

工

廈

活

化

[www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)

土地工務運輸局

# Introdução

Em harmonia com concretização das 6 grandes directrizes políticas da Administração de promoção do desenvolvimento sustentável do mercado imobiliário, aumentando assim a oferta de fracções habitacionais de médias e pequenas áreas, virá a DSSOPT o dia 12 de Abril implementar uma medida destinada a requalificar os edifícios industriais, de forma a permitir que os edifícios industriais possam ser totalmente demolidos para dar lugar à construção de um edifício habitacional que possa proporcionar no mínimo 70% de fracções habitacionais de pequenas áreas do total de fracções habitacionais do empreendimento, com um ABU máximo de 60m<sup>2</sup>, sendo os projectos nestas circunstâncias prioritariamente tratados, podendo o tempo do circuito normal, desde a entrega do projecto até o início da obra, ser reduzido para metade, por forma a coadjuvar para a agilização da concretização da construção destes empreendimentos.

工

廈

活

化

土地工務運輸局

[www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)



## Objectivo

- Aumento da oferta de fracções habitacionais de pequenas áreas;
- Melhor aproveitar os terrenos;
- Melhorar o ambiente comunitário, e
- Coadjuvar na resolução da questão dos edifícios industriais devolutos e em avançado estado de degradação há bastante tempo.



工



廈



活



化

土地工務運輸局

[www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)



ALVO

- Edifícios industriais já construídos;

Terrenos concedidos por arrendamento	Terrenos em regime de propriedade perfeita
Devem proporcionar uma certa percentagem de fracções habitacionais de pequenas áreas e obedecer a demais disposições	O requerente poderá solicitar segundo o modelo de aproveitamento pretendido
Pode ser tratado através do “acesso prioritário”	Caso seja cumprido a percentagem de construção de fracções habitacionais de pequenas áreas, poderá ser também tratado através do “acesso prioritário”

- De momento estas medidas não serão aplicáveis a zonas industriais como Pac On e o Vale das Borboletas cujo plano urbano está ainda a ser elaborado.

工

廈

活

化

土地工務運輸局

[www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)

Requisitos para o acesso prioritário

- Fracções habitacionais de pequenas áreas com um ABU até 60m<sup>2</sup> (aproximadamente 640 pés quadrados)
- N.º de fracções habitacionais de pequenas áreas:  
Igual ou superior a 70% do total de fracções habitacionais
- ABC total de todas as fracções habitacionais de pequenas áreas:  
Igual ou superior a 50% do ABC de todo o empreendimento
- Uma certa percentagem da área do terreno será integrado na área comum  
(para os terrenos em regime de propriedade perfeita depende das condições urbanísticas de cada caso)
- Implementação experimental pelo prazo de 1 ano

工

廈

活

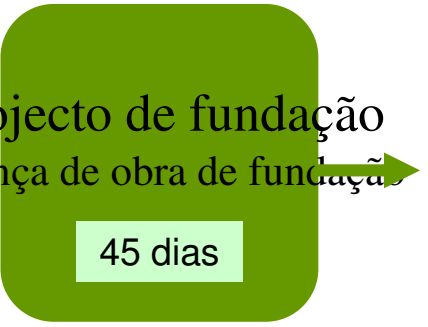
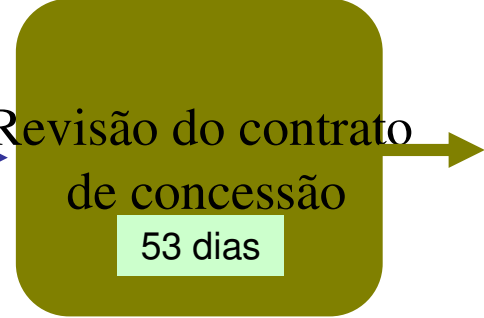
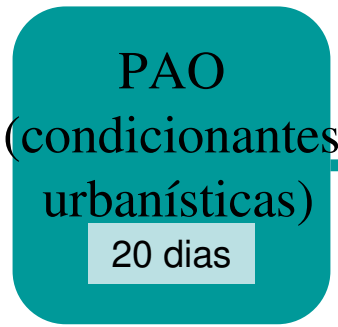
化

土地工務運輸局

[www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)



# Fluxograma



- Obs:
- 1) O n.º de dias acima referido consiste nos dias do calendário, excluindo no entanto o tempo necessário para o requerente elaborar o projecto;
  - 2) A aprovação do projecto de fundação e a emissão da licença de obra de fundação podem ser solicitados em simultâneo



Quadro comparativo  
N.º de dias para conclusão  
da apreciação

Passo		Procedimento normal	Procedimento prioritário	Percentagem de agilização
1	Pedido de emissão de PAO	30 dias	20 dias	33%
2	Anteprojecto de arquitectura	105 dias	45 dias	57%
3a	Revisão do contrato de concessão	120 dias	53 dias	56%
3b	Projecto de fundação Licença de obra de fundação	75 dias	45 dias	40%
Total do tempo necessário desde a entrega do projecto até o início da obra		<b>255 dias</b>	<b>118 dias</b>	<b>52%</b>

Obs: O n.º de dias para a conclusão da apreciação depende da instrução dos documentos

I

廈

活

化

土地工務運輸局

[www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)

Todos aspectos estão interligados

- A elaboração do anteprojecto (anteprojecto de arquitectura) depende da definição das condicionantes urbanísticas e depois é que é elaborado do projecto;
- Depois da DSSOPT receber os pareceres das entidades consultadas é que irá dar início à apreciação, nos quais compreende o parecer conclusivo que integra os pareceres das entidades consultadas, por isso o tempo de resposta das entidades consultadas afecta o tempo de resposta do pedido;
- Somente após a aprovação do anteprojecto de arquitectura é que poderá ser dado início dos procedimentos respeitantes a concessão do terreno;
- Somente estão reunidas as condições para a emissão da licença de utilização quando o requerente aceitar as condições do contrato de concessão.

工

廈

活

化

土地工務運輸局

[www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)





Obs.

### Aspectos a ter em atenção na concessão do terreno

- O pedido para a revisão do contrato de concessão se encontra disponível para download no portal electrónico da DSSOPT: [http://www.dssopt.gov.mo/zh\\_HANT/home/downloads](http://www.dssopt.gov.mo/zh_HANT/home/downloads)
- Documentos que devem ser acompanhados com o pedido para revisão do contrato de concessão:
  - 1 original e 3 cópias da planta cadastral a escala 1:1000 emitida pela DSCC conforme a mais recente PAO;
  - Original da certidão de registo predial emitida pela CRP;
  - Original da certidão de registo comercial emitida pela CRC;
  - Original ou fotocópia autenticada da procuração, caso seja necessário.



工

廈

活

化

土地工務運輸局

[www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)

Obs.

Aspectos a ter em atenção quanto ao projecto de obra

- Entrega da mais recente versão da alteração do projecto no prazo de 90 dias antes da conclusão da construção do edifício.
- Apresentação da comunicação de conclusão da obra e pedido para a realização de vistoria no prazo de 30 dias antes da conclusão da construção do edifício.
- Vistoria prévia do sistema de electricidade, água, esgoto e de combate contra incêndio, cujo o tempo necessário deve ser consultado junto das respectivas entidades.
- Para uma melhor compreensão destas disposições, queira ainda consultar o portal electrónico da DSSOPT quanto:
  - Circular n.º 01/DSSOPT/2009;
  - Critérios de Apreciação dos Projectos de Obras de Construção e de Ampliação e as respectivas directivas

工

廈

活

化

土地工務運輸局

[www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)

Garantia de aproveitamento  
do terreno

- A fim de garantir que o concessionário possa dar aproveitamento ao terreno dentro do prazo estipulado, na revisão do contrato de concessão, além de ser definido o prazo global de aproveitamento, será também definido o prazo de cada etapa desde o início da obra até a sua conclusão, por forma a controlar mais rigorosamente o cumprimento por parte do concessionário das suas obrigações
- E em caso de ainda não aproveitamento findo este prazo, será agravado a multa até atingir o valor de 15% do montante do prémio de concessão.
- Em caso de indeferimento, sendo assim necessário a reapreciação do projecto, e a entrega do projecto para apreciação é superior a 1 ano, não serão estes casos tratados através do “acesso prioritário”.

工

廈

活

化

- Somente quando o requerente apresentar a explicação quanto aos fundamentos concretos e estes forem aceites pela DSSOPT, é que então o limite máximo do ABU das fracções habitacionais de pequenas áreas poderá ser libertado em 5%. (ou seja, em qualquer circunstância o ABU máxima permitida é até 63m<sup>2</sup>)

工

廈

活

化

- Estas medidas não são aplicáveis nas seguintes situações:
  - Nos casos em que o anteprojecto de arquitectura já foi aprovado e o despacho de aprovação do anteprojecto de arquitectura é ainda válido ;
  - Nos casos em que a PAO que foi emitida é ainda válida;
  - Nos casos em que as condicionantes urbanísticas estão em apreciação ou que reúnem as condições para ser aprovado

工

廈

活

化



Conclusão

- Na requalificação dos edifícios industriais construídos nos terrenos concedidos pela Administração, 70% devem ser fracções habitacionais de pequenas áreas
- Conclusão quanto ao procedimento prioritário:  
O tempo necessário para a conclusão da apreciação das primeiras 3 etapas antes do início da obra poderá passar de 255 dias para 118 dias, o que representa uma redução de 127 dias;
- Encaminhar a requalificação dos edifícios industriais através da agilização da apreciação dos projectos, aumentando assim a oferta de fracções habitacionais de pequenas áreas.
- Melhor aproveitar os terrenos, melhorar o ambiente comunitário e coadjuvar na resolução da questão dos edifícios industriais devolutos e em avançado estado de degradação há bastante tempo.



工



廈



活



化

*Obrigado!*

工

廈

活

化

土地工務運輸局

[www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)