

IAOD dos Deputados Chao Ka Chon e Kou Ngon Seng em 21.07.2026

Acelerar a promoção da renovação urbana para garantir a segurança comunitária e o desenvolvimento da cidade

Senhor Presidente, caros colegas:

A renovação urbana é uma questão nuclear para impulsionar o desenvolvimento sustentável de Macau. Em 2005, o Governo estabeleceu a orientação política de “reordenamento dos bairros antigos”, que, após ajustamentos políticos e mudanças de abordagem, passou a ser a actual “renovação urbana”, sendo que a entrada em vigor, em 2023, do Regime jurídico da renovação urbana marcou o início da fase de implementação da política de renovação urbana, agora com fundamento legal.

Contudo, Macau ainda enfrenta muitos desafios na promoção da renovação urbana. Actualmente, existem em Macau mais de cinco mil edifícios com mais de 30 anos, concentrados principalmente nas zonas de San Kio, Areia Preta, Iao Hon, Praia do Manduco, central e Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida. Tendo em conta o contínuo agravamento dos riscos de segurança nos edifícios dos bairros antigos devido à degradação estrutural e à insuficiência dos equipamentos contra incêndios, a renovação urbana já passou de uma questão de embelezamento urbano para um tema que diz respeito à gestão urbana e à segurança pública.

Ao longo dos anos, os progressos na renovação urbana têm sido insatisfatórios, devido principalmente a problemas como a falta de coordenação, a dispersão dos direitos de propriedade, a ausência de financiamento e os longos períodos de reconstrução. Por exemplo, no caso dos sete edifícios de Iao Hon, o relatório de estudo indica que parte destes edifícios envolve questões de sucessão e titularidade incerta, o que torna extremamente difícil a integração dos direitos de propriedade. Entretanto, a Sociedade Macau Renovação Urbana organizou 63 assembleias de condóminos e apoiou 46 edifícios na constituição de órgãos de administração, mas o progresso geral da reconstrução predial continua lento. Assim sendo, é necessário recorrer a vários meios, nomeadamente, à “orientação do Governo”, ao “apoio financeiro” e às “medidas complementares”, para se poder resolver, eficazmente, os actuais entraves à renovação urbana.

Pelo exposto, apresentamos as seguintes três sugestões:

1. Clarificar o posicionamento predominante do Governo e reforçar as funções da Macau Renovação Urbana. Segundo o “3º plano quinquenal”, o Governo assume o papel orientador na promoção da renovação urbana, ou seja, o “mercado rege por si a adaptação às condições locais, o aproveitamento integrado e a combinação entre reconstrução, revitalização e desenvolvimento por zonas”. A Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana, enquanto serviço responsável, pode reforçar o mecanismo de coordenação interdepartamental e colaborar na resolução dos problemas relacionados com a interligação das leis, a integração dos direitos de propriedade e o processo de apreciação e autorização. Ao mesmo tempo, sugere-se atribuir à Macau Renovação Urbana a função de participar

activamente na reconstrução de edifícios antigos, desempenhando plenamente o seu papel de ponte entre o Governo e os proprietários, prestando apoio técnico aos proprietários, nomeadamente consultoria jurídica, verificação dos direitos de propriedade e prestação de apoio para a obtenção de consenso, promovendo efectivamente o progresso da renovação urbana.

2. Criar um fundo próprio para resolver os problemas financeiros. Dado que uma percentagem considerável dos proprietários e moradores dos edifícios nas zonas antigas são idosos com condições económicas relativamente limitadas, estes enfrentam dificuldades no acesso a empréstimos bancários e não têm capacidade de suportar os custos da renovação urbana, assim, recomenda-se a criação de um “Fundo Especial para a Renovação Urbana”, destinado aos empréstimos, subsídios ou aquisição directa, impulsionando ou auxiliando financeiramente os proprietários no desenvolvimento de projectos de reconstrução urbana. Mais, recomendamos a implementação de um mecanismo flexível de ajustamento dos prémios para projectos de renovação urbana, oferecendo benefícios ou isenções no seu pagamento, aliviando efectivamente a pressão económica suportada pelos proprietários durante a reconstrução.

3. Rentabilização flexível dos recursos públicos, alargamento do âmbito de aplicação da habitação para troca e da habitação para alojamento temporário. Foi concluída a construção da habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no lote “P” na Areia Preta, mas actualmente o seu âmbito de aplicação é relativamente simples. Propõe-se acelerar o alargamento do âmbito de aplicação destas habitações, estudando a viabilidade da sua interligação, para que os proprietários possam escolher, de forma flexível, as formas de alojamento temporário ou de troca, ao mesmo tempo, propõe-se a realização de um estudo sobre a viabilidade de converter parte das fracções de habitação pública em “habitação para renovação urbana”, no sentido de proporcionar aos proprietários afectados pela renovação urbana uma oferta mais flexível, providenciando-lhes alojamento transitório e apoios complementares adequados, por forma a aumentar a atractividade geral dos trabalhos da renovação urbana.