



INTERPELAÇÃO ESCRITA

Promover a renovação urbana e otimizar o cálculo do prémio de reconstrução de edifícios

Existem em Macau mais de 5 mil edifícios baixos com mais de 30 anos, envolvendo cerca de 100 mil fracções, e o envelhecimento dos bairros antigos afecta a qualidade de vida dos residentes. O “Plano Director da RAEM”, lançado em 2022, define claramente que este visa promover a renovação urbana. Posteriormente, foi aprovado o “Regime jurídico da renovação urbana”, reduzindo a percentagem mínima dos direitos de propriedade para o procedimento de reconstrução do condomínio, consoante a idade dos edifícios. No entanto, os proprietários continuam a enfrentar muitas dificuldades na promoção efectiva da reconstrução por iniciativa própria.

As autoridades afirmaram, recentemente, que a implementação do plano de reconstrução dos bairros antigos deve seguir os princípios do “Plano Director”; que, para a Zona Norte, se prevê a redução da densidade populacional; e que ainda para as outras zonas não se prevê o aumento da densidade populacional. Assim sendo, como promover a reconstrução dos edifícios e reduzir os encargos dos proprietários, sob a premissa de não aumentar a densidade, são assuntos que merecem estudos mais aprofundados, para se chegar a um consenso.

Na prática, para além do projecto dos sete edifícios do Bairro de Iao Hon, nos últimos anos, muitos proprietários interessados ou com necessidades urgentes de promover a reconstrução queixaram-se das dificuldades encontradas no processo, incluindo a “dispersão” do direito de propriedade que dificulta o entrar



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

(TRADUÇÃO)

em contacto com alguns proprietários, os procedimentos complexos e demorados de arbitragem e de registo predial, etc., o que constitui um obstáculo para o processo de reconstrução. Para além disso, verifica-se que a sociedade em geral não dispõe de informações suficientes sobre a situação dos edifícios antigos e o processo de reconstrução.

No que diz respeito aos custos de reconstrução, os proprietários enfrentam actualmente dificuldades na angariação de fundos e na obtenção de financiamento bancário. Mais, nos termos do Regulamento Administrativo n.º 16/2004, quando, no interesse da Região Administrativa Especial de Macau, e circunstâncias especiais, devidamente justificadas, o recomendem, o Chefe do Executivo pode alterar o valor dos factores de cálculo do valor do prémio. Embora este regime ofereça alguma flexibilidade, na prática ainda falta uma definição clara ou mecanismos claros sobre as condições de activação, o âmbito de aplicação e as circunstâncias específicas em que tal poder de alteração pode ser exercido.

Na minha opinião, as autoridades devem actuar de forma mais proactiva na concretização dos projectos de renovação urbana; no cumprimento das normas do Planeamento Urbanístico e protegendo simultaneamente as características do Centro Histórico, o tecido urbano e o contorno urbano, devem estudar mais medidas concretas e otimizar os procedimentos, para facilitar o arranque das obras de reconstrução; e devem promover uma maior colaboração entre os serviços públicos no apoio aos residentes no desenvolvimento destes projectos de reconstrução. Mais, devem estudar um mecanismo de activação relativo à redução ou isenção dos prémios de concessão de terrenos nos casos de projectos de renovação urbana, bem como adoptar medidas como bonificação de juros, com vista a reduzir os riscos de reconstrução assumidos pelos bancos, etc., proporcionando assim incentivos.



(TRADUÇÃO)

Assim sendo, interpelo sobre o seguinte:

1. Face às dificuldades práticas com que os proprietários se deparam no processo de reconstrução de edifícios antigos, tais como a “dispersão” do direito de propriedade, a dificuldade de contactar os proprietários, e os procedimentos complexos de arbitragem e de registo predial na reconstrução, após vários anos de promoção, as autoridades vão estudar medidas concretas para prestar apoio ou otimizar os respectivos procedimentos?

2. O custo com a reconstrução de edifícios é elevadíssimo, e muitos proprietários queixam-se de que, se a angariação de fundos já é bastante difícil, ainda têm de pagar o respectivo prémio, entre outras despesas. Assim sendo, as autoridades vão estudar um mecanismo de activação relativo à redução ou isenção dos prémios de concessão de terrenos nos casos de projectos de renovação urbana, bem como outras políticas de apoio financeiro, de modo a reforçar o incentivo à reconstrução?

3. Actualmente, o conhecimento do público sobre os procedimentos de reconstrução de edifícios é limitado, e os proprietários não têm apoio face aos problemas de reconstrução, nomeadamente, em situações urgentes, o que dificulta a tomada de decisões, não favorecendo a obtenção de consenso e a promoção do processo de renovação urbana. Assim sendo, como é que as autoridades vão reforçar os apoios administrativos e jurídicos, no sentido de apoiar os residentes nos trabalhos de reconstrução dos edifícios antigos ou nos de renovação e reparação de grande envergadura?

16 de Maio de 2026



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

(TRADUÇÃO)

A Deputada à Assembleia Legislativa da RAEM,

Lei Cheng I