



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室  
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA  
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

## REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

**Lei n.º /2026**

*(Proposta de lei)*

### **Alteração à Lei n.º 14/2021 – Regime jurídico da construção urbana**

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

Artigo 1.º

#### **Alteração à Lei n.º 14/2021**

Os artigos 4.º, 5.º, 7.º, 19.º a 21.º, 25.º, 28.º, 42.º, 54.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 14/2021 passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 4.º

#### **Licenciamento**

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 7.º e em leis especiais, a execução de quaisquer obras de construção civil está sujeita a licenciamento prévio da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana, doravante designada por DSSCU.

2. [...].

3. [...].

4. [...].

5. [...].

6. [...].



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室  
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA  
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

Artigo 5.º

**Obras em estabelecimentos sujeitos a licenciamento administrativo**

As obras em estabelecimentos sujeitos a licenciamento administrativo, nomeadamente os estabelecimentos destinados à indústria hoteleira, de restauração e bebidas e similares, ou a fins industriais ou comerciais, para além do disposto na presente lei e respectivos diplomas complementares, obedecem à legislação especial reguladora daquelas actividades na parte respeitante à construção.

Artigo 7.º

**Isenção de licenciamento e comunicação prévia**

1. [...].

2. Exceptuam-se do disposto na parte final do número anterior quaisquer obras realizadas pelo Instituto para os Assuntos Municipais ou pela Direcção dos Serviços de Obras Públicas, os quais aprovam os respectivos projectos.

3. [...]:

- 1) As obras de instalação e de manutenção de cabos e tubagens necessárias à prestação de serviços por parte das empresas concessionárias ou adjudicatárias de serviços públicos de abastecimento de água, de fornecimento de electricidade, de combustíveis ou de telecomunicações executadas acima do solo e no subsolo e, neste caso, desde que, no máximo, até dois metros de profundidade, salvo as obras de reparação que se revestem de carácter urgente, as quais não estão sujeitas ao limite de profundidade;
- 2) [...];
- 3) [...];
- 4) As obras de conservação e reparação nas partes comuns do interior de um edifício em regime de propriedade horizontal, desde que a legitimidade para a sua execução esteja em conformidade com o disposto na Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio);



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室  
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA  
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

5) As obras de modificação, conservação e reparação a realizar em instalações de aeroportos, de terminais marítimos públicos de passageiros ou do sistema de metro ligeiro pelas entidades responsáveis pela respectiva exploração, devendo ser apresentadas, após a conclusão das obras, as telas finais na entidade competente para efeitos de arquivo.

4. [...].

5. [...].

6. [...].

7. O disposto nas alíneas 2) a 5) do n.º 3 não é aplicável às obras a realizar em bens imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respectivas zonas de protecção ou zonas de protecção provisória, salvo em caso de obras a realizar nas zonas de protecção ou zonas de protecção provisória referidas nas alíneas 1) e 2) do n.º 1 do artigo 31.º da Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural).

8. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a demolição de obras ilegais não carece de licenciamento, salvo quando estas sejam executadas em edifícios classificados ou em vias de classificação, sendo neste caso submetido o respectivo projecto da obra de demolição para efeito de licenciamento.

9. As obras de demolição das seguintes obras ilegais estão também sujeitas ao cumprimento do regime de comunicação prévia referido no n.º 6:

- 1) As obras ilegais de grande dimensão ou complexidade;
- 2) As obras ilegais que sejam executadas nas fachadas dos edifícios e cuja distância entre o ponto mais alto e o pavimento seja superior a nove metros;



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室  
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA  
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

- 3) As obras ilegais cujo prazo de execução da demolição seja superior a cinco dias.

Artigo 19.º

**Embargo de obras**

1. [...].

2. [...].

3. No caso de não ser possível contactar no local as pessoas referidas no número anterior ou estas se recusarem a receber a notificação, a ordem de suspensão é afixada, em lugar visível no local da obra, considerando-se efectuada a notificação.

4. [...].

5. O auto é redigido em duplicado e assinado pelo agente de fiscalização e pelo notificado, ficando cada um deles com um exemplar, contudo, no caso previsto no n.º 3, o auto só é assinado pelo agente de fiscalização.

6. [...].

7. [...].

8. [...].

9. Se houver indícios de que estão em curso as obras referidas na alínea 1) do n.º 1 e na impossibilidade de aceder ao edifício ou fracção autónoma em causa, o agente de fiscalização ordena a suspensão das obras, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 2 a 4 e nos dois números anteriores.

10. [...].



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室  
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA  
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

Artigo 20.º

**Efeitos do embargo**

1. Após a ocorrência de suspensão ou embargo de obras, não podem ser realizados quaisquer trabalhos, salvo a demolição de obras ilegais ou aqueles necessários à manutenção da salubridade e segurança do local determinados pelo director da DSSCU.

2. [...].

3. [...].

Artigo 21.º

**Notificação de ordem de embargo**

1. [...].

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

3. [...].

Artigo 25.º

**Pedido de legalização de obras**

1. [...].

2. [...].

3. [...].

4. [...].



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室  
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA  
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

5. [...].

6. [...].

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

Artigo 28.º

**Despejo**

[...]:

- 1) [...];
- 2) Tenha sido determinada a demolição e a reposição da situação anterior, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 24.º ou no n.º 7 do artigo 25.º;
- 3) [...];
- 4) [...].

Artigo 42.º

**Infracções administrativas**

1. [...].

2. [...]:

- 1) A não apresentação do relatório previsto no n.º 2 do artigo 15.º nos prazos fixados pela DSSCU, em violação do disposto no mesmo número;
- 2) [...];
- 3) A não apresentação dos relatórios de obra pelo dono da obra nos prazos fixados no diploma complementar;
- 4) [...];
- 5) [...];
- 6) [...];



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室  
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA  
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

- 7) [...];
- 8) [...];
- 9) A não remoção pela entidade responsável pela execução da obra de entulho e demais detritos resultantes da obra da área do estaleiro;
- 10) A ausência de requerimento do dono da obra à DSSCU para a realização de uma vistoria simples nos prazos fixados no diploma complementar;
- 11) A não comunicação da conclusão da obra sujeita a comunicação prévia nos prazos fixados no diploma complementar;
- 12) A inexactidão ou inveridicidade, aquando da apresentação da comunicação prévia de obra através da plataforma electrónica, nos elementos fornecidos pelo dono da obra ou na prestação de declarações constantes da lista de verificação técnica subscrita pela entidade responsável pela execução da obra;
- 13) A inexactidão ou inveridicidade, aquando da apresentação do pedido de licença prévia de obra através da plataforma electrónica, nos elementos fornecidos pelo dono da obra ou na prestação de declarações constantes da lista de verificação técnica subscrita pelo técnico responsável pela direcção de obra;
- 14) A instalação de numeração policial que não tenha sido atribuída pela DSSCU ou a alteração de numeração policial, bem como a rasura, a eliminação, a remoção ou a danificação, por qualquer forma, de numeração policial ou placas toponímicas;
- 15) A ausência de requerimento de atribuição ou de emissão de segunda via de numeração policial nos edifícios já existentes, no prazo fixado pela DSSCU, ou a não instalação da mesma no prazo previsto no n.º 5 do artigo 11.º-A.

3. [...]:

- 1) [...];
- 2) [...];
- 3) [...];
- 4) [...];
- 5) [...];



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室  
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA  
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

- 6) O incumprimento da ordem de demolição e reposição prevista no n.º 1 do artigo 24.º e no n.º 7 do artigo 25.º;
- 7) [...];
- 8) [...].

4. [...].

5. [...].

6. As infracções relativas às partes comuns do condomínio ou subcondomínio que sejam imputáveis à respectiva administração ou a todos os condóminos do referido condomínio ou subcondomínio são sancionadas com a multa aplicável às pessoas singulares.

7. Quando a infracção seja imputável aos proprietários do edifício ou da fracção autónoma em causa e aqueles incluam pessoas singulares e colectivas, a mesma é sancionada com a multa aplicável às pessoas colectivas.

Artigo 54.º

**Cumprimento voluntário**

1. Tratando-se de obras referidas na alínea 1) do n.º 1 e na alínea 1) do n.º 3 do artigo 42.º, se o infractor proceder voluntariamente à demolição das obras ilegais e reposição da situação anterior:

- 1) [...];
- 2) No prazo fixado na ordem de demolição e reposição, o pagamento é efectuado por metade do valor da multa.

2. [...].

3. O disposto no n.º 1 só é aplicável uma única vez ao mesmo infractor, nos casos em que a infracção envolva a mesma edificação ou fracção autónoma.

Artigo 57.º

**Notificação no local da obra ou edifício**

1. [...]:





中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室  
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA  
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

- 1) [...];
  - 2) Por afixação da notificação no átrio ou na entrada do edifício, em lugar visível, caso a notificação respeite à fiscalização e procedimento sancionatório relativos a obras, utilização, conservação e reparação das partes comuns do edifício;
  - 3) [...].
2. [...].
3. [...].
4. [...].

Artigo 58.º

**Notificação postal**

1. [...]:
  - 1) [...];
  - 2) O endereço constante da inscrição do edifício ou da fracção autónoma na matriz;
  - 3) [Anterior alínea 2)];
  - 4) [Anterior alínea 3)];
  - 5) [Anterior alínea 4)];
  - 6) [Anterior alínea 5)].
2. [...].
3. [...].
4. [...].»

Artigo 2.º

**Aditamento à Lei n.º 14/2021**

São aditados ao capítulo III da Lei n.º 14/2021 o artigo 11.º-A e à secção I do capítulo VI o artigo 41.º-A, com a seguinte redacção:



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室  
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA  
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

«Artigo 11.º-A

**Numeração policial e placas toponímicas**

1. Todos os edifícios que confrontam com a via pública têm de ter a numeração policial atribuída pela DSSCU.
2. É proibida a instalação de numeração policial que não tenha sido atribuída pela DSSCU ou a alteração de numeração policial.
3. Sempre que a DSSCU o solicite, o dono da obra de edifício novo tem de colocar as placas toponímicas nas paredes exteriores do edifício.
4. É proibido riscar, eliminar, remover ou, por qualquer forma, danificar a numeração policial ou as placas toponímicas.
5. No caso de falta de numeração policial nos edifícios já existentes, ou de extravio ou danificação da mesma, os proprietários dos edifícios ou das respectivas fracções autónomas têm de requerer, no prazo fixado pela DSSCU, a atribuição ou a emissão de segunda via da numeração policial, procedendo à sua instalação no prazo de 15 dias a contar da data da respectiva atribuição ou emissão.
6. O procedimento de emissão e de instalação de numeração policial e de placas toponímicas colocadas nas paredes exteriores dos edifícios é definido por diploma complementar.

Artigo 41.º-A

**Responsabilidade penal das pessoas colectivas ou entidades equiparadas**

1. As pessoas colectivas, ainda que irregularmente constituídas, as associações sem personalidade jurídica e as comissões especiais são responsáveis pela prática dos crimes previstos na presente lei, quando cometidos em seu nome e no seu interesse colectivo:
  - 1) Pelos seus órgãos ou representantes;
  - 2) Por uma pessoa sob a autoridade dos órgãos ou representantes referidos na alínea anterior, quando a prática do crime se tenha tornado possível em virtude de uma violação dolosa dos deveres de vigilância ou controlo que lhes incumbem.



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室  
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA  
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

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

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

4. Pelo crime referido no n.º 1 é aplicável às entidades aí referidas a pena de multa, fixada em dias, no mínimo de 100 e no máximo de 1 000.

5. A cada dia de multa corresponde uma quantia entre 100 e 20 000 patacas.

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

Artigo 3.º

**Alteração à Lei n.º 12/2013**

O artigo 66.º da Lei n.º 12/2013 (Lei do planeamento urbanístico) passa a ter a seguinte redacção:

«Artigo 66.º

**Zona do território abrangida por plano de pormenor**

As condições urbanísticas para as parcelas ou lotes de terreno que se localizem em zona do território abrangida por plano de pormenor são emitidas por extracto do plano da respectiva zona.»

Artigo 4.º

**Aplicação no tempo**

1. Aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor da presente lei, continua a ser aplicável o disposto na lei anterior.



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室  
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA  
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

2. O disposto no artigo 11.º-A da Lei n.º 14/2021, aditado pela presente lei, aplica-se também aos procedimentos de licenciamento e às obras em curso à data em que aquela norma produz efeitos.

Artigo 5.º

**Entrada em vigor e produção de efeitos**

1. Sem prejuízo do disposto nos dois números seguintes, a presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

2. O disposto no n.º 7 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021, alterado pela presente lei, produz efeitos a partir de        de        de 2026.

3. O disposto no artigo 11.º-A e nas alíneas 14) e 15) do n.º 2 do artigo 42.º da Lei n.º 14/2021, aditado e alteradas, respectivamente, pela presente lei, produz efeitos a partir de        de        de 2026.

Aprovada em        de        de 2026.

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

*Cheong Weng Chon*

Assinada em        de        de 2026.

Publique-se.

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

*Sam Hou Fai*