

IAOD do Deputado Lei Leong Wong em 10.02.2026

Promover a renovação urbana e concretizar o objectivo de melhorar a qualidade de vida

O Governo propôs, em 2004, o reordenamento dos bairros antigos, com o Bairro Iao Hon como prioridade de actuação. Em 2015, o conceito de reordenamento dos bairros antigos foi substituído pelo de renovação urbana. Ao longo dos anos, foram implementadas uma série de medidas, incluindo a promulgação do Regime de benefícios fiscais para a reconstrução de edifícios, do Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana, bem como do Regime jurídico da renovação urbana de Macau (doravante designada por “Lei da renovação urbana”), a par da criação da Macau Renovação Urbana S.A.. Em termos objectivos, estas medidas criaram, em certa medida, condições favoráveis ao desenvolvimento dos trabalhos de renovação urbana.

Mas, desde a entrada em vigor da Lei da renovação urbana, verificam-se ainda dificuldades na promoção da reconstrução quer dos projectos do Governo quer dos edifícios privados, não há até agora qualquer caso de reconstrução bem-sucedido ao abrigo desta lei. Por exemplo, na UOPG Norte – 2, os proprietários de um edifício privado degradado manifestaram interesse na sua reconstrução e já reuniram a percentagem suficiente de direitos de propriedade, mas, devido à necessidade das autoridades de controlar a densidade populacional naquela zona, o número máximo permitido de fracções foi de 104, só mais cinco do que as 99 existentes. Isto torna o projecto pouco atractivo para as entidades privadas investirem, impedindo a sua concretização. O projecto de reconstrução da antiga residência dos CTT também enfrenta incertezas.

Com o aumento contínuo do número de edifícios antigos em Macau, acumulam-se os riscos de segurança dos edifícios, o que origina problemas de higiene, segurança e prevenção contra incêndios, situação que necessita urgentemente de ser melhorada. É de salientar que, segundo a Lei da Renovação Urbana, para além da reconstrução, a renovação urbana abrange ainda a conservação, reparação e alteração das edificações. Como elevar a consciência da sociedade sobre a manutenção dos seus edifícios, e como adiar a necessidade de reconstrução dos edifícios velhos e em mau estado de conservação, são questões que também merecem a nossa atenção.

Assim sendo, apresento as seguintes três opiniões e sugestões:

1. Para além de proceder a um novo estudo sobre o posicionamento dos projectos já planeados, sugiro ao Governo da RAEM que proceda a uma análise global sobre a situação concreta dos edifícios antigos das diversas zonas, nomeadamente, proceder à avaliação dos diversos obstáculos com os quais se tem deparado ao longo dos últimos dois anos desde a implementação do Regime

jurídico da renovação urbana e à sua revisão específica em resposta aos problemas identificados, a fim de aumentar a operacionalidade da lei.

2. A construção urbana é um projecto importante tanto nas metas governativas do Governo da RAEM como nas orientações transmitidas pelo Governo Central. O Governo da RAEM deve, por isso, implementar plenamente a sua orientação política, desempenhando diligentemente todas as tarefas de acompanhamento, reforçando o seu papel de coordenação e liderança, e através de uma coordenação activa, articulação e monitorização contínua, promover a participação dos residentes e reforçar a operacionalidade das políticas.

3. Além dos esforços envidados ao nível das políticas, a vontade de participação por parte dos residentes é crucial para a concretização bem-sucedida dos trabalhos de renovação urbana. Sugiro ao Governo que, antes da implementação de grandes projetos de reconstrução, reforce, através de meios administrativos, a orientação social sobre a reparação e manutenção de edifícios antigos, bem como otimize os planos do Fundo de Reparação Predial. Deve-se começar pelos trabalhos básicos, como a reparação e manutenção de edifícios e a criação de assembleias de condóminos, promovendo assim na sociedade uma maior consciencialização para a reparação e manutenção dos seus próprios edifícios. Esta abordagem pode retardar a necessidade de reconstrução devido à falta de reparação dos edifícios antigos e degradados, assegurando, ao mesmo tempo, a segurança habitacional.