

Estes instruções serão actualizados periodicamente e a versão actualizada encontra-se disponível no website da DSSOPT

ALERTA

Solicita-se a atenção de todos de que devido à reestruturação desta Direcção de Serviços, a partir de 1 de Abril consideram-se efectuadas à “Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana” as referências à “Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes” constantes desta directiva. O nome de domínio da página electrónica desta Direcção de Serviços foi alterado também para <https://www.dsscu.gov.mo>.

DSSOPT

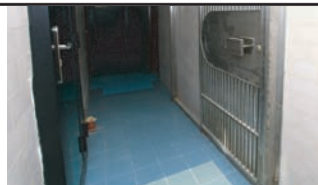
INSTRUÇÕES PARA AS INSTALAÇÕES DE SEGURANÇA E PREVENÇÃO DE FURTOS NOS EDIFÍCIOS

www.dssopt.gov.mo

Equipamentos de Segurança e de Prevenção de Furtos das Janelas e Varandas

Portões nas Comunicações Comuns

Dependências nos Terraços das Coberturas, Pátios, Terraços dos Pódios e Terraços de Recuo



Conteúdo das Instruções

Colocação de equipamentos de segurança e de prevenção de furtos nas janelas das paredes exteriores do edifício	2
Colocação de equipamentos de segurança e de prevenção de furtos nas varandas do edifício	4
Instalação de portões nas comunicações comuns dos edifícios	6
Dependências nos terraços das coberturas, pátios, terraços dos pódios e terraços de recuo dos edifícios	8
Observações / Recomendações	8

Conteúdo Complementar

Perguntas e respostas	10
Mapa esquemático com exemplos de instalação correcta e incorrecta de portões	21

DSSOPT

As Instruções para as Instalações de Segurança e Prevenção de Furtos nos Edifícios (adiante designado por Instruções), baseiam-se principalmente na legislação vigente respeitante à construção, incluindo o Regulamento Geral da Construção Urbana e o Regulamento de Segurança contra Incêndios e tem como objectivo disponibilizar instruções simples, claras e que obedeçam ao que é exigido na legislação aos cidadãos que pretendam instalar equipamentos de segurança e prevenção de furtos nas paredes exteriores das fracções autónomas onde habitam, nos corredores comuns, nos pátios, nos terraços dos pódios, nos terraços das coberturas dos edifícios, no intuito de lhes facilitar o respectivo cumprimento, reforçar a consciência do conceito de cumprimento da lei e fazer com que se respeitem os direitos das outras pessoas.

As presentes instruções irão servir como guia para a instalação uniforme de dependências nas novas construções, desejando o Governo proceder ao tratamento das mesmas logo desde o seu início, a fim de permitir após a conclusão das construções em Macau assegurar a estabilidade das estruturas das mesmas durante o seu tempo de vida e manter o aspecto físico dos edifícios bem ordenado, bem como prolongar o seu prazo de utilização através de um uso adequado, ajudando-se desde modo a melhorar a qualidade habitacional dos cidadãos e criar uma relação harmoniosa entre os vizinhos.

As presentes instruções serão actualizadas de vez em quando em conformidade com o desenvolvimento social e o Governo procederá à divulgação e explicação atempada dos respectivos conteúdos.

Os cidadãos podem consultar e descarregar as presentes instruções na página electrónica da DSSOPT (<http://www.dssopt.gov.mo>).

Maior de 2012

Colocação de equipamentos de segurança e de prevenção de furtos nas janelas das paredes exteriores do edifício

1. A fim de satisfazer as necessidades na prevenção de furtos e garantir a segurança das crianças, na colocação de equipamentos nas janelas das paredes exteriores do edifício deve-se cumprir o seguinte:
 - 1.1 É proibida a instalação de saliências nas paredes exteriores do edifício a fim de assegurar a estabilidade da estrutura do edifício e a segurança pública;
 - 1.2 Disponibilizar saídas e entradas efectivas de modo a facilitar a realização dos trabalhos de salvamento dos bombeiros em caso de incêndio;
 - 1.3 Não implicar modificações ou demolições das paredes exteriores originais dos edifícios.



Exemplos de instalações autorizadas

- (1) Instalação de gradeamentos na área interior da janela, sendo necessário que cada vão de janela possua uma abertura cuja dimensão não pode ser inferior à da folha máxima do mesmo.
- (2) Instalação de fios de aço de pré-força de tracção de prevenção de furtos na área interior da janela.*



Nota

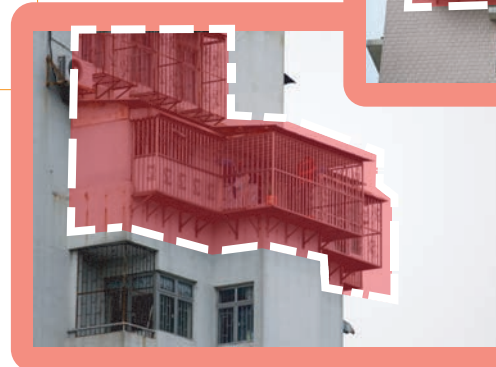
* O diâmetro dos fios de aço de pré-força de tracção referido no ponto 1 não pode ser superior a 6mm.

* Na área dos fios de aço não é autorizada a instalação de barras ou cordas de tracção que fiquem ligados aos mesmos, etc.



Exemplos de instalações proibidas

Gaiolas, palas e suportes salientes para vasos

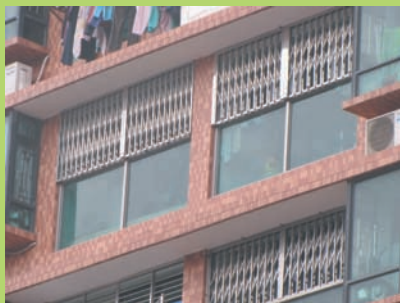


Colocação de equipamentos de segurança e de prevenção de furtos nas varandas do edifício

2. A fim de satisfazer as necessidades na prevenção de furtos e garantir a segurança das crianças, na colocação de equipamentos nas varandas do edifício, deve-se cumprir o seguinte:
 - 2.1 É proibida a instalação de saliências nas paredes exteriores do edifício a fim de assegurar a estabilidade da estrutura do edifício e a segurança pública;
 - 2.2 Disponibilizar entradas e saídas efectivas de modo a facilitar a realização dos trabalhos de salvamento dos bombeiros em caso de incêndio;
 - 2.3 Não poder proceder a modificações ou demolições das paredes exteriores originais dos edifícios, incluindo guardas ou muros das varandas;

Exemplos de instalações autorizadas

Instalação de fios de aço de pré-força de tracção de prevenção de furtos*, gradeamentos fixos (dotados de uma abertura de evacuação com uma dimensão não inferior a 0,6m x 0,8m), portas de correr com duas folhas ou portas rolantes não herméticas, não podendo nenhuma delas sobressair da varanda.



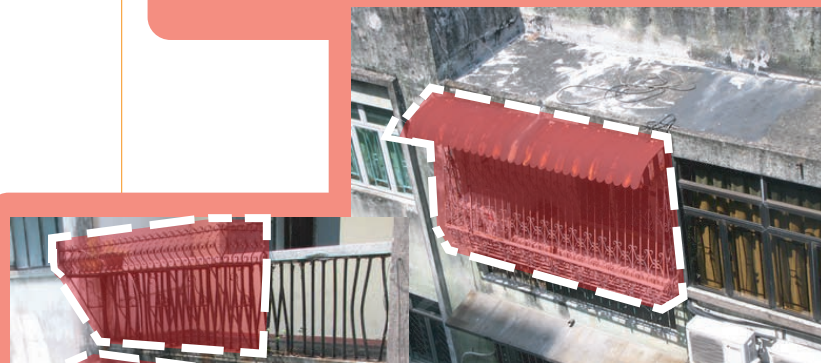
04

* O diâmetro dos fios de aço de pré-força de tracção referido no ponto 2 não pode ser superior a 6mm.

* Na área dos fios de aço não é autorizada a instalação de barras ou cordas de tracção que fiquem ligados aos mesmos, etc.

Exemplos de instalações proibidas

Palas, gaiolas e suportes salientes para vasos.



05

Instalação de portões nas comunicações comuns dos edifícios

3. A instalação de portões nas comunicações horizontais comuns de edifícios habitacionais, dormitórios, asilos (isto é, os do grupo I da classificação dos edifícios referido no Regulamento de Segurança Contra Incêndios), deve obedecer ao seguinte:
 - 3.1 É proibida a ocupação das partes comuns do edifício (nomeadamente dos corredores comuns, escadas comuns, etc.).
 - 3.2 Não obstruir os caminhos de evacuação;
 - 3.3 Quando os portões estejam totalmente abertos não podem impedir a utilização das portas corta-fogo ou dos equipamentos de prevenção contra incêndios (nomeadamente dos sarilhos de mangueira);
 - 3.4 O sentido de abertura dos portões deve ser o mesmo que o do caminho de evacuação, no entanto, os portões instalados nos extremos dos caminhos de evacuação não ficam sujeitos a esta disposição;
 - 3.5 A abertura dos portões não pode afectar os outros moradores.
4. A instalação de portões nas comunicações horizontais comuns de edifícios não habitacionais (isto é, nos centros comerciais, escritórios, edifícios comerciais, hotéis e fábricas, entre outros, pertencentes a “outros edifícios classificados” no Regulamento de Segurança Contra Incêndios) tem que ter em consideração a densidade do pessoal e as exigências rigorosas respeitantes à prevenção contra incêndios, devendo cumprir o seguinte:
 - 4.1 É proibida a ocupação das partes comuns do edifício (nomeadamente dos corredores comuns, escadas comuns, etc.).
 - 4.2 Não obstruir os caminhos de evacuação;

06

- 4.3 É proibida a instalação de portões (portões abertos para o exterior) que abram no sentido dos caminhos de evacuação (nomeadamente corredores e escadas), no entanto, na abertura dos portões, o espaço em frente que tenha uma largura mínima superior ou igual à largura total dos acessos contíguos, não fica sujeita a esta disposição. Para além disso, nas portas das fracções autónomas situadas nos extremos dos caminhos de evacuação, os seus portões podem ser instalados de acordo com o ponto 3.

Exemplos de instalações autorizadas



Portões de correr, portões de correr com duas folhas ou portões abertos para o exterior que não obstruam os caminhos de evacuação.



07

Dependências nos terraços das coberturas, pátios, terraços dos pódios e terraços de recuo dos edifícios

5. Nos terraços dos pódios, terraços de recuo, pátios ou terraços das coberturas dos condomínios que pertencem aos condóminos, é proibida a instalação de dependências fixas;
6. É aceite a instalação de forma não fixa de redes de segurança para a prevenção de queda de objectos ou a instalação de toldos, no entanto, os mesmos não podem causar problemas de higiene, obstruir os trabalhos de salvamento de pessoas e de combate a incêndios realizados pelos bombeiros nem afectar terceiros.

Observações

- (a) As presentes instruções não se aplicam aos edifícios classificados como monumentos ou edifícios de interesse arquitectónico, aos edifícios localizados nos conjuntos ou sítios classificados fixados no Decreto-Lei n.º 83/92/M, de 31 de Dezembro nem aos edifícios restringidos por outras legislações.
- (b) Salvo disposições em contrário, as instalações de equipamentos de segurança e de prevenção de furtos que não cumpram as instruções acima referidas são consideradas obras ilegais às quais serão aplicadas sanções e demolidas de acordo com a legislação vigente e os procedimentos sancionatórios por grau de gravidade para o tratamento actual de obras ilegais pela DSSOPT.
- (c) Esta Direcção de Serviços elaborou ao mesmo tempo as “Perguntas e Respostas sobre as Instruções para a Instalação de Equipamentos de Segurança e de Prevenção de Furtos em Edifícios”, as quais podem ser consultadas ou descarregadas na página electrónica desta Direcção de Serviços (www.dssopt.gov.mo). Os cidadãos podem também consultar as páginas 10 a 20 desta brochura.

Recomendações

- (i) Na altura da instalação de equipamentos de segurança e de prevenção de furtos, os cidadãos para além de consultarem as instruções acima indicadas, devem também negociar antecipadamente com os órgãos da administração ou com os condóminos do edifício para obterem o respectivo consentimento a fim de se evitarem litígios ou acções judiciais desnecessários.
- (ii) Para se atingir o objectivo referido no número anterior, os condóminos devem convocar a assembleia geral. Através da deliberação da assembleia geral será elaborado ou alterado o regulamento do condomínio, definindo-se o modelo, a cor e o material dos equipamentos de segurança e de prevenção de furtos para que sejam cumpridos pelos proprietários do edifício.



Exemplos de instalações proibidas



PERGUNTAS E RESPOSTAS



Q1. *Qual é o objectivo do Governo em promover as Instruções para a Instalação de Equipamentos de Segurança e de Prevenção de Furtos nos Edifícios (adiante designadas por “Instruções”)?*

A: O objectivo é disponibilizar instruções simples, claras e que obedçam ao que é exigido na legislação aos cidadãos que pretendam instalar os respectivos equipamentos nas paredes exteriores das fracções autónomas onde habitam, nos corredores comuns, nos pátios, nos terraços dos pódios, nos terraços das coberturas dos edifícios, no intuito de lhes facilitar o respectivo cumprimento, reforçar a consciência do conceito de cumprimento da lei e fazer com que se respeitem os direitos das outras pessoas, ajudando-se assim a criar relações harmoniosas entre vizinhos e a melhorar o ambiente habitacional.

Q2. *Os moradores podem instalar como bem entenderem equipamentos de segurança e de prevenção de furtos nas fracções autónomas onde habitam? Como é que a instalação desses equipamentos satisfaz as exigências do Governo?*

A: Não podem ser instalados como as pessoas bem entenderem. De acordo com as “Instruções”, os cidadãos só podem instalar equipamentos de segurança e de prevenção de furtos nas paredes exteriores, nos corredores comuns, nos pátios, nos terraços dos pódios e nos terraços das coberturas dos edifícios, devendo esses equipamentos satisfazer o que é exigido na legislação. Para mais pormenores, podem-se consultar as “Instruções” onde estão expressos as respectivas exigências e critérios.

Q3. *Conforme o referido nas “Instruções”, “é aceite a instalação de forma não fixa de redes de segurança ou de toldos para a prevenção de queda de objectos, no entanto, os mesmos não podem causar problemas de higiene, obstruir os trabalhos de salvamento de pessoas e de combate a incêndios realizados pelos bombeiros nem afectar terceiros”. O que se entende por instalação de forma não fixa?*

A: “A instalação de forma não fixa” significa que os equipamentos que foram instalados podem ser montados e desmontados a qualquer altura, e após a sua montagem não causam facilmente a acumulação de lixo e de água e são fáceis de ser limpos e de ser removidos.

Q4. *O Governo proíbe a instalação de forma fixa de dependências nos terraços das coberturas, nos pátios, nos terraços dos pódios e nos terraços de recuo dos edifícios, querará isto dizer que se pode instalar uma casa pré-fabricada cuja estrutura não seja de betão e que seja construída e demolida a qualquer altura?*

A: Os cidadãos não podem instalar dependências sem a respectiva autorização, quer sejam estruturas em betão ou não, nos terraços das coberturas, nos pátios, nos terraços dos pódios e nos terraços de recuo dos edifícios, sendo apenas aceite pelo Governo a instalação nos locais acima referidos, nomeadamente redes de segurança e toldos móveis.

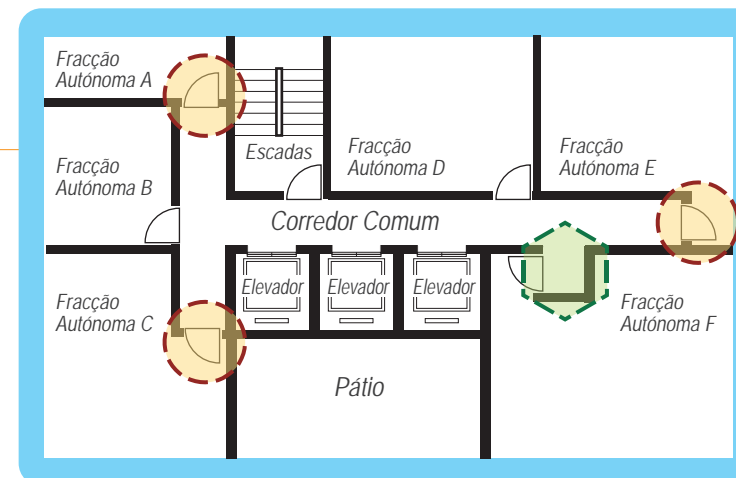
Q5. *O que se entende por comunicações horizontais comuns dos edifícios referidas no ponto 3 das presentes “Instruções”?*

A: As comunicações horizontais comuns situam-se na parte horizontal das comunicações comuns de cada piso do edifício, por exemplo, o corredor comum, e não inclui a comunicação vertical, por exemplo, a escada.

Q6. *O que se entende por “extremo do caminho de evacuação” referido no ponto 3.4 das referidas “Instruções”?*

A: “Extremo do caminho de evacuação” significa o seguinte:

- 1) O extremo do corredor comum (o fim ou a parte final do corredor); ou
- 2) A porta da fracção autónoma que se localiza no espaço côncavo do corredor comum, cuja concavidade é superior a 0,8m. (vide o mapa esquemática)



 Extremo do Corredor Comum
  Espaço Côncavo do Corredor Comum

Q7. *As gaiolas e as palas das fracções autónomas que foram construídas há já muitos anos, caso os cidadãos não procedam à substituição das gaiolas e só procedam à sua reparação ou renovação para evitar quaisquer perigos motivados pela má conservação, o Governo autoriza?*

A: Ao longo dos anos, o Governo não tem autorizado a instalação, reparação ou renovação de construções ilegais, nomeadamente gaiolas ou palas. Caso se verifiquem, serão consideradas pela DSSOPT como casos de construções ilegais às quais se darão um tratamento prioritário. Para garantir a segurança pública, os cidadãos devem demolir as construções ilegais existentes, nomeadamente as gaiolas e as palas nas fracções autónomas onde habitam. Caso os cidadãos queiram proceder à instalação de equipamentos de segurança e de prevenção de furtos para necessidade própria, a respectiva instalação deve também cumprir o exigido nas “Instruções”.

Q8. *As gaiolas e as palas que foram instaladas pelo proprietário antigo e já existiam na altura da compra da fracção autónoma pelo novo comprador, assim sendo, considera-se que o novo proprietário da fracção autónoma infringiu a legislação? Como é que se deve tratar do assunto?*

A: Tendo em atenção a segurança, o novo proprietário deve assumir a responsabilidade de inspeccionar periodicamente a situação das gaiolas e das palas, sobretudo, inspeccionar especialmente no período que antecede a chegada de tufões. Caso verifique que as gaiolas e as palas deterioradas, deve demolí-las com a maior brevidade possível, podendo instalar equipamentos que obedeçam às exigências das presentes Instruções consoante as necessidades de segurança e de prevenção de furtos. No entanto, no âmbito da área jurídica, o novo proprietário possui a propriedade perfeita e exclusiva da sua fracção autónoma, tendo o dever de cumprir a legislação em vigor e assegurar que a sua propriedade está em situação legal. Deste modo, o mesmo deve assumir a responsabilidade da demolição da respectiva obra ilegal e a DSSOPT só aplicará multa ao infractor que foi confirmado que a tinha executado inicialmente. Além disso, o pré-proprietário deve verificar antes da compra se na propriedade existem obras ilegais, negociar com o proprietário sobre a responsabilidade do tratamento da construção ilegal, senão o novo proprietário deverá assumir as respectivas consequências.

Q9. *Caso a gaiola instalada tenha uma saída de evacuação pode ser dispensada a sua demolição?*

A: Não pode. Uma vez que a gaiola é um equipamento saliente na parede exterior do edifício, não obedece à disposição das presentes Instruções que refere que é proibida a instalação de saliências nas paredes exteriores dos edifícios, pelo que, embora a gaiola instalada tenha uma saída de evacuação, no entanto, por motivos de segurança pública deve a mesma ainda ser demolida.

Q10. *As “Instruções” prevêm que as grades das janelas devem ter uma abertura móvel, qual é o seu objectivo?*

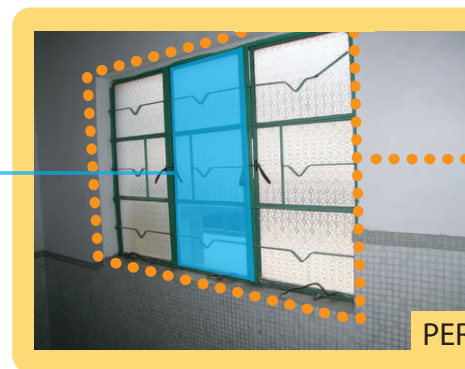
A: Caso os cidadãos necessitem de instalar grades nas janelas para segurança e prevenção de furtos, devem instalar nas grades uma abertura para evacuação (móvel) que obedeça às normas das “Instruções” a fim de permitir aos bombeiros entrar em casa através da respectiva abertura para efectuar operações de salvamento em caso de incêndio.

Q11. *Está estipulada que a abertura móvel das grades das janelas deverá ser fechada à chave? Está estipulado o sentido de abertura da folha das grades das janelas?*

A: As “Instruções” não prevêm que a abertura para evacuação (móvel) das grades das janelas deva estar fechada à chave e o sentido de abertura da folha das grades das janelas, no entanto, prevêm que as grades das janelas não podem ser instaladas na parte exterior das mesmas janelas

Q12. *O exemplo de instalação de grades nas janelas mencionado no ponto 1 das referidas “Instruções”, o que se entende por vão de janela e folha de janela?*

A: O vão de janela é um vão aberto na fachada do edifício para instalação da janela. O vão de janela pode ter várias folhas com dimensões diferentes, por exemplo, a dimensão da sua fresta normalmente é pequena, pelo que, na altura de instalação de grades nas janelas, deve escolher-se uma folha de janela de maior dimensão para instalação de uma abertura para evacuação.



folha de janela

vão de janela

Q13. *Em algumas habitações económicas antigas foram instaladas janelas de correr entre a fracção autónoma e o corredor comum, as “Instruções” prevêm ou não as dependências deste tipo de janelas?*

A: Qualquer que seja o tipo de janela, caso os cidadãos achem necessário instalar equipamentos de segurança e de prevenção de furtos, a respectiva instalação deve cumprir o disposto no ponto 1 das “Instruções”, salvo haja a autorização dos Serviços competentes.

Q14. *Os cidadãos podem instalar aparelhos de ar condicionado nas paredes exteriores das fracções autónomas onde habitam?*

A: Os aparelhos de ar condicionado são artigos indispensáveis na vida dos cidadãos. Para evitar outros problemas resultantes da instalação inadequada de aparelhos de ar condicionado, os cidadãos devem prestar atenção na altura da respectiva instalação de aparelhos de ar condicionado, ao seguinte:

- 1) *No caso do edifício ter previsto o local de instalação de aparelhos de ar condicionado, devem os mesmos ser instalados nesse local;*
- 2) *No caso do edifício não ter previsto o local de instalação, aquando da instalação de aparelhos de ar condicionado deve-se cumprir o seguinte:*
 - 2.1) *O local de instalação deve estar dentro da respectiva área da parede exterior da fracção autónoma;*
 - 2.2) *Evitar a instalação nos pátios dos edifícios, excepto nas janelas/ varandas dos quartos ou salas de estar das fracções autónomas que estão viradas para o pátio;*
 - 2.3) *Na área da parede exterior do edifício numa altura inferior a 2,7m em relação ao passeio ou ao pavimento da via não é permitida a instalação de aparelhos de ar condicionado; Os aparelhos de ar condicionado a instalar na área da parede exterior do edifício numa altura compreendida entre 2,7m e 3,5m em relação ao passeio ou ao pavimento da via não podem estender-se para o exterior mais de 0,50m (incluindo o suporte); os aparelhos de ar condicionado a instalar na área da parede exterior do edifício numa altura superior a 3,5m não podem estender-se para o exterior mais de 0,75m (incluindo o suporte);*
 - 2.4) *Na sua instalação deve ser adoptado um método que procure minimizar o seu impacto aos utentes das demais fracções autónomas no que refere a vibrações e gases quentes.*
 - 2.5) *Não afecta a utilização das instalações próprias de outros moradores (por exemplo, a abertura de janelas);*

- 2.6) *Devem ser dotados de equipamento de drenagem de água para que a água produzida pelo funcionamento dos aparelhos de ar condicionado possa escoar até ao sistema de drenagem de água existente na fracção autónoma;*
- 2.7) *O suporte deve ser instalado de forma segura e utilizar material que não seja fácil de ficar ferrugento, incluindo o trinco de âncora (tal como material de aço inoxidável ou zincado, etc.), devendo proceder periodicamente à inspecção após a sua instalação a fim de assegurar a segurança.*

Caso os cidadãos não cumpram as exigências acima referidas na altura de instalação de aparelhos de ar condicionado, bem como o seu impacto aos demais moradores, os infractores serão processados nos termos da respectiva legislação.

Q15. *A instalação de estendais de roupa na parede exterior do edifício é ilegal?*

A: O estendal de roupa não é considerado como uma obra por causa da sua dimensão, no entanto, considerando a sua utilização diária em termos de segurança e as relações de amizade entre os vizinhos, os moradores devem prestar atenção ao seguinte:

- 1) *Deve-se utilizar no lugar previsto ou nas instalações de secar roupa da altura da construção do edifício;*
- 2) *Deve-se utilizar a varanda ou outro local que pode secar roupa, evitando que as pingas de água caiam para os pisos inferiores ou para a via pública;*
- 3) *Só é permitida a sua instalação na fracção autónoma a qual não possua um local ou as instalações referidos no número anterior, devendo-se prestar atenção ao seguinte:*
 - 3.1) *Antes da sua instalação deve obter-se o consentimento e a deliberação da assembleia geral do condomínio sobre o local para a colocação dos respectivos equipamentos, o material, o modelo, etc., devendo efectuar-se o registo na respectiva acta da reunião ou no regulamento do condomínio para efeitos de fundamento;*
 - 3.2) *O local para instalação deve ficar situado na área da parede exterior correspondente da fracção autónoma do edifício;*
 - 3.3) *O local para instalação não deve estar virado para a via;*
 - 3.4) *Não afecta a utilização das instalações próprias de outros moradores (por exemplo, a abertura de janelas);*
 - 3.5) *O suporte deve ser instalado de uma forma segura e utilizar-se material que não seja fácil de ficar ferrugento, incluindo o trinco de âncora (tal como material de aço inoxidável ou zincado, etc.), devendo proceder-se periodicamente à inspecção após a sua instalação a fim de assegurar a segurança;*
 - 3.6) *A fracção autónoma em apreço deve ser para fins habitacionais;*

3.7) *A instalação não pode ser feita a uma altura inferior a 3,5m em relação ao passeio ou ao pavimento da rua, nem se pode estender para o exterior mais de 0,75m.*

No caso de não ser possível satisfazer as referidas exigências e que provoque más relações entre vizinhos e influencie a higiene ambiental, deve adoptar-se a forma de secar roupa sem ter de se estender a mesma (tal como secadores de roupa).

Q16. *A instalação de reclamos na fachada do edifício é ilegal?*

A: O IACM é a entidade responsável pela apreciação e aprovação da instalação de reclamos. Tanto a instalação de reclamos de carácter comercial como a instalação de reclamos de carácter não comercial que não tenham sido autorizadas pelo Governo são consideradas ilegais, e será tratada pela entidade licenciadora em conformidade com a respectiva legislação.

Q17. *No caso de não se pretender instalar gradeamentos metálicos e portões de correr, pode-se optar por fechar a varanda com janelas de vidro?*

A: O Governo não propõe o fechamento da varanda com janelas de vidro, caso os cidadãos o pretendam fazer, devem cumprir os seguintes requisitos:

- 1) *Nos termos do Código Civil, o fechamento da varanda com janelas de vidro depende da autorização da assembleia geral do condomínio, aprovada por um número de condóminos que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio; não deve prejudicar a utilização por parte de qualquer dos condóminos das coisas próprias ou das coisas comuns (isto é, a fracção autónoma própria ou as partes comuns do edifício); ao mesmo tempo, o requerente reúne condições para formalizar o pedido de legalização desde que tenha apresentado o livro de presenças, a acta da reunião e a declaração de consentimento dos respectivos condóminos.*
- 2) *Os referidos indivíduos que reúnem condições ou seus representantes devem entregar à DSSOPT o projecto da obra de modificação elaborado, conforme a legislação, por um arquitecto inscrito na DSSOPT, devendo a responsabilidade pela direcção da obra ser assumida por um engenheiro civil inscrito e a execução da mesma ser assumida por um construtor civil inscrito. As obras de modificação só poderão ser executadas após a aprovação do referido projecto de modificação e a emissão da respectiva licença de obra.*

Q18. *A existência de varandas da fracção autónoma que já tinham sido fechadas com janelas de vidro, como se trata?*

A: Para efeitos de legalização de janelas de vidro já existentes nas varandas da fracção autónoma, o seu proprietário deve satisfazer as seguintes condições:

- 1) *Nos termos do Código Civil, o fechamento da varanda com janelas de vidro depende da autorização da assembleia geral do condomínio, aprovada por um número de condóminos que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio; não deve prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, das coisas próprias ou das coisas comuns (isto é, a fracção autónoma própria ou as partes comuns do edifício); ao mesmo tempo, o requerente reúne condições para formalizar o pedido de legalização desde que tenha apresentado o livro de presenças, a acta da reunião e a declaração de consentimento dos respectivos condóminos.*
- 2) *Os referidos indivíduos que reúnem condições ou seus representantes devem entregar à DSSOPT o projecto da obra de modificação para legalização, elaborado por um arquitecto inscrito na DSSOPT conforme a legislação e os elementos estruturais de vidro instalados, cuja segurança dos respectivos elementos deve ser inspeccionada por um engenheiro civil inscrito, devendo ainda entregar a declaração de aprovação emitida pelo mesmo e só depois da obtenção da aprovação da DSSOPT é que pode legalizar a sua obra.*

Q19. *O que são fios de aço de pré-força de tracção contra furtos? Qualquer forma de fios de aço de pré-força de tracção contra furtos pode ser instalada?*

A: Os fios de aço de pré-força de tracção contra furtos são fios de aço aos quais foram aplicados antecipadamente uma força de tracção para aumentar a sua intensidade. Além dos fios de aço cortarem, normalmente as crianças ou pessoas têm dificuldades em atravessá-los. Caso os fios de aço sejam danificados, tocará o alarme e assim produzirá efeitos de segurança. Os fios de aço de pré-força de tracção contra furtos é um dos tipos de dispositivos contra furtos mais utilizados na região vizinha.

As presentes “Instruções” estipulam o diâmetro máximo dos fios de aço e não permitem a colocação de barras horizontais entre os fios de aço. Os cidadãos podem escolher no mercado os fios de aço de pré-força que obedeçam à disposição expressa nas “Instruções”.

Q20. *A instalação de portões metálicos deve estar localizada junto à entrada da fracção autónoma? Há uma área legal permitida?*

A: De acordo com a legislação, o portão metálico instalado na entrada da fracção autónoma não pode ocupar as partes comuns do edifício (espaço comum, tal como o corredor, as escadas, etc.), e deve estar junto à entrada da fracção autónoma. Os cidadãos devem assegurar que o local para a instalação do portão metálico não ocupa um espaço que não pertence à área da fracção autónoma onde habitam.

Q21. *No caso de se instalar um portão metálico em frente da porta de madeira da entrada da fracção autónoma, há critérios para a ventilação e a transparência do mesmo?*

A: Não há. As presentes “Instruções” estabelecem os critérios para o local de instalação, o sentido de abertura da porta e se o portão que foi acrescentado afecta ou não a entrada e saída de outros moradores. Uma vez que os cidadãos instalam portões em frente das portas de madeira da entrada da fracção autónoma para evitar furtos, tendo a porta de madeira o efeito de proteger a privacidade na casa, o Governo não estabelece deste modo quaisquer critérios para a ventilação e transparência dos mesmos.

Q22. *Caso duas fracções autónomas contíguas pertençam ao mesmo proprietário, pode ser colocado, sem prejuízo dos outros moradores do mesmo piso, um portão metálico no corredor em frente das duas fracções autónomas para servir de equipamento de prevenção de furtos?*

A: Não se pode. Uma vez que o espaço fora das duas fracções autónomas pertence às partes comuns do edifício e à propriedade de todos os condóminos (por exemplo, o corredor comum), nenhum proprietário de fracções autónomas tem o direito de colocar portões metálicos para ocupar o espaço do corredor comum que não lhe pertence.

Q23. *Actualmente encontram-se construídas coberturas metálicas nos parques de estacionamento descobertos de alguns edifícios para evitar a queda de objectos dos pisos superiores que podem causar danos aos veículos, são estas situações consideradas ilegais?*

A: Nos termos da legislação vigente e do Código Civil, são consideradas obras ilegais, excepto os indivíduos que reúnem condições dos respectivos edifícios terem entregues à DSSOPT projectos de instalação das coberturas metálicas nos parques de estacionamento e tendo estes projectos sido aprovados após efectuadas as respectivas análises técnicas.

Q24. *Como se deve tratar os equipamentos de segurança e de prevenção de furtos actualmente já instalados e que não satisfazem o exigido nas Instruções?*

A: O Governo trata das construções ilegais conforme o respectivo “grau de urgência”. O Governo não procede à demolição de todas as construções ilegais de “uma só vez”, alertando os cidadãos para não pensarem que não vai chegar a sua vez para a demolição das construções ilegais executadas. Durante a construção de novas obras ilegais ou de renovação de obras ilegais já existentes, as que constituem perigo para a segurança da estrutura dos respectivos edifícios e as que estão em estado de ruína com entupimento de esgotos e infiltração de águas e que afectam a saúde pública e a segurança no combate aos incêndios são consideradas prioritárias em termos de tratamento. Caso os vários tipos de equipamentos que tenham sido acrescentados não satisfaçam o exigido nas presentes Instruções, e a fim de garantir a segurança pública e a do próprio edifício, os cidadãos podem tratar do assunto da seguinte forma:

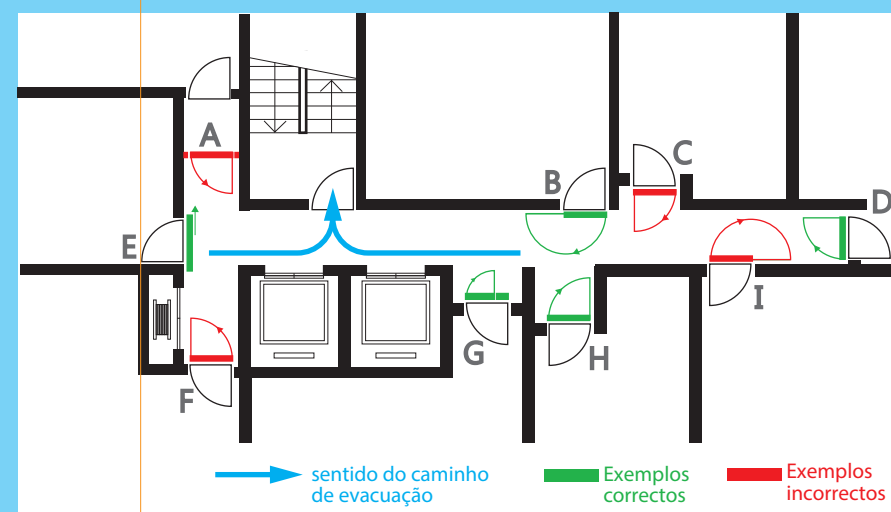
- 1) *No caso de tratamento de equipamentos que sobressaiam nas paredes exteriores dos edifícios, tais como gaiolas, suportes para vasos ou palas, os cidadãos devem contratar um construtor inscrito, comprar a apólice de seguro contra acidentes de trabalho e doenças profissionais e entregar à DSSOPT o impresso de pedido devidamente preenchido juntamente com os documentos referidos para efeitos de apreciação e aprovação e só após a obtenção de autorização por parte da DSSOPT é que podem demolir as construções ilegais que não satisfaçam o exigido nas Instruções. O respectivo impresso pode ser descarregado na página electrónica da DSSOPT (www.dssopt.gov.mo);*

- 2) No caso de tratamento de equipamentos que não sobressaiam nas paredes exteriores dos edifícios, tais como portões metálicos acrescentados nos corredores comuns e gradeamentos fixos nas varandas com abertura de evacuação que não satisfaça o exigido nas Instruções, etc., uma vez que o Governo permite que os trabalhos de demolição ou alteração possam ser realizados no interior, os cidadãos devem apenas contratar um construtor civil inscrito e comprar a apólice de seguro contra acidentes de trabalho e doenças profissionais para proceder à demolição ou alteração dos referidos equipamentos, não sendo necessário entregar previamente o pedido à DSSOPT.

Q25. Caso haja a falta de consentimento da “assembleia geral do condomínio” ou o regulamento do condomínio não permita a colocação de quaisquer equipamentos e os condóminos de fracções autónomas tenham instalado nas suas varandas gradeamentos com abertura de evacuação conforme as “Instruções”, a DSSOPT dará seguimento ao assunto?

A: A DSSOPT só dará seguimento às infracções que infrinjam as “Instruções” ou as legislações relativas à construção porque o referido problema é um litígio em matéria civil, devendo assim ser tratado através de negociações na assembleia geral do condomínio ou pela via civil.

Mapa esquemático com exemplos de instalação correcta e incorrecta de portões



Exemplos correctos (portões de cor verde)

- Portão B:**
O sentido de abertura do portão (portão aberto para o exterior) é igual ao do sentido do caminho de evacuação.
- Portão D:**
Está localizado no extremo do corredor comum, pelo que não há restrições relativamente ao sentido de abertura.
- Portão E:**
O sentido de abertura não impede a utilização dos equipamentos de prevenção contra incêndios.
- Portão G:**
Está localizado no espaço côncavo do corredor comum e uma vez aberto não obstrui o caminho de evacuação.
- Portão H:**
Está localizado no espaço côncavo do corredor comum, pelo que não há restrições relativamente ao sentido de abertura.



Exemplos incorrectos (portões de cor vermelha)

- Portão A:**
Ocupa o corredor comum, devendo o portão estar instalado junto à entrada e saída da fracção autónoma.
- Portão C:**
O portão uma vez aberto obstrui o caminho de evacuação.
- Portão F:**
O sentido de abertura impede a utilização dos equipamentos de prevenção contra incêndios.
- Portão I:**
O sentido de abertura do portão (portão aberto para o exterior) é diferente ao do sentido do caminho de evacuação.

Notas: Na instalação dos portões acima referidos poder-se-á optar por portões de correr com duas folhas.

Construir em conjunto uma
casa propícia para habitação

www.dssopt.gov.mo

Linha de
informação:
8590 3800

DSSOPT
Maio de 2012