



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

3.ª COMISSÃO PERMANENTE

Parecer n.º 3/VIII/2026

Assunto: Proposta de Lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 – Regime jurídico da construção urbana”

I. Introdução

1. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau apresentou, em 21 de Janeiro de 2026, ao Presidente da Assembleia Legislativa, a proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 – Regime jurídico da construção urbana”, a qual foi admitida, nos termos da alínea d) do artigo 9.º do Regimento da Assembleia Legislativa, através do Despacho n.º 004/VIII/2026 do Presidente da Assembleia Legislativa, de 26 de Janeiro do mesmo ano.
2. Na reunião plenária da Assembleia Legislativa, realizada no dia 10 de Fevereiro de 2026, a referida proposta de lei foi apresentada, discutida e aprovada na generalidade.
3. Em 11 de Fevereiro de 2026, a proposta de lei foi distribuída, nos termos do Despacho n.º 038/VIII/2026 do Presidente da Assembleia Legislativa, a esta Comissão, para efeitos de apreciação na especialidade e emissão de parecer até ao dia 15 de Abril de 2026.
4. A Comissão procedeu à apreciação da proposta de lei supramencionada nas reuniões realizadas nos dias 23 e 27 de Fevereiro, 20 de Março e 2 de Abril de 2026. O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Tam Vai Man, a Chefe do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Un In Lin, o Director dos Serviços de Solos e Construção Urbana (DSSCU), Lai Weng Leong, a assessora do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Ku Mei



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

Leng, e demais membros do Governo estiveram presentes nas reuniões da Comissão realizadas nos dias 27 de Fevereiro e 20 de Março, tendo sido estabelecida uma colaboração estreita com a Comissão.

5. O pessoal da Assessoria da Assembleia Legislativa prestou apoio à Comissão na apreciação da proposta de lei, tendo sido realizadas reuniões técnicas de trabalho com os representantes do Governo, para proceder a diálogos ao nível técnico, com vista ao aperfeiçoamento técnico-jurídico da proposta de lei.
6. Com base na colaboração estreita entre ambas as partes, o Governo apresentou, no dia 30 de Março de 2026, a versão alternativa da proposta de lei, que reflecte, parcialmente, as opiniões da Comissão e as sugestões efectuadas ao nível técnico-jurídico pela assessoria da Assembleia Legislativa.
7. Discutido o articulado e apreciadas a opção legislativa e as soluções sugeridas pela proposta de lei, a Comissão, no uso da competência conferida pela alínea a) do artigo 28.º do Regimento da Assembleia Legislativa, concluiu a apreciação na especialidade da proposta de lei referida em epígrafe, elaborando o presente parecer, nos termos do artigo 120.º do Regimento da Assembleia Legislativa.
8. Ao longo do presente parecer, as referências aos artigos são feitas com base na versão alternativa da proposta de lei, excepto quando seja conveniente fazer referência à versão inicial, como tal, devidamente identificada.

II. Apresentação

9. O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Tam Vai Man, aquando da apresentação da presente proposta de lei, em reunião plenária da Assembleia Legislativa, afirmou o seguinte: *“Em articulação com as Linhas de Acção Governativa do Governo da RAEM destinadas à optimização do ambiente de negócios e à promoção da governação electrónica, a tutela dos Transportes e Obras Públicas concentrou-se na revisão dos diplomas legais pertinentes e procedeu a uma análise exaustiva dos actuais procedimentos de apreciação e aprovação de obras, centrada na simplificação de fluxos, na compressão de prazos*

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, several smaller ones in the middle, and the number '12' at the bottom.



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

e na elevação da eficiência, culminando na elaboração da proposta de lei intitulada 'Alteração à Lei n.º 14/2021 – Regime jurídico da construção urbana'”.

10. “A presente alteração legislativa visa concretizar o princípio de ‘combinar a descentralização de poderes com a regulação’, introduzindo medidas de optimização com base no balanço da aplicação da lei.”
11. De acordo com a Nota justificativa da proposta de lei, “[n]o Relatório das Linhas de Acção Governativa para o Ano Financeiro de 2025, o Governo da Região Administrativa Especial de Macau propõe a revisão de vários diplomas legais relacionados com o ambiente de negócios e considera estes trabalhos de revisão dos diplomas legais como projectos prioritários do plano legislativo, neles se incluindo a revisão do Decreto-Lei n.º 16/96/M, de 1 de Abril, da Lei n.º 7/89/M, de 4 de Setembro (Actividade publicitária) e da Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural).
- 12. Com a revisão dos diplomas legais acima mencionados, torna-se necessário proceder, para efeitos de articulação, ao ajustamento e optimização da Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana) e do Regulamento Administrativo n.º 38/2022 (Regulamentação do regime jurídico da construção urbana), nomeadamente, o alargamento do âmbito da isenção de licenciamento, para que seja possível aplicar o regime de comunicação prévia”.
13. Face ao exposto, o Secretário afirmou na apresentação o seguinte: “No âmbito da governação electrónica, através da alteração ao regulamento administrativo intitulado Regulamentação do regime jurídico da construção urbana, a comunicação prévia de obras das fracções autónomas com uma área bruta de utilização não superior a 120 m² e que não se destinem à finalidade habitacional, bem como o pedido de licença prévia de obras de modificação, quando apresentados na plataforma electrónica, passam a ser imediatamente admitidos ou emitidos, com vista à aceleração dos procedimentos. Para assegurar a fiabilidade das operações por via electrónica, torna-se necessário prever, na presente proposta de lei, disposições sancionatórias aplicáveis ao fornecimento de elementos inexactos ou errados”.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and the number '12' at the bottom.



14. A Nota justificativa da proposta de lei informa que as principais alterações constantes da proposta de lei são as seguintes:

“I. Alargar o âmbito de aplicação da isenção de licenciamento

Com vista a otimizar a aplicação desta lei, a proposta de lei propõe o alargamento do âmbito de aplicação da isenção de licenciamento prevista no artigo 7.º, passando a abranger 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.

Além disso, em relação às obras a realizar pelos serviços e organismos do sector público administrativo em bens imóveis classificados ou em vias de classificação, e nas respectivas zonas de protecção ou zonas de protecção provisória, a proposta de lei prevê que estas também não carecem de licenciamento, sem prejuízo do cumprimento contínuo das disposições previstas na Lei n.º 11/2013.

II. Incentivar a demolição das obras ilegais por iniciativa dos cidadãos

Com vista a incentivar a demolição por parte dos cidadãos das obras ilegais de risco relativamente baixo, a proposta de lei prevê que a demolição daquelas obras, para além de estar isenta de licenciamento, também não carece de comunicação prévia. A par disso, será alargado o âmbito de aplicação previsto no artigo 54.º relativo ao cumprimento voluntário.”

Quanto a isto, o Secretário, aquando da apresentação da proposta de lei, acrescentou o seguinte: *“Prevê-se ainda a isenção de multa para quem proceda, por iniciativa própria, à demolição das obras ilegais e à reposição da situação anterior. Caso já tenha sido determinada a demolição e a reposição da situação anterior, o cumprimento da ordem dentro do prazo fixado determina a redução da multa para metade”.*

“III. Aumentar a eficiência da aplicação da lei, otimizar as formas de notificação e outras disposições



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

Com vista a aumentar a eficiência da aplicação da lei, a proposta de lei procede a alguns ajustamentos nas disposições relativas às medidas de tutela da legalidade urbanística e ao regime sancionatório, previstas nos artigos 19.º a 21.º, 25.º, 28.º e 42.º. Além disso, propõe-se também a optimização das formas de notificação previstas nos artigos 57.º e 58.º e adita-se o artigo 41.º-A relativo à 'Responsabilidade penal das pessoas colectivas ou entidades equiparadas'.

IV. Acrescentar uma nova disposição relativa à atribuição de numeração policial

Tendo em conta que as funções de atribuição de numeração policial para os edifícios do Instituto para os Assuntos Municipais serão integradas na Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana, procede-se ao aditamento do artigo 11.º-A 'Numeração policial e placas toponímicas', de modo a determinar a atribuição, a emissão de segunda via e a instalação de numeração policial nos edifícios novos ou já existentes, e adita-se no artigo 42.º a penalidade relativa à violação das respectivas disposições.

V. Disposições relativas à zona do território abrangida por plano de pormenor

Relativamente às obras de construção ou de ampliação a executar em zona do território abrangida por plano de pormenor, as condições urbanísticas daquela zona são emitidas por extracto do seu plano de pormenor, em vez de planta de condições urbanísticas. Assim, propõe-se a alteração do artigo 66.º da Lei n.º 12/2013 (Lei do planeamento urbanístico) para o seguinte: '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'.'

III. Apreciação na generalidade

15. Na sequência da introdução e da apresentação do contexto legislativo, procedeu-se de seguida à apreciação na generalidade da proposta de lei. A Comissão manifestou, em princípio, o seu apoio à proposta de lei, mas, entretanto, apresentou algumas

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'CS', 'j', 'pf', 'S', 'B', 'R', 'H', and '12'.



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

questões e opiniões sobre a mesma, e procedeu à discussão na generalidade das seguintes questões.

(I) Objectivos legislativos

16. Segundo o proponente, em articulação com as Linhas de Acção Governativa do Governo da RAEM destinadas à optimização do ambiente de negócios e à promoção da governação electrónica, procede-se à revisão dos diplomas legais pertinentes e a uma análise exaustiva dos actuais procedimentos de apreciação e aprovação de obras. A presente alteração legislativa visa concretizar o princípio de “combinar a descentralização de poderes com a regulação”, introduzindo medidas de optimização com base no balanço da execução da lei, nomeadamente, através do aditamento da plataforma electrónica para apresentação da comunicação prévia e do pedido de licença prévia de obra, do alargamento do âmbito de aplicação da isenção de licenciamento, da optimização das formas de notificação e outras disposições, no sentido de acelerar o procedimento de apreciação e aprovação, elevar a eficiência, promover a prestação de serviços electrónicos, e mais convenientes, à população, reforçar os mecanismos de combate e tratamento das obras ilegais, incentivar a população a demolir as obras ilegais e coordenar o equilíbrio entre a salvaguarda do património cultural e o desenvolvimento urbano.

(II) Apresentação da comunicação prévia e do pedido de licença prévia de obra através da plataforma electrónica

17. A apresentação da comunicação prévia e do pedido de licença prévia de obra através da plataforma electrónica é uma medida importante da presente revisão da lei. No que diz respeito à comunicação prévia de obras nas fracções autónomas com uma área bruta de utilização não superior a 120 m² e que não se destinem à finalidade habitacional, bem como ao pedido de licença prévia de obra de modificação, caso sejam apresentados por via de plataforma electrónica, será imediatamente admitida a comunicação prévia e emitida a licença prévia de obra.

18. Os procedimentos concretos para a apresentação da comunicação prévia e do



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

pedido de licença prévia de obra são regulados pelo Regulamento Administrativo n.º 38/2022 (Regulamentação do regime jurídico da construção urbana), por isso, os mesmos serão regulados com as alterações introduzidas no Regulamento Administrativo n.º 38/2022, em vez de serem regulados na proposta de lei, e esta prevê apenas as respectivas sanções administrativas.

19. Nos termos do n.º 6 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021 (que não é alvo de alteração na presente proposta de lei), as obras sujeitas ao regime de comunicação prévia dividem-se em dois géneros: 1) obras em fracções autónomas com uma área bruta de utilização não superior a 120 m² e que não se destinem à finalidade habitacional; 2) obras de conservação e reparação nas partes comuns de um edifício em regime de propriedade horizontal.
20. De acordo com os esclarecimentos do proponente, a apresentação por via electrónica a ser prevista no regulamento administrativo complementar aplica-se apenas ao primeiro género, ou seja, às obras em fracções autónomas que não se destinem à finalidade habitacional; quanto ao segundo género, isto é, as obras de conservação e reparação nas partes comuns de um edifício, devido à necessidade de apreciação substancial do quórum legal e da legitimidade da sua execução, a situação é mais complexa, e, por enquanto, não estão reunidas as condições para a apreciação e aprovação imediatas, pelo que não é adequado proceder à admissão imediata da comunicação prévia.
21. Quanto à comunicação prévia, futuramente a comunicação prévia das obras que reúnam os requisitos pode ser apresentada através da plataforma electrónica, assim, o processo de tratamento será mais eficiente, ou seja, verificada a suficiência da documentação, será imediata e automaticamente admitida a comunicação prévia, podendo as obras ser iniciadas no dia seguinte. A par disso, o requerente pode igualmente optar pela apresentação em suporte de papel. Relativamente às obras do segundo género acima referidas, que não vão ser abrangidas por tratamento imediato, continua a ser-lhes aplicado o actual procedimento de apreciação e aprovação.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the number 12 at the bottom.



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

22. Quanto à licença prévia¹, aquando da apresentação do pedido através da plataforma electrónica, é preciso submeter o respectivo projecto de obras e, assim, os dois pedidos são apresentados ao mesmo tempo. Verificada a suficiência da documentação, será automaticamente emitida a licença prévia², e as obras podem iniciar-se no dia seguinte. Este mecanismo de emissão automática e imediata de licença só se aplica à licença prévia, e o projecto de obras continuará a precisar de ser apreciado nos termos das disposições vigentes. O requerente também pode optar pela apresentação em papel.
23. Apesar do aditamento da apresentação por via da plataforma electrónica, continua a permitir-se que os requerentes optem pela apresentação em papel, o que está em conformidade com o princípio da utilização facultativa de serviços electrónicos, previsto no artigo 3.º da Lei n.º 2/2020 (Governação electrónica).
24. Segundo o proponente, na presente fase, os serviços electrónicos apenas se aplicam a obras de modificação e a obras em fracções autónomas para fins não habitacionais referidas na alínea 3) do n.º 3 do artigo 7.º, contudo, após a consolidação do funcionamento, a Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana (DSSCU)

¹ A licença prévia de obra é regulamentada pelo artigo 30.º do Regulamento Administrativo n.º 38/2022, segundo o qual o requerente pode executar as obras antes da aprovação do projecto de obra. O n.º 1 do artigo 30.º (Licença prévia de obra) estabelece que: “1. No caso de obras de modificação, conservação e reparação, o interessado pode também requerer, aquando da apresentação do pedido de licenciamento previsto no artigo 4.º, emissão de licença prévia de obra, antes da aprovação do projecto de obra, por um prazo de execução não superior a 120 dias.” O n.º 4 prevê que: “Após análise sumária dos documentos apresentados, verificando-se que o pedido reúne os requisitos previstos no presente artigo pode ser emitida licença prévia de obra, antes da aprovação do projecto.”. A alínea 2) do n.º 2 do mesmo artigo prevê a demolição das obras realizadas e a reposição da situação anterior, caso o projecto de obra não seja aprovado.

² O n.º 6 do artigo 30.º do Regulamento Administrativo n.º 38/2022 prevê que: “O director da DSSCU decide sobre o pedido respeitante à licença prévia de obra no prazo de 22 dias úteis a contar da data da apresentação do requerimento.”. Futuramente, quando o requerente apresentar o pedido de licença prévia através da plataforma electrónica, após a entrega de todos os documentos nos termos legais, o sistema irá emitir imediatamente a licença prévia, permitindo o início da obra no dia seguinte.



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

irá alargar de forma progressiva os serviços electrónicos a outras áreas.

25. A Comissão manifestou o seu apoio à referida medida, mas notou que, na proposta de lei, não existiam normas sobre a plataforma electrónica, nomeadamente sobre as matérias objecto de sanções administrativas, e tem que existir fundamentos legais; portanto, entendeu que tal deveria ser previsto na proposta de lei. O proponente acolheu a referida opinião da Comissão e propôs, no artigo 2.º da proposta de lei, o aditamento do artigo 61.º-A à Lei n.º 14/2021.
26. Tendo em conta que existem simultaneamente duas formas de apresentação, por via electrónica e em papel, a Comissão perguntou se os procedimentos de apreciação e aprovação são iguais, ou seja, se, para a mesma obra, há diferenças nos procedimentos e prazos de apreciação e autorização e nos direitos do requerente, por causa da forma de apresentação escolhida, o que poderia originar, conseqüentemente, situações de injustiça.
- 27. Segundo o proponente: *“Para além de permitir aceitar de imediato a comunicação prévia e o licenciamento prévio, os procedimentos de apreciação e aprovação por via electrónica são idênticos aos realizados em papel. Contudo, dado que os procedimentos são efectuados por via electrónica, nomeadamente, a consulta de opiniões entre serviços públicos, a resposta relativa aos resultados da apreciação e aprovação e o licenciamento, os cidadãos beneficiam de uma maior conveniência na utilização, e a eficiência administrativa dos serviços públicos é igualmente potenciada”.*
28. *“Por outro lado, além da aceitação imediata da comunicação prévia e do licenciamento prévio, os procedimentos de apreciação e aprovação por via electrónica são idênticos aos realizados em papel. Os cidadãos também podem optar, na plataforma electrónica, pela aceitação imediata da comunicação prévia e do licenciamento prévio, pelo que não existe qualquer injustiça.”*

(III) Sanções administrativas por fornecimento de elementos inexactos ou errados na plataforma electrónica



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

29. De acordo com a Nota justificativa da proposta de lei, “[c]om vista a garantir a fiabilidade da operação por via electrónica, é necessário prever na Lei n.º 14/2021 as disposições sancionatórias, em caso de fornecimento de elementos inexactos ou errados”.
30. Na versão inicial da proposta de lei, no artigo 1.º, procedeu-se à alteração do n.º 2 do artigo 42.º da Lei n.º 14/2021, aditando-se: “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”.
31. A Comissão solicitou, primeiro, esclarecimentos ao proponente sobre o seguinte: actualmente, a “comunicação prévia de obra” ou o “pedido de licença prévia de obra” são apresentados em suporte de papel, nestes casos, se for detectado que os elementos preenchidos são inexactos ou estão errados, como é tratada a situação na prática? E constitui ou não, imediatamente, uma infracção e é sancionada?
32. O proponente esclareceu: “[n]os procedimentos em papel, caso se verifique a existência de erros ou de dados incompletos, normalmente é notificado o requerente para proceder à respectiva rectificação ou suprimento, não constituindo tal situação uma infracção, nem sendo aplicada qualquer sanção”.
33. Com base nisto, a Comissão colocou um conjunto de questões sobre as normas sancionatórias aditadas, solicitando uma explicação detalhada por parte do proponente.
34. Primeiro, no que respeita à expressão “[a] inexactidão ou inveridicidade (...) nos elementos fornecidos pelo dono da obra” constante das normas sancionatórias das alíneas 12) e 13) do n.º 2 do artigo 42.º da versão inicial, a Comissão perguntou:

CS

CS

CS

CS

CS

CS

CS



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

qual é o âmbito destes elementos? Por exemplo, a mera inexactidão na forma de contacto ou nos dados pessoais também constituirá uma infracção? Além disso, a que se referem as declarações referidas nas normas em causa?

35. Segundo, a constituição de infracção administrativa exige apenas o fornecimento de elementos errados, ou pressupõe também que as obras já tenham sido efectivamente iniciadas? Por exemplo, antes do início das obras, se o requerente detectar erros nos elementos fornecidos na plataforma electrónica e tomar a iniciativa de comunicar às autoridades a sua intenção de os rectificar, nessa situação, existe ou não algum mecanismo para o efeito? Ou será que apenas o fornecimento de elementos errados já constitui uma infracção administrativa, mesmo que as obras ainda não tenham sido iniciadas?

36. Terceiro, no futuro, após a implementação do pedido electrónico, como é que os serviços competentes verificam a veracidade e a exactidão dos elementos fornecidos pelo requerente? Vai ser realizada uma vistoria da obra concluída? E, se se verificar, durante a vistoria, a inexactidão ou inveracidade nos elementos fornecidos, serão adoptadas outras medidas de fiscalização e acompanhamento?

37. Quarto, se o requerente forneceu elementos inexactos e a obra já tiver sido iniciada, será que se trata de uma obra ilegal? Como será aplicada a sanção? Esse tipo de situação resultará em dupla sanção? Ou será que, nos termos do artigo 47.º da presente lei, relativo ao concurso de infracções, se aplica a multa cujo limite máximo seja mais elevado?

38. O proponente esclareceu que: “[a] DSSCU está atenta principalmente aos dados fulcrais que não permitem quaisquer lapsos, como, por exemplo, o preenchimento correcto do local de obras, a verificação de que as obras não contrariam as disposições da Lei de Salvaguarda do Património Cultural, ou a correcta aquisição do seguro de acidentes de trabalho, etc. A plataforma electrónica alerta, aquando da apresentação de dados fulcrais, através da exibição de uma janela “pop-up”, para a necessidade de cuidado e para a possibilidade de os infractores serem punidos. A DSSCU irá proceder à inspecção de forma intensiva no período inicial, mas não se exclui a possibilidade de proceder a inspecções aleatórias após

Handwritten marks: a stylized signature and the number 5.

Handwritten marks: a large flourish, a signature, and the number 11.

Handwritten marks: a signature and a large flourish.

Handwritten mark: the number 12.



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

o seu funcionamento estável”.

39. Ouvidas as opiniões da Comissão, o proponente entendeu que, se o requerente tiver fornecido elementos inexactos e as obras já tiverem sido iniciadas, as obras em causa, por carecerem da licença legal ou da comunicação prévia, devem ser consideradas como obras ilegais, referidas na alínea 1) do n.º 1 do artigo 19.º da Lei n.º 14/2021, e sancionadas nos termos da alínea 1) do n.º 1 e da alínea 1) do n.º 3 do artigo 42.º. Assim sendo, na versão alternativa da proposta de lei, no artigo 1.º, eliminou-se a norma sancionatória relativa à inveracidade nos elementos fornecidos pelo dono da obra, prevista nas alíneas 12) e 13) do n.º 2 do artigo 42.º da versão inicial, com vista a evitar a dupla sanção.
40. Quanto às obras já executadas, se a sua legalização for possível, serão tratadas de acordo com o procedimento da legalização de obra, senão, serão ordenadas a sua demolição e a reposição da situação anterior.
- 41. Caso as obras não tenham ainda sido efectivamente iniciadas, não constituirão as referidas obras ilegais previstas na alínea 1) do n.º 1 do artigo 19.º; caso o requerente corrija, por sua iniciativa, os elementos errados antes do início das obras, a DSSCU tratará o caso de acordo com a situação. Além disso, a plataforma electrónica vai dispor de meios próprios para os requerentes entregarem ou rectificarem elementos em situações especiais.
42. Tendo em conta que a plataforma electrónica admitirá a comunicação prévia e emitirá a licença prévia de forma automática e imediata, dispensando os procedimentos de aprovação e autorização prévias e permitindo o início imediato das obras, a DSSCU deu especial atenção à exactidão dos elementos-chave preenchidos pelo técnico responsável pela direcção da obra. Neste sentido, a lista de verificação técnica deve ser preenchida e assinada pelo técnico em causa. No caso da inexatidão ou inveracidade dos elementos assinados pelo técnico, deve o mesmo assumir as respectivas responsabilidades legais. Uma vez que tal acto não se encontra regulado pela Lei n.º 1/2015 (Regime de qualificações nos domínios da construção urbana e do urbanismo), é necessário que esteja expressamente previsto na presente proposta de lei.

CS

CS

CS

CS

CS

CS



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

43. Assim sendo, na versão alternativa da proposta de lei, eliminou-se a norma sancionatória relativa ao fornecimento dos elementos inexactos pelo dono da obra e procedeu-se ao ajustamento da respectiva redacção, estipulando-se, expressamente, que constitui infracção administrativa e é sancionada nos termos da alínea 12) do n.º 2 do artigo 42.º 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 subscrita pelo técnico responsável pela direcção de obra.
44. A Comissão manifestou a sua concordância com as alterações e eliminações introduzidas na versão alternativa da proposta de lei.

(IV) Alargamento do âmbito de aplicação da isenção de licenciamento

45. Uma das principais alterações introduzidas pela presente proposta de lei à Lei n.º 14/2021 consiste no alargamento do âmbito de aplicação da isenção de licenciamento de obra, que se reflecte concretamente nos seguintes aspectos:

(1) Obras de construção civil de iniciativa dos serviços e organismos do sector público administrativo

46. Nos termos do n.º 1 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021 vigente, as obras de construção civil de iniciativa dos serviços e organismos do sector público administrativo não carecem de licenciamento, no entanto, nos termos do n.º 7 do mesmo artigo³, as obras a realizar em bens imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respectivas zonas de protecção ou zonas de protecção provisória estão sujeitas a licenciamento, salvo em caso de obras de modificação, conservação e reparação de interiores de edifícios que não estejam classificados ou em vias de classificação

³ N.º 7 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana): “O disposto nos n.ºs 1 e 2 e nas alíneas 2) a 4) 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 de modificação, conservação e reparação de interiores de edifícios que não estejam classificados ou em vias de classificação situados naquelas zonas.”



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

situados naquelas zonas.

47. A versão inicial da proposta de lei propunha a eliminação da remissão para os “n.ºs 1 e 2”, constante do n.º 7 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021. Esta alteração significa que as obras de iniciativa dos serviços e organismos do sector público administrativo que se enquadrem nos n.ºs 1 e 2 do artigo 7.º, independentemente do local onde se encontrem, ficam isentas de licenciamento de obra, incluindo as obras a realizar em bens imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respectivas zonas de protecção ou zonas de protecção provisórias.
48. Segundo os esclarecimentos do proponente, actualmente, nos termos do n.º 7 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021, mesmo as obras realizadas pelos serviços públicos, quando se encontrem nas zonas de protecção do património cultural, carecem de licenciamento de obra. Assim, a Direcção dos Serviços de Obras Públicas (DSOP), apesar de possuir capacidade técnica, tem de apresentar o projecto de obras à DSSCU, a qual, por sua vez, o encaminha para o Instituto Cultural (IC) para efeitos de parecer, processo esse que se revela repetitivo e ineficaz. Para simplificar o procedimento, propõe-se a eliminação da remissão para os n.ºs 1 e 2.
49. De acordo com a Nota justificativa da proposta de lei, essas obras “*não carecem de licenciamento, sem prejuízo do cumprimento contínuo das disposições previstas na Lei n.º 11/2013*”.
50. A Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre as situações em que as obras dos serviços públicos devem cumprir as disposições concretas da Lei n.º 11/2013, após a referida alteração ao n.º 7 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021, nomeadamente no que respeita às obrigações a cumprir quando se realizem obras em bens imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respectivas zonas de protecção ou zonas de protecção provisórias.
51. O proponente esclareceu que, mesmo que as obras em causa estejam isentas de licenciamento de obra, se se encontrarem em bens imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respectivas zonas de protecção ou zonas de protecção provisórias, e nos casos em que, nos termos do n.º 1 do artigo 31.º e do n.º 5 do

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and the number '12' at the bottom.



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

artigo 38.º da Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural), seja exigido o parecer obrigatório e vinculativo do IC, esse parecer deve ser solicitado nos termos da lei.

52. No futuro, quando a DSOP realizar obras, de acordo com o n.º 7 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021, com as alterações propostas, deixa de precisar de pedir a licença de obras junto da DSSCU. No entanto, caso as obras se encontrem em zonas de salvaguarda do património cultural, é ainda necessário cumprir o disposto no artigo 31.º da Lei de Salvaguarda do Património Cultural, ou seja, submeter o projecto ao IC antes da adjudicação, salientando-se que cabe à DSOP consultar o parecer.

(2) Obras executadas pelas empresas concessionárias ou adjudicatárias de serviços públicos de abastecimento de água, de fornecimento de electricidade, de combustíveis ou de telecomunicações

53. A proposta de lei propõe a alteração da alínea 1) do n.º 3 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021, no que diz respeito às obras necessárias à prestação de serviços executadas por parte das empresas concessionárias ou adjudicatárias de serviços públicos de abastecimento de água, de fornecimento de electricidade, de combustíveis ou de telecomunicações, tendo sido aditada, na versão inicial da proposta de lei, a expressão “acima do solo”, bem como a referência às obras de conservação de cabos e tubagens executadas acima do solo e no subsolo, integrando, assim, as respectivas obras no âmbito de isenção de licenciamento.
54. A Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre as razões que levaram à referida alteração, e perguntou: quais as obras a executar acima do solo por parte das empresas concessionárias acima referidas que podem estar isentas de licenciamento de obras? Será que se limitam apenas às obras de instalação de cabos e tubagens executadas acima do solo? Paralelamente, solicitou-se que fosse explicada a fundamentação legislativa para a inclusão das obras de conservação no âmbito da isenção.
55. O proponente esclareceu que a redacção em vigor pode ser facilmente interpretada como aplicável apenas às obras de instalação de cabos e tubagens no subsolo. A



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

presente alteração tem por objectivo clarificar a intenção legislativa: as obras de instalação de cabos e tubagens executadas quer acima do solo quer no subsolo estão isentas de licenciamento de obras, limitando-se as obras executadas acima do solo à instalação de cabos e tubagens, não abrangendo outros tipos de obras de construção acima do solo. Além disso, também estão incluídas no âmbito da isenção as obras de conservação de cabos e tubagens executadas no subsolo. Na versão final da proposta de lei, foi aperfeiçoada a redacção, com vista a clarificar o âmbito de aplicação acima referido.

(3) Obras realizadas pelas entidades responsáveis pela exploração de aeroportos, de terminais marítimos públicos de passageiros ou do sistema de metro ligeiro

56. Na versão inicial da proposta de lei, alterou-se o n.º 3 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021, aditando-se a alínea 5), e propôs-se o alargamento do âmbito de aplicação da isenção de licenciamento prevista no artigo 7.º às 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.
57. Em relação à referida norma, a isenção de licença de obras depende de duas condições: 1) se a obra se situa dentro do âmbito das instalações determinadas; 2) se a mesma é executada directamente pela entidade responsável pela exploração destas instalações. O proponente esclareceu, na discussão na generalidade da proposta de lei, o seguinte: se as obras nas lojas situadas em aeroporto ou terminal marítimo de passageiros forem realizadas pela entidade responsável pela sua exploração, estão isentas de licenciamento; no caso das obras de modificação, conservação e reparação a realizar por iniciativa dos lojistas, é ainda necessário pedir à DSSCU a licença de obras.
58. Quanto à questão colocada pela Comissão sobre os motivos que levaram à escolha destes três tipos de entidades e os respectivos critérios, o proponente afirmou o seguinte: as entidades responsáveis pela exploração do aeroporto, do terminal marítimo público de passageiros e do sistema de metro ligeiro são concessionárias,

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and the number '12' at the bottom.



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

estando sujeitas a leis ou contratos específicos. As mesmas possuem uma equipa profissional de engenharia, e as exigências técnicas das suas instalações são diferentes das da construção civil em geral, pois, especialmente o aeroporto e o metro ligeiro envolvem padrões de alta segurança. Tendo em conta a sua capacidade profissional e o mecanismo de fiscalização existente, a isenção de licenciamento para as suas obras regulares pode contribuir para elevar a eficiência administrativa. Sobre a medida em causa, já foram consultadas a Autoridade de Aviação Civil (AACM), a Direcção dos Serviços para os Assuntos de Tráfego (DSAT) e a Direcção dos Serviços de Assuntos Marítimos e de Água (DSAMA), entre outras entidades de fiscalização, que manifestaram o seu apoio.

59. Quanto às questões sobre se a isenção vai afectar a segurança das obras e se a DSSCU procede à vistoria das obras, o proponente respondeu o seguinte: no caso do aeroporto, a segurança operacional é muito importante. Através do contrato de concessão, o Governo encarrega a empresa concessionária da gestão desta instalação, o que significa que a capacidade técnica e o nível de gestão da mesma são oficialmente reconhecidos. As obras de modificação, conservação e reparação das instalações caem no âmbito do funcionamento diário, e, quando necessário, as empresas concessionárias ainda colaboram com entidades profissionais externas na sua execução, a fim de garantir o cumprimento dos critérios de segurança.
60. Salvo em situações especiais, a DSSCU não procede à vistoria das respectivas obras. Contudo, isto não significa que a entidade responsável pela exploração fique dispensada do dever de consulta prévia ou comunicação posterior aos serviços competentes de fiscalização.
61. No decurso da discussão, a Comissão questionou se os outros meios de transporte público, nomeadamente, as companhias de autocarros, deveriam ou não ser abrangidos por esta isenção. Segundo a explicação do proponente, a presente revisão da lei incide, principalmente, sobre as instalações de trânsito de grande envergadura, que são geridas independentemente pelas concessionárias, tais como, o aeroporto e as estações do metro ligeiro; actualmente, as companhias de autocarros não dispõem de instalações como as referidas, que são geridas de forma

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



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

independente, pelo que, desta vez, não foram integradas no âmbito de aplicação.

62. A Comissão solicitou ao proponente que esclarecesse as seguintes questões: 1) se as “entidades responsáveis pela respectiva exploração” se referem especificamente às concessionárias que obtiveram a concessão nos termos legais; 2) se aquelas se limitam às entidades responsáveis pela exploração das infra-estruturas ou abrangem prestadores de outros serviços; 3) a que se referem, na prática, as expressões “aerportos⁴ e terminais marítimos públicos de passageiros⁵” e “entidades responsáveis pela respectiva exploração”, e qual a sua natureza jurídica; 4) tendo em conta a definição de “aeródromo” prevista no artigo 3.º da Lei n.º 4/2025 (Lei da actividade de aviação civil)⁶, se o âmbito da isenção abrange ou não heliportos.

63. A Comissão solicitou ainda esclarecimentos sobre o seguinte: 1) qual é o âmbito concreto das “obras de modificação, conservação e reparação”? Nomeadamente, quanto às “obras de modificação” que implicam a alteração da estrutura, a isenção de licenciamento é adequada? 2) como se faz a delimitação do âmbito geográfico e jurídico das “instalações”? 3) as obras nas lojas comerciais situadas nas respectivas instalações ou as obras nos escritórios das entidades exploradoras

⁴ Actualmente, os aeroportos de Macau incluem:

- (1) Aeroporto Internacional de Macau;
- (2) Heliporto do Terminal Marítimo do Porto Exterior de Macau;
- (3) Heliporto do Terminal Marítimo de Passageiros da Taipa.

A entidade exploradora do Aeroporto Internacional de Macau é a Sociedade do Aeroporto Internacional de Macau, S.A.R.L., sendo a operadora de serviços de helicópteros de Hong Kong e Macau a Sociedade Linhas Aéreas Ásia Oriental, Limitada.

⁵ Actualmente, os terminais marítimos de passageiros de Macau incluem:

- (1) Terminal Marítimo de Passageiros do Porto Exterior;
- (2) Terminal Marítimo de Passageiros da Taipa;
- (3) Terminal Marítimo de Passageiros do Porto Interior.

⁶“«Aeródromo», área definida em terra ou na água, incluindo edifícios, instalações e equipamento, destinada a ser usada, no todo ou em parte, para a chegada, partida e movimento de aeronaves, incluindo aeroportos e heliportos.”

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the number 12 at the bottom.



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

também recaem no âmbito da isenção?

64. Ouvidas as opiniões da Comissão, o proponente esclareceu que o termo “aeroportos” limita-se ao Aeroporto Internacional de Macau, e “as entidades” responsáveis pela exploração do Aeroporto Internacional de Macau ou do sistema de metro ligeiro são as empresas concessionárias, ou seja, a Sociedade do Aeroporto Internacional de Macau, S.A.R.L. (CAM), e a Sociedade do Metro Ligeiro de Macau, S.A. Assim, clarificou-se o âmbito da isenção de licença, limitando-se às obras a realizar pelas referidas duas entidades nas instalações sob a sua exploração, isto é, o Aeroporto Internacional de Macau e o sistema de metro ligeiro.
65. As obras de modificação, conservação e reparação efectuadas pelas referidas empresas concessionárias no Aeroporto Internacional de Macau ou no sistema de metro ligeiro estão isentas de licenciamento de obras, devendo, contudo, as telas finais, após a conclusão das obras de modificação, ser enviadas à entidade fiscalizadora para efeitos de arquivo: à AACM, no caso das obras no aeroporto, e à DSAT, no caso do metro ligeiro.
66. Em relação aos terminais marítimos de passageiros, a respectiva entidade refere-se à entidade responsável pela conservação das instalações dos terminais marítimos de passageiros, sendo o âmbito da isenção ajustado para se limitar a obras de conservação e reparação, deixando de incluir obras de modificação.
67. O âmbito específico de aplicação das obras baseia-se no âmbito das instalações definido nos contratos de concessão de cada entidade exploradora. Caso as áreas comerciais ou os espaços de escritórios estejam incluídos nesses contratos, as obras a realizar nessas áreas estão isentas de licenciamento.

(4) Alargamento do âmbito de aplicação da isenção de licenciamento devido à alteração do artigo 31.º da Lei de Salvaguarda do Património Cultural

68. A proposta de lei propõe alterar o n.º 7 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021, em relação às situações de isenção de licenciamento previstas nas alíneas 2) a 6) do n.º 3, em

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12



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

consequência da alteração ao n.º 1 do artigo 31.º da Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural) ⁷, onde se aditou a alínea 2), pelo que as obras referentes a esta nova alínea também estão isentas de licenciamento.

69. A Comissão manifestou a sua concordância em relação à solução proposta na versão alternativa da proposta de lei.

(V) Demolição das obras ilegais

70. Quanto aos procedimentos de demolição de obras ilegais, o regime vigente prevê duas situações: em princípio, aplica-se o regime de comunicação prévia; em caso de obras de demolição em edifícios classificados ou em vias de classificação, aplica-se o regime de licenciamento.

71. Segundo a explicação do proponente, tendo em conta o regime vigente, a proposta de lei propõe que seja ainda mais simplificado o procedimento da demolição das obras ilegais de baixo risco: para além da isenção de licenciamento de obras, é igualmente dispensada a comunicação prévia, aplicando-se uma gestão diferenciada conforme a classificação do risco.

72. A versão inicial da proposta de lei propunha a alteração do n.º 8 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021, prevendo o seguinte: “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*

⁷ “Artigo 31.º (Condicionamentos nas zonas de protecção e nas zonas de protecção provisórias)

1. As obras ou intervenções nas zonas de protecção e nas zonas de protecção provisórias, nomeadamente a sua adjudicação e o seu licenciamento, dependem de parecer obrigatório e vinculativo do IC, a emitir no prazo de 30 dias a contar da data de recepção do pedido, com excepção das seguintes situações:

- 1) Obras de modificação, de conservação e de reparação de interiores;
- 2) Obras de modificação, de conservação e de reparação do aspecto exterior que não sejam executadas nas ruas pitorescas publicadas ou nos lotes imediatamente adjacentes aos bens imóveis classificados ou em vias de classificação.”

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, several smaller ones in the middle, and the initials 'LZ' at the bottom.



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

de licenciamento”.

73. Foi aditado o n.º 9 na versão inicial, prevendo que “[a]s 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; 3) As obras ilegais cujo prazo de execução da demolição seja superior a cinco dias”.
74. O n.º 9 acima referido enumera três tipos de obras de demolição sujeitas ao regime de comunicação prévia, mas não define positivamente o que se entende por “obras ilegais de baixo risco”. Nomeadamente, a expressão “de grande dimensão ou complexidade” é um conceito jurídico indeterminado, carecendo de critérios concretos de avaliação. A versão inicial só se limita a delimitar o âmbito de isenção através da exclusão, ou seja, consideram-se automaticamente isentas as obras que não estão sujeitas a comunicação prévia ou a licenciamento. Esta forma de inferência negativa carece de clareza, dificulta a aplicação da lei e pode causar litígios sobre a aplicação da mesma.
75. A Comissão procedeu a uma discussão aprofundada sobre a implementação deste regime, levantando uma série de questões, nomeadamente:
76. Primeiro, como se definem “obras ilegais”? Será que as mesmas se limitam às obras identificadas como tal pela DSSCU e em relação às quais já foi emitida a notificação para a sua demolição? Ou estão também abrangidas as construções que ainda não foram identificadas como tal pela DSSCU, mas que foram detectadas pelos próprios proprietários com base nos projectos aprovados?
77. Segundo, na apreciação na generalidade, o proponente esclareceu que, quanto às obras ilegais de alto risco, as autoridades indicam expressamente, na notificação de demolição, se é necessário apresentar a comunicação prévia ou pedir a licença. Em relação às obras de baixo risco, a Comissão questionou o seguinte: será que os cidadãos devem aguardar a notificação da Administração, e só depois disso é que

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the number 12 at the bottom.



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

podem iniciar o processo de demolição?

78. Terceiro, a Comissão referiu que, com base apenas nas três condições previstas no n.º 9 do artigo 7.º, seria difícil delimitar com precisão o âmbito de “baixo risco”. Alguns deputados afirmaram que a definição do âmbito de isenção por “exclusão” poderia não garantir que os casos não enumerados fossem necessariamente de baixo risco. Para além disso, na avaliação dos riscos, para além dos critérios técnicos, serão também ponderados outros factores concretos? Como se procede à simplificação dos procedimentos e, ao mesmo tempo, se assegura um controlo eficaz dos riscos, salvaguardando a segurança da vida e dos bens da população?
79. Quarto, a proposta de lei não define expressamente as “obras ilegais de baixo risco”. Embora o proponente tenha afirmado que serão emitidas instruções administrativas para complementar esta questão, alguns deputados manifestaram preocupação de que a ausência de critérios legais possa dificultar, na prática, a determinação das obras que podem estar isentas de comunicação prévia.
80. Quinto, o proponente afirmou que os cidadãos podem identificar por si mesmos obras ilegais com base no projecto aprovado, contudo não está claro quem é o sujeito responsável por determinar se uma obra constitui uma “obra ilegal de baixo risco”: trata-se da DSSCU, dos profissionais técnicos especializados ou dos próprios proprietários? Se forem os próprios cidadãos a determinar, as autoridades já avaliaram a viabilidade dessa opção? Em particular, no que diz respeito à determinação de obras “de grande dimensão ou complexidade” e à medição da altura da fachada do edifício, se forem os cidadãos a fazê-lo por si próprios, não surgirão facilmente juízos errados?
81. Sexto, o actual regime exige a apresentação da “comunicação da conclusão da demolição da obra ilegal” após a conclusão da demolição. No futuro, quanto às obras de baixo risco isentas de licenciamento e comunicação prévia, é ainda necessário efectuar a comunicação às autoridades após a sua conclusão?
82. Após plena comunicação com a Comissão, o proponente propôs, no artigo 2.º da proposta de lei, aditar o artigo 7.º-A ao Capítulo II da Lei n.º 14/2021, que

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.



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

estabelece expressamente as condições para a demolição das obras ilegais de baixo risco, isentas de licenciamento e de comunicação prévia. O âmbito de aplicação limita-se às obras com prazo de execução não superior a 5 dias, e que se encontrem numa das situações seguintes: 1) Compartimentações e componentes não estruturais acrescentados no interior do edifício; 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.

83. Segundo os esclarecimentos do proponente, o aditamento da alínea 4) tem em conta a diversidade de obras ilegais. Ao mesmo tempo, com vista a eliminar as preocupações dos deputados relativas à possibilidade de os cidadãos ajuizarem erradamente sobre se uma obra é de baixo risco, é permitida a demolição de obras de baixo risco não previstas nas alíneas 1) a 3) do n.º 1, mediante a confirmação do director da DSSCU.
84. Fora do âmbito acima referido, aplica-se o regime de comunicação prévia, podendo, contudo, o director da DSSCU exigir o pedido de licenciamento, sempre que entenda que a obra de demolição é complexa e põe em causa a segurança.
85. Todavia, quanto à demolição das obras ilegais em bens imóveis classificados ou em vias de classificação, independentemente de o risco ser alto ou baixo, é necessário submeter o projecto da obra de demolição e pedir a licença de obras. (Vide o artigo 7.º-A aditado pelo artigo 2.º na versão alternativa da proposta de lei.)
86. Segundo o proponente, na maioria dos casos, os cidadãos procedem à demolição de obras ilegais com base nas notificações da DSSCU, nas quais se indica se é necessário entregar uma comunicação prévia ou requerer uma licença de obra para a obra de demolição. Salientou-se que, para a demolição das obras ilegais, os cidadãos devem contratar construtores civis qualificados.
87. No caso de obra de demolição sujeita a comunicação prévia, deve ser apresentada,

VF

CS

✓

st

st

st

st

st

st

st

st



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

após a conclusão da obra, a comunicação da sua conclusão. Quando se trate de obra de demolição de baixo risco, que não está sujeita a comunicação prévia, a apresentação não é obrigatória, contudo, se a demolição tiver sido ordenada pela DSSCU, deverá ser apresentada a comunicação da sua conclusão, para efeitos de acompanhamento dos procedimentos ulteriores.

88. O proponente esclareceu ainda que o serviço electrónico ainda não se aplica à demolição de obras ilegais.
89. A Comissão concordou com as soluções propostas na versão alternativa da proposta de lei, considerando que a definição directa da demolição de obras ilegais de baixo risco é benéfica para a interpretação e aplicação da lei.

(VI) Relação entre a proposta de lei e outras leis ou propostas de lei

90. De acordo com a Nota justificativa, “no Relatório das Linhas de Acção Governativa para o Ano Financeiro de 2025”, o Governo da RAEM “propõe a revisão de vários diplomas legais relacionados com o ambiente de negócios”, incluindo a “Lei da actividade de restauração e bebidas e respectivos estabelecimentos”⁸ e a proposta de lei intitulada “Lei da publicidade”.
91. Na Nota justificativa indica-se ainda que “com a revisão dos diplomas legais acima mencionados, torna-se necessário proceder, para efeitos de articulação, ao ajustamento e optimização da Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana) e do Regulamento Administrativo n.º 38/2022 (Regulamentação do regime jurídico da construção urbana)”.
92. Face às preocupações manifestadas pela Comissão quanto à ligação e à relação entre a presente proposta de lei e a “Lei da actividade de restauração e bebidas e

⁸ É de salientar que, no decurso da apreciação da presente proposta de lei em sede de Comissão, a proposta de lei intitulada “Lei da actividade de restauração e bebidas e estabelecimentos relacionados” também estava a ser apreciada na Assembleia Legislativa, tendo sido aprovada na especialidade em 19 de Março de 2026, e publicada em 30 de Março de 2026, como Lei n.º 5/2026.



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

respectivos estabelecimentos” e a proposta de lei intitulada “Lei da publicidade” e as alterações introduzidas na Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural), o proponente esclareceu que, por um lado, a ligação com a presente proposta de lei deve-se ao facto de a “Lei da actividade de restauração e bebidas e respectivos estabelecimentos” introduzir alterações na Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural); e, por outro, as alterações a introduzir pela presente proposta de lei na Lei n.º 14/2021 foram igualmente ajustadas tendo em conta a “Lei da actividade de restauração e bebidas e respectivos estabelecimentos” e a proposta de lei intitulada “Lei da publicidade”. Os respectivos conteúdos serão analisados na parte da apreciação na especialidade.

93. A presente proposta de lei tem uma ligação institucional com a Lei n.º 1/2026 - Alteração à Lei n.º 9/2018 – Criação do Instituto para os Assuntos Municipais. Tendo em conta que as competências do IAM relativas à atribuição de numeração policial dos edifícios serão transferidas para a DSSCU, a presente proposta de lei aditou, na Lei n.º 14/2021, o artigo 11.º-A (Numeração policial e placas toponímicas), clarificando que a DSSCU é o órgão com a respectiva atribuição, e, no artigo 42.º, aditou sanções. A fim de assegurar a harmonia e a uniformização do sistema jurídico, devem ser tomadas medidas complementares em relação ao conteúdo dos artigos, à data de entrada em vigor e à revogação dos respectivos diplomas legais.

(VII) Regras sancionatórias em caso de pluralidade de infractores

94. A versão inicial da proposta de lei propôs o aditamento ao artigo 42.º da Lei n.º 14/2021 de dois números, isto é, os n.ºs 6 e 7, com a seguinte redacção: “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”.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and a date '12' at the bottom.



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

95. A Comissão solicitou ao proponente que apresentasse a prática actual em relação à matéria em causa, a fim de se inteirar da situação actual da aplicação do regime e dos problemas que se pretende resolver.
96. A Comissão manifestou preocupação quanto à inclusão da administração no âmbito de aplicação do n.º 6, parecendo ter a intenção de a sujeitar às sanções aplicáveis às pessoas singulares. Contudo, no direito de Macau, a administração não é uma pessoa colectiva. Por que razão, então, às infracções cometidas por proprietários ou por administrações, independentemente da natureza do sujeito, aplica-se de forma uniforme a sanção aplicável às pessoas singulares? A Comissão solicitou esclarecimentos adicionais sobre a intenção legislativa subjacente ao n.º 6, em especial no respeitante à parte relativa à administração.
97. Quanto à aplicação uniforme da multa aplicável às pessoas colectivas no caso tanto das pessoas singulares como das pessoas colectivas, prevista no n.º 7, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre as ponderações políticas e a intenção legislativa, uma vez que, em regra, a responsabilidade por infracções deve ser determinada em função da natureza e da culpa do agente.
98. A Comissão perguntou ainda: com este mecanismo, como é calculado o valor da multa? Nomeadamente, no caso de pluralidade de proprietários, aplica-se a responsabilidade solidária? Como os proprietários geralmente não têm conhecimentos profissionais, dificilmente conseguem ajuizar se a obra em causa é ilegal, e as obras normalmente são executadas por empreiteiros especializados, então, será justo que só os proprietários assumam as responsabilidades legais?
99. Em particular, no que respeita às sanções aplicáveis aos proprietários de edifícios, o n.º 6 prevê sanções aplicáveis às pessoas singulares pelas infracções cometidas nas partes comuns, mas o n.º 7 prevê sanções aplicáveis às pessoas colectivas pelas infracções cometidas nas fracções autónomas. A Comissão pediu esclarecimentos sobre o porquê de se adoptar duas lógicas diferentes.
100. Segundo os esclarecimentos do proponente, na prática, muitas vezes, as infracções são imputáveis a vários proprietários, que incluem simultaneamente pessoas

Handwritten initials: *MS*

Handwritten initials: *MS*

Handwritten initials: *MS*

Handwritten initials: *MS*

Handwritten initials: *MS*



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

singulares e colectivas, portanto, há toda a necessidade de legislar para clarificar a responsabilidade.

101. Quanto aos tratamentos diferenciados previstos nos n.ºs 6 e 7 da versão inicial, segundo a explicação do proponente, as partes comuns do condomínio são normalmente da responsabilidade da administração ou de todos os proprietários, e as infracções, na sua maioria, não têm fins lucrativos, pelo que é aplicada uma sanção mais leve, prevista para as pessoas singulares; quanto às infracções em fracções autónomas ou edifícios, estas são, na sua maioria, praticadas pelos proprietários, com finalidade lucrativa e as circunstâncias mais graves, pelo que é aplicada uma sanção mais elevada.
102. Segundo a explicação do proponente, a intenção legislativa do n.º 6 é a de clarificar a forma de tratamento a dar ao valor da multa no caso de existirem infracções nas partes comuns do condomínio e os condóminos incluírem pessoas singulares e coletivas, e não a de definir a quem se aplica a sanção. Além disso, na prática, quando se verificam infracções nas partes comuns do condomínio, o sujeito passivo é o conjunto dos condóminos, e não a administração.
103. Durante a apreciação, procurou-se identificar diversas soluções para resolver a questão em causa, as quais, contudo, apresentavam vantagens e desvantagens. No entanto, ambas as partes concordaram que a concepção deste regime visa, por um lado, resolver as dificuldades verificadas na execução da lei e, por outro, equilibrar os interesses das partes envolvidas, observando o actual ordenamento jurídico e tendo em conta a viabilidade operacional do regime.
104. Após plena discussão, e tendo em conta as opiniões da Comissão, na versão alternativa da proposta de lei procedeu-se ao ajustamento da proposta inicial, juntando os n.ºs 6 e 7 num só número, prevendo que: *“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”*.
105. Segundo o proponente, com a referida alteração, alcança-se o objectivo legislativo,

Handwritten initials: 吳

Handwritten initials: 吳

Handwritten initials: 吳

Handwritten initials: 吳

Handwritten initials: 吳

Handwritten initials: 吳



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

aditado ao artigo 2.º da mesma o artigo 7.º-A relativo à demolição de obras ilegais, o disposto no n.º 8 do artigo 7.º da versão inicial já se encontra abrangido por um novo artigo, pelo que deve ser revogado.

111. Em síntese, para assegurar a harmonia e a uniformização do ordenamento jurídico, propõe-se, na versão alternativa da proposta de lei, o aditamento de um artigo revogatório, para revogar expressamente o n.º 8 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021, bem como o Código de Posturas Municipais do Concelho de Macau e o Código de Posturas Municipais do Concelho das Ilhas.

(IX) Eliminação da alteração à Lei do planeamento urbanístico

112. O artigo 3.º da versão inicial da proposta de lei pretendia alterar o artigo 66.º da Lei do planeamento urbanístico, principalmente, porque: relativamente às obras de construção ou de ampliação a executar em zona do território abrangida por plano de pormenor, as condições urbanísticas daquela zona são emitidas por extracto do seu plano de pormenor, em vez de planta de condições urbanísticas. Assim, propõe-se a alteração do artigo 66.º da Lei n.º 12/2013 (Lei do planeamento urbanístico) para o seguinte: “*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*”.

113. A Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre a finalidade da alteração e a relação entre esta alteração e o articulado da proposta de lei.

114. Ao mesmo tempo, a Comissão reparou no uso frequente da expressão “planta de condições urbanísticas” na Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural), na Lei n.º 12/2013 (Lei do planeamento urbanístico) e nos respectivos regulamentos administrativos. A alteração autónoma do artigo 66.º da Lei do planeamento urbanístico pode gerar divergências conceptuais no sistema jurídico, afectando, conseqüentemente, a aplicação e a interpretação da lei no futuro.

115. Consideradas as opiniões da Comissão, o proponente decidiu não alterar este artigo, pelo que eliminou o artigo 3.º da proposta de lei.



IV. Apreciação na especialidade

116. Com base na referida apreciação na generalidade, a Comissão procedeu, nos termos do artigo 119.º do Regimento da Assembleia Legislativa, à apreciação na especialidade da proposta de lei, analisando a adequação das soluções concretas aos princípios subjacentes à proposta de lei, bem como a adequação da proposta de lei ao nível técnico-legislativo.

117. Quanto às questões analisadas pela Comissão e às alterações⁹ introduzidas no articulado, é de referir, em especial, o seguinte:

(I) Artigo 1.º da proposta de lei - Alteração à Lei n.º 14/2021

Artigo 4.º - Licenciamento

118. O n.º 1 da versão inicial propunha aditar a expressão “sem prejuízo do disposto em leis especiais”. A Comissão perguntou ao proponente a que se referia concretamente a expressão “leis especiais”. Uma vez que, em geral, as leis especiais prevalecem na sua aplicação em relação às leis gerais, questiona-se a necessidade de incluir este conteúdo.

119. Segundo a explicação do proponente, a referida alteração teve em conta as disposições especiais relativas à isenção de licença de obra e à comunicação prévia previstas noutras leis, por exemplo, na proposta de lei intitulada “Lei da publicidade”¹⁰. Para evitar conflitos na aplicação da lei, e após audição da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, o proponente previu expressamente na proposta de lei o seguinte: “sem prejuízo do disposto em lei especial”. A Comissão aceitou a respectiva explicação.

120. O artigo 7.º da presente lei também é uma norma especial. No entanto, durante a

⁹ Vide “Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviado à Assembleia Legislativa”, anexo ao presente parecer (fornecido pelo proponente).

¹⁰ Vide Nota justificativa da proposta de lei intitulada “Lei da publicidade”, em apreciação na Assembleia Legislativa.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below, with the number 12 written at the bottom.



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

apreciação, os seus n.ºs 8 e 9 da versão inicial passaram a ser regulados por um artigo autónomo, o artigo 7.º-A; por conseguinte, torna-se necessário especificar o “Artigo 7.º-A” neste artigo da versão alternativa da proposta de lei. A redacção em língua portuguesa deste artigo sofreu ligeiros ajustamentos na versão alternativa.

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

121.A versão inicial propunha a alteração da expressão “designadamente dos estabelecimentos destinados à indústria hoteleira e similar” para “nomeadamente os estabelecimentos destinados à indústria hoteleira, de restauração e bebidas e similares” e a eliminação da expressão “o licenciamento de”. A Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre as referidas alterações.

122.O proponente explicou que as referidas alterações visam articular-se com o novo regime introduzido por outras normas legais, prevendo expressamente que, independentemente da necessidade de requerer a licença, as obras realizadas nestes estabelecimentos devem cumprir as normas técnicas de construção aplicáveis. Quanto à menção a “estabelecimentos destinados à indústria hoteleira, de restauração e bebidas e similares”, esta tem carácter meramente exemplificativo.

123.O proponente aperfeiçoou a redacção, em língua chinesa, deste artigo na versão alternativa da proposta de lei, passando de “尤其是作酒店業用途、餐飲及相關場所” para “尤其是作酒店業、餐飲及相關用途” e alterou ligeiramente a redacção em língua portuguesa.

Artigo 7.º - Isenção de licenciamento e comunicação prévia

N.º 2

124.A versão inicial da proposta de lei propunha alterar, no actual n.º 2, a expressão “disposto no número anterior” para “disposto na parte final do número anterior”, substituir a expressão “serviço competente para a execução de obras públicas” por “Direcção dos Serviços de Obras Públicas” e eliminar, no actual n.º 7 do mesmo artigo, a referência aos “n.ºs 1 e 2”. A Comissão quis saber as razões subjacentes a estas alterações.



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

125.O proponente explicou que a referida alteração ao n.º 7 tinha por objectivo alargar o âmbito de aplicação de isenção de licenciamento, abrangendo todas as obras de construção civil de iniciativa dos serviços e organismos do sector público administrativo, incluindo aquelas a realizar em imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respectivas zonas de protecção ou zonas de protecção provisórias.

126.A alteração ao n.º 2 destina-se a aperfeiçoar a redacção, de modo a reflectir de forma mais clara a intenção legislativa. O proponente esclareceu ainda que o “disposto na parte final do número anterior” se refere à ressalva constante do n.º 1.

127.Para mais pormenores sobre a apreciação relativa ao “alargamento do âmbito de aplicação da isenção de licenciamento”, vide o ponto (1) do (IV) da apreciação na generalidade deste parecer.

N.º 3

128.Quanto à alínea 1) do n.º 3, a versão inicial propunha alterar a redacção actual, que refere “as obras de instalação de cabos e tubagens (...), cuja execução ocorra no subsolo e até, no máximo, dois metros de profundidade, salvo as obras de reparação que se revestem de carácter urgente que não estão sujeitas ao limite de profundidade”, para “as obras de instalação e de manutenção de cabos e tubagens (...) 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”.

129.Segundo o proponente, esta alteração tinha como objectivo clarificar a intenção legislativa, segundo a qual tanto as obras de instalação de cabos e tubagens acima do solo como no subsolo estão isentas de licenciamento. Por esse motivo, foi expressamente acrescentada a menção a “acima do solo”, em resposta à realidade prática da instalação de cabos e tubagens no solo. Além disso, a alteração passou a incluir, no âmbito da isenção de licenciamento, também as obras de manutenção de cabos e tubagens.

130.Na versão alternativa da proposta de lei, aperfeiçoou-se a redacção desta alínea,



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

clarificando-se que as obras de instalação e de manutenção de cabos e tubagens executadas no subsolo até à profundidade máxima de dois metros estão abrangidas pelo âmbito da isenção de licenciamento. Ou seja, as obras com uma profundidade igual ou superior a dois metros carecem de licença.

131. Na versão alternativa da proposta de lei, a alínea 1) do n.º 3 passa a ter a seguinte redacção:

“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;”

— 132. Para mais pormenores sobre a apreciação relativa ao “alargamento do âmbito de aplicação da isenção de licenciamento”, vide ponto (2) do (IV) da apreciação na generalidade deste parecer.

133. A versão inicial da proposta de lei propunha o aditamento de uma alínea 5) ao n.º 3 deste artigo, com a seguinte redacção:

“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”.

134. A Comissão solicitou ao proponente que justificasse a inclusão desta norma, especificasse claramente quais seriam as “entidades responsáveis pela respectiva exploração” e a “entidade competente” referida, e esclarecesse o âmbito das “instalações” mencionadas, bem como o das obras isentas de licença, nomeadamente se estas incluem as áreas comerciais ou os escritórios da entidade exploradora.



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

135. Além disso, a Comissão pretendeu ainda saber se o termo “aeroportos” referido nesta alínea abrange o Aeroporto Internacional de Macau e os heliportos.
136. Segundo a explicação do proponente, o objectivo do aditamento da alínea 5) reside, principalmente, no facto de o aeroporto, os terminais marítimos públicos de passageiros e o metro ligeiro serem instalações relacionadas com a vida da população. Pretende-se que, através da isenção da licença de obras e da simplificação dos procedimentos, as obras de reparação, conservação e renovação possam ser efectuadas de forma atempada.
137. As entidades responsáveis pela exploração referidas na alínea 5) são as empresas concessionárias, enquanto as entidades competentes são as entidades fiscalizadoras, isto é, a AACM, a DSAMA e a DSAT. Quanto ao âmbito concreto da isenção depende do definido no respectivo contrato de concessão da exploração. Se as áreas comerciais ou os escritórios da entidade exploradora estiverem incluídos nesse contrato, essas zonas também ficam isentas da licença de obras. Por exemplo, no Aeroporto Internacional de Macau, o âmbito abrange todo o aeroporto, incluindo os edifícios do aeroporto e as suas áreas comerciais. Já no caso do terminal marítimo, dado que a reparação e a conservação das instalações e a exploração da parte comercial são concessionadas separadamente, o âmbito de isenção limita-se a reparação e conservação do edifício do transporte de passageiros e de outras instalações, não abrangendo a parte comercial.
138. Para mais pormenores sobre a apreciação relativa à isenção do licenciamento para o aeroporto, o terminal marítimo público e o sistema de metro ligeiro, *vide* ponto (3) do ponto (IV) da apreciação na generalidade deste parecer.
139. Quanto às obras de modificação, por envolverem alterações da estrutura, a Comissão questionou se seria adequado isentar igualmente a licença de obras.
140. Após discussão e auscultação das opiniões da Comissão e das entidades fiscalizadoras, e tendo em consideração que a situação concreta do terminal marítimo é diferente da do aeroporto e do sistema de metro ligeiro, algumas das instalações do terminal marítimo continuam a ser geridas pelo Governo, e as obras

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



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

relativas à estrutura são realizadas pela DSAMA.

141. Assim sendo, o proponente introduziu ajustamentos na versão alternativa da proposta de lei, sugerindo a regulação em duas alíneas distintas: (1) quanto ao aeroporto e ao sistema de metro ligeiro, as obras de modificação, conservação e reparação estão isentas de licença de obras; (2) quanto aos terminais marítimos públicos de passageiros, apenas as obras de conservação e reparação estão isentas de licença de obras.

142. Após diálogo com a AACM, o proponente confirmou que a referida norma se aplica apenas ao Aeroporto Internacional de Macau, excluindo heliportos. No que diz respeito aos terminais marítimos públicos de passageiros, o âmbito de aplicação abrange o Terminal Marítimo de Passageiros do Porto Exterior, o Terminal Marítimo de Passageiros da Taipa e o Terminal Marítimo de Passageiros do Porto Interior, não incluindo outros, como o Cais de Sampanas Sul.

143. Na versão alternativa da proposta de lei, sugere-se as seguintes redacções para as alíneas 5) e 6) do n.º 3:

“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”.

144. A Comissão manifestou a sua concordância em relação a esta alteração.

N.º 7

145. A versão inicial propunha no n.º 7 do artigo 7.º o seguinte:

“[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



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

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)”.

146. Estabelecendo uma comparação com a redacção do actual n.º 7, para além da supressão da referência aos n.ºs 1 e 2 e dos devidos ajustamentos decorrentes da inclusão da alínea 5) ao n.º 3 da proposta de lei, esta introduziu ajustamentos significativos na parte da ressalva desse número. Em particular, substituiu a actual definição explícita das situações específicas isentas de licenciamento nas zonas de protecção ou zonas de protecção provisória – anteriormente definidas como “obras de modificação, conservação e reparação de interiores de edifícios que não estejam classificados ou em vias de classificação” – por uma definição baseada na remissão para as alíneas 1) e 2) do n.º 1 do artigo 31.º da Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural), a fim de delimitar as situações isentas de licenciamento.
147. No que respeita à opção legislativa subjacente à alteração supramencionada, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos, nomeadamente sobre as situações abrangidas pelo regime de licenciamento e aquelas isentas de licenciamento. No caso de isenção de licenciamento, aplica-se o regime de comunicação prévia ou verifica-se uma isenção total?
148. Segundo os esclarecimentos do proponente, as obras previstas nas alíneas 2) a 5) do n.º 3 da versão inicial, caso digam respeito a obras em bens imóveis classificados ou em vias de classificação, continuarão a estar sujeitas ao regime de licenciamento, o que não sofre alteração. Quanto às obras realizadas em zonas de protecção ou zonas de protecção provisória, a isenção de licenciamento dependerá da eventual aplicação, em concreto, da ressalva prevista no n.º 7.
149. Combinando a ressalva prevista no n.º 7 do presente artigo com o disposto no artigo 31.º da Lei de Salvaguarda do Património Cultural, recentemente revista, verifica-se que, no que respeita às obras referidas nas alíneas 2) a 5) do n.º 3 da versão inicial supramencionada, quando realizadas em zonas de protecção ou zonas de protecção provisória, as situações de isenção de licenciamento incluem: 1) Obras



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

de modificação, de conservação e de reparação de interiores; 2) Obras de modificação, de conservação e de reparação do aspecto exterior que não sejam executadas nas ruas pitorescas publicadas ou nos lotes imediatamente adjacentes aos bens imóveis classificados ou em vias de classificação.

150. Quanto à necessidade de comunicação prévia nos casos de isenção de licenciamento, devem interpretar-se conjuntamente o n.º 3 e o n.º 6¹¹ do mesmo artigo. Nesse sentido, as obras previstas nas alíneas 3) e 4) do n.º 3 estão isentas de licenciamento, mas sujeitas a comunicação prévia. Já as obras previstas nas alíneas 2) e 5) do n.º 3 estão isentas tanto de licenciamento como de comunicação prévia.

151. Para mais pormenores sobre a apreciação relativa ao “alargamento do âmbito de aplicação da isenção de licenciamento”, ver o ponto (4) do (IV) da apreciação na generalidade deste parecer.

152. Devido ao aditamento da alínea 6) ao n.º 3 durante o processo de apreciação, a versão alternativa sofreu os devidos ajustamentos no n.º 7 do artigo 7.º, sendo que a expressão “o disposto nas alíneas 2) a 5) do n.º 3” passa a ser “o disposto nas alíneas 2) a 6) do n.º 3”.

153. É de referir que a presente proposta de lei não altera o conteúdo da alínea 4) do n.º 3 do artigo 7.º, limitando-se a substituir o ponto final por um ponto e vírgula no final desta alínea.

154. O conteúdo dos n.ºs 8 e 9 da versão inicial passou a ser regulamentado pelo novo artigo 7.º-A. Para mais pormenores sobre a apreciação, *vide* a parte respeitante ao artigo 7.º-A.

Artigo 19.º - Suspensão e embargo de obras

155. O n.º 3 da versão inicial da proposta de lei propunha aditar, na 1.ª parte da norma, o seguinte: “*no caso de não ser possível contactar no local as pessoas referidas no número anterior*”,

¹¹ A presente proposta de lei não altera o n.º 6 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021.



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

156. Em relação a este aditamento, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre a sua justificação, os problemas concretos que pretende resolver, o critério para determinar a “impossibilidade de contactar no local” e as disposições legais que serviram de referência para a norma.
157. Segundo o proponente, a inclusão deste conteúdo resulta das dificuldades práticas enfrentadas pelos agentes de fiscalização na execução da lei, nomeadamente quando, ao chegarem ao local de uma obra ilegal, as pessoas envolvidas frequentemente se ausentam ou se recusam a colaborar na abertura da porta; portanto, o aperfeiçoamento normativo é feito tendo em conta situações como as referidas, sem que tenham sido tomadas como referência outras legislações para a elaboração deste aditamento. Se se seguir apenas a primeira parte do actual n.º 3, segundo o qual a ordem de suspensão só poder ser afixada após a “recusa de recepção da notificação”, será necessário demasiado tempo, atrasando, assim, a suspensão da obra.
158. Assim sendo, propõe-se aditar o conteúdo acima referido para aperfeiçoar o procedimento de notificação: desde que não seja possível contactar no local as pessoas referidas no n.º 2, a ordem de suspensão pode ser afixada no local, considerando-se efectuada a notificação.
159. O proponente afirmou ainda que o objectivo principal desta alteração consiste na suspensão imediata de obras ilegais, reforçando, dessa forma, a eficácia da actuação da Administração e da execução da lei. Por isso, é necessário clarificar que o disposto no n.º 3 se aplica quando se revelar impossível efectuar a notificação pessoal no local da obra.
160. A Comissão compreendeu as dificuldades invocadas pelo proponente na execução da lei, mas como a norma em causa consagra um regime novo em matéria de notificação, sem encontrar paralelismo noutras leis de Macau, a Comissão manifestou as suas preocupações em relação a isto, entendendo que deve ser acautelada a coerência do sistema jurídico, nomeadamente com as disposições correspondentes previstas no Código do Procedimento Administrativo. O procedimento de notificação deve seguir, em regra, o princípio de uma

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



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

comunicação imediata, clara, completa e eficaz ao destinatário, de modo a tornar a ordem executória e a salvaguardar os interesses dos particulares.

161. Face às preocupações manifestadas pela Comissão, o proponente esclareceu que a ordem de suspensão implica apenas a colocação de um edital na porta, determinando a suspensão das obras por um período de cinco dias, sem que tal medida impeça a utilização, a entrada ou a atividade comercial no imóvel, nem coloque em causa os interesses dos particulares. Isto encontra-se relacionado com a urgência de suspender as obras ilegais. Caso, na realidade, não esteja a decorrer nenhuma obra ilegal, o interessado poderá notificar a Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana, a fim de esta se inteirar da situação real e proceder ao levantamento da ordem de suspensão.

162. A Comissão manifestou o seu desejo de que o n.º 3 alterado seja coerente com os restantes números do mesmo artigo (nomeadamente os n.ºs 2 e 4) e propôs que fosse tomado como referência o n.º 2 do artigo 21.º.

163. Após discussão e auscultação das opiniões da Comissão, a fim de evitar dúvidas interpretativas na aplicação da norma e tomando como referência a redacção do n.º 2 do artigo 21.º em vigor, a redacção do n.º 3 foi ajustada pelo proponente na versão alternativa da proposta de lei, tendo a expressão “No caso de não ser possível contactar no local as pessoas referidas no número anterior” sido alterada para “No caso de se revelar impossível a notificação no local”.

164. Na versão alternativa da proposta de lei, a norma em causa passa a ter a seguinte redacção:

“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.”

165. O n.º 5 da versão inicial da proposta de lei propunha o aditamento, na parte final, da seguinte redacção: “contudo, no caso previsto no n.º 3, o auto só é assinado pelo agente de fiscalização”, a fim de contemplar a situação em que a ordem de

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the number 13/12 at the bottom.



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

as devidas adaptações, para o disposto no n.º 7, não se estabelece com clareza a forma como tal regime se aplica ao caso concreto de suspensão de obra previsto no n.º 9.

171. O proponente reconheceu que a redacção em causa poderia não ser suficientemente clara e concordou com o aperfeiçoamento da norma em causa. Para evitar dúvidas na interpretação e aplicação da norma, decidiu-se definir o conteúdo da norma de forma expressa e directa, com vista a aumentar a clareza da norma.

172. Tomando como referência o n.º 3 do artigo 21.º, atendendo à impossibilidade de acesso ao local em causa, o proponente procedeu à alteração do n.º 9 deste artigo, clarificando que a ordem de suspensão pode ser afixada na entrada da edificação, do edifício ou da fracção autónoma.

173. Na versão alternativa, a disposição em análise passa a ter a seguinte redacção:

“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.”

174. Na versão alternativa, foi inserido um novo n.º 10, com a seguinte redacção:

“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.” Com o aditamento do n.º 10, o actual n.º 10 passa a n.º 11.

175. É de acrescentar que, na versão alternativa, é aditado o termo “suspensão” na epígrafe do presente artigo, com o objectivo de abranger integralmente o conteúdo regulado pelo artigo, que inclui, para além do “embargo”, também a “suspensão” de obras.

Artigo 20.º – Efeitos do Embargo



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

176.A versão inicial da proposta de lei propunha aditar, nas excepções previstas no n.º 1, a “demolição de obras ilegais”.

177.A Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre a intenção legislativa deste aditamento, bem como o tipo de obras ilegais a que se refere.

178.Segundo os esclarecimentos do proponente, a “demolição de obras ilegais” referida neste artigo limita-se à demolição voluntária das obras ilegais de baixo risco por parte dos interessados, ou seja, as obras de demolição que não carecem de licença ou de comunicação prévia.

179.O proponente explicou ainda que, quando uma obra é considerada ilegal e já tenha sido ordenada a sua suspensão ou determinado o respectivo embargo, em princípio, não podem ser realizados quaisquer trabalhos, salvo se o diretor da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana determinar expressamente a realização de trabalhos indispensáveis à manutenção da salubridade e segurança do local. Considerando que os interessados podem optar por demolir a obra ilegal, e a fim de assegurar que tal acto não viole a ordem de embargo, na versão inicial sugeriria-se o aditamento de uma situação de “demolição de obras ilegais”, explicitando que, mesmo durante a vigência de uma ordem de embargo, os interessados podem proceder à demolição voluntária da obra ilegal de baixo risco.

180.No sentido de clarificar a intenção legislativa e considerando que o “embargo” e a “demolição voluntária das obras ilegais” são duas situações distintas, em termos de sistematização do articulado, na versão alternativa da proposta de lei procedeu-se ao ajustamento do respectivo conteúdo, que passou a constar de um número autónomo (ou seja, n.º 2), adoptando-se a seguinte redacção:

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

181.Atendendo ao novo n.º 2, o n.º 1 mantém-se inalterado em relação à redacção em vigor, e os actuais n.ºs 2 e 3 deste artigo passam, respectivamente, a n.ºs 3 e 4 na versão alternativa da proposta de lei.

Artigo 21.º – Notificação de ordem de embargo



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

182.A versão inicial da proposta de lei propunha alterar, na 1.ª parte do n.º 2, “no caso de a notificação se revelar impossível” por “no caso de não ser possível contactar no local as pessoas referidas no número anterior”.

183.Segundo a explicação do proponente, esta alteração tem como objectivo clarificar que o disposto no n.º 2 se aplica quando se revelar impossível efectuar a notificação pessoal no local da obra.

184.Quanto à razão de ser desta alteração e aos seus fundamentos, os mesmos são idênticos aos subjacentes ao artigo 19.º, para mais pormenores, vide o desenvolvimento anterior relativo ao artigo 19.º (Suspensão e embargo de obras).

185.Para se evitar eventuais dúvidas interpretativas na sua aplicação, a redacção do n.º 2 da versão inicial foi alterada na versão alternativa da proposta de lei, à semelhança do aperfeiçoamento efectuado no n.º 3 do artigo 19.º. Na versão alternativa, a disposição em causa passa a ter a seguinte redacção:

— “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.”

Artigo 25.º – Pedido de legalização de obras

186.A versão inicial propunha aditar, na parte final do n.º 7, a expressão “reposição da situação anterior”.

187.Quanto ao conteúdo aditado, o proponente esclareceu que o mesmo não constitui uma mudança de política, mas sim um aperfeiçoamento técnico das normas, com o objectivo de garantir que situações de “reposição da situação anterior”, por exemplo, a reposição do estado anterior das partes demolidas, possam igualmente beneficiar da redução da coima para metade, no caso de cumprimento voluntário.

188.Assim, a expressão “reposição da situação anterior” foi introduzida em diversas normas da lei: no n.º 7 do artigo 25.º, na alínea 2) do artigo 28.º, na alínea 6) do n.º 3 do artigo 42.º e no n.º 1 do artigo 54.º.



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

189. Para além disso, durante a apreciação, a Comissão também prestou atenção ao disposto no n.º 7: o diretor da DSSCU “pode” ordenar a demolição das obras e a reposição da situação anterior. Neste sentido, questionou-se sobre o seguinte: será que a expressão “pode” significa atribuir ao diretor o poder discricionário?

190. O proponente esclareceu que, se uma obra ilegal está em condições de ser legalizada, a obra em si não é prejudicial, mas apenas não foi apresentada a comunicação prévia, não foi pedida a respetiva licença, ou até pode ter sido indeferido anteriormente o pedido de legalização por motivos processuais. Nesse caso, o director pode determinar a medida mais adequada à situação. Note-se que a previsão de que “pode ordenar” não resulta da presente revisão, pois já consta do regime vigente.

191. A redacção em língua chinesa deste artigo sofreu ligeiros ajustamentos na versão alternativa.

— **Artigo 28.º – Despejo**

192. A versão inicial propunha introduzir na alínea 2) do presente artigo a situação em que tenha sido determinada a “reposição da situação anterior”, passando esta a integrar o elenco das situações em que o diretor pode ordenar o despejo de edifícios, partes de edifícios ou frações autónomas.

193. Quanto ao fundamento subjacente à inclusão da expressão “reposição da situação anterior” na alínea 2), remete-se para os esclarecimentos anteriores relativos ao artigo 25.º.

194. O presente artigo não sofreu qualquer alteração na versão alternativa.

Artigo 42.º Infracções administrativas

N.º 2

195. Foi sugerido na versão inicial o aditamento das alíneas 10) a 15) ao n.º 2 do presente artigo, sendo então um total de seis disposições relativas a sanções administrativas.

196. Sobre a alínea 10), a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre o âmbito das obras que requerem a realização de uma vistoria simples.

Handwritten mark: a stylized signature or initials.

Handwritten mark: a stylized signature or initials.

Handwritten mark: a stylized signature or initials.

Handwritten mark: a stylized signature or initials.

Handwritten mark: a stylized signature or initials.

Handwritten mark: a stylized signature or initials.

Handwritten mark: a stylized signature or initials.

Handwritten mark: a stylized signature or initials.



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

197. Segundo a explicação do proponente, nos termos do artigo 45.º do Regulamento Administrativo n.º 38/2022, no caso de obras de demolição, modificação, reparação, conservação, consolidação, sondagem geotécnica ou de tapumes, há que, após a conclusão das obras em causa, requerer a realização de uma vistoria simples.

198. Assim sendo, na versão alternativa, aditou-se à alínea 10) o conteúdo “após a conclusão de obras de demolição, modificação, reparação, conservação, consolidação, sondagem geotécnica ou de tapumes”.

199. No que diz respeito à alínea 11), a Comissão solicitou ao proponente que explicasse a necessidade de incluir uma norma sancionatória aplicável ao caso de não apresentação, no prazo estipulado, da comunicação da conclusão. A Comissão pretendeu saber se, no futuro, será exigido que todas as obras iniciadas mediante a comunicação prévia, apresentada quer em papel, quer por meios electrónicos, apresentem uma comunicação de conclusão da obra.

200. Segundo a explicação do proponente, para as obras sujeitas a comunicação prévia é necessário apresentar a comunicação de conclusão da obra, não sendo necessária a vistoria da obra concluída. A proposta de lei mantém a prática actual. Independentemente de a apresentação ser feita em papel ou por meios electrónicos, deve ser cumprido o devido procedimento de comunicação de conclusão da obra. O aditamento da alínea 11) visa reforçar a fiscalização e evitar que a ausência de comunicação de conclusão da obra impeça as autoridades de acompanhar o seu andamento. Por esse motivo, introduzem-se sanções para os casos de incumprimento.

201. As alíneas 12) e 13) aditadas pela versão inicial previam o seguinte:

“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;



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

- 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;*”
- 202.No que diz respeito às disposições acima referidas, a Comissão questionou a que tipo de situações de “inexactidão ou inveridicidade de elementos” se referiam essas sanções. Se as obras forem iniciadas sem que os requisitos legais tenham sido cumpridos, tal facto pode, por si só, constituir uma infracção administrativa por execução de obras sem licenciamento ou sem comunicação prévia. Caso venha a ser aplicada uma sanção adicional com base na inveracidade de elementos apresentados, a Comissão receia que se verifique uma situação de dupla punição.
- 203.Para mais detalhes sobre as sanções administrativas por fornecimento de elementos inexactos ou errados na plataforma electrónica, *vide* o ponto (III) da apreciação na generalidade deste parecer.
- 204.Após uma discussão aprofundada, e tendo ouvido as opiniões da Comissão, o proponente entende que, caso sejam fornecidos elementos inexactos e a obra já tenha sido iniciada, esta deve ser considerada como obra realizada sem a devida licença ou comunicação prévia, podendo ser punida nos termos da alínea 1) do n.º 1 e da alínea 1) do n.º 3 do artigo 42.º da Lei n.º 14/2021. Por conseguinte, na versão alternativa da proposta lei, propõe-se a eliminação da alínea 12) do n.º 2 do artigo 42.º, bem como da norma sancionatória relativa à inexactidão ou inveracidade nos elementos fornecidos pelo dono da obra, constante da alínea 13).
- 205.Ou seja, na versão alternativa mantém-se apenas a aplicação de sanção para a inexactidão ou inveracidade no conteúdo da lista de verificação técnica subscrita pelo técnico responsável pela direcção de obra. Neste contexto, a Comissão solicitou ao proponente que explicasse a necessidade de aplicar uma sanção ao técnico em questão.
- 206.Segundo a explicação do proponente, como não é possível regular a situação em

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.



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

causa nem com as disposições sancionatórias relativas às obras sem licença ou comunicação prévia previstas na Lei n.º 14/2021, nem com a Lei n.º 1/2015 (Regime de qualificações nos domínios da construção urbana e do urbanismo), é necessário manter a norma sancionatória relativa ao técnico responsável pela direcção de obra.

207.A alínea 12) da versão alternativa passa a ter a seguinte redacção:

“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;”

208.As alíneas 14) e 15) da versão inicial visavam articular-se com o novo artigo 11.º-A (Numeração policial e placas toponímicas), razão pela qual se torna necessário incluir no presente artigo as correspondentes disposições sobre sanções administrativas.

209.Na versão alternativa da proposta de lei, a numeração sequencial foi actualizada, passando estas normas a constar nas alíneas 13) e 14).

210.Para além disso, na versão alternativa da proposta de lei, as alíneas 1), 3) e 9) do n.º 2 sofreram aperfeiçoamento técnico de redacção.

N.º 3

211.Na alínea 6) do n.º 3 aditou-se a expressão “ordem de (...) reposição”, pelo que a Comissão pretendeu inteirar-se da necessidade de se proceder a esta alteração.

212.Segundo os esclarecimentos do proponente, na prática, além de se exigir a demolição das obras ilegais, em certos casos é também exigida a reposição da situação anterior conforme o projecto aprovado, pelo que foi aditada uma sanção para a respectiva infracção.

N.ºs 6 e 7

213.Os n.ºs 6 e 7 da versão inicial definiam o seguinte:

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.



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

“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.

Handwritten signature and initials.

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”.

Handwritten signature and initials.

214. Segundo a apresentação do proponente, as sugestões legislativas relativas aos dois números acima referidos têm como objectivo resolver a questão da falta de clareza dos critérios sancionatórios no regime vigente para a estrutura mista do direito de propriedade, isto é, quando os comproprietários incluem, em simultâneo, pessoas singulares e pessoas colectivas.

Handwritten signature and initials.

215. A Comissão apontou o seguinte: o n.º 7 da versão inicial previa que, sempre que a infracção envolvesse um edifício ou fracção autónoma e fosse imputável aos seus proprietários (incluindo pessoas singulares e colectivas), aplicar-se-ia, de forma uniforme, a sanção aplicável às pessoas colectivas, a qual é, em regra, mais elevada do que a aplicável para as pessoas singulares. Este modelo sancionatório dificilmente pode considerar-se adequado à luz do princípio da proporcionalidade entre responsabilidade e sanção, revelando ainda um desequilíbrio lógico, por: 1. não distinguir o grau de culpa subjectiva dos actos ilegais; 2. não considerar a natureza efectiva do sujeito responsável (pessoa singular ou pessoa colectiva); 3. não ter em conta a proporção concreta entre a compropriedade da pessoa singular e da pessoa colectiva.

Handwritten signature and initials.

216. Por outro lado, o que merece especial atenção é que, em relação às sanções igualmente aplicáveis aos proprietários, os n.ºs 6 e 7 da versão inicial adoptavam uma lógica de tratamento diferente: o n.º 6 previa a aplicação da sanção aplicável às pessoas singulares para as infracções relativas às partes comuns do condomínio ou subcondomínio; enquanto o n.º 7 estipulava a aplicação da sanção aplicável às pessoas colectivas no caso de infracções relativas ao edifício ou às fracções autónomas. A Comissão prestou atenção a esta questão, questionando a



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

razoabilidade e os fundamentos que justificam estes tratamentos diferenciados.

217. Segundo a explicação do proponente, quanto ao tratamento diferenciado nos n.ºs 6 e 7 da versão inicial, foi tido em consideração principalmente o seguinte: normalmente, a responsabilidade das partes comuns é da administração do condomínio ou de todos os proprietários, mas, devido à falta de organização e à dificuldade de angariação de fundos, registam-se atrasos na reparação e, na sua maioria, as infracções cometidas não têm fins de natureza lucrativa, pelo que se aplica uma sanção aplicável às pessoas singulares, que é mais leve; enquanto as infracções registadas com edifícios ou fracções autónomas ou edifícios de propriedade única são, na sua maioria, praticadas pelos proprietários, normalmente com fins lucrativos, e as circunstâncias da infracção são relativamente graves, pelo que é aplicada uma sanção mais elevada.

218. A Comissão manifestou reservas em relação à referida explicação, entendendo, nomeadamente, que não é razoável a adopção de uma lógica diferente para o tratamento dos n.ºs 6 e 7. Para mais detalhes sobre as “regras sancionatórias em caso de pluralidade de infractores”, vide ponto (VII) da apreciação na generalidade do presente parecer.

219. Após discussão aprofundada e auscultação das opiniões da Comissão, tendo em conta a viabilidade e impacto de diversas soluções, o proponente entendeu ser mais adequado aplicar uniformemente a sanção aplicável às pessoas singulares (relativamente mais leve). Neste sentido, o proponente procedeu ao ajustamento na versão alternativa da proposta de lei, ou seja, efectuou-se a fusão dos n.ºs 6 e 7 num único número (isto é, o n.º 6 da versão alternativa), clarificando que se aplica de forma uniforme a sanção aplicável às pessoas singulares na situação em causa, uniformizando-se assim os critérios sancionatórios.

220. A norma concreta da versão alternativa passou a ser a seguinte:

“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

Handwritten initials: P, S

Handwritten initials: J, S, S, S

Handwritten initials: S, S

Handwritten initials: S

Handwritten initials: S, 12



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

colectivas, aplica-se aos proprietários a sanção aplicável às pessoas singulares”.

221.A Comissão manifestou a sua concordância com a proposta alterada, mas, perguntou se a referida proposta está em conformidade com a intenção legislativa inicial, uma vez que não faz a distinção entre as partes comuns dos edifícios e as fracções autónomas, e se a referida norma consegue atingir, eficazmente, o objectivo político definido.

222.Segundo a explicação do proponente, a intenção legislativa do n.º 6 da versão inicial é a de clarificar os critérios aplicáveis ao valor da multa no caso de existirem infracções nas partes comuns do condomínio e os condóminos incluírem pessoas singulares e coletivas, e não a de definir a quem se aplica a sanção. Além disso, na prática, quando se verificam infracções nas partes comuns, o sujeito passivo é o conjunto dos condóminos, e não a administração, não sendo necessária a distinção entre as partes comuns do edifício e as fracções autónomas. A redacção do n.º 6 da versão alternativa já alcança o objectivo legislativo inicial, sendo mais simples e clara.

223.Para além disso, a Comissão também questionou se, no caso de envolver dois ou mais proprietários, é aplicável, ou não, a responsabilidade solidária.

224.Segundo a explicação do proponente, todos os proprietários são solidariamente responsáveis pelo pagamento da multa, e têm direito de regresso entre si, após cumprirem as suas obrigações, sendo-lhes aplicável, subsidiariamente, o disposto no artigo 490.º do Código Civil.

225.A norma concreta da versão alternativa passou a ser a seguinte:

“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”.

226.A Comissão considerou que seria mais adequado regular expressamente a responsabilidade solidária dos proprietários, e manifestou a sua concordância em

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and the number '12' at the bottom.



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

relação a isto.

Artigo 54.º – Cumprimento voluntário

227. A versão inicial propunha aditar, no corpo do n.º 1, a alínea 1) do n.º 3 do artigo 42.º, bem como a expressão “reposição da situação anterior”. Na alínea 2) do n.º 1, propunha-se aditar o termo “(ordem de) reposição”.

228. Quanto às razões que justificam o aditamento de “reposição da situação anterior” no corpo do n.º 1 deste artigo, *vide* os referidos esclarecimentos relativos ao artigo 25.º.

229. Em relação à inclusão da expressão “reposição da situação anterior”, o proponente esclareceu o seguinte: a intenção legislativa é abranger as duas situações autónomas de “demolição” ou “reposição da situação anterior”, incluindo a situação complexa em que é necessário realizar demolição e reposição da situação anterior, ao mesmo tempo.

230. O n.º 3 da versão inicial da proposta de lei propunha que a expressão “o disposto no n.º 1 só é aplicável uma única vez” fosse alterada para “[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”.

231. Face ao exposto, a Comissão solicitou ao proponente que esclarecesse o objectivo da referida alteração e prestasse mais esclarecimentos sobre a intenção legislativa, por exemplo, se a mesma pessoa estiver envolvida em dois edifícios ou duas fracções autónomas, pode aplicar-se, separadamente, uma vez para cada caso, o benefício constante deste artigo? Se sim, será que não há um limite máximo para a sua aplicação? Quando os proprietários de vários edifícios se sobrepõem, como é que se determina o “mesmo infractor”? Como é que se aplica a respectiva disposição?

232. Segundo a explicação do proponente, a norma em vigor “só é aplicável uma única vez” é vaga e mais genérica, razão pela qual se procede à presente alteração, com o objectivo de evitar interpretações divergentes sobre se a limitação se aplica com base na identidade do infractor ou do local da infracção. De acordo com o n.º 3

VP

CS

J

EF

SR

AF

W

W

EF

EF

W



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

alterado, a restrição de “só é aplicável uma única vez” verifica-se desde que preenchidas simultaneamente as duas condições seguintes: tratar-se do mesmo infractor e da mesma edificação ou fracção autónoma. Por outras palavras, não se considera repetida a aplicação da norma quando se trate de edificações ou fracções diferentes ou quando estejam envolvidos infractores diferentes. Não há limite máximo de aplicação.

233.O proponente acrescentou que este artigo constitui uma medida de incentivo à correcção voluntária, não conferindo benefícios aos infractores. Mesmo que seja aplicável em diferentes imóveis, os infractores têm de suportar, por si próprios, os custos de demolição, sem margem para lucros efectivos. Assim sendo, mesmo que se verifiquem infracções em diferentes imóveis, não há necessidade de se preocupar excessivamente com o abuso.

234.O presente artigo não sofreu qualquer alteração na versão alternativa.

— **Artigo 57.º – Notificação no local da obra ou edifício**

235.A alínea 2) do n.º 1 da versão inicial propunha o aditamento das seguintes expressões: “à fiscalização e procedimento sancionatório relativos a utilização, conservação e reparação”, “no átrio” e “em lugar visível”.

236.Tendo em conta que a disposição sobre definições constante da Lei n.º 14/2021 define claramente os tipos de obras, que incluem “obras de conservação” e “obras de reparação”, a Comissão solicitou esclarecimentos ao proponente sobre eventuais ambiguidades nas referidas expressões, nomeadamente sobre a relação entre “conservação” e “reparação” e “obras”.

237.Quanto a esta alteração, segundo a explicação do proponente, a afixação de notificação na entrada do edifício é uma forma de comunicação eficaz com efeito de publicidade. No entanto, a norma vigente restringe a aplicação deste meio de notificação apenas às notificações “relacionadas com obras nas partes comuns do edifício”, sendo o seu âmbito demasiado restrito. Na prática, a maioria das notificações a publicar diz respeito às medidas de utilização e aos assuntos de conservação e de reparação das partes comuns do edifício, e não se limita às

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and the numbers 17 and 12 at the bottom.



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

“obras”. Por isso, através desta alteração, pretende-se alargar o âmbito de aplicação desta norma, a fim de responder às exigências práticas de funcionamento.

238.O proponente esclareceu ainda que as expressões “conservação” e “reparação” aditadas à alínea 2) do n.º 1 não se referem às obras, mas sim ao dever básico de conservação e reparação que incumbe aos proprietários do edifício, previsto no artigo 15.º da Lei n.º 14/2021. Quanto às obras referidas na alínea 2) do n.º 1, estas podem incluir obras de conservação e de reparação.

239.Com vista a clarificar a opção legislativa subjacente a esta matéria, o proponente procedeu, na versão alternativa, a ajustamentos na redacção da alínea 2) do n.º 1, que passa a ter a seguinte redacção:

“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;”

Artigo 58.º – Notificação postal

240.Na versão inicial propunha-se aditar uma alínea ao n.º 1 deste artigo como alínea 2): “O endereço constante da inscrição do edifício ou da fracção autónoma na matriz”.

241.A Comissão pediu esclarecimentos ao proponente sobre o sentido da expressão “inscrição (...) na matriz”.

242.Segundo a explicação do proponente, trata-se da matriz predial da Direcção dos Serviços de Finanças sobre edifício ou fracção autónoma.

243.O presente artigo não sofreu qualquer alteração na versão alternativa.

(II) Artigo 2.º da proposta de lei - Aditamento à Lei n.º 14/2021

Corpo do artigo

244.Com vista à articulação com os dois artigos aditados durante a apreciação, ou seja, os artigos 7.º-A e 61.º-A, o corpo do presente artigo foi ajustado, indicando expressamente esses artigos e os capítulos em que se inserem.

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



Artigo 7.º-A - Demolição de obras ilegais

245. Este artigo corresponde aos n.ºs 8 e 9 do artigo 7.º da versão inicial.

246. Após discussão, especialmente devido à especificidade e complexidade da demolição das obras ilegais, o proponente entendeu ser mais adequado autonomizar esta matéria num artigo autónomo, separando-a das obras de construção civil em geral.

247. Os n.ºs 8 e 9 do artigo 7.º da versão inicial definiam que:

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

248. Em relação a estas normas, a Comissão pediu esclarecimentos ao proponente sobre a respectiva opção legislativa, nomeadamente sobre os objectivos que se pretende alcançar através destas normas?

249. Segundo os esclarecimentos do proponente, com base nas normas acima referidas, pretende-se que, no futuro, haja um maior aligeiramento para a demolição de obras ilegais de acordo com o grau de risco das mesmas; neste sentido, em relação às obras simples de baixo risco, para além de isenção de licenciamento, as mesmas não carecem de comunicação prévia. A opção legislativa é a de classificar as obras fora do âmbito previsto nos referidos dois números como “obras simples de baixo risco”.

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



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

250. Segundo a Comissão, as normas constantes na versão inicial da proposta de lei não definiam claramente o que se entende por “baixo risco” e, quanto aos conceitos-chave, como “grande dimensão ou complexidade”, referidos no n.º 9, também não havia um critério de avaliação em concreto. Nesta situação, a delimitação do âmbito de aplicação apenas pode ser realizada mediante uma inferência negativa, com base no método de exclusão. Este tipo de abordagem baseada em “exclusão” carece de critérios positivos, concretos e claros, o que dificulta a sua aplicação na prática e pode gerar incertezas na aplicação da norma.

251. A Comissão preocupou-se com o facto de, na prática, ser difícil para os cidadãos avaliarem por si próprios se uma obra é de “baixo risco” ou se tem “dimensão ou complexidade” significativas, o que também não favorece o incentivo à demolição voluntária de obras ilegais pelos cidadãos.

252. Quanto aos detalhes acima referidos sobre os critérios de definição das obras ilegais de baixo risco que mereceram a atenção da Comissão, *vide* o ponto (V) da apreciação na generalidade do presente parecer.

253. Após uma discussão aprofundada, e tendo em conta as opiniões da Comissão, o proponente procedeu a uma reapreciação das disposições em causa, introduzindo ajustamentos na versão alternativa, passando a prever, de forma expressa e em termos positivos, quais são as obras ilegais consideradas de baixo risco.

254. O artigo 7.º-A aditado na versão alternativa da proposta de lei tem a seguinte redacção:

“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;

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;



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

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.”

— 255.A Comissão manifestou concordância com a orientação da alteração das disposições, considerando que a regulamentação concreta pode reforçar a sua operacionalidade, favorecendo a compreensão, pelos cidadãos, dos limites das obras de baixo risco e orientando-os a proceder, de forma voluntária e proactiva, à regularização das obras ilegais.

256.Relativamente ao disposto no n.º 1 acima referido, a Comissão solicitou ao proponente que prestasse esclarecimentos sobre o conteúdo daquela disposição e os respectivos critérios de definição, nomeadamente, como definir, em concreto, que a “distância entre o ponto mais alto e o pavimento seja inferior a nove metros” prevista na alínea 2), especialmente nos edifícios que dispõem de plataforma?

257.Em resposta, o proponente explicou que, sob a premissa de o prazo de execução não exceder cinco dias, os critérios estabelecidos em cada alínea do n.º 1, consoante as diferentes partes ou tipologias das construções, constituem condições de aplicação autónoma. Por outras palavras, sempre que se verifique um dos requisitos previstos em qualquer das alíneas, fica isento o licenciamento e a comunicação prévia. Em relação à medição da distância de nove metros prevista na alínea 2),

Handwritten initials: JF, CS

Handwritten initials: JF, JF, JF, JF, JF, JF, JF, JF, JF, JF



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

trata-se da distância vertical medida a partir do ponto mais alto da obra ilegal até ao solo, ou seja, a partir do pavimento da via pública e não da plataforma.

258. Quanto à alínea 4) do n.º 1 aditada na versão alternativa, a Comissão solicitou ao proponente que prestasse os respectivos esclarecimentos.

259. O proponente indicou que, tendo em conta a existência de diversas situações de obras ilegais, e para dissipar as preocupações dos deputados quanto à possibilidade de os cidadãos incorrerem em erro de avaliação sobre se uma obra é de baixo risco, optou por permitir a demolição de outras obras de baixo risco, não previstas nas alíneas 1) a 3) do n.º 1, mediante confirmação do director da DSSCU.

260. Relativamente à ressalva constante no n.º 2 do presente artigo, o proponente aditou-a no decurso da apreciação. Neste contexto, a Comissão solicitou-lhe que prestasse esclarecimentos sobre o objectivo legislativo do aditamento desta norma e as situações concretas que se pretende regulamentar.

261. O proponente explicou que, no regime actual, a demolição de todas as obras ilegais que não envolvam bens imóveis classificados ou em vias de classificação está sujeita ao regime de comunicação prévia, sem que tenham sido consideradas as obras de elevado risco, quer pela sua dimensão, quer pelo seu grau de complexidade. Tendo em conta as questões de segurança associadas à demolição dessas obras de elevado risco, foi aditada uma ressalva no n.º 2 na versão alternativa, dando cumprimento ao princípio político de “descentralizar com eficácia e regulamentar com rigor”.

262. Para o efeito, a proposta de lei adopta uma estrutura de supervisão de gestão por níveis:

(1) Obras extremamente simples e de baixo risco: dispensa-se totalmente do licenciamento e da comunicação prévia, sem quaisquer formalidades;

(2) Obras gerais: mantém-se o regime de comunicação prévia aplicável;



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

(3) Obras complexas ou de grande dimensão que possam afectar a segurança: cabe ao Director da DSSCU decidir, de acordo com a situação concreta, sobre a aplicação ou não do regime de licenciamento, no sentido de reforçar a fiscalização, prevenir riscos de segurança resultantes da demolição de obras de alto risco e reforçar as garantias de segurança.

263. Relativamente ao n.º 3 deste artigo, mantém-se a disposição vigente, ou seja, no caso da demolição de obras ilegais em bens imóveis classificados ou em vias de classificação, aplica-se o regime de licenciamento.

Artigo 11.º - A - Numeração policial e placas toponímicas

264. De acordo com o regime vigente, a atribuição, a emissão de segunda via e a instalação de numeração policial e de placas toponímicas são da competência do IAM, sendo reguladas pelas respectivas posturas municipais.

265. Tendo em conta que as funções de numeração policial e de placas toponímicas do IAM vão ser transferidas para a DSSCU, é necessário aditar à Lei n.º 14/2021 disposições sobre a atribuição, a emissão de segunda via e a instalação de numeração policial e de placas toponímicas nos novos edifícios ou nos existentes. Ao mesmo tempo, aproveitando a revisão da lei, procede-se a uma revisão geral e sistemática do respectivo conteúdo e, tendo em conta a experiência adquirida na execução da lei, complementam-se adequadamente os conteúdos. Pelo exposto, a proposta de lei sugere o aditamento deste artigo.

266. A Comissão concordou com a opção legislativa subjacente ao presente artigo.

267. No decurso da apreciação do presente artigo, a Comissão perguntou se é necessário aditar, no n.º 2, a proibição de instalação de placas toponímicas não emitidas pela DSSCU; se vai ser aplicado um novo modelo de numeração policial e de placas toponímicas, bem como se é necessário definir disposições transitórias para o procedimento em curso da instalação ou do pedido de numeração policial.

268. O proponente respondeu que, dentro do possível, as placas toponímicas das vias públicas irão manter o seu estilo actual, a numeração policial vai adoptar um

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and the initials 'CS' near the top.



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

“design” neutro, actualizando-se apenas nas novas emissões ou em caso de necessidade. Quanto ao conteúdo concreto deste artigo, já foi ouvido o IAM, o qual entende que não é necessário aditar mais nada, nem definir disposições transitórias na presente proposta de lei.

Artigo 41.º-A - Responsabilidade penal das pessoas colectivas ou entidades equiparadas

269.O presente artigo foi aditado com o objectivo de colmatar a lacuna existente no regime de responsabilidade penal das pessoas colectivas na legislação vigente, aperfeiçoando o respectivo sistema de responsabilidade jurídica.

270.Quanto à grande diferença entre os valores mínimo e máximo da pena de multa (sendo o valor máximo 200 vezes superior ao mínimo) proposta neste artigo, o proponente explicou que a fixação da pena de multa tomou como referência o disposto no n.º 2 do artigo 45.º do Código Penal¹² e que a pena de multa proposta neste artigo corresponde ao âmbito deste artigo do Código Penal.

Artigo 61.º-A - Plataforma electrónica

271.Uma das medidas importantes que a presente proposta de lei pretende introduzir é permitir que o requerente apresente a comunicação prévia e o pedido de licença prévia através de uma plataforma electrónica. A Comissão debruçou-se sobre a adequabilidade da regulamentação da plataforma electrónica a nível jurídico, com vista a estabelecer as suas bases de funcionamento.

272.Quanto à apresentação da comunicação prévia e do pedido de licença prévia através da plataforma electrónica acima referida, *vide* o conteúdo de apreciação no ponto (II) da parte da apreciação na generalidade do presente parecer.

273.Após discussão, o proponente aceitou as opiniões da Comissão, considerando oportuno estabelecer, a nível jurídico, normas de princípio para as plataformas

¹² “Cada dia de multa corresponde a uma quantia entre 50 e 10 000 patacas, que o tribunal fixa em função da situação económica e financeira do condenado e dos seus encargos pessoais.”



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

electrónicas. As normas procedimentais concretas serão definidas por regulamento administrativo complementar.

274.A Comissão manifestou a sua concordância com o aditamento deste artigo na versão alternativa.

(III) Artigo 3.º da Proposta de Lei - Aplicação no tempo

275.Este artigo corresponde ao artigo 4.º da versão inicial.

276.Quanto ao n.º 2, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre o seguinte: a que se refere, em concreto, a expressão “procedimentos de licenciamento e de obras em curso”?

277.Segundo os esclarecimentos do proponente, a mesma refere-se ao seguinte: a nova norma aplica-se às obras que, à data da produção de efeitos do artigo 11.º-A, ainda se encontrem em processo de apreciação e aprovação, ou já tenham sido licenciadas, mas ainda se encontrem em fase de construção.

278.A redacção do n.º 1 deste artigo foi aperfeiçoada na versão alternativa, clarificando-se que as disposições que continuam a ser aplicáveis são as correspondentes da Lei n.º 14/2021.

(IV) Artigo 4.º da proposta de lei - Revogação

279.Este artigo foi aditado na versão alternativa.

280.A versão inicial propunha regular, nos n.ºs 8 e 9 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021, a demolição de obras ilegais, matéria que passou a ser objecto de regulamentação específica mediante um artigo autónomo, o artigo 7.º-A (Demolição de obras ilegais), introduzido pelo artigo 2.º da proposta de lei. Assim sendo, na versão alternativa da proposta de lei foi incluída a respectiva norma revogatória, revogando-se expressamente o n.º 8 do artigo 7.º da lei vigente.

281.Ademais, durante a apreciação da proposta de lei, a Comissão discutiu com o proponente sobre a necessidade de revogação expressa das duas Posturas Municipais em vigor.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below, some with the number 12 written underneath.



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

282. Ouvido o Instituto para os Assuntos Municipais e a Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, o proponente referiu que, nas Posturas Municipais acima referidas, apenas se mantêm em vigor as disposições relativas à numeração policial e às placas toponímicas, cujos conteúdos serão substituídos pelo novo regime previsto na presente proposta de lei. Assim, concordou-se com a sua revogação expressa na presente proposta de lei, por forma a evitar incertezas na aplicação da lei. Assim sendo, propôs-se a introdução de disposições correspondentes no artigo 4.º da versão alternativa, revogando expressamente o “Código de Posturas Municipais do Concelho de Macau” e o “Código de Posturas Municipais do Concelho das Ilhas”. Trata-se igualmente de um importante resultado dos trabalhos de recensão legislativa.

283. Na versão alternativa, passou-se a prever o seguinte:

“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”.

(IV) Artigo 5.º da proposta de lei - Entrada em vigor e produção de efeitos

284. Atendendo a que a “Lei da actividade de restauração e bebidas e respectivos estabelecimentos”¹³ envolve a alteração da Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural) e que o n.º 7 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021, alterado pelo artigo 1.º da presente proposta de lei, remete para o artigo 31.º da referida Lei de Salvaguarda do Património Cultural, para efeitos de aplicação, a entrada em vigor

¹³ Lei que entra em vigor no dia 1 de Julho de 2026.



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

da presente proposta de lei ocorrerá em simultâneo com a “Lei da actividade de restauração e bebidas e respectivos estabelecimentos”, estando ambas previstas para o dia 1 de Julho de 2026.

285.No n.º 2 da versão inicial da proposta de lei, propunha-se que o n.º 7 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021, alterada pela presente lei, entrasse em vigor simultaneamente com a “Lei da actividade de restauração e bebidas e respectivos estabelecimentos”, no entanto, tendo em conta que a presente lei já prevê a sua entrada em vigor em 1 de Julho de 2026, propõe-se, na versão alternativa, a eliminação da norma em causa.

286.O n.º 2 da versão alternativa corresponde ao n.º 3 da versão inicial.

287.A fim de acompanhar a implementação da Lei n.º 1/2026 (Alteração à Lei n.º 9/2018 – Criação do Instituto para os Assuntos Municipais)¹⁴, e para assegurar uma articulação harmoniosa dos respectivos regimes, na versão alternativa definiu-se, claramente, que as normas sobre os assuntos relacionados com a numeração policial e as placas toponímicas, bem como as respectivas normas sancionatórias administrativas, produzem efeitos antecipadamente a partir de 1 de Junho de 2026.

288.Para além disso, foi actualizado o número das alíneas para as quais o n.º 2 faz remissão, tendo em conta as alterações e os ajustamentos da sistematização de outros artigos.

289.Na versão alternativa, passou-se a prever neste artigo o seguinte:

“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”.

290.A Comissão questionou o proponente sobre a necessidade de republicação da Lei

¹⁴ Lei que entra em vigor no dia 1 de Junho de 2026.



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

n.º 14/2021, alterada pela presente proposta de lei. Segundo a resposta do proponente, não são muitos os artigos envolvidos na presente alteração, pelo que, não é necessário proceder à sua republicação.

(VI) Artigo 3.º da versão inicial - Alteração à Lei n.º 12/2013

291.O artigo 3.º da versão inicial previa a revisão do artigo 66.º (Zona do território abrangida por plano de pormenor) da Lei n.º 12/2013 (Lei do planeamento urbanístico)¹⁵.

292.No entanto, no decurso da apreciação na especialidade, após uma especial ponderação, o proponente apontou que, apesar de não serem emitidas mais “plantas de condições urbanísticas” para as respectivas zonas do território, o conceito de “planta de condições urbanísticas” continua a ser referido noutras normas jurídicas em vigor. A alteração do artigo 66.º com a eliminação da expressão em causa pode gerar incongruências ou divergências no ordenamento jurídico, tanto na aplicação como na interpretação das normas em vigor. Razão pela qual, decidiu-se manter a expressão original, não procedendo, por enquanto, à alteração do artigo em causa.

293.Assim sendo, na versão alternativa foi eliminada a respectiva proposta de alteração.

V. Conclusão

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

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

¹⁵ “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.”



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

Macau, 2 de Abril de 2026.

A Comissão,

Leong Sun Iok

(Presidente)

Leong Hong Sai

(Secretário)

Si Ka Lon

José Maria Pereira Coutinho

CS
陸
李
梁
梁
呂



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

Leong On Kei

Ma Chi Seng

Iau Teng Pio

Kou Kam Fai

Leong Pou U



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

呂綺穎

Loi I Weng

陳禮祺

Chan Lai Kei

梁

C

李

李

李

李

李

李

李

—

—



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

梁
C1

Anexo

**Mapa comparativo entre a 1.^a versão e a 2.^a versão enviada à AL
(disponibilizado pelo proponente)**

梁
C1
梁
C1
梁
C1
梁
C1
梁
C1
梁
C1

**Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 - Regime jurídico da construção urbana”
Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviada à AL**

1.ª versão enviada à Assembleia Legislativa	2.ª versão enviada à Assembleia Legislativa
<p align="center">Artigo 1.º</p> <p align="center">Alteração à Lei n.º 14/2021</p> <p>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:</p>	<p align="center">Artigo 1.º</p> <p align="center">Alteração à Lei n.º 14/2021</p> <p>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:</p>
<p align="center">«Artigo 4.º</p> <p align="center">Licenciamento</p> <p>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.</p> <p>2. [...].</p> <p>3. [...].</p> <p>4. [...].</p> <p>5. [...].</p> <p>6. [...].</p>	<p align="center">«Artigo 4.º</p> <p align="center">Licenciamento</p> <p>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.</p> <p>2. [...].</p> <p>3. [...].</p> <p>4. [...].</p> <p>5. [...].</p> <p>6. [...].</p>
<p align="center">Artigo 5.º</p> <p>Obras em estabelecimentos sujeitos a licenciamento administrativo</p> <p>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.</p>	<p align="center">Artigo 5.º</p> <p>Obras em estabelecimentos sujeitos a licenciamento administrativo</p> <p>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.</p>

**Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 - Regime jurídico da construção urbana”
Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviada à AL**

1.ª versão enviada à Assembleia Legislativa	2.ª versão enviada à Assembleia Legislativa
<p align="center">Artigo 7.º</p> <p align="center">Isenção de licenciamento e comunicação prévia</p> <p>1. [...].</p> <p>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.</p> <p>3. [...]:</p> <p>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;</p> <p>2) [...];</p> <p>3) [...];</p> <p>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);</p>	<p align="center">Artigo 7.º</p> <p align="center">Isenção de licenciamento e comunicação prévia</p> <p>1. [...].</p> <p>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.</p> <p>3. [...]:</p> <p>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;</p> <p>2) [...];</p> <p>3) [...];</p> <p>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);</p>

**Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 - Regime jurídico da construção urbana”
Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviada à AL**

1.ª versão enviada à Assembleia Legislativa	2.ª versão enviada à Assembleia Legislativa
<p>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.</p> <p>4. [...].</p> <p>5. [...].</p> <p>6. [...].</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>9. As obras de demolição das seguintes obras ilegais estão também sujeitas ao cumprimento do regime de comunicação prévia referido no n.º 6:</p> <p>1) As obras ilegais de grande dimensão ou complexidade;</p>	<p>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;</p> <p>6) As obras de conservação e reparação a realizar nas instalações dos terminais marítimos públicos de passageiros pela entidade responsável pela sua conservação.</p> <p>4. [...].</p> <p>5. [...].</p> <p>6. [...].</p> <p>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).</p> <p>8. [Revogado]</p>

**Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 - Regime jurídico da construção urbana”
Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviada à AL**

1.ª versão enviada à Assembleia Legislativa	2.ª versão enviada à Assembleia Legislativa
<p>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;</p> <p>3) As obras ilegais cujo prazo de execução da demolição seja superior a cinco dias.</p>	
<p align="center">Artigo 19.º Embargo de obras</p> <p>1. [...].</p> <p>2. [...].</p> <p>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.</p> <p>4. [...].</p> <p>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.</p> <p>6. [...].</p> <p>7. [...].</p> <p>8. [...].</p> <p>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.</p>	<p align="center">Artigo 19.º Suspensão e embargo de obras</p> <p>1. [...].</p> <p>2. [...].</p> <p>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.</p> <p>4. [...].</p> <p>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.</p> <p>6. [...].</p> <p>7. [...].</p> <p>8. [...].</p> <p>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.</p>

**Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 - Regime jurídico da construção urbana”
Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviada à AL**

1.ª versão enviada à Assembleia Legislativa	2.ª versão enviada à Assembleia Legislativa
10. [...].	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].
<p>Artigo 20.º</p> <p>Efeitos do embargo</p>	<p>Artigo 20.º</p> <p>Efeitos do embargo</p>
<p>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.</p> <p>2. [...].</p> <p>3. [...].</p>	<p>1. [...].</p> <p>2. O embargo não obsta à demolição voluntária de obras ilegais que não careça de licenciamento nem de comunicação prévia.</p> <p>3. [Anterior n.º 2].</p> <p>4. [Anterior n.º 3].</p>
<p>Artigo 21.º</p> <p>Notificação de ordem de embargo</p>	<p>Artigo 21.º</p> <p>Notificação de ordem de embargo</p>
<p>1. [...].</p> <p>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.</p> <p>3. [...].</p>	<p>1. [...].</p> <p>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.</p> <p>3. [...].</p>
<p>Artigo 25.º</p> <p>Pedido de legalização de obras</p>	<p>Artigo 25.º</p> <p>Pedido de legalização de obras</p>
1. [...].	1. [...].

**Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 - Regime jurídico da construção urbana”
Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviada à AL**

1.ª versão enviada à Assembleia Legislativa	2.ª versão enviada à Assembleia Legislativa
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p align="center">Artigo 28.º Despejo</p> <p>[...]: 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) [...].</p>	<p align="center">Artigo 28.º Despejo</p> <p>[...]: 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) [...].</p>
<p align="center">Artigo 42.º Infracções administrativas</p> <p>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;</p>	<p align="center">Artigo 42.º Infracções administrativas</p> <p>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;</p>

**Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 - Regime jurídico da construção urbana”
Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviada à AL**

1.ª versão enviada à Assembleia Legislativa	2.ª versão enviada à Assembleia Legislativa
<p>4) [...]; 5) [...]; 6) [...]; 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;</p> <p>11) A não comunicação da conclusão da obra sujeita a comunicação prévia nos prazos fixados no diploma complementar;</p> <p>12) A inexatidão 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;</p> <p>13) A inexatidão 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;</p> <p>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</p>	<p>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;</p> <p>11) A não comunicação da conclusão da obra sujeita a comunicação prévia nos prazos fixados em diploma complementar;</p> <p>12) A inexatidão 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;</p> <p>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;</p> <p>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</p>

**Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 - Regime jurídico da construção urbana”
Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviada à AL**

1.ª versão enviada à Assembleia Legislativa	2.ª versão enviada à Assembleia Legislativa
<p>numeração policial ou placas toponímicas;</p> <p>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.</p> <p>3. [...];</p> <p>1) [...];</p> <p>2) [...];</p> <p>3) [...];</p> <p>4) [...];</p> <p>5) [...];</p> <p>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;</p> <p>7) [...];</p> <p>8) [...].</p> <p>4. [...].</p> <p>5. [...].</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>11.º-A.</p> <p>3. [...];</p> <p>1) [...];</p> <p>2) [...];</p> <p>3) [...];</p> <p>4) [...];</p> <p>5) [...];</p> <p>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;</p> <p>7) [...];</p> <p>8) [...].</p> <p>4. [...].</p> <p>5. [...].</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

**Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 - Regime jurídico da construção urbana”
Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviada à AL**

1.ª versão enviada à Assembleia Legislativa	2.ª versão enviada à Assembleia Legislativa
<p align="center">Artigo 54.º</p> <p align="center">Cumprimento voluntário</p> <p>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:</p> <p>1) [...];</p> <p>2) No prazo fixado na ordem de demolição e reposição, o pagamento é efectuado por metade do valor da multa.</p> <p>2. [...].</p> <p>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.</p>	<p align="center">Artigo 54.º</p> <p align="center">Cumprimento voluntário</p> <p>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:</p> <p>1) [...];</p> <p>2) No prazo fixado na ordem de demolição e reposição, o pagamento é efectuado por metade do valor da multa.</p> <p>2. [...].</p> <p>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.</p>
<p align="center">Artigo 57.º</p> <p align="center">Notificação no local da obra ou edifício</p> <p>1. [...]:</p> <p>1) [...];</p> <p>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;</p> <p>3) [...].</p> <p>2. [...].</p> <p>3. [...].</p> <p>4. [...].</p>	<p align="center">Artigo 57.º</p> <p align="center">Notificação no local da obra ou edifício</p> <p>1. [...]:</p> <p>1) [...];</p> <p>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;</p> <p>3) [...].</p> <p>2. [...].</p> <p>3. [...].</p> <p>4. [...].</p>

**Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 - Regime jurídico da construção urbana”
Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviada à AL**

1.ª versão enviada à Assembleia Legislativa	2.ª versão enviada à Assembleia Legislativa
<p align="center">Artigo 58.º Notificação postal</p> <p>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. [...].»</p>	<p align="center">Artigo 58.º Notificação postal</p> <p>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. [...].»</p>
<p align="center">Artigo 2.º Aditamento à Lei n.º 14/2021</p> <p>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:</p>	<p align="center">Artigo 2.º Aditamento à Lei n.º 14/2021</p> <p>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:</p>
	<p align="center">«Artigo 7.º-A Demolição de obras ilegais</p> <p>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; 2) Construções clandestinas executadas nas fachadas dos edifícios, desde</p>

**Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 - Regime jurídico da construção urbana”
Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviada à AL**

1.ª versão enviada à Assembleia Legislativa	2.ª versão enviada à Assembleia Legislativa
	<p>que a distância entre o ponto mais alto e o pavimento seja inferior a nove metros;</p> <p>3) Muros de vedação, vedações ou construções clandestinas com área não superior a 10 metros quadrados ao nível do solo;</p> <p>4) Outras situações de isenção de licenciamento e comunicação prévia confirmadas pelo director da DSSCU.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p align="center">«Artigo 11.º-A</p> <p align="center">Numeração policial e placas toponímicas</p> <p>1. Todos os edifícios que confrontam com a via pública têm de ter a numeração policial atribuída pela DSSCU.</p> <p>2. É proibida a instalação de numeração policial que não tenha sido atribuída pela DSSCU ou a alteração de numeração policial.</p> <p>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.</p> <p>4. É proibido riscar, eliminar, remover ou, por qualquer forma, danificar a numeração policial ou as placas toponímicas.</p>	<p align="center">Artigo 11.º-A</p> <p align="center">Numeração policial e placas toponímicas</p> <p>1. Todos os edifícios que confrontam com a via pública têm de ter a numeração policial atribuída pela DSSCU.</p> <p>2. É proibida a instalação de numeração policial que não tenha sido atribuída pela DSSCU ou a alteração de numeração policial.</p> <p>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.</p> <p>4. É proibido riscar, eliminar, remover ou, por qualquer forma, danificar a numeração policial ou as placas toponímicas.</p>

**Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 - Regime jurídico da construção urbana”
Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviada à AL**

1.ª versão enviada à Assembleia Legislativa	2.ª versão enviada à Assembleia Legislativa
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p align="center">Artigo 41.º-A</p> <p align="center">Responsabilidade penal das pessoas colectivas ou entidades equiparadas</p> <p>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:</p> <p>1) Pelos seus órgãos ou representantes;</p> <p>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.</p> <p>2. É excluída a responsabilidade referida no número anterior quando o agente tiver actuado contra ordens ou instruções expressas de quem de direito.</p> <p>3. A responsabilidade das entidades referidas no n.º 1 não exclui a responsabilidade individual dos respectivos agentes.</p>	<p align="center">Artigo 41.º-A</p> <p align="center">Responsabilidade penal das pessoas colectivas ou entidades equiparadas</p> <p>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:</p> <p>1) Pelos seus órgãos ou representantes;</p> <p>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.</p> <p>2. É excluída a responsabilidade referida no número anterior quando o agente tiver actuado contra ordens ou instruções expressas de quem de direito.</p> <p>3. A responsabilidade das entidades referidas no n.º 1 não exclui a responsabilidade individual dos respectivos agentes.</p>

**Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 - Regime jurídico da construção urbana”
Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviada à AL**

1.ª versão enviada à Assembleia Legislativa	2.ª versão enviada à Assembleia Legislativa
<p>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.</p> <p>5. A cada dia de multa corresponde uma quantia entre 100 e 20 000 patacas.</p> <p>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.»</p>	<p>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.</p> <p>5. A cada dia de multa corresponde uma quantia entre 100 e 20 000 patacas.</p> <p>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.</p>
	<p align="center">Artigo 61.º-A Plataforma electrónica</p> <p>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.»</p>
<p align="center">Artigo 3.º Alteração à Lei n.º 12/2013</p> <p>O artigo 66.º da Lei n.º 12/2013 (Lei do planeamento urbanístico) passa a ter a seguinte redacção:</p>	
<p align="center">«Artigo 66.º</p> <p>Zona do território abrangida por plano de pormenor</p> <p>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.»</p>	

**Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 - Regime jurídico da construção urbana”
Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviada à AL**

1.ª versão enviada à Assembleia Legislativa	2.ª versão enviada à Assembleia Legislativa
<p align="center">Artigo 4.º Aplicação no tempo</p> <p>1. Aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor da presente lei, continua a ser aplicável o disposto na lei anterior.</p> <p>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.</p>	<p align="center">Artigo 3.º Aplicação no tempo</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	<p align="center">Artigo 4.º Revogação</p> <p>São revogados:</p> <p>1) O n.º 8 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
<p align="center">Artigo 5.º Entrada em vigor e produção de efeitos</p> <p>1. Sem prejuízo do disposto nos dois números seguintes, a presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.</p> <p>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.</p> <p>3. O disposto no artigo 11.º-A e nas alíneas 14) e 15) do n.º 2 do artigo 42.º</p>	<p align="center">Artigo 5.º Entrada em vigor e produção de efeitos</p> <p>1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a presente lei entra em vigor no dia 1 de Julho de 2026.</p> <p>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.</p>

**Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 14/2021 - Regime jurídico da construção urbana”
Mapa comparativo entre a 1.ª versão e a 2.ª versão enviada à AL**

1.ª versão enviada à Assembleia Legislativa	2.ª versão enviada à Assembleia Legislativa
da Lei n.º 14/2021, aditado e alteradas, respectivamente, pela presente lei, produz efeitos a partir de de de 2026.	