



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 nos artigos 7.º e 7.º-A e em lei especial, 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 destinados à indústria hoteleira, à 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 ou no subsolo até à profundidade máxima de dois metros, salvo as obras de reparação de carácter urgente, que 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 no Aeroporto Internacional de Macau ou no sistema de metro ligeiro pelas respectivas empresas concessionárias responsáveis pela sua exploração, devendo as telas finais, após a conclusão das obras de modificação, ser enviadas à entidade fiscalizadora para efeitos de arquivo;
- 6) As obras de conservação e reparação a realizar nas instalações dos terminais marítimos públicos de passageiros pela entidade responsável pela sua conservação.

4. [...].

5. [...].

6. [...].

7. O disposto nas alíneas 2) a 6) 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. [*Revogado*]

Artigo 19.º

Suspensão e embargo de obras

1. [...].

2. [...].

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



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

4. [...].

5. O auto é redigido em duplicado e assinado pelo agente de fiscalização e pelo notificado, ficando cada um deles com um exemplar, sendo, no caso previsto no n.º 3, assinado apenas 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 à fracção autónoma em causa, o agente de fiscalização ordena a imediata suspensão das obras pelo prazo de cinco dias e a ordem de suspensão é afixada na entrada da edificação, do edifício ou da fracção autónoma, considerando-se efectuada a notificação.

10. O agente de fiscalização deve lavrar o respectivo auto e assiná-lo nos termos do disposto no n.º 4, o qual deve ser submetido ao director da DSSCU para confirmar a suspensão das obras e ordenar o seu embargo no prazo de cinco dias, mediante despacho devidamente fundamentado.

11. [Anterior n.º 10].

Artigo 20.º

Efeitos do embargo

1. [...].

2. O embargo não obsta à demolição voluntária de obras ilegais que não careça de licenciamento nem de comunicação prévia.

3. [Anterior n.º 2].



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

4. [Anterior n.º 3].

Artigo 21.º

Notificação de ordem de embargo

1. [...].

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

3. [...].

Artigo 25.º

Pedido de legalização de obras

1. [...].

2. [...].

3. [...].

4. [...].

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.



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 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 no prazo fixado pela DSSCU;
- 2) [...];
- 3) A não apresentação dos relatórios de obra pelo dono da obra nos prazos fixados em diploma complementar;
- 4) [...];
- 5) [...];
- 6) [...];
- 7) [...];
- 8) [...];
- 9) A não remoção pela entidade responsável pela execução da obra de entulho e demais detritos resultantes da obra na área do estaleiro;
- 10) A ausência de requerimento do dono da obra à DSSCU para a realização de uma vistoria simples, após a conclusão de obras de demolição, modificação, reparação, conservação, consolidação, sondagem geotécnica ou de tapumes, nos prazos fixados em diploma complementar;



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

- 11) A não comunicação da conclusão da obra sujeita a comunicação prévia nos prazos fixados em diploma complementar;
- 12) A inexactidão ou inveracidade, aquando do pedido de emissão de licença prévia de obra através da plataforma electrónica, no conteúdo da lista de verificação técnica prevista em diploma complementar, subscrita pelo técnico responsável pela direcção de obra;
- 13) A instalação de numeração policial que não tenha sido atribuída pela DSSCU ou a alteração de numeração policial, bem como a rasura, eliminação, remoção ou danificação, por qualquer forma, de numeração policial ou placas toponímicas;
- 14) A ausência de requerimento para a atribuição ou 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) [...];
- 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. Quando a infracção seja imputável ao proprietário do edifício ou da fracção autónoma em causa, haja mais de um proprietário e nem todos sejam pessoas colectivas, aplica-se aos proprietários a sanção aplicável às pessoas singulares.



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. Quando a infracção seja imputável ao proprietário do edifício ou da fracção autónoma em causa e haja mais de um proprietário, todos os proprietários respondem solidariamente pelo pagamento das multas, tendo entre si direito de regresso.

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. [...]:

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

2. [...].

3. [...].



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

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 II da Lei n.º 14/2021 o artigo 7.º-A, ao capítulo III o artigo 11.º-A, à secção I do capítulo VI o artigo 41.º-A e ao capítulo VIII o artigo 61.º-A, com a seguinte redacção:

«Artigo 7.º-A

Demolição de obras ilegais

1. Está isenta de licenciamento e comunicação prévia a demolição das seguintes obras ilegais de baixo risco, desde que o prazo de execução não seja superior a cinco dias:

- 1) Compartimentações e componentes não estruturais acrescentados no interior do edifício;



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) Construções clandestinas executadas nas fachadas dos edifícios, desde que a distância entre o ponto mais alto e o pavimento seja inferior a nove metros;
- 3) Muros de vedação, vedações ou construções clandestinas com área não superior a 10 metros quadrados ao nível do solo;
- 4) Outras situações de isenção de licenciamento e comunicação prévia confirmadas pelo director da DSSCU.

2. Fora dos casos previstos no número anterior, aplica-se à demolição de obras ilegais o regime de comunicação prévia referido no n.º 6 do artigo anterior, salvo se o director da DSSCU decidir que, devido à complexidade da obra de demolição e ao facto de esta poder pôr em causa a segurança, aquela deva ficar sujeita a pedido de licenciamento.

3. O disposto nos dois números anteriores não é aplicável à demolição de obras ilegais em bens imóveis classificados ou em vias de classificação, sendo neste caso submetido o respectivo projecto da obra de demolição para efeito de licenciamento.

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.



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. 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 atribuição 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.

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. Pelos crimes referidos 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.



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. 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 61.º-A

Plataforma electrónica

O licenciamento e a comunicação prévia, nomeadamente a apresentação do pedido ou a comunicação, a entrega dos documentos, a recepção da notificação e o pagamento das taxas, podem ser efectuados através de plataforma electrónica, sendo os respectivos procedimentos definidos por diplomas complementares.»

Artigo 3.º

Aplicação no tempo

1. Aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor da presente lei, continua a aplicar-se a Lei n.º 14/2021, na sua redacção anterior.

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 4.º

Revogação

São revogados:

- 1) O n.º 8 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021;
- 2) O Código de Posturas Municipais do Concelho de Macau, aprovado em sessão camarária de 23 de Junho de 1954 e publicado no *Boletim Oficial de Macau* n.º 51, de 18 de Dezembro de 1954;
- 3) O Código de Posturas Municipais do Concelho das Ilhas, aprovado em sessão camarária de 6 de Fevereiro de 1974 e publicado no *Boletim Oficial de Macau* n.º 22, de 1 de Junho de 1974.



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

Entrada em vigor e produção de efeitos

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a presente lei entra em vigor no dia 1 de Julho de 2026.

2. O disposto no artigo 11.º-A e nas alíneas 13) e 14) 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 1 de Junho 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