



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

## COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO PARA OS ASSUNTOS DE TERRAS E CONCESSÕES PÚBLICAS

Relatório n.º 2/VII/2024

**Assunto:** Acompanhamento das medidas de garantia dos terrenos constantes do Plano de Desenvolvimento da Diversificação Adequada da Economia da Região Administrativa Especial de Macau (2024 - 2028).

### I

#### Introdução

1. A Comissão de Acompanhamento para os Assuntos de Terras e Concessões Públicas (doravante designada por Comissão) foi constituída através da Deliberação n.º 31/2021 do Plenário, de 26 de Outubro de 2021, nos termos do artigo 29.º do Regimento da Assembleia Legislativa, aprovado pela Resolução n.º 1/1999, com as alterações introduzidas pelas Resoluções n.º 1/2004, n.º 2/2009, n.º 1/2013, n.º 1/2015 e n.º 2/2017.
2. No dia 18 de Novembro de 2021, a Comissão aprovou, nos termos do n.º 1 do artigo 77.º e do artigo 88.º do Regimento da Assembleia Legislativa, as regras relativas ao seu funcionamento interno, através da Deliberação n.º 1/2021 e do seu Anexo “Regras de Funcionamento da Comissão de Acompanhamento para os Assuntos de Terras e Concessões Públicas” (doravante designadas por Regras de Funcionamento).
3. Findos os trabalhos deste acompanhamento, esta Comissão elaborou, nos termos do n.º 1 do artigo 9.º das Regras de Funcionamento, o presente relatório.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'cs', 'jp', 'Ma', 'Ca', and others.



## II

### Contexto do assunto objecto de acompanhamento

4. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) apresentou, pela primeira vez, a estratégia de desenvolvimento da diversificação adequada da economia “1 + 4” no *Relatório das Linhas de Acção Governativa para o Ano Financeiro de 2023*, no dia 15 de Novembro de 2022. O “1” refere-se à promoção do desenvolvimento diversificado do sector de turismo e lazer, de acordo com o objectivo determinado na construção do Centro Mundial de Turismo e Lazer, e à formação de uma indústria de turismo e lazer integrado excelente, dedicada e forte; o “4” representa a perseverança na promoção do desenvolvimento das quatro principais indústrias de desenvolvimento prioritário: a indústria de macrossaúde de medicina tradicional chinesa, a indústria financeira moderna, a indústria de tecnologia de ponta e a indústria de convenções, exposições e comércio, e de cultura e desporto. Por outro lado, o Governo referiu que iria empenhar-se em construir uma estrutura industrial de desenvolvimento sustentável e em conformidade com a realidade de Macau.

5. Em Outubro de 2023, o Governo da RAEM publicou o *Plano de Desenvolvimento da Diversificação Adequada da Economia da Região Administrativa Especial de Macau (2024 - 2028)*, que se articula plenamente com o *Décimo Quarto Plano Quinquenal Nacional* e as *Linhas Gerais do Planeamento para o Desenvolvimento da Grande Baía Guangdong-Hong Kong-Macau* e tem como fundamentos o *Segundo Plano Quinquenal de Desenvolvimento Socioeconómico da Região Administrativa Especial de Macau (2021 - 2025)* e a estratégia de desenvolvimento da diversificação adequada da economia “1 + 4”, definindo, de forma pormenorizada, os planeamentos e as estratégias para a indústria de turismo e lazer integrado, a indústria de macrossaúde de medicina tradicional chinesa, a indústria financeira moderna, a indústria de tecnologia de ponta e a reconversão e valorização das indústrias tradicionais, bem como a indústria de convenções, exposições e comércio, e de cultura e desporto.

es  
jbr  
M  
Ma  
P  
ca  
A  
L  
C  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

6. O Plano de Desenvolvimento da Diversificação Adequada da Economia da Região Administrativa Especial de Macau (2024 - 2028), para além de definir os objectivos de desenvolvimento das indústrias “1 + 4”, também define as principais tarefas e os principais projectos, bem como apresenta ainda uma série de medidas de garantia para a concretização da diversificação adequada da economia da RAEM, incluindo a garantia de terrenos.

7. O Governo da RAEM referiu claramente que<sup>1</sup>: “Implementar-se-á a estrutura de três categorias principais de terrenos destinados à economia, definida no Plano Director, tais como zonas comerciais, zonas industriais e zonas turísticas e de diversões, no sentido de fornecer terrenos e espaços para promover o desenvolvimento das finanças, comércio a retalho, restauração, convenções e exposições, lazer, turismo, indústria e outros tipos de indústrias. Serão aumentados os terrenos destinados à economia. Serão criadas zonas comerciais e instalações complementares nas áreas adjacentes aos postos fronteiriços, em alguns bairros actuais, nas novas zonas urbanas e no lado norte da Taipa, fornecendo mais terrenos para a construção de edifícios comerciais; será promovido o desenvolvimento coordenado das actuais zonas turísticas e de diversões com os terrenos adjacentes; e, em articulação com a modernização industrial do Parque Industrial Transfronteiriço Zhuhai-Macau, na Ilha Verde, do Parque Industrial da Concórdia, em Coloane, e dos parques industriais do Pac On e de Ká-Hó, serão desenvolvidas as indústrias de alto valor acrescentado”. O Governo da RAEM prometeu ainda reforçar “a gestão de solos, aproveitando adequadamente a reserva de terrenos e, em articulação com a política do desenvolvimento das indústrias e os planos traçados pelo Governo da RAEM, proceder-se-á à concessão e ao aproveitamento em tempo oportuno.”

<sup>1</sup> Vide Plano de Desenvolvimento da Diversificação Adequada da Economia da Região Administrativa Especial de Macau (2024 – 2028), Capítulo VII, Secção IV Garantia dos terrenos.

CS  
JP  
D  
Ma  
L  
Ca  
F  
JP  
Cle,  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

8. Desde a entrada em vigor da Lei n.º 10/2013 - Lei de terras, em 1 de Março de 2014, o Governo da RAEM declarou a caducidade de cerca de 100 terrenos e recuperou-os, com sucesso.

9. Segundo a Lei de terras, a gestão, designadamente o uso e o aproveitamento, dos terrenos do Estado obedece aos seguintes princípios de sustentabilidade, aproveitamento útil e efectivo dos terrenos, fiscalização, informação ao público, igualdade no acesso à terra e vinculação ao plano, entre outros<sup>2</sup>. Quer a Comissão, quer a Assembleia Legislativa, quer a população em geral, todos estão imensamente preocupados com o equilíbrio e a coordenação destes princípios por parte do Governo da RAEM no decurso da execução da lei.

10. Em particular, após a publicação do *Plano Director da Região Administrativa Especial de Macau (2020 - 2040)*, apenas foi aprovado até ao presente momento o *Plano de Pormenor da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Este – 2*. Quanto aos *Planos de Pormenor da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Zona do Porto Exterior – 1*, da *Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Zona do Porto Exterior – 2*, da *Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Norte – 1* e da *Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Taipa Central – 2*<sup>3</sup>, estes encontram-se actualmente em fase de desencadernação, segundo o *site* relativo à Rede de Informação de Planeamento Urbanístico da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana (DSSCU)<sup>4</sup>. Relativamente às outras zonas<sup>5</sup>, ainda não há nenhum despacho do Chefe do Executivo a determinar a elaboração dos projectos dos planos de pormenor.

<sup>2</sup> Cf. artigo 2.º da Lei n.º 10/2013 – Lei de terras.

<sup>3</sup> Vide Despacho do Chefe do Executivo n.º 211/2022, Despacho do Chefe do Executivo n.º 14/2023 e Despacho do Chefe do Executivo n.º 59/2024.

<sup>4</sup> Vide <https://urbanplanning.dsscu.gov.mo/pt/18zonaplan01.php>

<sup>5</sup> Cf. *Relatório Técnico do Plano Director da Região Administrativa Especial de Macau (2020 - 2040)*, páginas 10-11.

CS  
J  
T  
Ma  
M  
ca  
T  
J  
Cle  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

11. Esta situação levantou inevitavelmente algumas dúvidas no seio da sociedade, após o lançamento do *Plano de Desenvolvimento da Diversificação Adequada da Economia da Região Administrativa Especial de Macau (2024 - 2028)*, nomeadamente, sobre como é que o Governo da RAEM vai concretizar a garantia de terrenos para o desenvolvimento das indústrias “1 + 4” e como vai aproveitar, efectivamente, a actual reserva de terrenos, em articulação com o desenvolvimento da diversificação adequada da economia da RAEM.

12. Tendo em consideração este contexto, a Comissão realizou uma reunião no dia 18 de Junho de 2024, com vista a proceder ao “Acompanhamento das medidas de garantia dos terrenos constantes do Plano de Desenvolvimento da Diversificação Adequada da Economia da Região Administrativa Especial de Macau (2024 - 2028)”, com o objectivo de divulgar mais informações à sociedade e de incentivar o Governo da RAEM a aproveitar melhor os recursos de terrenos.

13. A reunião contou com a presença do Director, Lai Weng Leong, do Subdirector, Mak Tat Io, e do Chefe do Departamento de Planeamento Urbanístico, Leong Io Hong, todos da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana, para apresentarem o respectivo ponto de situação e prestarem os esclarecimentos necessários.

### III

#### Principais assuntos discutidos na reunião e respectivo acompanhamento posterior

14. Durante a referida reunião da Comissão, os principais temas discutidos entre os membros desta e os representantes do Governo foram os seguintes: as funções da DSSCU; a situação mais actualizada sobre a reserva de terrenos; o aproveitamento efectivo e eficaz da reserva de terrenos; as solicitações para o aproveitamento de

cs  
J  
T  
Ma  
u  
ca  
A  
u  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

terrenos resultantes do desenvolvimento das indústrias; o planeamento específico para o desenvolvimento das indústrias; a aceleração do lançamento das medidas de planeamento dos terrenos; o aumento da transparência das informações sobre o planeamento dos terrenos; a revisão do mecanismo para a utilização a título precário dos terrenos e das regras para a sua execução; o aperfeiçoamento da gestão diária da reserva de terrenos; e o reforço da utilização mista dos terrenos.

**(I) Funções da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana**

15. Quanto à questão da articulação entre a reserva de terrenos e o desenvolvimento da diversificação adequada da economia, a DSSCU afirmou que tem vindo a executar, de forma contínua, a Lei de terras e a Lei do planeamento urbanístico.

16. Excluindo os terrenos destinados às escolas, os terrenos cuja caducidade foi declarada até ao momento perfazem uma área superior a 1 milhão e 80 mil metros quadrados. Em termos globais, a DSSCU considera que existe uma reserva de terrenos relativamente suficiente para se articular com as diversas acções governativas da RAEM, e que os terrenos para fins comerciais e industriais conseguem proporcionar espaço suficiente para o futuro desenvolvimento da diversificação adequada da economia, espaço que actualmente é maior, do que no momento do lançamento do Plano Director.

17. Além disso, o Governo da RAEM já publicou o seu primeiro Plano Director e, na ocasião da sua elaboração, já definiu os terrenos conforme as diversas finalidades, nomeadamente, comercial, industrial, turística e de entretenimento, e, com base nisto, a DSSCU tem continuado a proceder a uma série de estudos e avaliações, tendo finalizado o plano de pormenor da Zona Este – 2.

18. No entanto, a DSSCU salienta que as suas funções em relação aos terrenos consistem, essencialmente, na sua gestão e na execução dos planos urbanísticos, e,

os  
-  
PT  
Ma  
/u  
ca  
A  
de  
Ch  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

quanto à política de utilização dos terrenos e diversificação da economia, estas são decisões políticas da esfera global do Governo da RAEM.

19. Seja como for, a DSSCU comprometeu-se a envidar todos os esforços para colaborar com as acções governativas, nomeadamente, no âmbito do *Segundo Plano Quinquenal de Desenvolvimento Socioeconómico da Região Administrativa Especial de Macau (2021 - 2025)* e do *Plano de Desenvolvimento da Diversificação Adequada da Economia da Região Administrativa Especial de Macau (2024 - 2028)*, concretizando as medidas de garantia dos terrenos previstas no plano de desenvolvimento.

**(II) Situação mais actualizada da reserva de terrenos**

20. Na véspera da reunião da Comissão, ou seja, no dia 17 de Junho de 2024, o Governo da RAEM publicou uma nota de imprensa, referindo que “[e]m articulação com a estratégia de desenvolvimento da diversificação adequada da economia “1+4”, e com vista a impulsionar o desenvolvimento sustentável e de alta qualidade da sociedade e a transformar Macau numa ‘cidade de espectáculos’, o Governo da RAEM, após uma avaliação plena, escolheu no Cotai um terreno do estado com uma área de 94 mil metros quadrados, onde se pretende construir temporariamente o ‘Local de Espectáculos ao Ar Livre de Macau’. O Local de Espectáculos localiza-se no cruzamento da Avenida do Aeroporto com a Rua de Ténis, estando virada a norte para a Rua de Ténis e a nordeste para a Avenida do Aeroporto, tendo uma capacidade prevista para 50 mil espectadores”.<sup>6</sup>

21. Para o efeito, a Comissão convidou os representantes do Governo para fazerem uma apresentação sobre a actual situação da reserva de terrenos.

22. Segundo as informações reveladas pelos representantes do Governo na reunião e as respectivas informações divulgadas pelo Governo da RAEM, após a declaração de

<sup>6</sup> Vide <https://www.gov.mo/pt/noticias/719972/>

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'a', 'jhu', 'T', 'Me', 'h', 'ca', 'A', 'w', and 'De'.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

caducidade do terreno do antigo “Jockey Club”<sup>7</sup>, o Governo declarou, até à presente data, a caducidade de uma área superior a 1 milhão e 80 mil metros quadrados de terrenos concedidos, e foram recuperados cerca de 720 mil metros quadrados de terrenos sem contar com o antigo terreno do Jockey Club, sendo que a área utilizada desses terrenos é de cerca de 190 mil metros quadrados. Os terrenos utilizados destinam-se sobretudo à construção de edifícios destinados a serviços públicos, armazéns, residências para idosos e habitações públicas; para além disso, também se realizaram concursos públicos para o desenvolvimento de projectos habitacionais privados.

**23.** Em relação ao terreno do Estado destinado, provisoriamente, a “Local de Espectáculos ao Ar Livre de Macau” com uma área de 94 mil metros quadrados, a DSSCU referiu que participou, principalmente, nos trabalhos de emissão de pareceres sobre o seu planeamento. A execução deste plano será da responsabilidade dos respectivos serviços do âmbito cultural e de construção.

**24.** Em relação aos seis processos sobre terrenos em dívida<sup>8</sup>, que envolvem uma área superior a 88 mil metros quadrados<sup>9</sup>, os representantes do Governo afirmaram apenas que ainda estão a proceder a uma avaliação contínua da situação, e que, por isso, não estão reunidas as condições para a divulgação de quaisquer informações.

**25.** A Comissão reconhece, plenamente, os esforços e os contributos do Governo da RAEM nos trabalhos de recuperação de terrenos ao longo dos últimos dez anos, pois todo esse trabalho permitiu ao Governo da RAEM desenvolver-se de forma sustentável,

<sup>7</sup> Vide Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 10/2024.

<sup>8</sup> Vide <https://www.dsscu.gov.mo/pt/information/node-170/terras>

<sup>9</sup> Vide Relatório n.º 1/V/2016 da Comissão de Acompanhamento para os Assuntos de Terras e Concessões Públicas, página 18, disponível em [www.al.gov.mo/uploads/attachment/2016-12/453935848e508d8144.pdf](http://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2016-12/453935848e508d8144.pdf)

Handwritten notes on the right margin, including the letters 'os', 'ju', 'M', 'Ma', 'ju', 'Ca', 'A', 'u', 'de', and 'u'.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

passando por uma fase em que havia falta de recursos de solos até ao presente momento em que goza de uma certa reserva de terrenos.

**(III) Aproveitamento efectivo e eficaz da reserva de terrenos**

26. O Governo da RAEM tem vindo a salientar que os terrenos recuperados não necessitam de ser todos utilizados de imediato, podendo estes servir de reserva para uma futura utilização, tendo os membros da Comissão manifestado a sua compreensão, uma vez que todas as sociedades, a nível mundial, necessitam de uma determinada reserva de terrenos, especialmente tendo em conta o desenvolvimento sustentável a longo prazo, pois há que ter em conta as necessidades de desenvolvimento da população vindoura, tendo sido por isso que o período de vigência do *Plano Director da Região Administrativa Especial de Macau* foi fixado em 20 anos, estabelecendo-se uma orientação de longo prazo para Macau<sup>10</sup>.

27. No entanto, isto não impede que os membros da Comissão continuem a prestar grande atenção à forma como a reserva de terrenos do Governo da RAEM pode ser aproveitada de maneira mais eficaz, nomeadamente, a possibilidade de se utilizar provisoriamente os terrenos desde que não contrarie os princípios de sustentabilidade e de vinculação ao plano, consagrados na Lei de terras.

28. Vários membros da Comissão notaram que muitos dos terrenos não aproveitados pelos concessionários durante o respectivo prazo e que, posteriormente, foram declarados caducos, tendo sido recuperados tais terrenos pelo Governo da RAEM, constituem apenas uma reserva, não lhes tendo sido fixada uma finalidade em concreto, ficando, por isso, num estado de subaproveitamento. Do ponto de vista da sociedade, o

<sup>10</sup> Vide *Relatório Técnico do Plano Director da Região Administrativa Especial de Macau (2020 - 2040)*, página 2.

es  
和  
Q  
H  
h  
Ca  
F  
u  
C  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

trabalho de gestão e aproveitamento da reserva de terrenos por parte do Governo da RAEM tem de ser melhorado.

29. Tal como o Governo da RAEM referiu no seu plano de desenvolvimento da diversificação adequada da economia, é indispensável haver medidas de garantia dos terrenos, e o desenvolvimento das indústrias “1 + 4” passa, indubitavelmente, pela utilização de espaços e terrenos. A Comissão discutiu plenamente com os representantes do Governo sobre este tema, tendo ainda apresentado opiniões e sugestões em diversas vertentes.

**(IV) Solicitações para o aproveitamento de terrenos resultantes do desenvolvimento das indústrias**

30. Com vista ao desenvolvimento da indústria da macrossaúde, um dos membros da Comissão centrou nisso a sua atenção e perguntou se existe uma reserva de terrenos suficiente para fins industriais, e se estes reúnem condições para serem postos a concurso público, com vista a acelerar os trabalhos de construção de algumas fábricas padronizadas, em articulação com o desenvolvimento do sector, nomeadamente, na zona do Pac On, onde nos últimos anos o Governo da RAEM tem recuperado terrenos; todavia, reparou que, apesar de o Plano Director apontar para a existência de terrenos para fins industriais, a maior parte já está desenvolvida e aproveitada.

31. Outro membro da Comissão centrou a sua atenção numa situação concreta sobre o pedido de reconstrução e ampliação dos terrenos situados no Parque Industrial da Concórdia, por parte dos seus utilizadores, tendo em conta o aumento do índice de utilização do solo industrial. O referido membro espera que o Governo da RAEM possa lançar mais medidas eficazes para promover o respectivo desenvolvimento.

32. Segundo os representantes do Governo, as actuais indústrias de Macau encontram-se, principalmente, no Parque Industrial Transfronteiriço da Ilha Verde, no Parque Industrial do Pac On da Taipa, no Parque Industrial da Concórdia de Coloane e

CS  
jp  
af  
Ma  
M  
Ca  
A  
A  
Cler  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

nas imediações do Terminal de Combustíveis do Porto de Ká-Hó; todavia, encontram-se também edifícios industriais dispersos em zonas habitacionais<sup>11</sup>. Actualmente, podem ser instaladas, nos 4 grandes parques industriais e nos edifícios industriais existentes, fábricas de produção para o desenvolvimento da indústria da macrossaúde e de outras indústrias transformadoras e, segundo o Plano Director, alguns dos edifícios industriais existentes serão gradualmente transferidos, e as actividades industriais de baixa eficiência serão integradas nas zonas industriais nucleares<sup>12</sup>; contudo, a DSSCU acredita que este processo ainda vai demorar muito tempo.

33. A DSSCU irá criar condições para o desenvolvimento industrial, quer no âmbito dos terrenos, quer no âmbito do índice de utilização do solo para as construções; pelo que, a DSSCU é de opinião que, em termos globais, a área disponível para o desenvolvimento das indústrias é suficiente e, no futuro, esta área será ainda maior do que a actual. Além disso, Macau e a Ilha de Hengqin complementar-se-ão, sendo que Macau desempenhará, principalmente, o “papel de janela”, enquanto Hengqin complementarás as necessidades de Macau, dispondo, desta forma, de mais terrenos para se produzir<sup>13</sup>.

34. Por outro lado, os representantes do Governo admitiram que alguns terrenos foram recuperados na zona do Pac On e foram afectos à reserva; pelo que, por enquanto, não há qualquer calendarização para se lançar concursos públicos ou desenvolver esses terrenos para fins industriais.

<sup>11</sup> Vide *Relatório Técnico do Plano Director da Região Administrativa Especial de Macau (2020 - 2040)*, página 17.

<sup>12</sup> *Idem, ibidem*.

<sup>13</sup> Em 17 de Junho de 2024, foi concluída com sucesso a arrematação para a concessão do direito de uso do terreno destinado à construção de infra-estruturas do Estado na reserva de terrenos do Estado concedidos sob o n.º 2024-02, no âmbito da cooperação aprofundada entre Guangdong e Macau. Cf. informação constante do *site* da Direcção dos Serviços de Desenvolvimento Económico de Hengqin, in <https://www.invest-hengqin.cn/newsDetails/1095>

cs  
jpr  
T  
Me  
h  
va  
+  
v  
Aer  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

35. Quanto à situação do Parque Industrial da Concórdia, segundo os representantes do Governo, foram recebidos dois pedidos de reconstrução e ampliação em dois lotes de terreno, e também há este tipo de pedidos para o Parque Industrial Transfronteiriço. O concessionário principal dos terrenos do Parque Industrial da Concórdia e do Parque Industrial Transfronteiriço é a Sociedade para o Desenvolvimento dos Parques Industriais de Macau, Limitada, a quem compete a gestão do aproveitamento dos respectivos terrenos, incluindo a sublocação, a reconversão e valorização, e a captação de investimentos, etc. Sabe-se que, no futuro, alguns dos terrenos em causa vão ser destinados à concretização de projectos relacionados com a indústria da macrossaúde, e vão ser criadas fábricas padronizadas. Seja como for, o desenvolvimento industrial envolve também a participação de outros serviços competentes, mas a DSSCU promete continuar, no âmbito das suas atribuições, a criar condições e um ambiente propício para o desenvolvimento das indústrias.

36. No que diz respeito ao desenvolvimento da indústria do desporto, alguns membros da Comissão mostraram-se preocupados com a falta de espaços desportivos *per capita*, pelo que sugeriram ao Governo da RAEM a reserva de espaços suficientes para o respectivo desenvolvimento.

37. Segundo os representantes do Governo, as instalações recreativas e desportivas ocupam, em geral, uma grande área, reconhecendo que, anteriormente, os terrenos destinados à prática desportiva eram insuficientes. No entanto, com a conclusão das obras na Zona A, as instalações recreativas e desportivas estarão aptas à satisfação básica das necessidades dos cidadãos. Além disso, estas instalações serão afectas para uso profissional e para uso do público em geral. Actualmente, as instalações para uso profissional encontram-se localizadas nas ilhas. Relativamente às instalações desportivas destinadas ao público em geral, no futuro, vão ser construídas em diversos campos livres, em conjugação com as zonas verdes e espaços públicos abertos, incluindo a construção de instalações no terreno do antigo Canídromo e no corredor

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'Ma' and several illegible signatures.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

verde costeiro da margem sul. Todos estes projectos estão em curso, os quais, depois de concluídos, conseguirão basicamente dar resposta às diferentes necessidades desportivas da comunidade.

38. No entanto, em relação à referida resposta do Governo, alguns membros da Comissão entendem que o planeamento a longo prazo das instalações desportivas não consegue satisfazer, a curto prazo, as necessidades prementes da sociedade, pelo que sugerem ao Governo da RAEM que pondere algumas soluções complementares a curto prazo, como, por exemplo, a concessão de licenças de ocupação a título precário a particulares, para permitir ao titular da licença a construção e a exploração, por conta própria e com terrenos de reserva sem fins específicos, de recintos desportivos temporários de natureza comercial.

39. Segundo o Governo, actualmente, em termos de política, não vai emitir a particulares licenças de ocupação a título precário. No entanto, não se exclui a possibilidade de os serviços competentes apresentarem propostas de utilização de terrenos e, após a conclusão da construção das instalações desportivas, entregarem as mesmas a entidades privadas para efeitos de gestão ou exploração.

40. No que diz respeito ao sector de convenções e exposições e comércio, houve membros que apontaram que, actualmente, as rendas dos espaços de convenções e exposições das empresas integradas de turismo e lazer são geralmente mais caras, sugerindo ao Governo da RAEM que aproveite os terrenos existentes para a construção de um local público para a realização de convenções e exposições, com vista a apoiar o desenvolvimento do sector.

41. No que diz respeito ao desenvolvimento da indústria cultural e turística, alguns membros da Comissão concordaram com a escolha do local provisório para a realização de concertos, por considerarem que o local escolhido tem melhores instalações de trânsito, com empresas integradas de turismo e lazer na sua proximidade, o que corresponde à estratégia de promoção do desenvolvimento coordenado entre a zona de

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'a', 'jbr', 'R', 'H', 'p', 'ca', 't', 'ca', 'A', and 'u'.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

turismo e diversões existente e os terrenos envolventes constante da garantia de terrenos referida no plano de desenvolvimento diversificado.

42. Um membro da Comissão fez referência à Rua do Cunha como sendo uma zona turística tradicional, onde faltam, desde há muito tempo, lugares para estacionamento de autocarros de turismo e espaço para paragens de autocarros e táxis, pelo que sugeriu ao Governo da RAEM que dê um bom aproveitamento ao terreno recuperado nos últimos anos, em frente à Fábrica de Panchões Iec Long, para o respectivo planeamento, no sentido de aperfeiçoar as instalações turísticas e de trânsito daquela zona.

43. Por seu turno, tendo em conta que alguns turistas gostam de visitar a cidade em profundidade e que o Governo da RAEM também propôs orientar turistas para a visita aos bairros antigos, os membros da Comissão consideram que as instalações turísticas já não se devem limitar às zonas turísticas tradicionais, pois há que melhorar também as zonas onde a população faz a sua vida, aproveitando os recursos de terrenos já existentes para o embelezamento e arborização das respectivas zonas e para a criação de novas instalações de lazer e espaços amigáveis adequados ao desenvolvimento sadio das crianças.

44. No que diz respeito ao desenvolvimento de outras indústrias, um membro da Comissão considerou que existem ainda muitas indústrias complementares das indústrias de “1+4”, sendo provável que o desenvolvimento, a valorização e a reconversão dessas indústrias necessitem de recursos de terrenos para o seu suporte.

45. Por exemplo, o referido membro da Comissão deu atenção à circunstância de o sector logístico, que presta serviços de transporte às indústrias “1 + 4”, poder envolver a utilização de veículos com atrelados de grandes dimensões ou veículos transfronteiriços, precisar de dispor de espaços afectos ao estacionamento destes veículos e ao depósito de mercadorias. Em face disto, sugeriu ao Governo que encontre um terreno adequado para que o sector o possa arrendar para os efeitos referidos.

CS  
J  
R  
M  
P  
C  
T  
U  
C  
U



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

46. Quanto às diferentes opiniões apresentadas pelos membros da Comissão, os representantes do Governo afirmaram que iam ter em conta as mesmas por ocasião do planeamento detalhado dos terrenos e da pormenorização da concepção dos projectos. Em termos globais, vai-se, sobretudo, e através do aumento da volumetria dos terrenos e da elevação da eficácia do seu aproveitamento, otimizar os espaços disponíveis, de modo a haver articulação com a política de desenvolvimento económico da RAEM.

47. Quanto à disponibilização de terrenos para o desenvolvimento de diferentes indústrias, os representantes do Governo esclareceram que, nos termos da Lei de terras, excepto no caso de algumas situações de dispensa de concurso público previstas na lei, o Governo da RAEM não pode conceder directamente terrenos a particulares e precisa de, em primeiro lugar, proceder à abertura de concurso público<sup>14</sup>. Quanto à outra forma de aproveitamento de terrenos, ou seja, a ocupação a título precário mediante licença<sup>15</sup>, o actual método consiste, principalmente, em solicitá-la, através dos serviços competentes, à DSSCU.

48. Os serviços em causa acrescentaram que, sempre que existiu uma anterior decisão do Governo da RAEM, a DSSCU nunca recusou qualquer pedido de utilização a título precário de terrenos por parte dos serviços competentes. A título de exemplo, foi referida a Zona de Lazer da Marginal da Estátua de Kun Iam, da responsabilidade do Instituto para os Assuntos Municipais (IAM). Quanto à apresentação desses pedidos por particulares, a opção política actual é a de não ser considerada a atribuição de terrenos para uso a título precário.

49. Quanto à disponibilização de terrenos para o desenvolvimento económico dos bairros antigos e à optimização do ambiente dos bairros, os representantes do Governo afirmaram que o IAM tem vindo a realizar os respectivos trabalhos e que, no passado, foram aproveitados terrenos de diferentes lotes para a construção de zonas de lazer. No

<sup>14</sup> Vide artigo 55.º da Lei n.º 10/2013 – Lei de terras.

<sup>15</sup> Vide artigo 76.º da Lei n.º 10/2013 – Lei de terras.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'ca', 'jfu', 'vq', 'Me', 'u', 'ca', 'j', 'ca', 'u'.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

entanto, a situação concreta do terreno deve ser avaliada pelo IAM e, caso este considere adequado, a DSSCU colabora e propõe a autorização da utilização do terreno.

50. Em relação ao terreno recuperado junto à Rua do Cunha, os representantes do Governo afirmaram que os serviços em causa já tinham iniciado os respectivos estudos, mas que, por enquanto, ainda não havia uma conclusão, por isso, não era conveniente divulgá-los.

**(V) Planeamento específico para o desenvolvimento das indústrias**

51. Com base nas discussões referidas, alguns membros sugeriram ao Governo da RAEM a elaboração de planos específicos de desenvolvimento destinados às indústrias de “1+4” e a outras indústrias diferentes. Tomando como exemplo a indústria do desporto, a elaboração do planeamento específico pode permitir ao sector e aos cidadãos um conhecimento claro sobre a distribuição dos terrenos para a prática desportiva, a área e as modalidades desportivas envolvidas em cada zona. No entanto, face à falta de planeamentos específicos, é difícil estabelecer uma ligação eficaz entre o desenvolvimento das indústrias e os terrenos afectos às respectivas indústrias.

52. Quanto a este aspecto, e segundo os representantes do Governo, a DSSCU tem realizado os respectivos trabalhos de planeamento específico; contudo, como o assunto envolve outros serviços públicos, não é adequado que o respectivo planeamento seja divulgado propriamente pela DSSCU. Alguns planeamentos específicos são elaborados por outros serviços competentes e entregues à DSSCU, pelo que não podem ser divulgados por esta Direcção.

cs  
j  
M  
ma  
h  
la  
s  
c  
Cla  
w



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

**(VI) Aceleração do lançamento das medidas de planeamentos dos terrenos**

53. Actualmente, a RAEM dispõe de um Plano Director Urbanístico, no qual se definem as finalidades dos terrenos das diversas zonas<sup>16</sup>, através do qual se pode conhecer os espaços disponíveis para o desenvolvimento das indústrias, mas a função do respectivo planeamento continua a ter a natureza de quadro, no processo de concretização, sendo necessário, tendo em conta as mudanças do desenvolvimento social, aprofundar, pormenorizar e ajustar os planos de pormenor das diversas zonas e as plantas de condições urbanísticas de determinadas parcelas ou lotes de terreno<sup>17</sup>.

54. Por isso, alguns membros da Comissão solicitaram ao Governo da RAEM que conclua, quanto antes, o planeamento de aproveitamento dos terrenos e os apresente a concurso público, para que haja espaço para o desenvolvimento, a longo prazo, das indústrias.

55. No entanto, alguns membros mostraram-se preocupados com a falta de mão-de-obra na DSSCU, o que poderá afectar o andamento do planeamento dos terrenos.

56. Segundo as respostas da DSSCU sobre os recursos humanos, o Departamento de Planeamento Urbanístico da DSSCU dispõe actualmente de 43 trabalhadores, mas apenas cerca de 30 exercem efectivamente funções de planeamento, e as situações de trabalho extraordinário são generalizadas. Devido à escassez de mão-de-obra, é necessário fazer uma escolha entre os trabalhos de planeamento, consoante a prioridade. Para além do Plano Director já concluído e do *Plano de Pormenor da Zona Leste-2*, os trabalhos de planeamento em curso incluem o planeamento pormenorizado de 4 zonas, nomeadamente, Porto Exterior-1, Porto Exterior-2, Zona Norte-1 e Centro da Taipa-2<sup>18</sup>,

<sup>16</sup> Vide Relatório Técnico do Plano Director da Região Administrativa Especial de Macau (2020 - 2040), Figura VIII-Planta de finalidade dos solos.

<sup>17</sup> Vide alíneas 2), 3) e 4) do artigo 2.º da Lei n.º 12/2013 - Lei do planeamento urbanístico.

<sup>18</sup> Em relação a estas quatro zonas, consulte-se o Relatório Técnico do Plano Director da Região Administrativa Especial de Macau (2020 - 2040), páginas 34, 42 a 45 e 48, bem como a Figura IV - Planta de Zonamento.

CS  
if  
MP  
Ma  
P  
ca  
A  
J  
P  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

bem como os trabalhos relativos a algumas plantas de condições urbanísticas. A razão principal pela qual se optou prioritariamente por estes planos de pormenor prende-se com a existência de uma maior reserva de terrenos nestas zonas. O princípio do planeamento é o de aproveitar, na medida do possível, os recursos de solos, articulando-os com o desenvolvimento das indústrias no enquadramento do Plano Director.

57. Segundo a resposta dos representantes do Governo, o trabalho de planeamento de terrenos é, de facto, muito volumoso, por isso, é provável que os residentes não conheçam bem esse trabalho. Muitas das vezes os planos estão relacionados com as decisões políticas gerais do Governo da RAEM, por isso, antes de estarem reunidas as condições necessárias, é impossível que seja a própria DSSCU a divulgar os respectivos trabalhos. Muitas vezes, o pessoal dos serviços públicos elabora muitos planos diferentes, mas, a final, só menos de 10% desses planos é que podem ser formalmente lançados, e, os outros 90%, não são divulgados ao público. Mesmo que os planos venham a ser apresentados, nem sempre são divulgados pela DSSCU.

**(VII) Aumento da transparência das informações sobre o planeamento dos terrenos**

58. Muitos membros da Comissão manifestaram a sua compreensão em relação ao grande volume de trabalho e à falta de mão-de-obra na DSSCU. Mas, ao mesmo tempo, sugerem que a DSSCU reforce, em tempo oportuno, a divulgação dos seus trabalhos e, caso haja condições, procure, dentro do possível, divulgar mais informações, para que os cidadãos possam conhecer melhor o ponto de situação dos seus trabalhos, aumentando assim a transparência das informações sobre o planeamento de terrenos.

59. Quanto à divulgação de informações, os representantes do Governo reiteraram que o planeamento ou os estudos sobre os terrenos só podem ser divulgados quando estiverem reunidas as condições necessárias. Não obstante, a DSSCU divulgou,

CS  
fu  
T  
Ma  
P  
Da  
F  
u  
Cl  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

atempadamente, ao público e ao Conselho do Planeamento Urbanístico as informações relativas a alguns terrenos. No entanto, debatendo-se com a falta de mão-de-obra, os serviços de obras públicas estão a dar prioridade ao planeamento e à gestão de solos, bem como à apreciação e aprovação de projectos.

60. Uma grande quantidade de informações sobre o planeamento urbanístico encontra-se inscrita no Plano Director, definindo claramente as oito finalidades dos terrenos. Os operadores do sector podem, assim, ficar a conhecer melhor o futuro desenvolvimento da RAEM; mas, como o Plano Director é apenas um enquadramento, pois a distribuição dos terrenos para as diversas finalidades, a estimativa da área dos terrenos e a estimativa dos postos de trabalho são ainda preliminares, no momento da elaboração dos planos de pormenor das diversas zonas ir-se-á proceder à respectiva consulta pública<sup>19</sup>. Os mecanismos são transparentes, e os cidadãos e os serviços competentes podem apresentar as suas opiniões e sugestões.

61. Os membros da Comissão solicitaram uma apresentação mais aprofundada sobre o planeamento e o desenvolvimento da Zona Este – 2. Segundo os representantes do Governo, de acordo com o plano de pormenor daquela zona, o seu posicionamento de desenvolvimento é composto por três partes: nova zona com boas condições de habitabilidade, distrito comercial na entrada da cidade e marco costeiro emblemático<sup>20</sup>. A nova zona com boas condições de habitabilidade está a desenvolver-se, de forma activa, no extremo norte da zona, para satisfazer as necessidades habitacionais dos residentes, e o distrito comercial na entrada da cidade concentra-se, principalmente, no centro e no sul da zona. Na Zona Este – 2, a maior parte dos terrenos está destinada à finalidade habitacional<sup>21</sup>, com poucas construções comerciais independentes, sendo que

<sup>19</sup> Cf. artigo 19.º da Lei n.º 12/2013 - Lei do planeamento urbanístico.

<sup>20</sup> Vide *Relatório Técnico do Plano de Pormenor da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Este – 2*, página 6.

<sup>21</sup> Vide Planta 4 – Finalidade dos solos e Planta 5 – Distribuição das habitações do *Relatório Técnico do Plano de Pormenor da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Este – 2*.

CS  
JF  
NF  
Ma  
M  
Ca  
S  
J  
Cla  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

a maioria das partes comerciais se situa nos pódios dos edifícios, e as situadas na zona norte são relativamente reduzidas. Ainda que a parte central seja, predominantemente, residencial, a parte comercial, de acordo com as estimativas à época, vai atingir os 40 por cento, sendo elevada a sua proporção. O marco costeiro emblemático situa-se, principalmente, no extremo sul da zona, como porta de entrada para o leste da RAEM. Em 2010, na elaboração do Plano Director das novas zonas urbanas, foi decidido que esta zona devia dispor de instalações culturais, tendo a proposta sido feita pela então Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) e negociada com os serviços culturais.

62. Quanto à questão colocada por alguns membros sobre o planeamento de dois terrenos de grande dimensão, isto é, o antigo Canídromo de Macau e o “Jockey Club”, os representantes do Governo responderam que, futuramente, o terreno do antigo Canídromo de Macau vai ser transformado num parque desportivo destinado à população, estando já em curso uma série de trabalhos de aprofundamento e que, para mais informações, pode ser consultada a página electrónica da Direcção dos Serviços de Obras Públicas (DSOP)<sup>22</sup>. Quanto ao planeamento do terreno do antigo “Jockey Club”, ainda não há informações que possam ser divulgadas.

63. Os representantes do Governo não deram mais informações sobre a situação mais recente das Zonas C, D e E dos novos aterros, nem sobre os pormenores de planeamento do “Local de Espectáculos ao Ar Livre de Macau” temporário.

**(VIII) Revisão do mecanismo para a utilização a título precário dos terrenos e das regras para a sua execução**

64. Neste momento, os planos de pormenor das várias zonas ainda não foram, formalmente, lançados, e muitos terrenos do Estado que podem ser aproveitados ainda

<sup>22</sup> Vide <https://www.dsop.gov.mo/pt/construction/2/315/>

CS  
ju  
M  
Ma  
lu  
Ca  
F  
u  
de  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

não têm uma finalidade concreta definida. Assim, o rumo de desenvolvimento da indústria diversificada e as medidas de garantia de terrenos não são claras.

65. Neste pressuposto, vários membros da Comissão sugeriram ao Governo que ponderasse sobre a proposta de aproveitamento provisório da reserva de terrenos de cada zona, no sentido de satisfazer, dentro do possível, a curto e médio prazo, as diferentes exigências decorrentes do actual desenvolvimento socioeconómico, sem afectar o planeamento e o desenvolvimento, a longo prazo, dos terrenos.

66. Na reunião, vários membros afirmaram que quer a criação, nas Ilhas, de um “Local de Espectáculos ao Ar Livre de Macau”, quer a actual Zona de Lazer da Marginal da Estátua de Kun Iam e a Zona de Lazer Temporária da Doca do Lam Mau são exemplos que mostram que os terrenos podem ser utilizados a título precário, o que não quer dizer que não possam ser aproveitados antes da determinação da sua finalidade permanente.

67. No entanto, no decurso da discussão no seio da Comissão, os membros verificaram que, actualmente, o Governo não pondera, em princípio, conceder licenças a particulares para ocupação de terrenos a título precário, para efeitos de desenvolvimento ou aproveitamento dos terrenos, permitindo e limitando apenas o seu aproveitamento provisório pelos serviços competentes.

68. Os representantes do Governo esclareceram que, actualmente, também não é de toda verdade que não tenham sido autorizados pedidos de licença de ocupação a título precário apresentados por particulares, sendo um exemplo disso a fábrica de betão situada na Zona A dos Novos Aterros. No passado, após a emissão da licença de ocupação a título precário, verificaram-se infracções, e os serviços competentes tiveram de executar a lei para recuperar o terreno; por isso, actualmente, a nível político, não vai ser, em princípio, emitida nova licença de ocupação a título precário.

69. Segundo os representantes do Governo, a concessão de licenças de ocupação temporária a particulares implica sempre questões no momento da recuperação de

cs  
jbr  
KJ  
Me  
h  
ca  
A  
de  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

terrenos, quer seja a recuperação por violação da lei, quer por razões de interesse público; nesta última situação, é muito provável que haja pedidos de concessão de terrenos alternativos. Acresce que, a recuperação implica custos em termos de tempo e de afectação de recursos humanos. Pelo exposto, entendeu-se adequado que o uso a título precário dos terrenos fosse proposto pelos serviços competentes, procedendo a DSSCU ao respectivo estudo. Foi referido também que, anteriormente, houve casos em que os serviços municipais e os serviços desportivos necessitaram de alguns terrenos para o desenvolvimento de instalações recreativas e desportivas, e a cooperação e comunicação interdepartamentais decorreram sem sobressaltos. Não se exclui a possibilidade de os serviços competentes, após apresentada a proposta de utilização do terreno e findo o aproveitamento do mesmo, entregarem as respectivas instalações a entidades privadas para efeitos de gestão ou exploração.

70. Muitos membros da Comissão não concordaram com o facto de o Governo ter recusado a concessão da licença de ocupação de terreno a título precário a particulares, por recear a impossibilidade de recuperação desse terreno. Quando ambas as partes concordarem com a utilização provisória do terreno nos termos contratuais, o Governo pode recuperar o terreno nos termos legais e contratuais; além disso, não se pode ter um preconceito de que todos os concessionários não pretendam cumprir o contrato.

71. A Comissão entende que é necessário adoptar uma forma mais flexível, pelo que espera que o Governo proceda a uma revisão dos critérios de aplicação e do mecanismo de funcionamento do regime de utilização a título precário dos terrenos definido na Lei de terras, e tendo em conta o interesse público, há que proceder à revisão das actuais políticas, medidas, regulamentos e procedimentos, no sentido de encontrar soluções viáveis e detalhadas, com vista a responder às exigências razoáveis da população em geral.

72. Quer o desenvolvimento das Indústrias de “1+4”, quer o de outras indústrias, também precisa de espaço e de terrenos. Se o Governo recusar a concessão de licenças

es  
ju  
T  
Ma  
ju  
Ca  
T  
v  
Ola  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

de ocupação a título precário a particulares, incluindo empresas, sem conseguir divulgar, atempadamente, os planos de pormenor dos terrenos e sem ter um plano específico para as indústrias, será difícil dar início à concretização do desenvolvimento das mesmas.

73. O Governo deve esclarecer a sociedade sobre as razões do não aproveitamento provisório dos terrenos reservados e da não concessão de licenças de ocupação a título precário. As razões da não concessão deviam basear-se em circunstâncias objectivas, tais como: a avaliação determinou que não havia necessidades sociais relevantes, a localização do lote não era adequada para uma finalidade específica ou o terreno já estava planeado e ia ser aproveitado em breve.

74. De um modo geral, a Comissão entende que o Governo deve, tendo em conta as necessidades reais de desenvolvimento social, ajustar, adequadamente, as políticas de utilização temporária dos terrenos, estudar e implementar um conjunto de medidas de gestão adequadas e viáveis. Para os terrenos que ainda não têm uma finalidade definitiva o Governo pode ponderar conceder a utilização destes, por exemplo, através de concurso público, a entidades privadas, idóneas e responsáveis, para o aproveitamento, a curto prazo, dos terrenos.

75. Desde a entrada em vigor da nova Lei de terras, há uma base legal para a recuperação dos terrenos e, se os terrenos não forem devolvidos, haverá uma série de custos e consequências. A recuperação do terreno de utilização a título precário é teoricamente possível, mas pode aumentar o volume de trabalho dos serviços responsáveis pela execução da lei. Os serviços responsáveis pelas obras públicas devem rever a situação da falta de mão-de-obra e proceder a ajustamentos de acordo com as necessidades do desenvolvimento económico da cidade, em vez de optarem por ignorar, face à actual escassez de recursos humanos, os regimes relativos ao aproveitamento a título provisório dos terrenos previstos na Lei de terras.

CS  
jpu  
mf  
Ma  
ju  
ca  
A  
k  
info  
de  
m



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

76. Face às diferentes opiniões apresentadas pelos membros da Comissão, os representantes do Governo reiteraram que, como o planeamento pode ser a longo prazo ou a curto prazo, os terrenos acabam sempre por ser aproveitados, não estando em causa o seu não aproveitamento, e o mecanismo de utilização temporária dos terrenos existe.

77. Além disso, segundo os representantes do Governo, os terrenos provisórios que envolvam zonas verdes, uma vez concedidos, em princípio, não são recuperados. Por exemplo, o aproveitamento da Zona de Lazer da Marginal da Estátua de Kun Iam tem carácter provisório e, na realidade, deve-se apenas à necessidade de aí serem construídas outras instalações, e, ainda um outro exemplo disso, é o da Zona de Lazer Provisória da Doca do Lam Mau. Se o Governo quiser recuperar os referidos terrenos, antecipa-se a ocorrência de resistência social; por isso, a não ser que haja alguma necessidade, estes terrenos serão, em regra, aproveitados a longo prazo.

78. Ouvidas as opiniões da Comissão, a DSSCU emitiu, em 3 de Julho de 2024, uma nota de imprensa, na qual afirma que “[n]ormalmente, caso haja um pedido para o aproveitamento provisório de terrenos, a Administração pronuncia-se sobre a adequabilidade das condições. Após a apreciação geral das opiniões auscultadas e a realização de estudos por parte do Governo da RAEM e caso seja do interesse público, é atribuída uma finalidade provisória aos terrenos.” No entanto, sublinhou que “[q]uando for atribuída uma finalidade definitiva aos terrenos, o Governo da RAEM voltará novamente a desenvolvê-los”.<sup>23</sup>

**(IX) Acções mais proactivas da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana**

79. Os membros da Comissão entendem que a utilização de terrenos do Estado envolve uma decisão global do Governo, não podendo a DSSCU decidir por si própria, e

<sup>23</sup> Vide <https://www.gov.mo/pt/noticias/722185/>

As  
jbr  
G  
T  
Ma  
M  
a  
A  
C  
P  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

enaltecem os esforços envidados por este serviço.

**80.** Porém, no que diz respeito ao argumento de que o uso a título precário dos terrenos deve ser proposto pelos serviços competentes, muitos membros da Comissão consideram o seguinte: a DSSCU tem, quer nos termos da Lei de terras, quer nos termos da Lei do planeamento urbanístico, ou nos termos da sua orgânica<sup>24</sup>, um papel e atribuições muito importantes nos domínios da gestão, do urbanismo e do uso de solos, sendo a Direcção que está mais familiarizada com os devidos trabalhos, pelo que a mesma deve ser mais activa e proactiva na comunicação com diferentes serviços competentes, devendo sugerir aos serviços públicos que elaborem os seus planos específicos, apresentando, posteriormente, propostas adequadas à DSSCU para o aproveitamento dos terrenos, desempenhando, em conjunto, as respectivas funções e trabalhar em prol do desenvolvimento da diversificação adequada da economia de Macau, pois só assim é que podemos retirar os respectivos benefícios e se consegue incentivar os investidores para virem a Macau, a fim de prosseguir o desenvolvimento industrial.

**81.** Segundo as explicações dos representantes do Governo, no passado, a DSSCU também tomou a iniciativa de comunicar com diferentes serviços competentes e tal comunicação foi bem-feita. Houve situações em que, após a apresentação de propostas por alguns serviços competentes, se indicou a necessidade do uso de solos, e a DSSCU procedeu, logo, aos devidos estudos. Porém, independentemente do facto de os terrenos serem utilizados para instalações de lazer, recintos desportivos, parques de estacionamento ou outras funções, tudo implica uma questão de gestão futura e, por fim, é necessário que os serviços competentes procedam à devida avaliação, incluindo as necessidades reais, a localização, os recursos humanos, etc. Por conseguinte, tanto na elaboração de planos directores como na elaboração de planos de pormenor, ou na

<sup>24</sup> Aprovada pelo Regulamento Administrativo n.º 14/2022 - Organização e funcionamento da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana.

cs  
jw  
HT  
Ma  
mu  
ca  
S  
c  
A  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

consideração do uso a título precário dos terrenos, os serviços competentes serão consultados e farão sugestões sobre as instalações necessárias para uma determinada zona, bem como sobre a área de terreno necessária, etc.

82. Em relação à resposta dos representantes do Governo, os membros da Comissão sugeriram que o Governo da RAEM, aquando da elaboração do Relatório das Linhas de Acção Governativa para o próximo ano, confirmasse junto dos vários serviços competentes as suas necessidades do uso de solos, através de reuniões de assuntos governamentais intertutelares e interserviços. Ao mesmo tempo, sugeriram à DSSCU que aumentasse a transparência do seu trabalho, de modo a evitar qualquer mal-entendido por parte da sociedade sobre a proactividade da mesma.

**(X) Terrenos para as zonas verdes**

83. Segundo os representantes do Governo, em princípio, não há a intenção de retomar terrenos de uso a título precário se eles envolverem zonas verdes. Quanto a esta questão, os membros da Comissão mostraram-se preocupados com a forma de transição de terrenos de uso a título precário para terrenos de uso permanente, tendo os membros da Comissão apontado que a natureza provisória ou permanente das zonas verdes tem certo impacto nas actividades comerciais e mesmo no preço dos imóveis nas proximidades, portanto há que clarificar esta situação, de modo a evitar que um terreno é utilizado provisoriamente durante um longo período de tempo, deixando assim os residentes da vizinhança preocupados com a eventual recuperação, a qualquer momento, dos espaços de lazer.

**(XI) Aperfeiçoamento da gestão diária da reserva de terrenos**

84. Alguns membros da Comissão notaram que muitos dos terrenos que fazem parte da reserva de terrenos do Governo da RAEM estavam cobertos de ervas daninhas, tendo lixo, mosquitos e bichos, o que constitui um risco para a saúde e a segurança das

CS  
J  
T  
Ma  
h  
a  
A  
C  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

habitações na vizinhança, tendo também impacto na percepção que os visitantes têm de Macau e na sua imagem, enquanto cidade turística.

85. Refere-se, no capítulo sobre garantia dos terrenos constante do *Plano de Desenvolvimento da Diversificação Adequada da Economia da Região Administrativa Especial de Macau (2024 – 2028)*, a necessidade de “reforçar a gestão de solos”. Por isso, a DSSCU tem a responsabilidade de fazer bem o respectivo trabalho. Uma das tarefas importantes para reforçar a gestão de solos é a de manter a reserva de terrenos em condições consideravelmente boas, especialmente face à circunstância de as chuvas terem sido muito intensas nos últimos anos.

86. Assim sendo, segundo alguns membros da Comissão, a DSSCU deve tomar a iniciativa de colaborar com os diversos serviços competentes, como o IAM, os Serviços de Saúde (SS), a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental (DSPA), etc, para fazer um bom trabalho, mondando, limpando e combatendo regularmente os mosquitos, ou mesmo nivelando os terrenos, especialmente no caso de alguns localizados perto de zonas residenciais, trabalhos esses mais reconhecidos pelos moradores. Segundo opiniões de outros membros da Comissão, relativamente ao trabalho de monda, é mais importante que o efeito global possa ser esteticamente agradável.

87. A este respeito, segundo informações da DSSCU, actualmente, os concursos são abertos regularmente, de seis em seis meses, para a remoção de ervas daninhas e limpeza dos terrenos que fazem parte da reserva de terrenos. A frequência desses trabalhos depende da proximidade dos terrenos a zonas residenciais, e a taxa aplicável é de 15 patacas por metro quadrado. Em colaboração com o IAM, a DSSCU procedeu também ao asfaltamento de uma parte dos terrenos, para que as ervas daninhas cresçam de forma lenta. Porém, se for necessário nivelar completamente e pavimentar com betão, o volume de trabalho envolvido será próximo do da construção de uma auto-estrada, e será necessário instalar uma rede de drenagem, pelo que o orçamento será muito superior ao da monda. É impraticável efectuar um grande número de obras

CS  
J  
M  
Ma  
Lu  
Ca  
A  
L  
P  
u





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

dispensar o pagamento das devidas despesas por parte do Governo, a par de poder reduzir a taxa de desemprego, aproveitar melhor os recursos de terrenos e satisfazer as necessidades do desenvolvimento socioeconómico. Ademais, nos termos das devidas disposições da Lei de terras<sup>25</sup>, o titular da licença de ocupação a título precário deve pagar, ainda, uma taxa anual ao Governo da RAEM, podendo assim o Governo obter receitas.

92. Em resposta às opiniões e sugestões acima referidas, os representantes do Governo afirmaram o seguinte: o IAM está a desenvolver um grande número de projectos de espaços verdes e de instalações recreativas e desportivas, incluindo projectos de maior dimensão, tais como as obras do Corredor Verde da Margem Sul da Península de Macau e a construção de 373 000 metros quadrados de zona verde ou de espaços públicos abertos na Zona Este-2<sup>26</sup>, sendo necessário um período de tempo mais longo para concluir apenas estes projectos de grande dimensão.

93. No que respeita aos parques de estacionamento provisórios, os representantes do Governo reiteraram que existem actualmente lugares de estacionamento suficientes em toda a cidade de Macau. Quanto à distribuição desigual dos lugares de estacionamento, especialmente a escassez de lugares de estacionamento nos bairros antigos, a principal questão reside na falta da reserva de terrenos nesses bairros. Seja como for, o Governo da RAEM esforçar-se-á por identificar os terrenos adequados para dar resposta e satisfazer as aspirações dos residentes.

**(XII) Reforço da utilização mista dos terrenos**

94. Dado que a reserva de terrenos nalgumas zonas, especialmente nos bairros comunitários e nos bairros antigos, é ainda consideravelmente escassa, um membro da

<sup>25</sup> Vide artigo 78.º da Lei n.º 10/2013 - Lei de terras.

<sup>26</sup> Vide Relatório Técnico do Plano de Pormenor da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Este – 2, Página 8.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'cs', 'for', 'Mf', 'Ma', 'h', 'Ca', 'F', 'C', 'u'.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Comissão sugeriu que o Governo da RAEM possa considerar uma utilização mista dos terrenos recuperados nos bairros antigos, ou seja, possa considerar permitir que um mesmo terreno tenha diferentes finalidades no sentido de atenuar a escassez de terrenos nestas zonas: a Habitação Social de Mong Há é, a este título, um exemplo de sucesso, pois está equipada com instalações complementares, como parques de estacionamento públicos, campos desportivos, instalações comerciais, etc. No futuro, pode também considerar-se aproveitar o espaço por debaixo das instalações do metro ligeiro para criação de um espaço para actividades, como campos livres.

95. A este respeito, os representantes do Governo manifestaram o seu reconhecimento, salientando que um dos princípios importantes na determinação das finalidades de solos, tal como estipulado no Plano Director, é a utilização mista<sup>27</sup>. Para além de permitir criar diferentes zonas funcionais no mesmo edifício, os terrenos da mesma zona podem também ter diferentes finalidades. Por exemplo, embora os terrenos retomados possam, de acordo com o Plano Director, estar situados na zona amarela com fins habitacionais ou na zona roxa com fins turísticos e de lazer, o plano director prevê igualmente a possibilidade de compatibilização, em termos das finalidades de terrenos, pelo que podem também existir terrenos com finalidades comercial e escolar nas zonas residenciais. Porém, na prática, envolver-se-á a gestão de diferentes serviços competentes, e é necessária uma negociação interserviços, não podendo caber apenas à DSSCU a tomada de decisão.

96. Seja como for, a DSSCU não se opõe à possibilidade de aproveitar, de forma mista, os terrenos dos bairros antigos, afirmando que irá considerar a incorporação de finalidades compatíveis de solos, de acordo com as necessidades reais da zona em questão, no momento da elaboração dos planos de pormenor das unidades operativas.

97. Após a reunião, a DSSCU emitiu também, em 3 de Julho de 2024, um comunicado

<sup>27</sup> Vide *Relatório Técnico do Plano Director da Região Administrativa Especial de Macau (2020 - 2040)*, página 14.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'cs', 'ju', 'M', 'Ma', 'h', 'Ca', 'A', 'u', 'u', 'u'.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

de imprensa, salientando o “cumprimento do princípio de aproveitamento múltiplo, a par de aperfeiçoar continuamente a disposição geral dos espaços.”<sup>28</sup>

IV

Opiniões e sugestões

98. Após o diálogo e a comunicação com o Governo sobre o tema acima referido, e com base na compreensão de diversas situações reais, a Comissão concordou unanimemente com a posição do Governo quanto à reserva de terrenos, mas ao mesmo tempo sugeriu, de uma forma geral, ao Governo que considerasse o seguinte:

1) A fim de promover a eficiência e a eficácia da concretização do *Plano de Desenvolvimento da Diversificação Adequada da Economia da Região Administrativa Especial de Macau (2024 - 2028)*, propõe-se que os respectivos serviços competentes, em colaboração com os serviços de obras públicas, proponham uma sistematização, uma regulamentação dos procedimentos e um mecanismo de apreciação e autorização para a utilização dos terrenos, com vista a obter resultados com a maior brevidade possível, especialmente, no âmbito da distribuição espacial e do aproveitamento dos terrenos para a construção da “Cidade de espectáculos” e da “Cidade do Desporto” proposto pelo Governo;

2) Criar um regime de gestão da reserva de terrenos, a fim de reduzir os riscos naturais devido ao não aproveitamento dos terrenos;

3) Estudar e definir uma abordagem adequada para os terrenos de uso a título precário, adoptando políticas, medidas, regulamentos e procedimentos pormenorizados para promover a satisfação das necessidades actuais da sociedade;

<sup>28</sup> Vide <https://www.gov.mo/pt/noticias/722185/>

CS  
JK  
MF  
Ma  
h  
ca  
A  
L  
Cle.  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

4) Reforçar a utilização mista dos terrenos, aproveitando-os para satisfazer as necessidades diversificadas da sociedade; e

5) Rever a distribuição dos recursos humanos da DSSCU responsáveis pelo planeamento urbanístico, com vista a responder, com maior eficácia, às exigências da sociedade no âmbito do planeamento urbanístico.

99. A Comissão vai continuar a fiscalizar e a acompanhar em tempo oportuno os assuntos acima referidos.

V

Conclusão

100. A Comissão conclui o seguinte:

- (1) Entregar o presente relatório ao Senhor Presidente da Assembleia Legislativa e propor a distribuição do mesmo a todos os Deputados;
- (2) Enviar o presente relatório ao Governo.

Macau, 15 de Agosto de 2024

A Comissão,

Chui Sai Peng Jose  
(Presidente)

cs  
ju  
M  
Ma  
ju  
ca  
A  
com  
Cla  
u



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Handwritten notes in the top right corner, including the letters 'Ma' and some illegible scribbles.

Ma Chi Seng

Ma Chi Seng  
(Secretário)

何潤生

Ho Ion Sang

Chan Iek Lap

Chan Iek Lap

李競儀

Lei Cheng I

宋碧琪

Song Pek Kei

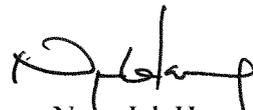
Wu Chou Kit

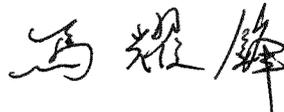
Wu Chou Kit



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

  
Che Sai Wang

  
Ngan Iek Hang

  
Ma Io Fong

