

# **INSTRUÇÕES PARA A DEMOLIÇÃO DAS OBRAS ILEGAIS**

(versão de Janeiro de 2022)

## **Nota introdutória**

O Governo tem sempre a expectativa de resolver gradualmente os problemas das obras ilegais existentes nos edifícios de Macau. A DSSOPT publicou em Maio de 2012 as Instruções para as Instalações de Segurança e Prevenção de Furtos nos Edifícios que têm como objectivo disponibilizar instruções simples, claras e que obedecem 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 pódios e nas coberturas em terraço dos edifícios, no intuito de lhes facilitar o respectivo cumprimento.

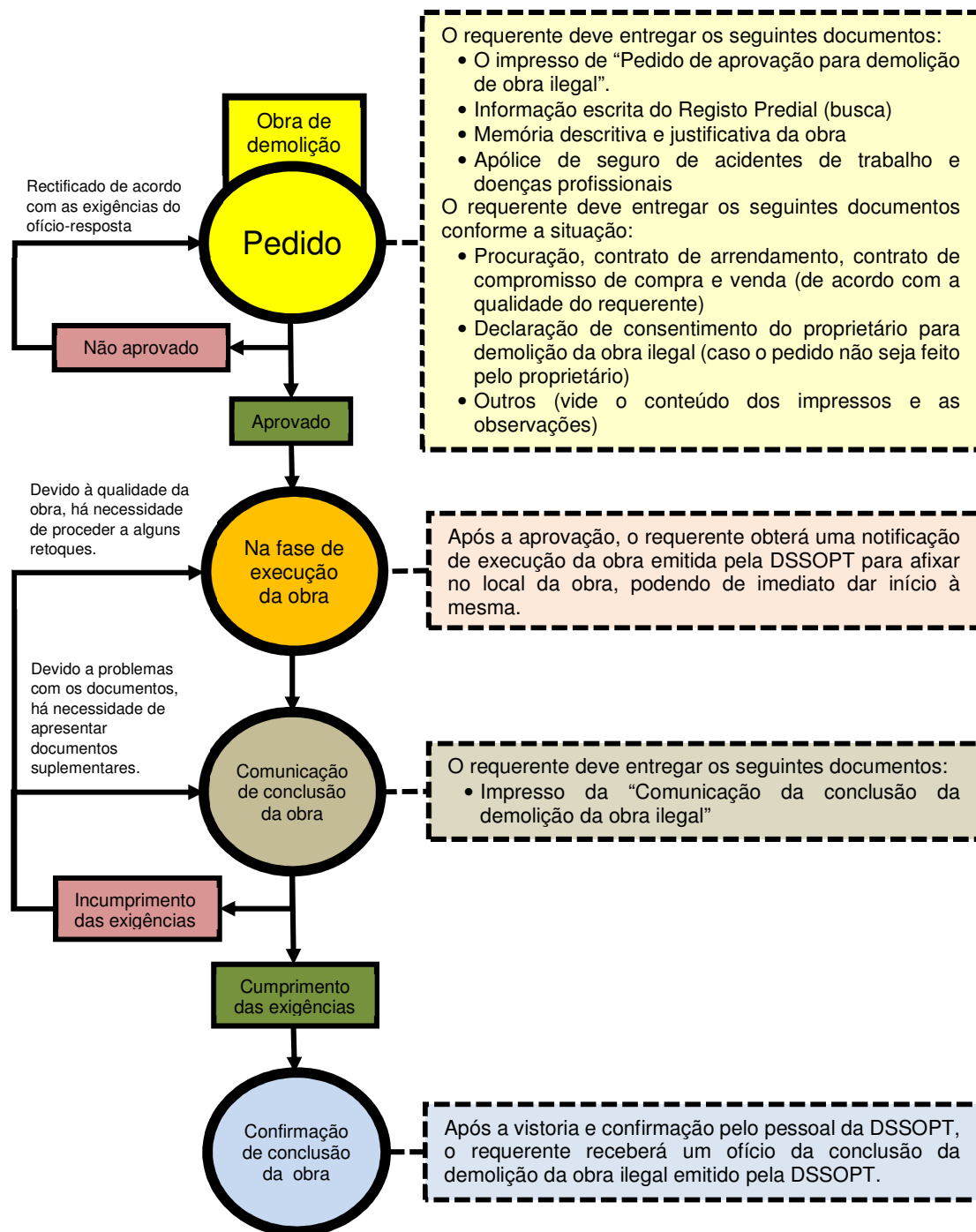
Tendo em consideração que os cidadãos depois de compreenderem a disposição sobre os acessórios legais, necessitarão de dar seguimento aos elementos estruturais ilegais nos edifícios ou fracções autónomas onde habitam quando verificarem da sua existência, a DSSOPT publica neste momento as presentes Instruções para Demolição das Obras Ilegais, no intuito de lhes explicar todo o procedimento administrativo sobre a sua demolição, tendo elaborado modelos de requerimento de uso exclusivo e dos documentos necessários para entrega, a fim de dar apoio aos cidadãos para contratarem um construtor inscrito para demolir as obras ilegais por iniciativa própria e para tratarem correctamente os problemas das construções ilegais existentes nos edifícios ou fracções autónomas onde habitam.

A Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana) entra em vigor no dia 16 de Agosto de 2022. Se os proprietários dos locais com obras ilegais não derem cumprimento à ordem de demolição, ficarão sujeitos a uma multa. O incumprimento de ordem deve ser comunicado à Conservatória do Registo Predial, para efeitos de averbamento oficioso à descrição predial conforme a gravidade da infracção.

Os cidadãos podem consultar e descarregar as instruções mais actualizadas na página electrónica da DSSOPT (<http://www.dssopt.gov.mo>). As presentes instruções serão actualizadas periodicamente em conformidade com o desenvolvimento social e o Governo procederá à divulgação e explicação atempada dos respectivos conteúdos.

Janeiro de 2022

## **Formalidades e procedimentos para demolição das obras ilegais** **(no âmbito da DSSOPT)**



## **Destinatários**

As presentes instruções aplicam-se às obras ilegais existentes nos edifícios com licença de utilização ou com registo da propriedade horizontal.

Relativamente à demolição integral do edifício/à demolição da obra construídas no terreno sem documento comprovativo legal, deve ser apresentado o Pedido de Aprovação do Projecto (de Alteração) da Obra de Demolição (impresso n.º U013C).

## **Recomendações**

Após a conclusão da obra e a entrega do impresso de declaração, através da verificação pelo pessoal da DSSOPT das respectivas exigências, será emitido um ofício de confirmação da conclusão de demolição das obras ilegais.

## **Características**

1. Antes do início da obra, devem preencher-se o impresso de pedido para entregar à DSSOPT. Devem entregar-se os documentos indicados no impresso conforme a qualidade do requerente e a situação concreta.
2. A responsabilidade da obra é assumida pelo construtor/sociedade construtora contratado/a pelo requerente.
3. Isenção das taxas do projecto da respectiva obra e da declaração de responsabilidade.
4. Normalmente, não é necessário entregar as peças desenhadas.
5. No caso de se terem recebido todos os documentos correctos, a apreciação e aprovação será concluída no prazo de 8 dias úteis, mas para os casos de prestação ilegal de alojamento, o prazo é de 8 dias úteis contados a partir de recepção do parecer da Direcção dos Serviços de Turismo.
6. Os requerentes serão notificados por SMS para o levantamento do ofício-resposta e da “Notificação de demolição das obras ilegais”.
7. As obras podem ser iniciadas com a afixação da “Notificação de demolição das obras ilegais” emitida pela DSSOPT no local sem necessidade de outro pedido de licença da obra e de licença do início da obra.
8. Após a conclusão da obra no prazo estipulado, deve também preencher-se o respectivo impresso para informar a DSSOPT. O procedimento ficará concluído após verificação por parte do pessoal da DSSOPT.
9. Os impressos de pedidos e as minutas usuais podem ser descarregados na página electrónica da DSSOPT ([www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)).

## **Perguntas e respostas**

1. *A demolição da obra ilegal pelo construtor contratado por iniciativa própria carece de comunicação à Administração ou não? Caso seja necessário, quais são as formalidades?*

A: Caso os cidadãos procedam à demolição da obra ilegal por iniciativa própria, devem comunicar previamente o facto à DSSOPT. Os cidadãos podem descarregar na página electrónica ou levantar pessoalmente na DSSOPT os impressos do uso exclusivo para preenchimento, bem como entregar os respectivos documentos, cujo procedimento é o seguinte:

- Antes do início da obra, deve preencher-se o impresso “Pedido de aprovação para demolição de obra ilegal” que será aprovado no prazo de 8 dias úteis caso todos os documentos correctos tenham sido entregues. A DSSOPT notificará por SMS o requerente para o levantamento do ofício e da notificação da execução da obra a afixar no local, podendo o requerente comunicar imediatamente ao construtor para dar início à obra.
- Após a conclusão da obra, deve preencher-se o impresso “Comunicação da conclusão da demolição da obra ilegal”. Todo o procedimento será concluído após verificação por parte do pessoal da DSSOPT.

Os pormenores encontram-se nas formalidades e procedimentos constantes nas instruções para a demolição das obras ilegais.

2. *O pedido de demolição da obra ilegal por iniciativa própria à DSSOPT carece ou não do pagamento de taxas?*

A: Na altura de apresentação à DSSOPT do “Pedido de aprovação para demolição de obra ilegal” ou da “Comunicação da conclusão da demolição da obra ilegal” não é necessário o pagamento de qualquer taxa.

3. *Como é que os cidadãos esclarecem as suas dúvidas aquando do preenchimento dos impressos?*

A: A DSSOPT elaborou os impressos do uso exclusivo para a demolição de obras ilegais, mediante a forma de preenchimento de impressos, a fim de evitar a falta de informações ou o preenchimento incorrecto por parte dos requerentes. Além disso, são indicadas observações nos impressos a fim de explicar mais concretamente as partes a ter em atenção na altura de apresentação do pedido. Caso ainda subsistam dúvidas sobre os impressos de pedidos, os cidadãos podem pedir informações ao pessoal da DSSOPT através do tel. n.º 8590 3800. Por outro lado, na altura da

apresentação do pedido, o requerente deve contratar um profissional inscrito para dar apoio à execução e respectivo tratamento. Por isso, o mesmo deve prestar apoio profissional adequado no preenchimento dos impressos e na entrega dos documentos.

4. *Como podem os cidadãos obter informações respeitantes aos construtores ou sociedades construtoras inscritos?*

A: Os cidadãos podem consultar a lista dos técnicos, construtores e sociedades construtoras inscritos através da página electrónica da DSSOPT ([www.dsspot.gov.mo](http://www.dsspot.gov.mo)), com indicação dos respectivos números de telefone de contacto e modalidades em que estão inscritas.

5. *Após a demolição das obras ilegais, como resolver as questões da prevenção de furtos em fracções?*

A: A DSSOPT elaborou em Maio de 2012 as “Instruções para as instalações de segurança e prevenção de furtos nos edifícios”. Os cidadãos podem instalar equipamentos de prevenção de furtos de acordo com as exigências e os critérios daquelas instruções.

6. *Como podem os cidadãos confirmar se as construções são ilegais?*

A: De um modo geral, os cidadãos podem consultar as “Instruções para as instalações de segurança e prevenção de furtos nos edifícios” elaboradas pela DSSOPT, as quais mostram exemplos vulgares de obras ilegais. Os cidadãos podem também requerer à DSSOPT o projecto aprovado de uma fracção autónoma para efeitos de comparação. Em princípio, os elementos estruturais que não se encontram assinalados no projecto são considerados obras ilegais.

(O impresso de pedido pode ser descarregado na página electrónica da DSSOPT ([www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)). Deve-se anexar o documento comprovativo da titularidade e o documento de compromisso de compra e venda da respectiva fracção, para comprovar que o requerente é ele próprio o interessado.)

7. *Como podem os cidadãos saber se os preços de demolição de qualquer obra ilegal são justos?*

A: Sugere-se aos cidadãos que auscultem os construtores ou sociedades construtoras inscritos sobre os preços bem como se inteirem do conteúdo dos serviços prestados, a fim de escolher uma empresa adequada de acordo com as necessidades individuais.

8. *Caso a obra não fique concluída no prazo de execução de obra concedido, que formalidade se devem tomar?*

A: Em princípio, não é aceite o pedido da renovação do prazo. Mesmo que sejam aceites fundamentos e provas muitos completos, só é permitida a renovação do prazo por uma vez. Os requerentes devem preencher novamente o impresso do “Pedido de aprovação para demolição de obra ilegal” com indicação da “revalidação” na parte superior do impresso e juntar a fotocópia do ofício de aprovação e o original da apólice de seguro actualizada e válida de acidentes de trabalho e doenças profissionais ou respectiva fotocópia acompanhada do respectivo original para efeitos de autenticação, a fim de serem apreciados e aprovados pela DSSOPT.

9. *A demolição da obra ilegal inclui o trabalho de reparação da respectiva área afectada pela obra de demolição?*

A: Sim. Se a respectiva área for danificada, houver problemas de infiltração de água, de obstrução de tubos de água ou de evacuação de fumos e gases ou demais problemas após a demolição da obra ilegal, os requerentes devem ainda assumir a responsabilidade pela respectiva reparação ou reposição do local tal como era originalmente.

10. *Relativamente aos pedidos feitos por inquilinos, procuradores, promitentes-compradores, ocupantes, utilizadores e administradores, quais são os documentos necessários entregar?*

A: Case o pedido não seja feito pelo proprietário, o requerente deve entregar os documentos abaixo indicados conforme a sua qualidade ou situação:

(I) *Caso seja identificado o dono da obra ilegal:*

|                      | Documento de consentimento do proprietário (dono da obra ilegal) para a demolição da obra ilegal | Declaração de que assume a inteira responsabilidade e que não lhe é atribuído qualquer direito resultante da demolição da obra ilegal | Contrato de arrendamento | Procuração | Contrato-promessa de compra e venda | Documento comprovativo de utilização | Documento de mandato de administração |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Inquilino            | ✓                                                                                                |                                                                                                                                       | ✓                        |            |                                     |                                      |                                       |
| Procurador           | ✓                                                                                                |                                                                                                                                       |                          | ✓          |                                     |                                      |                                       |
| Promitente-comprador | ✓                                                                                                |                                                                                                                                       |                          |            | ✓                                   |                                      |                                       |
| Ocupante             | ✓                                                                                                |                                                                                                                                       |                          |            |                                     | ✓                                    |                                       |
| Utilizador           | ✓                                                                                                |                                                                                                                                       |                          |            |                                     | ✓                                    |                                       |
| Administrador        | ✓                                                                                                |                                                                                                                                       |                          |            |                                     |                                      | ✓                                     |

- (II) Caso não seja possível identificar o dono da obra ilegal, ou;
- (III) Não se consegue contactar o proprietário da fracção autónoma onde existe uma obra ilegal que se encontra em situação de risco:

|                      | Documento de consentimento do proprietário (dono da obra ilegal) para a demolição da obra ilegal | Declaração de que assume a inteira responsabilidade e que não lhe é atribuído qualquer direito resultante da demolição da obra ilegal | Contrato de arrendamento | Procuração | Contrato-promessa de compra e venda | Documento comprovativo de utilização | Documento de mandato de administração |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Inquilino            |                                                                                                  | ✓                                                                                                                                     | ✓                        |            |                                     |                                      |                                       |
| Procurador           |                                                                                                  | ✓                                                                                                                                     |                          | ✓          |                                     |                                      |                                       |
| Promitente-comprador |                                                                                                  | ✓                                                                                                                                     |                          |            | ✓                                   |                                      |                                       |
| Ocupante             |                                                                                                  | ✓                                                                                                                                     |                          |            |                                     | ✓                                    |                                       |
| Utilizador           |                                                                                                  | ✓                                                                                                                                     |                          |            |                                     | ✓                                    |                                       |
| Administrador        |                                                                                                  | ✓                                                                                                                                     |                          |            |                                     |                                      | ✓                                     |

Nota: Os documentos acima referidos devem ser os originais ou fotocópias autenticadas.

### **Lista dos anexes**

ANEXO 1: Pedido de Aprovação para demolição de obra ilegal

ANEXO 2: Declaração de Consentimento do Proprietário para Demolição da Obra Ilegal

ANEXO 3: Comunicação da conclusão da demolição da obra ilegal

Nota: A versão oficial pode ser descarregada na página electrónica da DSSOPT ou levantada pessoalmente na DSSOPT.