





## 17. Garantia da qualidade de obras

17.1 De acordo com a Nota Justificativa que acompanha a presente proposta de lei, “[n]o âmbito da conservação e reparação de edificações, merece destaque a consagração de disposições relativas ao prazo de garantia de qualidade de obras, estabelecendo-se prazos mínimos de garantia, consoante o tipo de obras, e prevendo-se que, durante o prazo de garantia, o construtor civil ou a empresa responsável pela execução da obra assume a responsabilidade de prestar o serviço de reparação das edificações e instalações que apresentem defeitos por vício de obra (artigo 14.º)”.

  
  

17.2 Relativamente ao conteúdo previsto no artigo 14.º da proposta de lei, a Comissão apresentou, principalmente, as seguintes questões:

(1) Quando se trata de condomínio, em caso de compra e venda de fracção autónoma, a respectiva relação jurídica é estabelecida entre o promotor (conhecido vulgarmente por “grande proprietário”) e os pequenos proprietários; enquanto a construção de prédio se refere a uma relação jurídica de empreitada estabelecida entre o promotor e o construtor civil (ou empresário comercial de construção civil). O n.º 8 já prevê que os direitos do promotor face ao construtor civil são transferidos para os pequenos proprietários, no entanto, partindo-se do objectivo subjacente ao presente artigo, que é a protecção dos pequenos proprietários, vai ponderar-se a imposição de uma responsabilidade solidária ao promotor e



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*

ao construtor civil em relação aos deveres de manutenção e reparação, referidos no n.º 3 deste artigo, que recaem sobre os pequenos proprietários?

(2) Se o promotor celebrar com os pequenos proprietários um prazo de garantia da reparação predial inferior ao previsto no artigo 14.º, aplicar-se-á supletivamente o prazo definido neste artigo? O prazo definido neste artigo é obrigatório e não pode ser excluído através da vontade das partes, salvo se se estabelecer um maior prazo que favoreça os pequenos proprietários?

(3) Quanto ao n.º 4 do artigo 14.º, a que se refere a *previsão “salvo se tal se revelar impossível ou manifestamente desproporcionado”*? Caso tal aconteça, qual é o tratamento a dar?

(4) O n.º 10 do artigo 14.º estabelece: *“As disposições do presente artigo não se aplicam às empreitadas de obras públicas”*. As habitações públicas são também construídas através das empreitadas de obras públicas e vendidas pelo Governo aos residentes. O disposto neste número afasta a aplicação deste artigo às habitações públicas?

17.3 Quanto à questão (1), segundo a explicação do proponente, *“de acordo com o objecto desta proposta de lei, o artigo 14.º estipula a relação entre o dono da obra e o construtor civil. O n.º 8 do mesmo artigo estabelece uma protecção ao pequeno proprietário (terceiro adquirente). A*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*questão da responsabilidade solidária entre o promotor e o construtor civil deve ser objecto de legislação específica”.*

17.4 Do ponto de vista do direito comparado, o proponente referiu: *“no Interior da China, e em Taiwan e Hong Kong, estipula-se que o prazo de garantia da qualidade deve ser previsto no documento respeitante à memória descritiva de utilização de prédio, no termo de garantia da qualidade ou na escritura de compra e venda. No entanto, esta questão diz respeito à relação civil entre as partes de comprador e vendedor, não recaindo no âmbito e objecto legislativo desta proposta de lei”.*

17.5 Em relação à questão (2), o proponente afirmou: *“o prazo definido neste artigo é imperativo e, se não for cumprido pelos promotores, o terceiro adquirente (pequeno proprietário) poderá recorrer à via judicial. Como acima referido, o acordo de garantia da reparação, assinado entre o promotor e os pequenos proprietários, prende-se com a relação civil, não recaindo no âmbito e objecto desta lei”.*

17.6 Quanto à questão (3), segundo a resposta do proponente, *“a previsão ‘salvo se’ significa que pode existir uma inviabilidade técnica ou que as despesas sejam manifestamente desproporcionadas em relação ao proveito (cfr. também artigo 1147.º, n.º 2 do Código Civil), pondo em*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*causa o princípio da proporcionalidade ou princípio da proibição do excesso*<sup>12</sup>.

17.7 Em relação à questão (4), o proponente referiu: “as *empreitadas de habitações públicas são reguladas pelo Decreto-Lei n.º 74/99/M*”<sup>13</sup>.

## 18. Conservação e reparação de edifícios

18.1 O artigo 15.º da proposta de lei regula os deveres de conservação e reparação das edificações. Em relação à opção legislativa deste artigo, o proponente salientou que não se pretende com este introduzir a obrigatoriedade de inspecção dos edifícios, mas, sim, “*exigir aos proprietários que assumam a responsabilidade de conservação e manutenção do edifício em boas condições de utilização*”.

18.2 A Comissão deu atenção ao funcionamento prático dos n.ºs 1 a 4 do artigo 15.º. Como funcionam na prática? A Comissão questionou o seguinte: a não realização de obras de conservação e reparação de edifícios no prazo previsto nas alíneas 1) e 2) do n.º 1 do mesmo artigo é sancionada com a multa<sup>14</sup> prevista no n.º 5 do artigo 42.<sup>o15</sup>?

<sup>12</sup> Dispõe o artigo 1147.º do Código Civil: “1. Se os defeitos puderem ser suprimidos, o dono da obra, ou o terceiro adquirente da mesma, tem o direito de exigir do empreiteiro a sua eliminação; se não puderem ser eliminados, o dono pode exigir nova construção. 2. Cessam os direitos conferidos no número anterior, se as despesas forem desproporcionadas em relação ao proveito”.

<sup>13</sup> Isto é, o Decreto-Lei que aprovou o regime jurídico do contrato das empreitadas de obras públicas.

<sup>14</sup> Isto é, o artigo 45.º da versão inicial da proposta de lei.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Handwritten marks: a checkmark and a signature.

18.3 Relativamente ao disposto nas alíneas 1) e 2) do n.º 1 do artigo 15.º, o proponente reiterou que o n.º 1 visa exigir que o condómino mantenha sempre as boas condições de utilização do edifício, nomeadamente, nas situações previstas nestas duas alíneas. Em relação à expressão “*tal se mostre necessário*”, constante deste número, segundo a explicação do proponente, a expressão “*tal se mostre necessário*” pode dizer respeito a aspectos subjectivos ou objectivos. Esta norma refere-se aos requisitos objectivos, ou seja, aos problemas no âmbito da segurança e salubridade.

Handwritten marks: a signature, a checkmark, and the name 'Clara'.

18.4 Segundo o proponente, se houver falta de realização de obras de conservação e reparação nos edifícios no período referido nas duas alíneas supracitadas, a DSSOPT não vai usar directamente o disposto no n.º 5 do artigo 42.º para aplicar a sanção. No entanto, se a DSSOPT, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º, comunicar ao condómino a apresentação do relatório sobre o estado do edifício e este não o apresentar no prazo indicado pela mesma Direcção, será punido nos termos da alínea 1) do n.º 2 do artigo 42.º.

18.5 O proponente sublinhou que o n.º 2 do artigo 15.º visa dar a conhecer ao condómino os problemas que existem nas suas edificações, para efeitos de conservação e reparação. Embora nas alíneas 1) e 2) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 15.º não se prevejam directamente as

<sup>15</sup> O número em causa estabelece: “*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*”.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

consequências jurídicas da não conservação e reparação do edifício, certo é que a DSSOPT vai aplicar a sanção prevista na alínea 4) do n.º 3 do artigo 42.º em caso de violação grave dos deveres de manutenção e reparação, provocando perigo grave para a saúde pública ou para a segurança das pessoas.

18.6 Os n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º estabelecem, respectivamente, a ordem de “execução de obras necessárias à correcção de más condições de segurança ou de salubridade” e a ordem de “demolição parcial ou total das edificações que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança de pessoas”, e a violação das referidas ordens é punida com a multa prevista na alínea 3) do n.º 3 do artigo 42.º.

18.7 O n.º 2 do artigo 15.º estabelece o seguinte: “apresentar um relatório elaborado por técnico ou entidade qualificada sobre o estado do edifício”. A Comissão perguntou: no mercado, há técnicos e entidades qualificadas suficientes para responder à exigência referida no n.º 2?

18.8 Segundo a resposta do proponente, *“presentemente, no mercado privado há cerca de 777 engenheiros civis registados no Conselho de Arquitectura, Engenharia e Urbanismo, e acreditamos que este número responde às necessidades”*.

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*



*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*

## 19. Competência fiscalizadora

### 19.1 Âmbito de fiscalização

19.1.1 Os n.ºs 1 e 2 do artigo 36.º da versão inicial<sup>16</sup> da proposta de lei consagravam, respectivamente, o âmbito e os objectivos da fiscalização. No entanto, nos termos do n.º 1, a fiscalização limitava-se à “realização de quaisquer operações urbanísticas”. Nos termos da alínea 10) do artigo 2.º da versão inicial da proposta de lei<sup>17</sup>, entende-se por “operações urbanísticas” as operações materiais de urbanização, edificação, utilização dos edifícios ou do solo, desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas ou florestais, por outras palavras, o âmbito de fiscalização definido na versão inicial não consegue abranger todas as situações reguladas pela proposta de lei.

19.1.2 Tendo em conta que o âmbito da fiscalização tem a ver com a competência fiscalizadora prevista nos artigos posteriores, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre a opção legislativa prevista nos dispostos supracitados.

19.1.3 Tendo em consideração as questões colocadas pela Comissão, na versão final, o proponente alterou o âmbito de fiscalização previsto no n.º 1 deste artigo para: *“A realização de quaisquer obras de construção civil, incluindo as de desenvolvimento urbano, e a utilização*

<sup>16</sup> Isto é, o artigo 35.º da versão final.

<sup>17</sup> Esta alínea foi eliminada na versão final da proposta de lei.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*dos edifícios estão sujeitas 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”.*

19.1.4 A alteração ao n.º 1, referida no ponto anterior, alargou o âmbito de fiscalização da versão inicial, por forma a abranger todas as situações reguladas na presente proposta de lei.

## **19.2 Poderes de autoridade**

19.2.1. O artigo 38.º da versão inicial da proposta de lei definia que:

— “1. O pessoal da DSSOPT, quando devidamente identificado e no exercício de funções de fiscalização ou inspeção, 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”.

19.2.2. No entanto, quanto a este artigo, segundo as explicações do proponente à Comissão, o pessoal da DSSOPT pode aceder às habitações ilegais construídas nas partes comuns dos edifícios, sem





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

necessidade de requerer um mandado judicial para executar as funções de fiscalização ou execução coactiva. Esta disposição teve em conta as construções ilegais nas partes comuns de um edifício, nomeadamente, construções nos terraços dos edifícios, pois estas podem acarretar problemas de segurança para a estrutura dos edifícios e entupimento dos canos, e isso vai afectar os proprietários das outras fracções e; quanto à questão da segurança contra incêndios, sendo as partes comuns espaços para evacuação e pisos de refúgio, em caso de incêndio, as construções ilegais nelas construídas vão afectar a fuga das pessoas.

19.2.3. O artigo 38.º da versão inicial da proposta de lei não conseguia reflectir totalmente a intenção legislativa do proponente, pelo que foram efectuados ajustamentos no conteúdo do n.º 2 da versão final da proposta de lei (isto é, o artigo 37.º da versão final), tendo sido aditado um número 3, onde se regula o respeito de um princípio aquando da entrada no domicílio para a execução de funções:

*“2. O disposto no número anterior não dispensa a obtenção de prévio mandado judicial sempre que se pretenda entrar no domicílio de qualquer pessoa sem o seu consentimento, salvo quando ocorrer uma das seguintes circunstâncias:*

- 1) *A habitação ilegal está construída em parte comum do edifício;*
- 2) *Existir risco iminente de desmoronamento;*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

2 / K  
w  
H  
v  
Clar  
M.  
H

3) *Se estiver perante grave perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas.*

3. *A entrada e a permanência no domicílio devem:*

1) *Respeitar o princípio da proporcionalidade;*

2) *Ocorrer pelo tempo estritamente necessário à acção de vistoria, inspecção ou execução coerciva;*

3) *Incidir apenas sobre o local objecto de vistoria ou sobre o local onde se realizam ou realizaram obras;*

4) *Limitar-se a recolher a prova sujeita à actividade de vistoria ou inspecção.”*

19.2.4. O proponente salientou ainda que as alterações ao conteúdo devem ir ao encontro de um equilíbrio entre os respectivos interesses. O Governo espera que aplicação da lei seja efectuada de forma eficaz, limitando o aumento do número de obras ilegais.

### 19.3 Mandado judicial

19.3.1. O n.º 1 do artigo 38.º da proposta de lei regula que: “O mandado judicial é requerido junto do Tribunal Administrativo, mediante requerimento fundamentado do director da DSSOPT e segue os termos



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*previstos no Código de Processo Civil, doravante designado por CPC, para o procedimento cautelar comum”.*

19.3.2. Este número não regula da mesma forma como a outra lei vigente<sup>18</sup>, pois esta aplica o Código de Processo Penal. Assim, a Comissão solicitou ao proponente que esclarecesse a sua intenção legislativa.

19.3.3. Segundo o proponente, “*estando o pessoal da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), no exercício de funções de fiscalização ou inspecção, dotado de poderes de autoridade pública, (...) estamos perante uma relação jurídica administrativa. Estatui a alínea 7) do n.º 5 do artigo 30.º da Lei de Bases da Organização Judiciária que compete ao Tribunal Administrativo, no âmbito do contencioso administrativo, fiscal e aduaneiro, conhecer dos recursos, acções e outros meios processuais do contencioso administrativo, fiscal e aduaneiro que por lei sejam submetidos ao seu conhecimento ou para o qual não seja competente tribunal superior”.* Pelo exposto, o proponente é de opinião que, tendo em conta que é uma matéria do âmbito da jurisdição administrativa e, de acordo com o artigo 38.º da proposta de lei, a emissão ou não de mandado judicial cabe ao Tribunal Administrativo avaliar.

<sup>18</sup> Vide artigo 8.º da Lei n.º 3/2010 “Proibição de prestação ilegal de alojamento”. O seu n.º 2 estipula que: “*Caso se verifiquem indícios de que o prédio ou fracção autónoma está a ser utilizado para a prestação ilegal de alojamento mas não for possível entrar no local para efeitos de investigação, o director da DST deve apresentar ao juiz de instrução criminal requerimento fundamentado com vista à obtenção prévia de mandado judicial para aceder ao prédio ou fracção autónoma em causa; ao mandado judicial é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 1 do artigo 162.º do Código de Processo Penal”.*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

19.3.4. O proponente referiu que: *“Nos termos do artigo 1.º do CPAC, ao contencioso administrativo aplica-se subsidiariamente, e com as necessárias adaptações, a lei de processo civil. Vejamos então na lei de processo civil qual será a tramitação mais adequada e célere para regular estas situações. No processo civil, a tramitação mais célere é a dos procedimentos cautelares...”*.

19.3.5. A Comissão não teve opinião oposta quanto à opção legislativa do proponente acima referida, no entanto, revelou preocupação quanto ao tempo necessário para a DSSOPT conseguir obter o mandado judicial.

19.3.6. O proponente respondeu que: *“segundo o disposto no artigo 327.º do Código do Processo Civil (CPC), os procedimentos cautelares revestem-se sempre de carácter urgente, precedendo os respectivos actos de qualquer outro serviço judicial não urgente, e devem ser decididos, no prazo de 2 meses ou, se o requerido não tiver sido citado, de 15 dias... quando a audiência do requerido puser em risco sério o respectivo fim ou eficácia do procedimento da providência, este pode nem sequer ser ouvido antes da decisão (artigo 330.º do CPC), sendo a decisão proferida em 15 dias”*.

*[Handwritten signatures and initials]*



## 20. Regime sancionatório

### 20.1. Responsabilidade penal

20.1.1. A secção I do capítulo VI da versão inicial da proposta de lei definia 4 tipos de crimes: “*desobediência*”, “*oposição ou impedimento*”, “*falsificação de termo de responsabilidade e de livro de obra*” e “*arrancamento, destruição ou alteração de notificação*”.

20.1.2. A Comissão manifestou preocupação quanto aos elementos constitutivos do crime para o artigo 42.º “*oposição ou impedimento*” da versão inicial, nomeadamente, para os meios, e como se harmonizam com o crime previsto e punido pelo artigo 311.º “*Resistência e coacção*” do Código Penal<sup>19</sup>.

20.1.3. Quanto ao artigo 43.º “*Falsificação de termo de responsabilidade e de livro de obra*” da versão inicial, a Comissão levantou a seguinte questão: como é que se vai definir a tentativa estipulada no n.º 3 deste artigo?

20.1.4. Quanto ao artigo 44.º “*Arrancamento, destruição ou alteração de notificação*” da versão inicial, a Comissão referiu o seguinte: segundo o artigo 12.º do Código Penal<sup>20</sup>, este artigo 44.º apenas pune o “*dolo*” e não a “*negligência*”, no entanto, como este artigo vai afectar

<sup>19</sup> O artigo 311.º “Resistência e coacção” do Código Penal define que: “*Quem empregar violência ou ameaça grave contra funcionário ou membro das forças de segurança, para se opor a que ele pratique acto relativo ao exercício das suas funções, ou para o constranger a que pratique acto relativo ao exercício das suas funções mas contrário aos seus deveres, é punido com pena de prisão até 5 anos*”.

<sup>20</sup> O artigo 12.º “Dolo e negligência” do Código Penal define que: “*Só é punível o facto praticado com dolo ou, nos casos especialmente previstos na lei, com negligência*.”



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

vários milhares de famílias, a Comissão solicitou o seguinte esclarecimento ao proponente: como é que podemos prevenir que o morador, o segurança ou o trabalhador da limpeza do edifício caiam nas malhas da lei no seu dia-a-dia?

20.1.5. Após profunda discussão com a Comissão sobre as questões acima referidas, e com vista a dar resposta à questão levantada no ponto 20.1.2., o proponente eliminou, na versão final, o artigo 42.º da versão inicial, incluindo as normas desta matéria no artigo 39.º “Desobediência”<sup>21</sup> da versão final, bem como foram efectuados melhoramentos no respectivo conteúdo.

20.1.6. No futuro, quando o pessoal da DSSOPT exercer as funções definidas no artigo 39.º, tem de se identificar devidamente conforme estipulado no n.º 1 do artigo 37.º. Se, num caso concreto, alguém praticar os actos definidos no artigo 311.º “Resistência e coacção” do Código Penal, por exemplo, “empregar violência ou ameaça grave”, e se este acto violar, ao mesmo tempo, o artigo 39.º da proposta de lei e o artigo 311.º do Código Penal, o facto será tratado ao abrigo do regime do concurso de crimes regulado no regime geral do Direito Penal.

20.1.7. Quanto ao crime de “Falsificação de termo de responsabilidade e de livro de obra”, o artigo 40.º<sup>22</sup> da versão final eliminou o n.º 3 da versão inicial quanto à sanção sobre a tentativa. Para

<sup>21</sup> Isto é, o artigo 41.º da versão inicial.

<sup>22</sup> Isto é, o artigo 43.º da versão inicial.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

efeitos de aplicação na prática, foram aditados ao n.º 2 dois tipos de documentos, isto é, o “*relatório de direcção da obra*” e o “*relatório de fiscalização da obra*”, e ainda foi eliminada a expressão “*bem como a conformidade das alterações efectuadas ao projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis*”.

20.1.8. Quanto ao “*Arrancamento, destruição ou alteração de notificação*”, o artigo 41.<sup>o23</sup> da versão final manteve o conteúdo da versão inicial. Contudo, o proponente afirmou que, no futuro, aquando da aplicação da lei, vai tomar medidas para alertar as pessoas em causa, nomeadamente, os moradores, os seguranças e o pessoal da limpeza dos edifícios, para eles não praticarem os actos referidos neste artigo, com vista a prevenir que eles sejam responsabilizados penalmente.

20.1.9. A secção que regula a responsabilidade penal da presente proposta de lei não regula a responsabilidade penal das pessoas colectivas. Segundo o proponente, os crimes previstos na presente proposta de lei destinam-se, principalmente, às pessoas singulares, pelo que não se ponderou incluir a responsabilidade penal das pessoas colectivas.

<sup>23</sup> Isto é, o artigo 44.º da versão inicial.



## 20.2. Infracções administrativas

20.2.1. O valor das multas para as infracções administrativas constantes no artigo 45.<sup>24</sup> da versão inicial da presente proposta de lei era muito mais elevado comparativamente com o Decreto-Lei n.º 79/85/M e, para além disso, o desfasamento dos valores das multas era bastante elevado, por exemplo, na alínea 1) do n.º 1, o valor da multa para a pessoa singular era de 5 mil a 1 milhão de patacas, o que representava 200 vezes o valor mínimo.

20.2.2. Segundo os esclarecimentos do proponente, “[t]endo em consideração que as respectivas infracções podem trazer benefícios avultados para o infractor, como por exemplo a obtenção de muitos espaços de utilização através da infracção, assim, é necessário prever um limite máximo da multa mais elevado para reforçar a eficácia dissuasória”.

20.2.3. Como o desfasamento dos valores das multas é elevado, a Comissão revelou preocupação com a sua aplicação em termos práticos. Como é que a DSSOPT vai decidir o valor das multas tendo em conta os casos?

20.2.4. Segundo o proponente, quando é aplicada a sanção, será ponderada a gravidade da infracção e dos danos dela resultantes, da culpa do infractor e dos benefícios obtidos, tendo em conta a sua

<sup>24</sup> Isto é, o artigo 42.º da versão final da proposta de lei.





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

situação económica e anterior conduta, referidas no artigo 44.º da proposta de lei. Ao mesmo tempo, a DSSOPT vai elaborar instruções internas para o pessoal que vai executar este trabalho.

20.2.5. Para além disso, o conteúdo relacionado com o sujeito a sancionar para os actos de infracção administrativa, constantes nos n.ºs 1 a 4 do artigo 45.º da versão inicial, não eram claros, e os respectivos pressupostos também não eram claros, assim como se registavam alguns problemas de coordenação entre alguns artigos da proposta de lei e a Lei n.º 1/2015 - Regime de qualificações nos domínios da construção urbana e do urbanismo e o Regulamento Administrativo n.º 22/2020 - Regime de gestão de resíduos de materiais de construção.

20.2.6. Após profunda discussão com a Comissão, o proponente efectuou melhorias nos n.ºs 1 a 4 do artigo 42.º da versão final (isto é, artigo 45.º da versão inicial), clarificando o sujeito a sancionar e os respectivos pressupostos em cada uma das normas, assim como clarificou o âmbito de aplicação para as respectivas normas. Segundo o proponente, o regulamento administrativo complementar, que vai entrar em vigor no mesmo dia em que entra em vigor esta proposta de lei, vai pormenorizar os deveres do dono da obra e os deveres da entidade responsável pela execução da obra, com vista ao seu cumprimento. Quanto aos deveres dos técnicos responsáveis pela elaboração dos projectos e dos técnicos responsáveis pela direcção e fiscalização de



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

obra, estes serão regulados pela Lei n.º 1/2015 - Regime de qualificações nos domínios da construção urbana e do urbanismo.

20.2.7. O n.º 6 do artigo 45.º da versão inicial estipulava que: “*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*”.

20.2.8. No entanto, nem a proposta de lei nem o actual Decreto-Lei n.º 52/99/M – “Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento” regulam, de forma geral, o valor mínimo das multas para as infracções administrativas, nem regulam os pressupostos da tentativa. Por isso, a Comissão mantém as suas dúvidas quanto à exequibilidade deste número.

20.2.9. O proponente, após ouvir as opiniões da Comissão, e ponderando as regras gerais das infracções administrativas do Decreto-Lei n.º 52/99/M, onde se regula que “*a negligência é sempre punida*” e “*a tentativa não é sancionada*”<sup>25</sup>, assim como tendo em conta a exequibilidade na prática, é de opinião que não é adequado estipular uma norma especial na presente proposta de lei. Pelo exposto, o n.º 6 do artigo 45.º constante na versão inicial foi eliminado na versão final.

<sup>25</sup> Vide artigos 5.º e 9.º do referido Decreto-Lei.



### 20.3 Sanções acessórias para as infracções administrativas

20.3.1 Na versão inicial da proposta de lei, o artigo 46.º previa 4 sanções acessórias e que estas tinham a duração máxima de dois anos “a contar da data em que a decisão sancionatória se tenha tornado inimpugnável”.

20.3.2 No que respeita ao conteúdo das referidas sanções acessórias e à data a partir da qual se começa a contar a sua duração, a Comissão colocou, principalmente, as seguintes questões:

(1) Como é que se aplicam, de forma coordenada, a sanção acessória prevista na alínea 2) do n.º 1<sup>26</sup> e a “cessação da utilização” prevista no artigo 35.º<sup>27</sup> da versão inicial da proposta de lei?

(2) Se a DSSOPT não é a entidade emissora da licença administrativa referida na alínea 3) do n.º 1<sup>28</sup>, porque é que a presente proposta de lei concede competência à mesma para suspender a referida licença administrativa? Como é que a alínea em causa se aplica em concreto?

(3) Se se prever que as sanções acessórias têm uma duração “a contar da data em que a decisão sancionatória se tenha tornado inimpugnável”, as mesmas só podem ser executadas na data do trânsito

<sup>26</sup> A alínea 2) do n.º 1 do artigo 46.º da versão inicial previa o seguinte: “2) Interdição de uso do edifício, partes de edifício ou fracções autónomas, por obras ou alteração de finalidade não aprovadas;”

<sup>27</sup> Isto é, o artigo 34.º da versão final.

<sup>28</sup> A alínea 3) do n.º 1 do artigo 46.º da versão inicial previa o seguinte: “3) Suspensão da licença administrativa no âmbito da qual tenha sido praticada a infracção;”



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

em julgado da decisão judicial proferida num eventual recurso contencioso, ou na data em que se deixe de poder interpor recurso contencioso para o tribunal por ter decorrido o prazo para esse efeito. Contudo, a sanção principal (a multa) produz efeitos e é executória depois de o infractor ter sido notificado, pela DSSOPT, da decisão sancionatória<sup>29</sup>. Por outras palavras, nos termos dos artigos 46.º e 62.º da versão inicial, a sanção acessória e a sanção principal vão ser executadas em momentos diferentes. Como ambas as sanções provêm da mesma decisão sancionatória proferida pelo Director da DSSOPT, então, em caso concreto, como é que esta norma se aplicará?

20.3.3 Analisadas as questões levantadas pela Comissão, o proponente eliminou, no artigo 43.º da versão final (ou seja, o artigo 46.º da versão inicial), as sanções acessórias previstas nas alíneas 2) e 3) do n.º 1 da versão inicial.

20.3.4 Quanto ao n.º 2, na versão final mantém-se a disposição inicial. Segundo os esclarecimentos do proponente, a referida norma garante que aos particulares não são executadas as sanções acessórias durante o prazo de interposição do recurso contencioso contra as decisões sancionatórias dos órgãos administrativos.

<sup>29</sup> Vide n.º 1 do artigo 136.º do Código do Procedimento Administrativo.



## 21. Impugnação administrativa e judicial

21.1 O artigo 62.º da versão inicial da proposta de lei regulava a impugnação administrativa e judicial, e os seus n.ºs 2 e 3 dispunham, respectivamente, o seguinte:

*“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”.*

21.2 Em relação ao n.º 2 deste artigo, a Comissão colocou as seguintes questões:

(1) Nos termos do artigo 22.º do Código de Processo Administrativo Contencioso em vigor, “o recurso contencioso não tem efeito suspensivo da eficácia do acto recorrido”. Assim, como é que o n.º 2 do artigo 62.º da versão inicial se articula com o referido Código?

(2) O recurso contencioso pode demorar alguns anos, então, a “suspensão automática” prevista neste número pode afectar o bem jurídico que a presente proposta de lei pretende proteger? Em particular, como é que se consegue demolir, atempadamente, as construções ilegais que constituam risco potencial para a saúde pública ou para a segurança das



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

peessoas?

(3) Embora o n.º 7 do artigo 52.º do Decreto-Lei n.º 79/85/M contenha uma mesma disposição, o Código de Processo Administrativo Contencioso, que entrou em vigor posteriormente, passou a dispor de medidas tutelares, isto é, “procedimentos preventivos e conservatórios de suspensão de eficácia dos actos administrativos”<sup>30</sup>. Tendo em conta a situação referida no ponto anterior, será adequado aguardar pela decisão do juiz, caso a caso, sobre a suspensão da eficácia?

  
Clara M.  

(4) Do ponto de vista do direito comparado, o Decreto-Lei n.º 555/99 de Portugal em vigor, *Regime jurídico da urbanização e edificação*, prevê que da ordem de demolição cabe acção administrativa especial com efeito suspensivo, mas consagra também um mecanismo para “alterar o efeito suspensivo”: a todo o tempo e até à decisão em 1.ª instância, o juiz pode conceder o efeito meramente devolutivo à acção, oficiosamente ou a requerimento do recorrido ou do Ministério Público, caso do mesmo resultem indícios da ilegalidade da sua interposição ou da sua improcedência, ou seja, deixa de ter efeito suspensivo.<sup>31</sup>

21.3 Analisadas as opiniões da Comissão, o proponente eliminou, na versão final, o n.º 2 do artigo 62.º da versão inicial.

21.4 Quanto ao n.º 3 do artigo 62.º, segundo as explicações do

<sup>30</sup> Vide artigos 120.º, 121.º e 126.º do Código de Processo Administrativo Contencioso.

<sup>31</sup> Vide artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de Portugal.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

proponente, a introdução da respectiva norma visava permitir que o requerente pudesse apresentar impugnação directamente para a entidade que tivesse emitido o parecer, cabendo assim a esta entidade tratar directamente da impugnação em causa.

21.5 A Comissão apontou que o número em causa não fazia uma distinção entre os pareceres vinculativos e os não vinculativos, nem previa quem tinha a legitimidade para apresentar impugnação administrativa, nem sequer indicava se esta impugnação administrativa poderia suspender o respectivo procedimento administrativo, entre outros assuntos, portanto, solicitou ao proponente o aperfeiçoamento da respectiva norma.

21.6 Tendo em conta que o mecanismo de impugnação administrativa que o n.º 3 do artigo 62.º da versão inicial pretendia introduzir pode tornar mais complicados os procedimentos vigentes para o requerimento de licenças de obra, podendo suscitar, nomeadamente, vários procedimentos de impugnação administrativa e diversos recursos contenciosos que podiam surgir posteriormente contra diferentes decisões administrativas, o proponente acabou por eliminar o número em causa na versão final.



## 22. Regime relativo aos construtores e empresários comerciais de construção civil

22.1 Em relação às entidades responsáveis pela execução de obras, a presente proposta de lei continua a adoptar o regime de registo previsto no Decreto-Lei n.º 79/85/M em vigor, e o Capítulo VIII - “Disposições transitórias e finais” regulamenta a matéria através dos dois artigos, ou seja, os artigos 63.º e 64.º da versão inicial, respectivamente.

22.2 O artigo 63.º da versão inicial dispunha o seguinte: *“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”*.

22.3 A Comissão deu atenção à questão de saber quando é que se vai produzir “a legislação relativa à actividade de construção civil”, referida no artigo em causa. Entretanto, um deputado perguntou se não seria adequado definir um regime de licenciamento em relação ao sector em causa, e sugeriu ponderar a introdução do respectivo regime de classificação e fiscalização.

22.4 Segundo o proponente, não existe, nesta fase, uma calendarização para a respectiva produção legislativa, no entanto, o artigo sobre o “regime relativo aos construtores civis e empresários comerciais





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

de construção civil”<sup>32</sup>, constante da presente proposta de lei, é aplicável, e não vai afectar a aplicação da presente proposta de lei.

22.5 De acordo com o n.º 1 do artigo 64.º da versão inicial, “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”.

22.6 A Comissão deu atenção ao seguinte: para as obras de remodelação das habitações em geral que, segundo a presente proposta de lei, estão isentas de licenças de obra, também se exige que as mesmas sejam efectuadas por construtor civil ou empresário comercial de construção civil inscritos na DSSOPT? Caso os pequenos proprietários recorram a mestres que não estão inscritos na DSSOPT para a realização das mesmas, os pequenos proprietários e os mestres são punidos?

22.7 Ouvidas as opiniões da Comissão, e tendo em consideração que o Decreto-Lei n.º 79/85/M em vigor dispõe apenas que só as “obras correspondentes a projectos aprovados” é que têm de ser efectuadas por “construtores e empresas de construção civil” inscritos<sup>33</sup>, o proponente alterou, no artigo 61.º da versão final, o n.º 1 do artigo 64.º da versão inicial para o seguinte: “a execução de obras de construção civil sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia só pode ser efectuada por construtores civis ou empresários comerciais de construção civil inscritos

<sup>32</sup> Isto é, o artigo 64.º da versão inicial da proposta de lei e o artigo 61.º da versão final.

<sup>33</sup> Vide n.º 4 do artigo 8.º do Decreto-Lei em causa.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

na DSSOPT”.

22.8 Por outras palavras, as obras de remodelação das habitações em geral, que, nos termos da alínea 2) do n.º 3 do artigo 7.º da presente proposta de lei, estão isentas da licença de obra, não ficam sujeitas à regulamentação do n.º 1 do artigo 61.º da versão final.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'X' mark at the top, followed by several cursive signatures and initials.

#### IV

### Apreciação na especialidade

23. Com base na referida apreciação genérica, a Comissão procedeu, nos termos do artigo 119.º do Regimento da Assembleia Legislativa, ao exame na especialidade sobre a conformidade entre os princípios subjacentes à proposta de lei e as soluções concretas nela previstas, e sobre a adequação da proposta de lei ao nível da técnica legislativa.

24. O proponente prestou colaboração estreita no exame na especialidade da proposta de lei e procedeu à apresentação da respectiva versão final, que consiste em VIII capítulos e 69 artigos<sup>34</sup>, isto é, menos dois artigos em comparação com a versão inicial. Assim, a análise que se segue tem por base a versão final da proposta de lei, apresentada pelo proponente no dia 20 de Julho de 2021, e refere-se às questões discutidas

<sup>34</sup> Vide Anexo 2: Índice da versão final da proposta de lei.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

em sede da Comissão, seguindo a ordenação sistemática do articulado constante desta mesma versão.

**25. Capítulo I - Disposições gerais**

**26. Artigo 1.º - Objecto**

A versão final deste artigo é idêntica à versão inicial.

**27. Artigo 2.º- Definições**

27.1 Quanto ao conteúdo deste artigo, a Comissão procedeu, com o proponente, a uma discussão aprofundada sobre quais os termos usados na área da construção urbana que são conceitos nucleares e se há ou não necessidade de os regular na proposta de lei. Para mais pormenores, *vide* ponto 14 da apreciação genérica deste parecer.

27.2 Na versão final, foi eliminada a alínea 5) sobre “espaço e via públicos”, constante da versão inicial deste artigo. Segundo a explicação do proponente, como nos outros artigos da proposta de lei não se usa este termo, e tendo em conta que o Decreto-Lei n.º 79/85/M vigente também não tem esta definição, foi eliminada a alínea em causa.

27.3 Na versão final, foi ainda eliminada a alínea 10) sobre “operações urbanísticas”, constante da versão inicial deste artigo.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Segundo a explicação do proponente, como noutros artigos da proposta de lei, após ajustamentos<sup>35</sup>, esta expressão deixou de ser usada, foi eliminada a alínea em causa.

27.4 Na versão inicial, a definição de “dono da obra”, constante da alínea 2) deste artigo, é mais ou menos idêntica à definida no vigente Decreto-Lei n.º 79/85/M, no entanto, é diferente do conteúdo da alínea 3)<sup>36</sup> do artigo 4.º da Lei n.º 1/2015 (Regime de qualificações nos domínios da construção urbana e do urbanismo).

27.5 Ouvidas as opiniões da Comissão, e considerando que não existe a situação de subscrever o pedido de licenciamento quando se tratar de uma obra ilegal, o proponente alterou, na versão final, a definição de “dono da obra” para: “*entidade que promove a execução da obra*”.

27.6 Em relações às definições de “obra de ampliação” e “obra de modificação”, constantes das subalíneas (2) e (5) da alínea 12)<sup>37</sup> deste artigo na versão inicial, a Comissão perguntou o seguinte: porque é que não se considera o acréscimo do balcão chinês (*kok-chai*) como acrescentamento da área dos pavimentos da edificação existente?

27.7 Segundo a explicação do proponente, “*relativamente ao balcão chinês (kok-chai), pode-se tomar como referência o artigo 119.º do Diploma Legislativo n.º 1600 de 1963. De acordo com a prática tradicional,*

<sup>35</sup> Vide artigo 36.º da versão inicial e artigo 35.º da versão final.

<sup>36</sup> De acordo com esta alínea, entende-se por “dono da obra” a entidade que promove a execução da obra.

<sup>37</sup> Ou seja, a alínea 10) da versão final.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

a DSSOPT não considera esta estrutura acrescida como obra de ampliação”.<sup>38</sup>

27.8 Na versão final deste artigo, foi ajustada a numeração de algumas alíneas da versão inicial e certas expressões foram alvo de aperfeiçoamento, isto é, a expressão “licenciamento (發出准照)”, em chinês, constante da alínea 5), passou para a forma “licenciamento (發給准照)”; a expressão “obras de urbanização”, constante da alínea 7), passou para “obras de desenvolvimento urbano” e a expressão “fases de projecto, incluindo”, constante da alínea 8), passou para “projectos de acordo com as seguintes fases”.

## 28. Artigo 3.º - Responsabilidade na elaboração de projectos e na execução de obras

28.1 O termo “建築公司” usado na expressão em chinês “建築商或建築公司 (construtor civil ou empresa)”, constante da alínea 2) do n.º 1 deste artigo da versão inicial, tem um significado jurídico não correspondente ao do termo usado em português “empresa”. O primeiro em português deve

<sup>38</sup> Nos termos do artigo 119.º (Balcões de tipo chinês) do Diploma Legislativo n.º 1600, “É permitida a construção de balcões de tipo chinês (cok-chai) apenas nos compartimentos do rés-do-chão com pé direito não inferior a 4<sup>m</sup>, 00, desde que obedçam às restantes condições de salubridade fixadas neste regulamento, e mais às seguintes: 1.ª Não obstruir e participar da ventilação de qualquer porta ou janela; 2.ª A sua área não será maior que metade da área do compartimento em que é construído; 3.ª Não obstruir a passagem de qualquer porta ou janela que abra para o exterior; 4.ª Ter inferiormente uma altura livre não inferior a 2<sup>m</sup>, 00; 5.ª Não ser fechado o espaço que lhe fica superior ou inferiormente, salvo se for empregado sistema de rede de arame de malha larga; 6.ª Não ser construído em compartimento que não tenha comunicação directa com o exterior; 7.ª Não se destinar a habitação, no caso da construção do cok-chai ser em quaisquer instalações onde haja emanações deletérias”.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

ser “sociedade comercial de construção civil”, que é empresário comercial, pessoa colectiva, enquanto o segundo em chinês é “企業 (empresa)”, que não é empresário comercial, pessoa colectiva que opera numa empresa. Assim, na versão final, tendo em conta as alterações introduzidas nos artigos 63.º e 64.º da versão inicial, a expressão “construtor civil ou empresa”, originalmente constante deste artigo, foi alterada para “entidade”.

28.2 Devido à falta de regulamentação no n.º 4 da versão inicial sobre a “execução de obras”, foi aditado o respectivo conteúdo na versão final da proposta de lei.

## 29. Capítulo II - Licenciamento de obras

### 30. Artigo 4.º - Licenciamento

Em relação à adjudicação da apreciação de projectos prevista nos n.ºs 3 e 4 deste artigo, a Comissão procedeu, com o proponente, a uma discussão aprofundada sobre o âmbito da adjudicação dos serviços, as responsabilidades da entidade adjudicatária, o regime de impedimento, bem como os efeitos jurídicos do parecer emitido pela entidade adjudicatária. Para mais pormenores, *vide* ponto 15 da apreciação genérica deste parecer.



### 31. Artigo 5.º - Obras em estabelecimentos sujeitos a licenciamento administrativo

Na versão final deste artigo foram aperfeiçoadas, em chinês, a epígrafe e a redacção da versão inicial.

### 32. Artigo 6.º - Obras nas áreas marítimas

32.1 Como a vigente Lei n.º 7/2018 (Lei de bases de gestão das áreas marítimas) não especifica como são executadas em concreto as obras nas áreas marítimas, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre a forma como se definem na prática as obras nas “áreas marítimas” nos termos do presente artigo. Como será feita a distribuição de competências entre a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e a Direcção dos Serviços de Assuntos Marítimos e de Água?

32.2 O proponente respondeu que “as áreas marítimas são definidas de acordo com o ‘Mapa da Orla Costeira da Região Administrativa Especial de Macau’. Quando uma obra se localiza na orla costeira, mesmo que parcialmente, é considerada ‘obra nas áreas marítimas’, pelo que a DSSOPT submete o projecto de obra à DSAMA para efeitos de emissão de parecer”.



*[Handwritten signature]*

### 33. Artigo 7.º - Isenção de licenciamento e comunicação prévia

33.1 Quanto a este artigo, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada sobre a isenção de licenciamento para obras particulares. Para mais pormenores, *vide* ponto 16.1 da apreciação genérica deste parecer.

*[Handwritten initials]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

33.2 Na versão final deste artigo, o n.º 1 da versão inicial sofreu uma grande alteração, isto é, duas alíneas e um número passaram para dois números. As alterações concretas encontram-se pormenorizadas nos pontos 16.1.11 a 16.1.13 da apreciação genérica deste parecer.

33.3 Devido ao aditamento do n.º 2, na versão final procedeu-se ao respectivo ajustamento da numeração dos números seguintes.

### 34. Artigo 8.º - Indeferimento do pedido de licenciamento

34.1 Em relação a este artigo, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão profunda. Para mais pormenores, *vide* ponto 16.2 da apreciação genérica deste parecer.

34.2 Na versão final deste artigo, aperfeiçoou-se o conteúdo da alínea 5) do n.º 2 da versão inicial, clarificando que apenas se aplica às “obras de construção de edifício”.





Handwritten initials: Z/L and a signature.

### 35. Artigo 9.º - Edificações existentes

35.1 Quanto ao disposto na alínea 1) do n.º 2 deste artigo, a Comissão perguntou o seguinte: tendo em conta o disposto no n.º 1, nos termos do qual os edifícios já existentes não serão afectados pelas normas legais ou regulamentares supervenientes, será que a consequência necessária disto é a “desconformidade com as normas em vigor”? Qual é a razão da previsão desta alínea, isto é, “não origem desconformidade com as normas em vigor”?

Handwritten notes: A checkmark, a signature, and the initials 'M.' with a signature.

35.2 Quanto a isto, o proponente respondeu que “não é consequência necessária, embora o edifício tenha sido concebido de acordo com a lei antiga, é possível também estar em conformidade com a nova lei”. Por isso, quando se pretender reedificar ou modificar as edificações, é necessário que “não origem desconformidade com as normas em vigor”.

35.3 Quanto à alínea 1) do n.º 2 deste artigo, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre: como é que se define o agravamento da desconformidade em causa, previsto nesta alínea?

35.4 Segundo a explicação do proponente, “*por exemplo, actualmente o grau da desconformidade é -1, então, após a realização de obra, não pode ser agravado para -2*”.



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten mark]*

### 36. Artigo 10.º - Condições e prazo de execução

Quanto ao pedido de prorrogação do prazo para a execução das obras, previsto no n.º 3 deste artigo, segundo o proponente, os respectivos procedimentos serão definidos por regulamento administrativo complementar, e *“a DSSOPT dará instruções no sentido de esclarecer o tempo normal necessário à formalidade, para que os requerentes considerem a apresentação do pedido com a devida antecedência”*.

*[Handwritten initials]*  
*[Handwritten initials]*  
*[Handwritten initials]*  
*[Handwritten initials]*

### 37. Artigo 11.º - Caducidade da licença de obra

Na versão final deste artigo, o conteúdo da versão inicial sofreu grandes alterações, nomeadamente, foram eliminados a alínea 3) do n.º 1, o n.º 2 e a alínea 1) do n.º 4 da versão inicial, e foram aperfeiçoadas as disposições das alíneas 2) e 4)<sup>39</sup> do n.º 1. Quanto ao conteúdo de discussão sobre este artigo entre a Comissão e o proponente, veja-se o ponto 16.3 da apreciação na generalidade do presente parecer.

<sup>39</sup> Ou seja, a alínea 3) da versão final.



### **38. Capítulo III - Utilização, conservação e reparação de edifícios**

#### **39. Artigo 12.º - Utilização de edifícios**

Na versão final deste artigo, aperfeiçoou-se o conteúdo do n.º 1 e a redacção do n.º 2 da versão inicial, nomeadamente, aditou-se ao n.º 1 a expressão “ou de terceiros mediante atribuição”.

#### **40. Artigo 13.º - Licença de utilização**

Na versão final deste artigo, aperfeiçoou-se a redacção da versão inicial.

#### **41. Artigo 14.º - Garantia da qualidade de obras**

41.1 Quanto às disposições deste artigo, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão profunda, cujo conteúdo pormenorizado consta do ponto 17 da apreciação na generalidade do presente parecer.

41.2 Na versão final deste artigo, a expressão “o construtor civil ou a empresa responsável” foi substituída por “a entidade”.

41.3 Para além disso, em relação ao “substituto” referido no n.º 7, o proponente esclareceu a Comissão que se referia à “última entidade responsável pela execução”.



Handwritten marks and signatures in the top right corner.

#### 42. Artigo 15.º - Dever de conservação e reparação

42.1 Quanto às disposições deste artigo, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão profunda, cujo conteúdo pormenorizado consta do ponto 18 da apreciação na generalidade do presente parecer.

Handwritten marks and signatures next to paragraph 42.1.

42.2 Na versão final deste artigo, aperfeiçoou-se a redacção da versão inicial e eliminaram-se os n.ºs 8 e 9, matérias que se passaram a reger, uniformemente, pelo artigo 37.º.

Handwritten marks and signatures next to paragraph 42.2.

#### 43. Artigo 16.º - Vistoria prévia; Artigo 17.º - Obras coercivas

Na versão final destes dois artigos, aperfeiçoou-se a redacção da versão inicial.

#### 44. Capítulo IV - Medidas de tutela da legalidade urbanística

44.1 Na versão final deste capítulo, foi eliminado o artigo 22.º da versão inicial – “Dispensa de audiência prévia”. Este artigo previa que: “a ordem de embargo prevista nas alíneas 1) e 2) do n.º 1 do artigo 19.º não é antecedida de audiência prévia”.

44.2 São cinco as situações de embargo de obras previstas no n.º 1 do artigo 19.º, e a Comissão perguntou o seguinte: como há apenas um



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

prazo de 5 dias<sup>40</sup>, nas situações previstas nas alíneas 3) a 5) deste número, o prazo entre a emissão da ordem de suspensão de obras e a decisão de embargo é suficiente para a realização de audiência? Se se ultrapassar o prazo de 5 dias e a audiência ainda não estiver concluída, o particular pode retomar as obras, enquanto não for emitida a ordem de embargo?

44.3 Tendo em consideração as questões levantadas pela Comissão e a execução na prática, o proponente eliminou, na versão final, o artigo 22.º da versão inicial. Por outras palavras, aplicar-se-á a prática actual, ou seja, aplicar-se-á a alínea a) do artigo 96.º do Código do Procedimento Administrativo<sup>41</sup>, não se procedendo à audiência dos interessados.

#### 45. Artigo 18.º - Reposição da legalidade urbanística

45.1 Na versão final deste artigo, aperfeiçoou-se o conteúdo da alínea 1) do n.º 1 e da alínea 1) do n.º 2 da versão inicial.

45.2 Quanto ao n.º 3, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre as diferenças na prática entre as alíneas 1) e 2) deste número e os n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º.

<sup>40</sup> Nos termos do artigo 52.º do Decreto-Lei n.º 79/85/M em vigor, o período entre a ordem de suspensão da obra e a decisão de embargo é de 48 horas, mas este Decreto-Lei não prevê a necessidade de audiência prévia do interessado.

<sup>41</sup> Nos termos do artigo 96.º do Código do Procedimento Administrativo (Inexistência de audiência dos interessados): “Não há lugar a audiência dos interessados: a) Quando a decisão seja urgente; b) quando seja razoavelmente de prever que a diligência possa comprometer a execução ou a utilidade da decisão; c) quando o número de interessados a ouvir seja de tal forma elevado que a audiência se torne impraticável, devendo nesse caso proceder-se a consulta pública, quando possível, pela forma mais adequada”.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

45.3 Segundo as explicações do proponente, “os n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º são medidas de prevenção aplicáveis às edificações que necessitem de reparação urgente ou que ameacem ruína, e as medidas previstas nas alíneas 1) e 2) do n.º 3 deste artigo são medidas de reposição da legalidade. As primeiras são aplicáveis a todas as situações, não há contradição entre os dois artigos”.

*[Handwritten signatures and initials]*

**46. Artigo 19.º - Embargo de obras**

Na versão final deste artigo, aperfeiçoou-se o conteúdo da alínea 2) do n.º 1 da versão inicial e aditou-se o n.º 3 para regular a forma de tratamento em caso de recusa de recepção da notificação por parte das pessoas referidas no n.º 2.

**47. Artigo 20.º - Efeitos do embargo**

No n.º 1 da versão final deste artigo, aditou-se o termo “director”, para clarificar que o exercício das competências previstas neste número é feito por “director”.



*[Handwritten signatures and initials]*

**48. Artigo 21.º - Notificação de ordem de embargo**

Na versão final deste artigo, aperfeiçoou-se a redacção da versão inicial.

**49. Artigo 22.º - Caducidade da ordem de embargo (Artigo 23.º da versão inicial)**

A versão final deste artigo corresponde à versão inicial.

**50. Artigo 23.º - Trabalhos de correcção ou alteração (Artigo 24.º da versão inicial)**

Na versão final deste artigo, aperfeiçoou-se a redacção em língua chinesa da versão inicial.

**51. Artigo 24.º - Demolição de obras (Artigo 25.º da versão inicial)**

51.1 Por razões históricas, na realidade, as “obras ilegais concluídas” referidas no n.º 1 não são poucas. Assim sendo, a Comissão exigiu ao proponente que explicasse a execução na prática deste artigo.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

51.2 Segundo o proponente, na prática, o tratamento das obras ilegais é efectuado de forma gradativa e segundo a ordem de prioridade e o grau de gravidade dos casos concretos. O mesmo sublinhou que o presente artigo visa eliminar o estado de risco dos edifícios e que, em relação às obras ilegais, novas ou renovadas, a DSSOPT vai proceder imediatamente ao respectivo acompanhamento.

51.3 Na versão final, foi aperfeiçoado o conteúdo do n.º 4, com vista a clarificar que, após a execução da demolição das obras ilegais pela DSSOPT, as respectivas despesas são suportadas pelo infractor ou pelo proprietário do bem imóvel.

**52. Artigo 25.º Pedido de legalização de obras (artigo 26.º da versão inicial)**

52.1 A Comissão solicitou ao proponente que prestasse esclarecimentos sobre a operação concreta do n.º 4, nomeadamente, como se avalia se “não é razoável exigir”. Será dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção, quando as mesmas envolverem a estrutura ou a segurança contra incêndios do edifício?

52.2. Segundo a resposta do proponente, “[n]ão será dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção, quando as mesmas envolverem a estrutura ou segurança do edifício, conforme





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*especificamente consagrado na parte final do n.º 3 deste artigo. Ou seja, admitem-se desvios desde que não sejam relativos à saúde e à segurança das pessoas”.*

**53. Artigo 26.º - Execução coerciva (artigo 27.º da versão inicial)**

A redacção em chinês da versão inicial foi aperfeiçoada na versão final.

**54. Artigo 27.º Suspensão do fornecimento de água e energia eléctrica (artigo 28.º da versão inicial)**

54.1 A medida de suspensão do fornecimento de água e energia eléctrica prevista neste artigo é um meio de último recurso para o Governo. A pedido da Comissão, o proponente procedeu a uma explicação mais pormenorizada sobre a aplicação concreta deste artigo, “[p]or exemplo, relativamente ao embargo de obras, a DSSOPT suspende as obras por cinco dias e emite depois a ordem de embargo. Em cada processo, alerta também os infractores das respectivas consequências de incumprimento (*vide* artigo 15.º, n.º 5 e artigo 19.º, n.º 4). A suspensão do fornecimento de água e energia eléctrica apenas ocorre quando os infractores não cumprem a ordem. Por isso, esta é considerada como



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Handwritten marks: a vertical line, a horizontal line, and a wavy line.

'último recurso', ou seja, quando todos os outros 'recursos' não produzem efeitos".

54.2 A Comissão apontou o seguinte: [o] n.º 3 prevê que "deve ser notificada com, pelo menos, três dias de antecedência". Mas "três dias" não será um prazo muito curto? Será que é suficiente para as pessoas mencionadas neste número arranjam outra habitação (incluindo habitação arrendada) para viverem?

Handwritten notes: a checkmark, a downward arrow, and the name 'Clar' followed by initials.

54.3 Segundo a resposta do proponente, "*[a]ntes da suspensão do fornecimento de água e energia eléctrica, decorrem vários procedimentos, assim, em cada notificação (vide artigos 15.º, n.º 5 e 19.º, n.º 4), a DSSOPT alerta os infractores para as respectivas consequências, sendo que o prazo não é de apenas três dias*".

**55. Artigo 28.º - Despejo (artigo 29.º da versão inicial)**

55.1 A redacção da versão inicial foi aperfeiçoada na versão final, nomeadamente, a eliminação das alíneas 3) e 6) da versão inicial.

55.2 A alínea 3) deste artigo da versão inicial previa que: "*[s]e 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*". Tendo em conta que os artigos 9.º e 10.º da Lei n.º 6/99/M foram revogados pelo artigo 68.º da versão final, a alínea 3) deste artigo da versão inicial foi também eliminada correspondentemente.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*[Handwritten signature]*

55.3 No que respeita à alínea 6) deste artigo da versão inicial, a matéria está já prevista no n.º 2 do artigo 34.<sup>o42</sup> da versão final, por isso, foi também eliminada.

*[Handwritten initials: TA, b, Chen, M.]*

**56. Artigo 29.º - Procedimento de despejo (artigo 30.º da versão inicial)**

56.1 Na versão final, o n.º 5 deste artigo da versão inicial foi eliminado, e a matéria passou a ser regulada uniformemente pelo artigo 37.º.

56.2 Na versão final foi eliminada a referência de “mais lidos”, constante do n.º 1, para que fique coerente com as outras leis vigentes; ao mesmo tempo, foi aperfeiçoada a redacção do n.º 3.

**57. Artigo 30.º - Documentos e bens móveis no local objecto de despejo e demolição (artigo 31.º da versão inicial)**

A epígrafe e os conteúdos deste artigo da versão inicial foram aperfeiçoados na versão final.

<sup>42</sup>Aliás, artigo 35.º da versão inicial.



**58. Artigo 31.º - Procedimento quanto aos documentos e bens móveis (artigo 32.º da versão inicial)**

58.1 Nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 30.º, a DSSOPT vai lavrar, apenas, auto de ocorrência contendo a relação e o registo fotográfico dos documentos ou bens móveis de valor encontrados no local, a par de se encarregar da custódia dos mesmos. Por isso, os bens móveis sem valor não vão ser conservados, razão pela qual o n.º 4 deste artigo da versão inicial foi eliminado na versão final.

  
  

58.2 Considerando que, nos termos dos n.ºs 1 e 3 deste artigo, antes da venda dos respectivos produtos, a DSSOPT ordenou a sua reversão a favor da RAEM, assim, o proponente eliminou, na versão final, o n.º 5 da versão inicial.

**59. Artigo 32.º - Despesas realizadas com a execução coerciva (artigo 33.º da versão inicial)**

A redacção em chinês da versão inicial foi aperfeiçoada na versão final.



*[Handwritten signatures]*

**60. Artigo 33.º Averbamento ao registo predial (artigo 34.º da versão inicial)**

60.1 Na versão final foi eliminado o n.º 2 deste artigo da versão inicial. Segundo os esclarecimentos do proponente, na sequência da emissão da ordem de embargo, haverá lugar aos respectivos procedimentos de acompanhamento, tais como legalização de obras, punição ou demolição de obras, entre outros. Tendo em conta que a ordem de embargo faz parte da medida transitória, por motivo de evitar o aumento excessivo de trabalhos administrativos, este número foi eliminado na versão final.

*[Handwritten notes and signatures]*

60.2. A Comissão apontou o seguinte: [e]m relação aos actos de averbamento efectuados pela Conservatória do Registo Predial nos termos do presente artigo, se os interessados apresentarem impugnação, que procedimentos é que se devem seguir? Será que se deve seguir o Código do Registo Predial?

60.3 Quanto a isto, o proponente deu a seguinte resposta: “o *averbamento oficioso à descrição predial sobre o incumprimento de ordem de execução de obras ou de ordem de demolição de obra ilegal, entre outros, é efectuado pela Conservatória do Registo Predial com base na comunicação da DSSOPT, ou seja, trata-se de registo (averbamento) oficioso. Tendo em conta a finalidade da publicidade dos averbamentos, que visa dar conhecimento aos interessados da situação dos prédios em*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*causa, garantindo a segurança do comércio imobiliário (artigo 1.º do Código do Registo Predial), (...) este averbamento oficioso é feito com base em decisão tomada pela DSSOPT (n.º 2 do artigo 34.º do mesmo Código)". Ao mesmo tempo, este artigo prevê ainda que "a Conservatória do Registo Predial cancela os respectivos averbamentos com base em certidão emitida pela DSSOPT que ateste a conclusão das obras ou o cumprimento da ordem de demolição. Por isso, se o interessado impugnar a decisão da DSSOPT, deve, nos termos gerais do procedimento administrativo, apresentar essa impugnação junto da DSSOPT".*

60.4 No que diz respeito à rectificação do registo, o proponente apontou o seguinte: "o Código do Registo Predial tem um conjunto de normas independentes do regime do direito administrativo, podendo o procedimento de rectificação ser instaurado por meios extrajudiciais (Conservatória do Registo Predial) e judiciais. Nos casos previstos nos artigos 114.º a 126.º do Código do Registo Predial, a rectificação pode ser efectuada por iniciativa do conservador ou a pedido do interessado. Por exemplo: quando a Conservatória do Registo Predial procedeu ao averbamento com base nos documentos emitidos pela DSSOPT, mas 'o número xx emitido pela DSSOPT' foi por lapso anotado com 'o número xx emitido pela Direcção dos Serviços A', neste caso, é aplicável o disposto no artigo 115.º do Código do Registo Predial".



**61. Artigo 34.º Cessação da utilização (artigo 35.º da versão inicial)**

61.1 O procedimento da cessação da utilização previsto no n.º 1 deste artigo da versão inicial remete para o regime estipulado pela Lei n.º 6/99/M (Disciplina da utilização de prédios urbanos). Porém, nos termos do artigo 10.º desta Lei, quem viola o procedimento previsto no artigo 9.º comete uma contravenção<sup>43</sup>, sendo isto diferente do regime previsto na presente proposta de lei, que diz respeito às infracções administrativas. Por este motivo, o proponente acabou por eliminar os conteúdos sobre a remissão para aquela lei na versão final.

61.2 A versão final fez referência à disposição do artigo 27.º, com o aditamento dos n.ºs 3 e 4 para introdução das medidas de fornecimento de água e energia eléctrica, bem como dos respectivos procedimentos.

<sup>43</sup> O artigo 9.º (Procedimento) da Lei n.º 6/99/M prevê o seguinte: “1. Por cada infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 7.º, é lavrado o respectivo auto pela DSSOPT, o qual é objecto de notificação ao infractor no prazo de 8 dias, com indicação expressa das normas legais violadas. 2. No mesmo prazo, e não sendo a situação passível de legalização, o director da DSSOPT ordena ao infractor que cesse, imediatamente, a utilização indevida. 3. Se a situação for passível de legalização, é fixado prazo para o infractor apresentar, querendo, um plano das medidas que se propõe adoptar com vista à referida legalização. 4. Na falta de apresentação, no prazo fixado, do plano previsto no número anterior, no caso da sua não aprovação ou, ainda, em caso de incumprimento das medidas constantes de plano aprovado, dentro do prazo e nas condições nele definidas, o director da DSSOPT, se a utilização indevida se mantiver, adopta as providências necessárias para fazer cessar essa utilização. Nos termos do artigo 10.º (Contravenção): “1. Quem não cessar a utilização indevida de prédio urbano, sua parte ou fracção, nos termos do artigo anterior, comete uma contravenção punível com pena de multa até 120 dias. 2. O disposto no número anterior não prejudica a aplicação de outras sanções que ao caso couberem, salvo tratando-se da situação a que se refere o artigo 126.º do Código Penal. 3. O procedimento pelo facto previsto no n.º 1 extingue-se, por efeito de prescrição, decorrido o prazo de um ano. 4. O prazo prescricional conta-se a partir do dia em que cessar a consumação do facto”.



## 62. Capítulo V - Fiscalização

Na versão final deste capítulo foi eliminado o artigo 39.º (Inspeção) da versão inicial. A par disso, os conteúdos deste artigo vieram a ser integrados no artigo 37.º (Poderes de autoridade) da versão final.

## 63. Artigo 35.º Âmbito (artigo 36.º da versão inicial)

63.1 No que respeita a este artigo, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada sobre o âmbito de fiscalização previsto no n.º 1. Para mais detalhes, ver ponto 19.1 da apreciação na generalidade do presente parecer.

63.2. Em correspondência com os ajustamentos introduzidos nos conteúdos do n.º 1 deste artigo, o n.º 2 foi também devidamente ajustado.

## 64. Artigo 36.º - Competência fiscalizadora (artigo 37.º da versão inicial)

Na versão final deste artigo foi aditado o n.º 2, com vista a clarificar a competência fiscalizadora da DSSOPT. Além disso, o conteúdo do n.º 4<sup>44</sup> também foi aperfeiçoado na versão final.

<sup>44</sup> Corresponde ao n.º 3 da versão inicial.





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*[Handwritten signatures and initials]*

**65. Artigo 37.º - Poderes de autoridade (artigo 38.º da versão inicial)**

65.1 Quanto ao disposto neste artigo, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada, cujos pormenores constam do ponto 19.2 da apreciação na generalidade deste parecer.

65.2. Segundo o proponente, a expressão “qualquer pessoa”, prevista no n.º 2 da versão final deste artigo, refere-se apenas às pessoas singulares, não incluindo as pessoas colectivas, e, no caso de “domicílio”, refere-se apenas às habitações, não incluindo “domicílio profissional”.

**66. Artigo 38.º - Mandado judicial (artigo 40.º da versão inicial)**

Quanto ao disposto neste artigo, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada, cujos pormenores constam do ponto 19.3 da apreciação na generalidade deste parecer.

**67. Capítulo VI - Regime sancionatório**

**68. Secção I - Responsabilidade penal**

68.1 Quanto à responsabilidade penal prevista nesta secção, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada,



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

cujos pormenores constam do ponto 20.1 da apreciação na generalidade deste parecer.

68.2 Na versão final desta secção, aperfeiçoou-se a epígrafe da versão inicial, eliminou-se o artigo 42.º (Oposição ou impedimento) da versão inicial, e a matéria regulada por este artigo passou a ser integrada no artigo 39.º da versão final.

**69. Artigo 39.º - Desobediência (artigo 41.º da versão inicial)**

69.1 Na versão final deste artigo, procedeu-se à integração e ao reajustamento das matérias reguladas pelos artigos 41.º e 42.º da versão inicial, e aperfeiçoou-se o respectivo conteúdo.

69.2 Tal como foi referido no ponto 20.1.6 da apreciação na generalidade deste parecer, no exercício das funções referidas neste artigo, o pessoal da DSSOPT deve ser devidamente identificado, nos termos do n.º 1 do artigo 37.º.

**70. Artigo 40.º - Falsificação de termo de responsabilidade e de livro de obra (artigo 43.º da versão inicial)**

Na versão final, o n.º 3 da versão inicial foi eliminado e o conteúdo do n.º 2 foi aperfeiçoado, incluindo o aditamento de dois documentos:



“relatório de direcção da obra” e “relatório de fiscalização da obra”, bem como foi eliminada a referência “à conformidade das alterações efectuadas ao projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis”.

**71. Artigo 41.º - Arrancamento, destruição ou alteração de notificação (artigo 44.º da versão inicial)**

A versão final deste artigo corresponde à versão inicial.

**72. Secção II - infracções administrativas e respectivo procedimento**

**73. Subsecção I - infracções**

**74. Artigo 42.º - infracções administrativas (artigo 45.º da versão inicial)**

74.1 Quanto ao disposto neste artigo, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada, cujos pormenores constam do ponto 20.2 da apreciação na generalidade deste parecer.

74.2 Relativamente ao disposto nas alíneas 1) e 2) do n.º 1, a Comissão solicitou ao proponente que explicasse o seguinte: por que razão é que a multa aplicável à execução das obras em desconformidade



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*[Handwritten signatures and initials]*

com o projecto aprovado é mais elevada do que a aplicável à execução de obras sem licença?

74.3 Segundo a explicação do proponente: *“porque existe um maior desvalor da conduta quando se submete um projecto a licenciamento, este é aprovado e depois durante a construção subverte-se o projecto licenciado. A violação de uma licença ou autorização administrativa (acto de licenciamento) é mais grave do que a simples execução de obras sem licença, porquanto se está a desrespeitar o poder público que aprovou o projecto de obra segundo determinados parâmetros e condicionalismos e autorizou a emissão da licença de obra. A alínea 2) do n.º 1 diz respeito às obras com licença, visto que o infractor se aproveita da confiança da Administração ao obter a licença e depois desvirtua o projecto aprovado, e os limites das multas também são mais elevados”.*

74.4 A Comissão questionou o seguinte: se durante a execução da obra houver necessidade de fazer pequenos ajustamentos ao projecto devido a circunstâncias especiais, tais como problemas geológicos, a DSSOPT vai aplicar a sanção, nos termos das alíneas 2) e 3) do n.º 1?

74.5 Segundo a resposta do proponente, *“não, não será aplicada sanção; caso se trate de pequenos ajustamentos razoáveis, o dono da obra e os técnicos responsáveis pela elaboração do projecto, direcção e fiscalização de obras comunicam entre si e devem efectuar o respectivo registo no livro de obra, declarando se é necessário, ou não, proceder à*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*apresentação suplementar do projecto de alteração e assumir as consequências da não aprovação de projecto”.*

74.6 Quanto à alínea 9) do n.º 2, na versão final da proposta de lei prevê-se expressamente a não remoção de entulho e demais detritos resultantes da obra da “área do estaleiro”, por forma a fazer uma distinção em relação aos “espaços públicos” aplicáveis no Regulamento Administrativo n.º 22/2020 - Regime de gestão de resíduos de materiais de construção<sup>45</sup>.

**75. Artigo 43.º - Sanções acessórias (artigo 46.º da versão inicial)**

75.1 Em relação ao disposto neste artigo, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada sobre o conteúdo e a data de início das sanções acessórias, cujos pormenores constam do ponto 20.3 da apreciação na generalidade deste parecer.

75.2 Na versão final deste artigo foram eliminadas as alíneas 2) e 3) do n.º 1 da versão inicial.

<sup>45</sup> O n.º 1 do artigo 6.º do Regulamento Administrativo n.º 22/2020 - Regime de gestão de resíduos de materiais de construção, prevê que: “São proibidos o abandono, o despejo ou a deposição de resíduos de materiais de construção: 1) Em espaços públicos, salvo a sua deposição no período estritamente necessário a operações ocasionais de carga e descarga sem obstrução do tráfego de peões e veículos; ...”.



**76. Artigo 44.º - Graduação das sanções (artigo 47.º da versão inicial)**

Na versão final, foi aperfeiçoada a redacção em língua chinesa da versão inicial deste artigo.

**77. Artigo 45.º - Reincidência (artigo 48.º da versão inicial)**

77.1 Na versão final deste artigo aperfeiçoou-se o conteúdo da versão inicial, nomeadamente, aditou-se no n.º 1 a expressão “prevista na presente lei”.

77.2 Quanto à definição das infracções administrativas da “mesma natureza” referidas no n.º 1, o proponente deu o seguinte exemplo: “a *título de exemplo, uma infracção relativa a uma obra ilegal não é da mesma natureza de uma infracção relativa ao dever de conservação do edifício*”.

**78. Artigo 46.º - Comunicação a outras entidades (artigo 49.º da versão inicial)**

Na versão final deste artigo aperfeiçoou-se o conteúdo da versão inicial e alterou-se o termo “empresas” para a expressão “empresários comerciais”.



*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*

**79. Artigo 47.º - Concurso de infracções administrativas (artigo 50.º da versão inicial)**

Na versão final deste artigo aperfeiçoou-se a epígrafe da versão inicial da proposta de lei e aditou-se, na versão em língua chinesa, a expressão “sem prejuízo da aplicação das sanções acessórias”, por forma a assegurar a sua conformidade com a versão em língua portuguesa.

**80. Artigo 48.º - Responsabilidade das pessoas colectivas e entidades equiparadas (artigo 51.º da versão inicial)**

A versão final deste artigo corresponde à versão inicial.

**81. Artigo 49.º - Responsabilidade pelo pagamento das multas e outras quantias (artigo 52.º da versão inicial) e artigo 50.º Dever de reposição da legalidade (artigo 53.º da versão inicial)**

Na versão final destes dois artigos, foi aperfeiçoado o conteúdo da versão inicial.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

## 82. Subsecção II - Procedimento

### 83. Artigo 51.º Competência instrutória e sancionatória (artigo 54.º da versão inicial)

A redacção em chinês da versão inicial foi aperfeiçoada na versão final.

### 84. Artigo 52.º - Auto de notícia (artigo 55.º da versão inicial)

Considerando que a competência de fiscalização referida no artigo 36.º não se limita à da DSSOPT, no n.º 1 deste artigo da versão final, aditou-se a expressão “do CB ou das demais entidades licenciadoras de actividades”, com vista à sua harmonização com o n.º 1 daquele artigo.

### 85. Artigo 53.º - Instrução e decisão (artigo 56.º da versão inicial)

A redacção da versão inicial foi aperfeiçoada na versão final.





Handwritten initials and a signature.

**86. Artigo 54.º - Cumprimento voluntário (artigo 57.º da versão inicial)**

86.1. Segundo o proponente, a disposição do presente artigo aplica-se a quaisquer obras ilegais, incluindo as obras em curso ou concluídas, bem como a qualquer tipo de obras.

86.2 Tendo em conta que, se o infractor proceder voluntariamente à demolição das obras ilegais sempre antes da audiência prévia, é possível que não se verifique a “decisão sancionatória”, não se preenche, assim, o pressuposto da reincidência, por isso, na versão final da proposta de lei, o proponente alterou a expressão “o disposto no n.º 1 não é aplicável em caso de reincidência”, constante do n.º 3 da versão inicial, para “o disposto no n.º 1 só é aplicável uma única vez”.

Handwritten initials and a signature.

**87. Artigo 55.º - Pagamento e cobrança coerciva (artigo 58.º da versão inicial)**

A redacção da versão inicial deste artigo foi aperfeiçoada na versão final.



*[Handwritten signatures and initials]*

**88. Artigo 56.º - Impugnação da decisão sancionatória (artigo 59.º da versão inicial)**

Na versão final deste artigo, foi eliminada a expressão “sem efeito suspensivo”, uma vez que, nos termos do regime geral, ou seja, do artigo 22.º do Código de Processo Administrativo Contencioso, “o recurso contencioso não tem efeito suspensivo da eficácia do acto recorrido”.

**89. CAPÍTULO VII Notificações e impugnação**

**90. Artigo 57.º - Notificação no local da obra ou edifício (artigo 60.º da versão inicial) e Artigo 58.º - Notificação postal (artigo 61.º da versão inicial)**

Na versão final, procedeu-se ao aperfeiçoamento da redacção dos dois artigos acima referidos.

**91. Artigo 59.º - Impugnação administrativa e judicial (artigo 62.º da versão inicial)**

Os n.ºs 2 e 3 deste artigo da versão inicial foram eliminados na versão final. Quanto às respectivas razões, *vide* ponto 21 da apreciação na generalidade do presente parecer.



Handwritten marks and signatures at the top right of the page.

## 92. CAPÍTULO VIII Disposições transitórias e finais

### 93. Artigo 60.º - Disposição transitória relativa aos construtores civis e empresários comerciais de construção civil (artigo 63.º da versão inicial)

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including the name 'Clar' and initials 'B.'.

93.1 Segundo o regime vigente de registo de construtores civis e de empresas de construção civil, procede-se à distinção do ponto de vista da sua organização, isto é, a distinção entre registo individual e registo empresarial; na versão inicial da proposta de lei, procede-se à distinção por natureza jurídica, isto é, a distinção entre empresário comercial de pessoa singular e empresário comercial de pessoa colectiva.

93.2 Como ainda existem construtores civis que exercem a sua actividade a título individual, a epígrafe e o conteúdo do presente artigo foram ajustados na versão final, com vista à sua inclusão na disposição transitória deste artigo.

### 94. Artigo 61.º - Regime relativo aos construtores civis e empresários comerciais de construção civil (artigo 64.º da versão inicial)

94.1 O conteúdo do n.º 1 deste artigo da versão inicial foi alterado na versão final. Quanto às suas razões, *vide* ponto 22 da apreciação na generalidade do presente parecer.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*

94.2 Como o n.º 2 deste artigo permite que os construtores civis e empresários comerciais de construção civil possam elaborar projectos previstos neste número, foi aditado um n.º 3 na versão final, o qual prevê, *“quando sejam elaborados projectos nos termos do número anterior, os respectivos autores têm de subscrever o termo de responsabilidade previsto no n.º 2 do artigo 3.º”*.

**95. Artigo 62.º - Direito subsidiário (artigo 65.º da versão inicial)**

A epígrafe e a redacção em língua chinesa da versão inicial deste artigo foram aperfeiçoadas na versão final.

**96. Artigo 63.º - Taxas (artigo 66.º da versão inicial)**

A redacção em chinês da versão inicial foi aperfeiçoada na versão final.

**97. Artigo 64.º - Regulamentação complementar (Artigo 67.º da versão inicial)**

A epígrafe deste artigo da versão inicial foi aperfeiçoada na versão final.



Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'L' and several illegible signatures.

**98. Artigo 65.º - Remissões (artigo 68.º da versão inicial)**

A versão final deste artigo é igual à versão inicial.

**99. Artigo 66.º - Aplicação no tempo (artigo 69.º da versão inicial)**

99.1 Em relação à razão da definição duma linha de divisão com base na “obtenção da licença de obras”, referida no n.º 3 deste artigo, o proponente esclareceu que “esta norma se prende com as condições do contrato assinado pelo promotor e construtor civil, assim, é mais adequado que se defina uma linha de divisão com base nas obras que ainda não tiveram início, ou seja, a partir da emissão da licença de obra. Desta forma, permite-se que o construtor civil possa ter conhecimento do dever que vai assumir no âmbito do artigo 14.º, antes de iniciar a execução da respectiva obra”.

99.2 Segundo a Comissão, a construção de um edifício demora algum tempo, assim, quando o edifício estiver finalizado e se proceder à respectiva venda, como é que o público sabe se as respectivas licenças de obras foram emitidas antes da entrada em vigor da lei, no sentido de saber se o prazo de manutenção e reparação não é o previsto na presente lei?

99.3 O proponente referiu: “*vamos ponderar proceder ao averbamento das respectivas informações na licença de utilização*”.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A' and several other illegible marks.

**100. Artigo 67.º - Aplicação no tempo das normas sobre infrações administrativas**

Este artigo foi aditado para regulamentar a aplicação no tempo das normas sobre o procedimento e a sanção das infrações administrativas.

**101. Artigo 68.º - Revogação (artigo 70.º da versão inicial)**

Foi aditada uma alínea a este artigo na versão final, com vista à revogação dos artigos 9.º e 10.º da Lei n.º 6/99/M, cujas razões constam do ponto 61.1 do presente parecer.

**102. Artigo 69.º - Entrada em vigor (artigo 71.º da versão inicial)**

Na versão final, o n.º 1 deste artigo prevê que “a presente lei entra em vigor um ano após a data da sua publicação”.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

V

## CONCLUSÃO

103. Em conclusão, apreciada e analisada a proposta de lei, a Comissão:

- (1) É de parecer que a mesma reúne os requisitos necessários para a sua apreciação e votação, na especialidade, pelo Plenário da Assembleia Legislativa; e
- (2) Sugere que, na reunião plenária destinada à apreciação na especialidade da presente proposta de lei, o Governo se faça representar, a fim de poderem ser prestados os esclarecimentos necessários.

Macau, 23 de Julho de 2021

A Comissão,

Chan Chak Mo

(Presidente)



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Handwritten initials or marks in the top right corner.

Wong Kit Cheng

(Secretária)

Ng Kuok Cheong

Mak Soi Kun

Chan Iek Lap

Chan Hong





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large stylized signature and the name 'Chan' written vertically.

Wu Chou Kit

Lam lok Fong

Chan Wa Keong

Leong Sun lok



Anexo I

### Lista da Legislação sobre a tecnologia de construção urbana

N.º de ordem	Legislação
1	Decreto-Lei n.º 30/79/M - Aprova o Regulamento para o Serviço de Receptáculos Postais Domiciliários
2	Decreto-Lei n.º 4/80/M - Altera a alínea e) do art.º 73.º e o art.º 101.º do Diploma Legislativo n.º 1600
3	Decreto-Lei n.º 42/80/M - Altera o art.º 88.º do Diploma Legislativo n.º 1600
4	Portaria n.º 3/80/M - Determina que os novos edifícios a construir na Avenida de Almeida Ribeiro, no troço compreendido entre o Largo do Leal Senado e a Rua do Visconde Paço de Arcos (Porto Interior) devem possuir arcadas
5	Lei n.º 9/83/M - Estabelece as normas de supressão de barreiras arquitectónicas
6	Despacho n.º 27/83/ECT - Respeitante às directivas sobre a supressão de barreiras arquitectónicas em instalações culturais, desportivas, hoteleiras e similares
7	Decreto-Lei n.º 53/87/M - Constituição de Servidão Radioelétrica (Estúdios da TDM - Guia)
8	Decreto-Lei n.º 19/89/M - Aprova o Regulamento de Segurança das Instalações de Produtos Combustíveis (versão revista/alterada)
9	Decreto-Lei n.º 42/89/M - Cria a obrigatoriedade de áreas destinadas exclusivamente a estacionamento de veículos automóveis em edifícios a construir e bem assim uma contribuição especial a pagar pelos construtores dos edifícios em que tenha sido dispensada essa reserva de áreas de estacionamento (versão revista/alterada)
10	Lei n.º 2/91/M - Lei de Bases do Ambiente
11	Decreto-Lei n.º 44/91/M - Aprova o Regulamento de Higiene no Trabalho da Construção Civil de Macau
12	Portaria n.º 226/92/M - Define os condicionalismos impostos pelas «servidões cartográficas»
13	Decreto-Lei n.º 34/93/M - Regime jurídico aplicável ao ruído ocupacional
14	Decreto-Lei n.º 52/94/M - Cria o regime legal das servidões aeronáuticas
15	Decreto-Lei n.º 24/95/M - Aprova o Regulamento de Segurança contra Incêndios
16	Portaria n.º 233/95/M - Define a área confinante com o Aeroporto Internacional de Macau que fica sujeita a servidão aeronáutica (versão revista/alterada)
17	Lei n.º 25/96/M - Mantém-se ainda em vigor os artigos 37.º a 42.º
18	Decreto-Lei n.º 46/96/M - Aprova o Regulamento de Águas e de Drenagem de Águas Residuais de Macau
19	Decreto-Lei n.º 47/96/M - Aprova o Regulamento de Fundações
20	Decreto-Lei n.º 56/96/M - Aprova o Regulamento de Segurança e Acções em Estruturas de Edifícios e Pontes
21	Decreto-Lei n.º 60/96/M - Aprova o Regulamento de Estruturas de Betão Armado e Pré-esforçado



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*[Handwritten signatures and initials]*

22	Decreto-Lei n.º 63/96/M - Aprova a Norma de Cimentos
23	Decreto-Lei n.º 64/96/M - Aprova a Norma de Aços para Armaduras Ordinárias
24	Portaria n.º 83/96/M - Aprova o regulamento do novo regime da actividade hoteleira e similar (versão actualizada)
25	Decreto-Lei n.º 32/97/M - Aprova o Regulamento de Estruturas de Suporte e Obras de Terras
26	Decreto-Lei n.º 42/97/M - Aprova a norma de betões
27	Decreto-Lei n.º 47/98/M - Novo regime do licenciamento administrativo de determinadas actividades económicas (versão actualizada)
28	Lei n.º 6/99/M de 17 de Dezembro - Disciplina da utilização de prédios urbanos
29	Regulamento Administrativo n.º 29/2001 - Aprova o Regulamento de Estruturas de Aço para Edifícios
30	Regulamento Administrativo n.º 26/2002 - Regulamento de Segurança relativo à Instalação de Aparelhos a Gás com Potências Elevadas (versão actualizada)
31	Regulamento Administrativo n.º 28/2002 - Aprova o Regulamento de Segurança das Instalações de Armazenagem de Gases de Petróleo Liquefeitos (GPL) com Capacidade não Superior a 200 m <sup>3</sup> por Recipiente (versão actualizada)
32	Regulamento Administrativo n.º 29/2002 - Aprova o Regulamento de Segurança dos Parques de Garrafas de Gases de Petróleo Liquefeitos (GPL)
33	Regulamento Administrativo n.º 30/2002 - Regulamento Técnico das Instalações de Abastecimento de Gás Canalizado em Edifícios
34	Regulamento Administrativo n.º 31/2002 - Aprova o Regulamento Técnico das Redes de Distribuição de Gases Combustíveis
35	Regulamento Administrativo n.º 3/2003 - Condições para a elaboração de projectos, direcção e execução de obras de instalação de redes de gás e para a montagem e reparação de aparelhos a gás
36	Regulamento Administrativo n.º 16/2003 - Alterações do procedimento de licenciamento de estabelecimentos de comidas e bebidas (versão actualizada)
37	Regulamento Administrativo n.º 26/2004 - Aprova o Regulamento de Segurança de Subestações e Postos de Transformação e Seccionamento
38	Regulamento Administrativo n.º 11 / 2005 - Aprova o Regulamento de Participações para Ligações à Rede de Energia Eléctrica
39	Despacho do Chefe do Executivo n.º 83/2008 - Fixa as cotas altimétricas máximas permitidas para a construção de edifícios nas imediações do Farol da Guia
40	Lei n.º 10/2011 - Lei da habitação económica
41	Regulamento Administrativo n.º 2/2012 - Aprova o Regulamento Técnico dos Gasodutos de Transporte de Gases Combustíveis em Alta Pressão
42	Lei n.º 7/2013 - Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção
43	Lei n.º 11/2013 - Lei de Salvaguarda do Património Cultural
44	Lei n.º 10/2013 - Lei de terras
45	Lei n.º 12/2013 - Lei do planeamento urbanístico



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*[Handwritten signature]*

46	Lei n.º 8/2014 - Prevenção e controlo do ruído ambiental
47	Regulamento Administrativo n.º 20/2014 - Aprova o Regulamento de segurança e instalação das interligações de energia solar fotovoltaica
48	Lei n.º 1/2015 - Regime de qualificações nos domínios da construção urbana e do urbanismo
49	Regulamento Administrativo n.º 21/2016 - Aprova o Regulamento técnico dos postos de redução de pressão a instalar nos gasodutos de transporte e nas redes de distribuição de gases combustíveis
50	Lei n.º 14/2017 - Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio
51	Regulamento Administrativo n.º 1/2017 - Classificação de monumentos e edifícios de interesse arquitectónico e criação de uma zona de protecção
52	Regulamento Administrativo n.º 11/2017 - Aprova o Regulamento técnico das redes de distribuição de gases combustíveis em baixa pressão
53	Despacho do Secretário para os Assuntos Sociais e Cultura n.º 84/2017 - Normas relativas aos requisitos mínimos a que devem obedecer as salas de fumadores das instalações aeroportuárias e dos casinos
54	Lei n.º 7/2018 - Lei de bases de gestão das áreas marítimas
55	Regulamento Administrativo n.º 10/2018 - Aprova o Regulamento de construção e exploração de postos de abastecimento de combustíveis
56	Regulamento Administrativo n.º 31/2018 - Lista e delimitação gráfica dos bens imóveis classificados e das respectivas zonas de protecção
57	Regulamento Administrativo n.º 33/2018 - Classificação dos Estaleiros Navais de Lai Chi Vun como sítio e fixação da respectiva zona de protecção
58	Regulamento Administrativo n.º 31/2019 - Classificação de 2.º Grupo de Bens Imóveis
59	Despacho da Secretária para os Assuntos Sociais e Cultura n.º 106/2020 - Fixa as zonas de protecção provisórias
60	Despacho do Chefe do Executivo n.º 216/2020 - Aprova a Lista de Salvaguarda de Árvores Antigas e de Reconhecido Valor

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Lei n.º /2021

(Proposta de lei)

## Regime jurídico da construção urbana

### Índice da versão final

<b>CAPÍTULO I</b>	<b>Disposições gerais</b>
Artigo 1.º	Objecto
Artigo 2.º	Definições
Artigo 3.º	Responsabilidade na elaboração de projectos e na execução de obras
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>Licenciamento de obras</b>
Artigo 4.º	Licenciamento
Artigo 5.º	Obras em estabelecimentos sujeitos a licenciamento administrativo
Artigo 6.º	Obras nas áreas marítimas
Artigo 7.º	Isenção de licenciamento e comunicação prévia
Artigo 8.º	Indeferimento do pedido de licenciamento
Artigo 9.º	Edificações existentes
Artigo 10.º	Condições e prazo de execução
Artigo 11.º	Caducidade da licença de obra
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>Utilização, conservação e reparação de edifícios</b>
Artigo 12.º	Utilização de edifícios

Anexo II



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*[Handwritten signatures and initials]*

Artigo 13.º	Licença de utilização
Artigo 14.º	Garantia da qualidade de obras
Artigo 15.º	Dever de conservação e reparação
Artigo 16.º	Vistoria prévia
Artigo 17.º	Obras coercivas
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>Medidas de tutela da legalidade urbanística</b>
Artigo 18.º	Reposição da legalidade urbanística
Artigo 19.º	Embargo de obras
Artigo 20.º	Efeitos do embargo
— Artigo 21.º	Notificação de ordem de embargo
Artigo 22.º	Caducidade da ordem de embargo
Artigo 23.º	Trabalhos de correcção ou alteração
Artigo 24.º	Demolição de obras
Artigo 25.º	Pedido de legalização de obras
Artigo 26.º	Execução coerciva
Artigo 27.º	Suspensão do fornecimento de água e energia eléctrica
Artigo 28.º	Despejo
Artigo 29.º	Procedimento de despejo
Artigo 30.º	Documentos e bens móveis no local objecto de despejo e demolição
Artigo 31.º	Procedimento quanto aos documentos e bens móveis
— Artigo 32.º	Despesas realizadas com a execução coerciva



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*[Handwritten signatures and initials]*

Artigo 33.º	Averbamento ao registo predial
Artigo 34.º	Cessaçãõ da utilizaçãõ
<b>CAPÍTULO V</b>	<b>Fiscalizaçãõ</b>
Artigo 35.º	Âmbito
Artigo 36.º	Competência fiscalizadora
Artigo 37.º	Poderes de autoridade
Artigo 38.º	Mandado judicial
<b>CAPÍTULO VI</b>	<b>Regime sancionatório</b>
<b>SECÇÃO I</b>	<b>Responsabilidade penal</b>
Artigo 39.º	Desobediência
Artigo 40.º	Falsificaçãõ de termo de responsabilidade e de livro de obra
Artigo 41.º	Arrancamento, destruiçãõ ou alteraçãõ de notificaçãõ
<b>SECÇÃO II</b>	<b>Infracções administrativas e respectivo procedimento</b>
<b>SUBSECÇÃO I</b>	<b>Infracções</b>
Artigo 42.º	Infracções administrativas
Artigo 43.º	Sanções acessórias
Artigo 44.º	Gradaçãõ das sanções
Artigo 45.º	Reincidência
Artigo 46.º	Comunicaçãõ a outras entidades
Artigo 47.º	Concurso de infracções administrativas



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

J / K  
w  
TR  
C  
B.  
h

Artigo 48.º Responsabilidade das pessoas colectivas e entidades equiparadas

Artigo 49.º Responsabilidade pelo pagamento das multas e outras quantias

Artigo 50.º Dever de reposição da legalidade

**SUBSECÇÃO II Procedimento**

Artigo 51.º Competência instrutória e sancionatória

Artigo 52.º Auto de notícia

Artigo 53.º Instrução e decisão

Artigo 54.º Cumprimento voluntário

Artigo 55.º Pagamento e cobrança coerciva

— Artigo 56.º Impugnação da decisão sancionatória

**CAPÍTULO VII Notificações e impugnação**

Artigo 57.º Notificação no local da obra ou edifício

Artigo 58.º Notificação postal

Artigo 59.º Impugnação administrativa e judicial

**CAPÍTULO VIII Disposições transitórias e finais**

Artigo 60.º Disposição transitória relativa aos construtores civis e empresários comerciais de construção civil

Artigo 61.º Regime relativo aos construtores civis e empresários comerciais de construção civil

Artigo 62.º Direito subsidiário

Artigo 63.º Taxas





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Artigo 64.º	Regulamentação complementar
Artigo 65.º	Remissões
Artigo 66.º	Aplicação no tempo
Artigo 67.º	Aplicação no tempo das normas sobre infracções administrativas
Artigo 68.º	Revogação
Artigo 69.º	Entrada em vigor

*[Handwritten signatures and initials in the right margin, including a large signature at the top, a checkmark, and several other initials.]*