

3.700 fracções habitacionais preenchem os requisitos exigidos para solicitar a autorização prévia de promessa de transmissão

9 de Junho de 2013

(Fonte: DSSOPT)

De acordo com o Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção, ultimamente aprovado na especialidade na Assembleia Legislativa, deve o promotor do empreendimento satisfazer cumulativamente os 3 requisitos exigidos, nomeadamente em termos de conclusão das obras de fundação, para poder então solicitar à Administração a autorização prévia de promessa de transmissão de edifícios em construção. Conforme os dados estatísticos até a segunda metade de Maio, dos 81 edifícios habitacionais particulares em construção, existem num total de 21 edifícios que satisfazem os 3 requisitos exigidos para o efeito, perfazendo um total de 3.782 fracções habitacionais. E com a entrada em vigor deste diploma legal, desde que estejam instruídos os documentos necessários e sejam cumulativamente preenchidos os requisitos exigidos, a DSSOPT irá, dentro de 15 dias úteis da data de recepção do pedido, emitir a Autorização Prévia. Além disso, existem ainda 35 empreendimentos habitacionais que já reúnem 2 dos requisitos exigidos, perfazendo num total 2.004 fracções habitacionais.

É necessária autorização prévia para a transmissão dos edifícios em construção

Segundo as estatísticas mais recentes disponibilizadas pela DSSOPT até a segunda metade de Maio, os 81 empreendimentos habitacionais particulares em construção, poderão proporcionar, conforme o anteprojecto submetido à apreciação pelo requerente, 7.198 fracções habitacionais, que poderão segundo as várias fases de construção ser lançadas no mercado imobiliário entre o corrente ano e os próximos 3 anos, de modo a responder às necessidades dos cidadãos.

Nos termos do consagrado no Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção ultimamente aprovado, os negócios jurídicos de promessa de transmissão e oneração de edifícios em construção só podem realizar-se, sob pena de nulidade, após a autorização prévia da DSSOPT, e devem ser cumulativamente preenchidos os seguintes 3 requisitos: ter sido emitida a licença de obra relativa a toda a construção do edifício, estarem concluídas as obras de fundação do edifício, incluindo, quando aplicável, as obras de estrutura da cave e pavimentos do rés-do-chão, e estar o respectivo título constitutivo registado provisoriamente, caso se

trate de edifício em regime de propriedade horizontal, ou não o sendo, estar averbado à respectiva descrição predial a situação de “edifício em construção”.

E ainda conforme as estatísticas disponibilizadas pela DSSOPT, dentre os 81 empreendimentos habitacionais particulares em construção, 21 empreendimentos preenchem cumulativamente os 3 requisitos necessários para a autorização prévia, perfazendo um total de 3.782 fracções habitacionais. Neste universo, 15 empreendimentos se encontram localizados na Península de Macau, que representam por sua vez 523 fracções habitacionais, 1 empreendimento se encontra localizado na Ilha da Taipa, compreendendo 620 fracções habitacionais e 5 empreendimentos se encontram localizados na Ilha de Coloane, albergando num total de 2.639 fracções habitacionais.

A Autorização Prévia poderá ser emitida no prazo de 15 dias da data da recepção do pedido

Estes 21 empreendimentos poderão solicitar à DSSOPT a emissão da autorização prévia, e uma vez instruídos os documentos necessários e preenchidos cumulativamente os requisitos exigidos, poderá a DSSOPT emitir a autorização prévia no prazo de 15 dias, a contar da data da recepção do pedido. Independentemente destes 21 empreendimentos tenham procedido os negócios jurídicos de promessa de transmissão e oneração de edifícios em construção, ou após a entrada em vigor do aludido regime jurídico, pretendam prosseguir com a realização dos negócios jurídicos de promessa de transmissão e oneração de edifícios em construção, devem antes obter a autorização prévia e dar cumprimento às disposições contratuais definidas neste diploma legal.

Os 28 empreendimentos que obtiveram licenciamento de obra relativa a toda a construção do edifício e que tenham concluído a obra de fundação, poderão desde que o respectivo título constitutivo esteja registado provisoriamente, caso se trate de edifício em regime de propriedade horizontal, ou não o sendo, esteja averbado à respectiva descrição predial a situação de “edifício em construção”, também preencher os requisitos exigidos para a autorização prévia. Dentre estes 28 empreendimentos, que perfazem 1.961 fracções habitacionais, 23 empreendimentos estão localizados na Península de Macau, representando por sua vez 1.073 fracções habitacionais, 3 empreendimentos estão localizados na Ilha da Taipa e perfazem 886 fracções habitacionais e 2 empreendimentos estão localizados na Ilha de Coloane, albergando 2 fracções habitacionais. Segundo este regime jurídico, caso seja efectuado os negócios jurídicos de promessa de transmissão e oneração de edifícios em construção antes da entrada em vigor deste regime jurídico, sem que o registo

provisório de constituição de regime de propriedade horizontal tivesse sido efectuado, deve o promotor do empreendimento requerer o registo em causa no prazo de 90 dias a contar da data da entrada em vigor da presente lei.

Quanto aos demais 7 empreendimentos que tenha sido emitida a licença de obra relativa a toda a construção do edifício e esteja registado provisoriamente o respectivo título constitutivo ou esteja averbado à respectiva descrição predial a situação de “edifício em construção”, perfazem estes um total de 53 fracções habitacionais. Estes empreendimentos após a conclusão das obras de fundação, preencherão igualmente os requisitos exigidos para solicitar a autorização prévia (para pormenores vide o quadro abaixo).

Dentre os 81 empreendimentos em construção, 56 empreendimentos se encontram nas 3 situações acima referidas, perfazendo num total de 5.796 fracções habitacionais. A par disso, existem ainda 18 empreendimentos que foi já emitido a licença de obra relativa a toda a construção do edifício, cuja maioria se encontra localizado na Península de Macau, sendo estes baixos edifícios sem cave, albergando num total de 176 fracções habitacionais. E os demais 7 empreendimentos, não preenchem cumulativamente os 3 requisitos exigidos ou foi somente emitido a licença de obra relativa a toda a construção do edifício.

Quadro: Avaliação dos empreendimentos habitacionais particulares em construção (até a segunda metade de Maio de 2013)

| | Empreendimentos habitacionais particulares em construção | | Preenchem cumulativamente os 3 requisitos exigidos | | Tenha sido emitida a licença de obra relativa a toda a construção do edifício e tenha concluído as obras de fundação / obras de estrutura da cave | | Tenha sido emitida a licença de obra relativa a toda a construção do edifício e tenha sido registado provisoriamente o respectivo título constitutivo | |
|--------------|--|-------------------------------|--|-------------------------------|---|-------------------------------|---|-------------------------------|
| | N.º de empreendimentos | N.º de fracções habitacionais | N.º de empreendimentos | N.º de fracções habitacionais | N.º de empreendimentos | N.º de fracções habitacionais | N.º de empreendimentos | N.º de fracções habitacionais |
| Macau | 65 | 2.784 | 15 | 523 | 23 | 1.073 | 6 | 51 |
| Taipa | 6 | 1.770 | 1 | 620 | 3 | 886 | 1 | 2 |
| Coloane | 10 | 2.644 | 5 | 2.639 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Total | 81 | 7.198 | 21 | 3.782 | 28 | 1.961 | 7 | 53 |