

Apresentação sumária da proposta de Licenciamento Prévio para as Obras de Modificação

Introdução

Em Macau, o elevado custo das rendas exerce uma enorme pressão sobre as PME's, a agravar esta situação acresce ainda o facto das empresas pagarem a renda, sem ainda terem dado início à sua actividade, enquanto aguardam a autorização para a realização das obras de modificação. Neste contexto, esta medida tem por objectivo permitir que, sem detrimento da garantia da qualidade das acções de fiscalização, decorra, simultaneamente, a apreciação do projecto da obra de modificação e a realização da obra de modificação, para que as empresas possam rapidamente iniciar suas actividades.

Destinatários

De momento, esta medida será, primordialmente, aplicada às obras de simples modificação que tenham um prazo de execução não superior a 120 dias, não sendo, portanto, aplicável a obras complexas ou que tenham um prazo de execução superior ao acima previsto, nem é aplicável a demais obras para além das obras de modificação.

Prazo de implementação

Esta medida será implementada pelo prazo de 1 (um) ano, podendo ser equacionado a sua extensão e revisão em função dos resultados alcançados com a sua implementação.

Condicionamentos

1. Não é permitida prorrogação ou revalidação da licença de obra emitida no âmbito da presente medida, antes da aprovação do projecto de obra. Caso seja impossível a conclusão da obra dentro do prazo fixado na licença de obra, será necessário suspender a sua execução, até a aprovação do projecto de obra e tratamento do pedido de prorrogação ou revalidação da licença de obra.
2. Antes da aprovação do projecto de obra, não é permitido a realização de trabalhos atinentes a:
 - 2.1 Fundações e estrutura;

- 2.2 Partes comuns do condomínio;
 - 2.3 Modificação do título constitutivo da propriedade horizontal;
 - 2.4 Edificações situadas na zona de protecção onde se encontram os bens imóveis classificados ou em vias de classificação, à excepção das obras de modificação no seu interior.
3. O técnico responsável pela direcção técnica da obra e o empreiteiro devem declarar o cumprimento dos condicionamentos supracitados.
 4. O dono da obra deve declarar que irá, em caso de não aprovação do projecto de obra, proceder à demolição dos trabalhos já realizados e repor o local onde foram realizadas as obras de modificação, conforme o projecto anteriormente aprovado.
 5. O dono da obra deve declarar que irá proceder à demolição das obras ilegais eventualmente existentes e repor o local conforme o projecto anteriormente aprovado.
 6. Face aos condicionamentos legalmente previstos, a presente proposta não é aplicável às seguintes situações:
 - 6.1 Realização de obras em bens imóveis classificados ou em vias de classificação;
 - 6.2 Obras nos estabelecimentos de comidas e bebidas que seguem o regime de agência única.

Tramitação

Os documentos exigidos são praticamente idênticos aos documentos exigidos que instruem os pedidos para a apreciação dos projectos de obras de modificação em geral. Para o efeito, é necessário o preenchimento do impresso M1, M3, M4, M5 ou M6, segundo o tipo de instalações, marcando com ✓ as opções A) e C) na frente da página 1, e ainda a entrega dos documentos que instruem o pedido de licenciamento prévio indicados em “II” no verso, e da declaração subscrita pelo dono da obra, pelo técnico responsável pela direcção técnica da obra e pelo empreiteiro.

Instruído os documentos exigidos, será emitido uma licença de obra com um prazo de execução não superior a 120 dias, no qual serão elencados nas observações os condicionamentos acima referidos. A execução da obra, em conformidade com o projecto entregue e segundo os condicionamentos acima referidos, depende da aprovação do projecto.

Caso seja impossível a conclusão da obra dentro do prazo fixado na licença prévia, a sua prorrogação ou revalidação dependem da aprovação do projecto.

Fiscalização

A DSSOPT procederá à fiscalização da obra conforme o projecto de obra entregue. Caso seja verificado a realização de obras que não estejam em conformidade com o projecto entregue, ou que ultrapassem os condicionamentos elencados na observação da licença, será ordenado a suspensão da obra e dado início aos procedimentos sancionatórios.

Mesmo que a obra seja concluída antes da aprovação do projecto da obra, isto não significa que estão reunidas as condições para a realização de vistoria da obra.