



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 1/VIII/2026

**Assunto: Acompanhamento do planeamento e aproveitamento
provisório dos terrenos desaproveitados**

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 6/2025/Plenário, de 28 de Outubro de 2025, nos termos do artigo 29.º do Regimento da Assembleia Legislativa, aprovado pela Resolução n.º 1/1999, com as alterações supervenientes.
2. No dia 05 de Janeiro de 2026, 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 1/2026 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. Na reunião de dia 19 de Janeiro de 2026, a Comissão deliberou criar dois grupos especializados: um, para o acompanhamento do planeamento e aproveitamento dos terrenos desaproveitados na Região Administrativa Especial de Macau



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

(doravante designada por RAEM), e, o outro, para o acompanhamento da construção do (Porto) Hub de Transporte Aéreo Internacional de Macau na margem oeste do Rio das Pérolas, tendo também, nessa data, designado os respectivos coordenadores.

4. Para proceder ao acompanhamento dos terrenos desaproveitados foi criado o “Grupo Especializado para o Acompanhamento dos Terrenos Desaproveitados da Comissão de Acompanhamento para os Assuntos de Terras e Concessões Públicas”, doravante designado por “Grupo Especializado”.
5. Ao Grupo Especializado foi acometida a responsabilidade de acompanhar especificamente o planeamento e o aproveitamento de trinta e nove terrenos da RAEM que o Governo divulgou como estando desaproveitados, devendo o Grupo Especializado apresentar periodicamente à Comissão relatórios sobre o progresso dos respectivos trabalhos, o que este fez em 24 de Fevereiro e em 4 de Junho do presente ano.
6. Findos os trabalhos de acompanhamento levados a cabo nesta sessão legislativa compete agora à Comissão elaborar, nos termos do n.º 1 do artigo 8.º das Regras de Funcionamento e do n.º 3 do artigo 30.º do Regimento da Assembleia Legislativa, o presente relatório.

II – Contexto do assunto objecto de acompanhamento

7. Desde a aprovação da Lei n.º 10/2013 – Lei de terras – o Governo da RAEM tem reforçado a gestão dos recursos de solo, trabalho que inclui a progressiva recuperação dos terrenos anteriormente concedidos a particulares que, após o *terminus* do prazo da concessão, se encontravam por aproveitar.¹
8. Em face disso, a RAEM possui, em comparação com o passado, um número mais

¹ Com base nos últimos dados disponíveis desde a entrada em vigor da Lei de terras o Governo da RAEM declarou a caducidade de cerca de 100 terrenos e recuperou-os com sucesso. Ver Relatório n.º 2/VII/2024, da Comissão de Acompanhamento para os Assuntos de Terras e Concessões Públicas da Assembleia Legislativa.



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

elevado de terrenos que não foram ainda objecto de aproveitamento, nem temporária nem definitivamente.

9. Nas Linhas de Acção Governativa para o ano de 2026, na parte referente à Área dos Transportes e Obras Públicas, o Governo da RAEM reiterou a opção política tomada no ano de 2025 de fazer uma alocação científica dos solos, em conformidade com a Lei de Terras e com o *Plano Director da Região Administrativa Especial de Macau (2020-2040)*, tendo reservado terrenos destinados ao desenvolvimento diversificado das indústrias “1+4”.²
10. O *Plano de Desenvolvimento da Diversificação Adequada da Economia (2024-2028)*, na sua *Secção IV. Garantia dos terrenos*, prevê que se implementará 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.³
11. Com base nesta política o Governo pretende fazer uma utilização dinâmica dos terrenos recuperados e reforçar a reserva de solos, implementando, relativamente aos terrenos já recuperados, o modelo dualista “planeamento do aproveitamento +

² Neste modelo de desenvolvimento o “1” refere-se à promoção do desenvolvimento diversificado do sector do 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 cultura e desporto.

³ Plano de Desenvolvimento da Diversificação Adequada da Economia (2024-2028), pág. 150 da versão em língua portuguesa.



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

utilização provisória”, anteriormente adoptado.⁴

12. Nas Linhas de Acção Governativa para 2026 é referido que com base neste modelo de aproveitamento o Governo desenvolveu os trabalhos preliminares relativos a cinco parcelas de terreno, com uma área total de cerca de 30 mil metros quadrados, destinadas a recreação e desporto e a estacionamento de veículos, a título provisório, sendo três parcelas para recreação e desporto e duas para estacionamento. No que se refere ao aproveitamento provisório de terrenos nos bairros antigos o Governo pretende criar parques de estacionamento, espaços para actividades comunitárias e outros equipamentos de conveniência que melhorem as condições de vida dos residentes.⁵
13. No Documento de consulta relativo ao 3.º Plano Quinquenal de Desenvolvimento Socioeconómico (2026-2030) lançado pelo Governo da RAEM, no seu *Capítulo XXVIII. Optimização do planeamento urbanístico*, é referido que se definirão e regularão as condições de uso e aproveitamento dos solos, promovendo o desenvolvimento ordenado da cidade.⁶
14. Neste mesmo Documento é reafirmada novamente a política do Governo de adoptar, na gestão dos terrenos do Estado recuperados, o modelo dualista “planeamento do aproveitamento + utilização provisória”, de modo a assegurar o acompanhamento e a gestão dos recursos de solos. Assim, é aí referido que o

⁴ Linhas de Acção Governativa para o ano de 2026 – Área dos Transportes e Obras Públicas, pág. 347 da versão em língua portuguesa.

⁵ Linhas de Acção Governativa para o Ano de 2026-2026 – Área dos Transportes e Obras Públicas, páginas 347 e 368 da versão em língua portuguesa.

⁶ No Documento de Consulta do Projecto da 1.ª Alteração ao Plano Director da Região Administrativa Especial de Macau (2020-2024), no Capítulo V, sob a epígrafe “Condições de uso e aproveitamento dos solos”, é referido que o “Plano Director tomou como referência alguns critérios de planeamento existentes para equipamentos de utilização colectiva e estudos relevantes e que através do aproveitamento racional dos terrenos ainda não desenvolvidos fornecerá equipamentos de utilização colectiva de âmbito regional de maior dimensão (...)”, pág. 69 da versão em língua portuguesa do “Projecto da 1.ª alteração ao Plano Director da Região Administrativa Especial de Macau (2020-2024) - Relatório técnico”.



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

Governo promoverá “*de forma ordenada a transformação de 39 terrenos, que envolvem uma área total de mais de 100 mil metros quadrados, em instalações públicas provisórias que promovam o bem-estar da população, como por exemplo, zonas de lazer, parques de estacionamento, instalações desportivas e de protecção ambiental, de modo a responder às solicitações da sociedade.*”⁷

15. São precisamente estes 39 terrenos que a Comissão, através do seu Grupo Especializado, acompanhou na presente sessão legislativa, cabendo-lhe agora dar a conhecer os trabalhos desenvolvidos, bem como apresentar as suas opiniões e sugestões sobre o aproveitamento provisório destes terrenos.

III – Metodologia do acompanhamento

16. De modo a ter um conhecimento mais aprofundado sobre a situação em concreto daqueles 39 terrenos, a Comissão convidou o Governo a fazer-se representar na Assembleia Legislativa para que fizesse uma apresentação sobre a situação e prestasse os esclarecimentos necessários, tendo realizado duas reuniões, em 14 de Janeiro e 1 de Abril do corrente ano.
17. Na reunião de 14 de Janeiro de 2026 o Governo fez uma apresentação sobre os 39 terrenos desaproveitados através de *power point*, tendo prestado esclarecimentos pormenorizados sobre a situação jurídica de cada terreno, assim como sobre o aproveitamento provisório pensado para cada um deles. O documento apresentado pelo Governo à Comissão, intitulado “*Plano de aproveitamento provisório de terrenos 2026/01*”, tem uma descrição sumária de cada terreno, da qual consta a dimensão, inserção na cidade, fotografia, finalidade do aproveitamento e, relativamente a alguns terrenos, a etapa do aproveitamento em que se encontram.
18. Posteriormente a esta reunião e a pedido do Grupo Especializado, o Governo apresentou à Assembleia Legislativa, em 11 de Fevereiro de 2026, dois mapas actualizados sobre estes 39 terrenos. Um dos mapas, intitulado “*Actual situação jurídica dos 39 terrenos*”, discriminava os terrenos por localização, área, estado

⁷ Vide pág. 97 daquele Documento de Consulta.



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

do terreno, fase de recuperação do terreno e se o mesmo se encontrava sujeito a alguma acção judicial. Outro, intitulado “*Breve apresentação sobre os planos de obras relativos aos terrenos cujo aproveitamento já foi iniciado ou planeado*”, continha os dados sobre 36 terrenos em fase de aproveitamento,⁸ sendo os dados aí constantes referentes à localização dos terrenos, à sua finalidade provisória, ao projecto da obra, ao ponto da situação do acompanhamento e ao orçamento para a concretização do aproveitamento de cada terreno.

19. No seguimento da apresentação destes documentos, o Governo foi novamente convidado a fazer-se representar na Assembleia Legislativa para uma nova reunião, que se realizou no dia 1 de Abril do corrente ano, a fim de dar uma explicação e fazer uma apresentação sobre os terrenos cujo aproveitamento já tinha sido concluído e sobre os que já se encontravam em fase de projecto de obra, de concurso público de adjudicação para aproveitamento, entre outras situações.
20. Paralelamente a estas reuniões e de forma a conhecer em concreto os terrenos e a sua localização, o Grupo Especializado realizou duas visitas de inspecção que ocorreram nos dias 24 de Fevereiro e 4 de Junho, tendo nessa inspecção sido acompanhado por representantes da Direcção dos Serviços de Obras Públicas (doravante designada por DSOP) e da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana (doravante designada por DSSCU) que, sempre que foi possível, facultaram o acesso aos terrenos e informaram o Grupo Especializado sobre a sua situação em concreto, tanto do ponto de vista jurídico como factual.
21. A fim de analisar a informação recolhida *in loco*, o Grupo Especializado realizou duas reuniões internas, as quais tiveram lugar em 12 de Março e 16 de Junho, tendo também realizado uma reunião interna com a Comissão, em 26 de Junho, para lhe dar a conhecer o ponto da situação sobre cada um dos 39 terrenos inspeccionados

⁸ O mapa refere apenas 36 terrenos porque, à data, relativamente a três dos 39 inicialmente apresentados à Comissão, já tinha sido concluído o respectivo aproveitamento provisório. São os seguintes estes terrenos: Lote do Centro de Formação das Águias Voadoras de Coloane (V2), Lote ao lado da Escola de Pilotagem e Local original do Edifício D.^a Julieta Nobre de Carvalho.



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

e partilhar as suas opiniões sobre o assunto.

22. Verificando a Comissão que muitos dos 39 terrenos desaproveitados se encontram em zonas antigas da cidade, nomeadamente, na Areia Preta, Praia do Manduco e San Kio, ponderou e discutiu sobre como os terrenos desaproveitados poderiam contribuir para acrescentar a estas zonas elementos complementares para o bem-estar da população e se poderiam constituir uma mais-valia no processo de reabilitação urbanística que o Governo se encontra a implementar, esperando que os mesmos possam, de alguma maneira, contribuir para melhorar a vida das pessoas nesses bairros, nomeadamente em termos de melhoria do espaço urbano, aparência dos bairros comunitários e construção de instalações e espaços de lazer.
23. Para perceber melhor esta temática e poder dar uma opinião construtiva ao Governo, o Grupo Especializado, juntamente com os demais elementos da Comissão, entendeu realizar uma visita de estudo a duas cidades do interior da China com uma história urbanística semelhante à de Macau, e onde os trabalhos de reabilitação urbana contribuíram para uma melhoria significativa das zonas degradadas daquelas cidades, com difíceis condições de vida para os seus residentes, melhorando essas zonas e criando espaços emblemáticos que hoje estão ao dispor não só das comunidades dessas zonas, como de toda a população.
24. Com este objectivo em mente a Comissão, sob a liderança do Presidente da Assembleia Legislativa, Cheong Weng Chon, realizou uma viagem de estudo às cidades de Tianjin e de Pequim, entre os dias 27 e 31 de Maio do corrente ano, onde fez várias visitas e participou em várias reuniões com as altas autoridades locais em matéria de planeamento e reabilitação urbanos.
25. Durante a visita foram mostrados à Comissão e aos restantes elementos da comitiva exemplos de sucesso em matéria de aproveitamento de património histórico para utilidades modernas, vários exemplos de reabilitação de zonas antigas, de planificação e reconstrução de zonas degradadas, tendo sido explicados os princípios orientadores do planeamento dessas cidades, bem como do aproveitamento de recursos históricos que melhoraram a sua configuração e permitiram dinamizar as zonas em que se inserem, criando mais-valias económicas

Handwritten signatures and initials on the right margin.



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

e sociais para os seus habitantes.

26. Esta visita contribuiu para melhorar os conhecimentos da Comissão sobre a temática do aproveitamento de terrenos, planeamento e reabilitação urbanos, conhecimentos que o Grupo Especializado já utilizou na sua análise aos terrenos desocupados que se encontra a acompanhar e que pretende transmitir ao Governo com o objectivo de contribuir para um adequado aproveitamento temporário dos terrenos do Estado que se encontram desocupados e cujo aproveitamento definitivo ainda está por definir, justificando-se, por isso, que sejam aproveitados provisoriamente.
27. Por forma a conhecer a evolução dos trabalhos sobre o aproveitamento dos terrenos desde a reunião realizada em 1 de Abril do corrente ano, a Comissão convidou os serviços competentes do Governo a deslocarem-se à Assembleia Legislativa para uma reunião no dia 4 de Agosto do corrente ano.
- 28. Previamente àquela reunião a Comissão enviou ao Governo uma lista de sugestões e questões sobre o aproveitamento dos terrenos desocupados. Apesar de o Grupo Especializado ter inspeccionado todos os 39 terrenos desocupados, a Comissão prestou, dada a sua configuração, inserção na paisagem urbana, interesse histórico e interesse para a população, mais atenção sobre oito deles, a saber:
- 1) Lote A9 do Lago Nam Van;
 - 2) Lote na Rua de Luís Gonzaga Gomes;
 - 3) Pátio das Palmas;
 - 4) Lote C9 do Lago Nam Van;
 - 5) Zona de *Mudflat*, Taipa;
 - 6) Lote na Rua de Lei Pou Ch'ôn;
 - 7) Lote na Estrada da Areia Preta, n.^{os} 22 - 24;
 - 8) Mercado Provisório na Rua Marginal do Lam Mau.
29. Estes oito terrenos constam do “*Plano de aproveitamento provisório de terrenos*

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the number 17 at the bottom.



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

2026/01”, apresentado à Comissão na reunião da Assembleia Legislativa realizada em 14 de Janeiro de 2026.

30. O Grupo Especializado elaborou e apresentou à Comissão, tal como definido na reunião da Comissão de 26 de Junho, o relatório final sobre o acompanhamento dos terrenos, tendo emitido a sua opinião, de forma detalhada, individualizada e integral, sobre todos os 39 terrenos inspecionados que fazem parte do “*Plano de aproveitamento provisório de terrenos 2026/01*”.
31. Por fim compete agora à Comissão elaborar o relatório sobre os trabalhos desenvolvidos sobre esta temática na presente sessão legislativa, nos termos definidos no n.º 3 do artigo 30.º do Regimento da Assembleia Legislativa.

IV – Principais assuntos discutidos nas reuniões e respectivo acompanhamento

Planeamento sistemático do aproveitamento provisório dos terrenos

32. No preâmbulo do “*Plano de aproveitamento provisório de terrenos 2026/01*”, o Governo refere que o aproveitamento delineado para os terrenos desaproveitados tem em vista responder às expectativas da sociedade sobre o melhor aproveitamento dos recursos de solos, tendo, em conformidade com este princípio, adoptado activamente o modelo de “planeamento de aproveitamento + utilização provisória”, com o objectivo de impulsionar a transformação de terrenos em instalações públicas provisórias que beneficiem a vida da população, concretizando, assim, progressivamente, as Linhas de Acção Governativa.
33. Com este objectivo em mente o Governo classificou, na fase inicial de divulgação, os 39 terrenos em cinco diferentes finalidades, a saber:
 - 1) Zonas provisórias de lazer (total de 13 terrenos);
 - 2) Parques de estacionamento provisórios (total de 15 terrenos);
 - 3) Centros Ambientais Alegria (total de 3 terrenos);
 - 4) Instalações desportivas provisórias (total de 4 terrenos);

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below, ending with the number 17 in parentheses.



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

5) Outras finalidades (total de 4 terrenos).

34. A Comissão concorda de uma forma geral com esta classificação, a qual tem em vista fazer um aproveitamento dos terrenos relativamente diversificado, e congratula-se com a iniciativa do Governo de promover, empenhadamente, a utilização temporária dos terrenos para responder às várias necessidades da população.
35. Neste sentido, a Comissão tomou nota de que o trabalho de gestão e aproveitamento da reserva de terrenos por parte do Governo foi melhorado face ao passado, o que muito a satisfaz. Contudo, a Comissão considera que as utilizações temporárias se concentram, maioritariamente, em parques de estacionamento ao ar livre, espaços de lazer e instalações desportivas, esperando, por isso, que haja soluções mais diversificadas para melhor responder às necessidades reais dos bairros comunitários.
36. Assim, a Comissão discutiu com o Governo sobre a possibilidade de ponderar a elaboração de uma instrução relativa à utilização temporária dos terrenos para distinguir diferentes categorias de terrenos em função da sua finalidade, como, entre outras, para fins sociais (lazer e desporto), para o embelezamento e optimização da cidade (jardins e canteiros) e fins económicos (feiras e espaços para empreendedorismo) ou de emergência (prevenção de desastres e realojamento temporário).
37. Para além disso a Comissão também é de parecer que se deve criar um mecanismo interdepartamental de candidatura para a utilização de terrenos, permitindo que os serviços públicos das várias áreas de governação, como, por exemplo, educação, serviços sociais, cultura e economia, possam apresentar, por sua iniciativa, propostas de utilização temporária dos terrenos.⁹

38. Acresce que considera que, no futuro, ao se definirem os planos de utilização

⁹ Este entendimento da Comissão já consta no Relatório n.º 2/VII/2024 da Comissão de Acompanhamento para os Assuntos de Terras e Concessões Públicas da VII Legislatura. *Vide* pág. 25 daquele Relatório.



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

provisória dos terrenos, se deveria ponderar a possibilidade de adoptar um modelo de utilização mista no mesmo terreno, estabelecendo, por exemplo, diferentes usos em horários distintos ou atribuindo múltiplas finalidades ao mesmo terreno, de modo a fazer face às diversas necessidades da população.

Conceito de “terrenos desaproveitados”

39. A Comissão considera que existe uma certa falta de clareza na definição do conceito de “terrenos desaproveitados”, uma vez que alguns terrenos definidos como tal se encontram, ou ocupados ilegalmente ou já em fase de aproveitamento¹⁰ e alguns até já totalmente aproveitados¹¹, pelo que deverá existir uma definição mais precisa do conceito de “terreno desaproveitado”.

Metodologia para o planeamento dos terrenos desaproveitados

40. No que se refere ao aproveitamento propriamente dito, a Comissão concorda em geral com as propostas de aproveitamento constantes do “Plano de aproveitamento” apresentado pelo Governo à Comissão. Não obstante, entende que, durante o processo de análise de utilização temporária dos terrenos, deverá haver uma planificação clara, de modo a que o aproveitamento temporário dos terrenos seja o mais adequado aos interesses da população e à satisfação do objectivo do desenvolvimento de Macau como cidade turística de renome internacional.
41. Considera a Comissão que, aquando da decisão sobre a utilização a dar aos terrenos, devem considerar-se factores como a promoção da saúde dos residentes, o estímulo à economia comunitária e a ausência de infra-estruturas semelhantes nas redondezas, devendo ainda ser considerada a utilização diversificada dos terrenos aproveitados provisoriamente, de modo a rentabilizar o seu aproveitamento. Para além disso, é necessário considerar as características próprias de cada zona e integrar no planeamento as necessidades dos residentes e da população em geral, com vista a que o aproveitamento dos terrenos seja

¹⁰ Por exemplo, os Lotes A3 e A9 do Lago Nam Van.

¹¹ Lote do Centro de Formação das Águias Voadoras de Coloane (V2).



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

subordinado ao interesse colectivo.

42. Neste pressuposto, tendo em conta a experiência adquirida com o planeamento e a utilização dos 39 terrenos desocupados, considera que, no futuro, no que se refere à clarificação da situação de cada um dos terrenos, se deveria estabelecer um mecanismo identificativo da situação jurídica e de facto de cada um deles, de acordo com um processo-padrão que integre quatro fases: (1) situação jurídica; (2) limpeza do terreno; (3) aproveitamento temporário; (4) aproveitamento definitivo, com actualização dinâmica da informação, de modo a que o público possa saber com maior clareza em que fase do aproveitamento se encontra cada terreno em cada momento e como e de que forma vai ser aproveitado.

Terrenos destinados a parques de estacionamento ao ar livre

43. Não obstante a opinião geral positiva da Comissão sobre a utilização a dar aos 39 terrenos desaproveitados (alguns dos quais já tinham sido aproveitados aquando das reuniões da Comissão)¹², a mesma manifestou a sua preocupação com a questão de saber como é que alguns dos aproveitamentos pensados pelo Governo para determinados terrenos podem melhor responder às necessidades da população.
44. A Comissão concorda com o Governo que na parte antiga da cidade (San Kio, zona da Praia do Manduco e nas proximidades do Local original do Edifício D.^a Julieta Nobre de Carvalho) existe falta de estacionamento para os residentes e é muito difícil, atendendo às características da cidade, construir aí parques de estacionamento subterrâneos, pelo que, neste caso, vai ser dada prioridade à

¹² Estão nesta situação o lote do Centro de Formação das Águias Voadoras de Coloane (V2), o lote ao lado da Escola de Pilotagem e o lote do Local original do Edifício D.^a Julieta Nobre de Carvalho, os quais foram aproveitados como parques de estacionamento ao ar livre e já se encontravam a funcionar à data dos trabalhos da Comissão.



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

construção de infra-estruturas que facilitem a vida à população.¹³

45. No intuito de consolidar e promover o posicionamento do desenvolvimento de Macau como um destino turístico internacional, a utilização dos terrenos desaproveitados pode também, sem descuidar as necessidades efectivas da população, consistir na instalação de equipamentos que valorizem a cidade do ponto de vista cultural, paisagístico e urbano, e melhorem a experiência dos cidadãos, de forma a que a cidade se torne mais agradável e humana para quem aqui vive e a visita.
46. Razão pela qual, no decurso dos seus trabalhos, a Comissão discutiu com o Governo sobre o aproveitamento dos Lotes BT11 e BT12 na Taipa como parque de estacionamento ao ar livre. Por um lado, os referidos lotes situam-se perto de vários hotéis e inseridos em zona de grande densidade populacional, e, por outro, nas redondezas dos mesmos existem parques públicos¹⁴ de estacionamento subterrâneo e ao ar livre¹⁵. Acresce que os edifícios circundantes têm parques de estacionamento privados.
47. Deste modo, a Comissão procurou saber se, nos referidos dois lotes, cuja área é grande, seria possível converter adequadamente alguns espaços em áreas verdes e espaços de lazer ou de actividades para o usufruto dos residentes, contribuindo, assim, para criar melhores condições para actividades desportivas ao ar livre, com vista à saúde física e mental dos residentes.
48. Aliás, como o Lote BT7 está destinado a instalações desportivas para suporte das escolas existentes naquela zona e aumento dos espaços desportivos nos bairros comunitários, o aproveitamento dos restantes lotes circundantes deveria ser

¹³ Como o parque de estacionamento construído no local anteriormente ocupado pelo Local original do Edifício D.^a Julieta Nobre de Carvalho, o qual ajudou a aliviar a escassez de lugares de estacionamento naquela zona.

¹⁴ Auto-Silo do Parque Central da Taipa, Parque de Estacionamento da Estrada Governador Albano de Oliveira e Parque ao Ar Livre da Estrada Governador Albano de Oliveira.

¹⁵ https://www.dsat.gov.mo/dsat/carpark_realtime.aspx



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

compatível com esta utilização de forma a responder às diversas necessidades da população.

49. Mais, a Comissão também prestou atenção a uma gestão mais integrada e equilibrada dos terrenos desaproveitados nas zonas da Ilha Verde e da Areia Preta, no sentido de saber se, para além de se construírem mais parques de estacionamento ao ar livre, haverá também outras utilizações para os mesmos.
50. Neste sentido, na sociedade há opiniões a sinalizar que algumas escolas locais enfrentam actualmente uma grave escassez de campos desportivos, sendo que a respectiva procura ficou ainda maior com a exigência da Direcção dos Serviços de Educação e de Desenvolvimento da Juventude de alargar a carga horária de educação física nas escolas para promover a saúde física e mental dos alunos. Razão pela qual, no aproveitamento dos terrenos desocupados, se sugere ao Governo que considere esta situação e que a construção de campos desportivos em lotes adequados seja ponderada como uma das utilizações a dar aos terrenos recuperados que se encontram desocupados.

Terrenos de pequena dimensão

51. Do conjunto de 39 terrenos 11 são de pequena dimensão e inserem-se nas zonas antigas da cidade, densamente construídas e povoadas. Estão neste âmbito os terrenos da Rua da Alfândega, Rua do Barão, Rua Central, Beco da Cana, Travessa do Pano, Travessa do Garfo, entre outros. A Comissão reconhece a iniciativa do Governo de aproveitar os referidos terrenos para melhorar o ambiente nos bairros comunitários e sugere uma ponderação global em conjunto com as necessidades reais das populações dos bairros em que se inserem.
52. Neste pressuposto, a Comissão considera que se pode considerar ouvir mais as opiniões dos moradores dos bairros sobre o destino a dar a esses terrenos, incentivando o público a apresentar, rumo às estratégias de “renovação urbana” e de “mini-remodelação”, propostas criativas para a criação de “mini-parques”, “postos de serviços comunitários” ou “espaços para actividades multifuncionais”.
53. Acresce que se poderia ponderar organizar um “Concurso de ideias para a



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

revitalização de terrenos desaproveitados” convidando artistas locais, arquitectos, *designers* e a população em geral a apresentar propostas, por forma a melhorar a aparência dos bairros comunitários e os transformar em polos de interesse cultural, recreativo e turístico, podendo também incentivar-se a inclusão de elementos comerciais, como, por exemplo, *food trucks* e feiras de artesanato, contribuindo-se, assim, para uma “Macau Feliz” e uma “Macau Dinâmica”.

Terrenos que mereceram especial atenção da Comissão

54. Apesar de a Comissão ter visitado todos os 39 terrenos constantes do documento inicialmente apresentado à Comissão pelo Governo, intitulado “*Plano de aproveitamento provisório de terrenos 2026/01*”, entendeu debruçar-se especialmente sobre oito deles, tal como referido no ponto 28 deste Relatório, nomeadamente:

Lote A9 do Lago Nam Van

55. De acordo com o “Plano de aproveitamento” supra-referido, o terreno tem como finalidade provisória a instalação de uma zona de lazer e como finalidade definitiva “vista de cidade”, o que mereceu a concordância da Comissão. Assim, esta Comissão é de opinião que deve aí ser instalada uma zona de esplanadas ao ar livre, com equipamentos modernos e atractivos, e, eventualmente, equipamentos de lazer ou instalações artísticas, esculturas, etc. É de referir que o Lote tem uma vista privilegiada para o Lago Nam Van, o que contribuirá para aumentar as possibilidades do seu aproveitamento como zona de lazer.
56. Como o Lote se situa junto aos Lotes A3 e A4 e se insere numa zona nobre e privilegiada da cidade, e tendo estes três lotes uma dimensão considerável (juntos perfazem 12181m²), a Comissão sugere que se faça um planeamento global e integrado dos três lotes (A3, A4 e a A9), de forma a criar-se uma zona integrada com espaços verdes e de lazer, esplanadas e instalações recreativas que embelezem a zona e a tornem mais interessante do ponto de vista urbanístico.
57. Para além disto, a Comissão sugere que seja dada prioridade à criação de um



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

passeio à volta do Lago Nam Van e à sua interligação com os já ali existentes.

Lote na Rua de Luís Gonzaga Gomes

58. No “Plano de aproveitamento”, o Governo atribui a este terreno a finalidade de aproveitamento provisório como zona de lazer. Contudo, segundo algumas opiniões, naquela zona também faz falta um espaço de estacionamento para motociclos. Posteriormente, o terreno foi aproveitado como um parque provisório de estacionamento para automóveis ligeiros, enquanto os lugares de parquímetros para automóveis ligeiros que se encontravam à frente da Universidade Politécnica passaram a ser um parque provisório de estacionamento para automóveis ligeiros. Ademais, no intuito de satisfazer as necessidades de estacionamento por parte dos utilizadores de motociclos, encontra-se em obras a área de estacionamento para motociclos, dotada de 103 lugares de motociclos e ciclomotores, a qual se situa perto da entrada do parque de estacionamento da Universidade Politécnica. A Comissão espera que seja ponderado o embelezamento da paisagem urbana, inclusivamente com recurso a elementos de jardins verticais, de modo a aumentar o ambiente verde desta zona.

Pátio das Palmas

59. Este terreno localiza-se próximo de uma zona turística tradicionalmente movimentada e apresenta um certo potencial de aproveitamento, sendo a proposta do Governo de o utilizar como zona de lazer adequada. Contudo, deverá ter-se em atenção que os edifícios adjacentes ao terreno constam da lista e delimitação gráfica dos bens imóveis classificados e das respectivas zonas de protecção. Assim, quaisquer obras futuras ou construções a desenvolver deverão respeitar as disposições legais aplicáveis, devendo assegurar-se a coordenação com as demais entidades governamentais competentes.
60. Para além disto, o que também chamou a atenção da Comissão foi o estado da parede que confronta com a rua e do arco que flanqueia a entrada no terreno. Como o terreno se insere no Centro Histórico de Macau, junto às Ruínas de S. Paulo, parece adequado à Comissão que se proceda a uma consulta prévia ao Instituto



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

Cultural para avaliar o estado da parede e do arco, procedendo-se com a máxima urgência às obras de manutenção, de modo a garantir a segurança do público e a preservar o valor histórico do espaço.

Lote C9 do Lago Nam Van

61. Devido ao facto de o lote de terreno se situar junto aos Edifícios da Assembleia Legislativa, dos Tribunais da RAEM, do Corpo de Bombeiros e do Fórum para a Cooperação Económica e Comercial entre a China e os Países de Língua Portuguesa (Macau) e ao Lago Nam Van, que é uma zona nobre da cidade, deveria ser-lhe dada uma utilização que, por um lado, dignificasse os edifícios circundantes e, por outro, proporcionasse à população um espaço de usufruto do Lago Nam Van.
62. Assim, segundo algumas opiniões, pode estudar-se a construção de uma praça de carácter solene e emblemático, de um espaço para exposições, etc.
63. Houve também sugestões para se considerar o aproveitamento dos dois terrenos laterais (que não fazem parte do lote de 39 terrenos que o Governo submeteu para acompanhamento da Comissão, mas que se encontram desocupados), no sentido de criar um grande parque que dignificasse esta zona da cidade e que fizesse a ligação entre várias atracções turísticas, como a Torre de Macau, a Zona Pedonal, o Lago Nam Van, a Pousada de Santiago e o Museu Marítimo.

Zona de *Mudflat* que confronta com os Jardins do Oceano, na Taipa

64. No “Plano de aproveitamento” apresentado pelo Governo está prevista a construção de um parque de estacionamento ao ar livre nesta zona de *Mudflat*, uma vez que, tal como explicou em reunião na Assembleia Legislativa, existe nessa área falta de estacionamento para as pessoas que aí vão fazer desporto. A Comissão esteve atenta ao projecto e propôs que fosse instalada uma zona de divulgação de conservação costeira, no sentido de sensibilizar o público para a preservação



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

ambiental.

Lote na Rua de Lei Pou Ch'ôn

65. No que se refere a este lote, a Comissão, após visita *in loco*, análise do ambiente circundante, localização, área do terreno e consideração da densidade populacional, constatou que o terreno possui uma grande dimensão e elevado potencial de aproveitamento.
66. Segundo algumas opiniões, dado o terreno situar-se próximo de instalações históricas e culturais como o Posto Fronteiriço das Portas do Cerco, o templo Kun Iam Tong e o Museu Memorial Lin Zexu, poderá ponderar-se a criação de um museu do planeamento urbanístico ou *City Hall*, que mostre a evolução da cidade desde a sua criação até ao presente, criando-se uma rota turística que ligue as Portas do Cerco, o templo Kun Iam Tong e o Museu Memorial Lin Zexu que impulse o desenvolvimento turístico da zona e promova a história e a cultura de Macau, o que poderia contribuir para o desenvolvimento da economia comunitária e a valorização daquela zona da cidade.

Lote na Estrada da Areia Preta, n.ºs 22-24

67. Segundo a explicação do Governo sobre este terreno, a Administração está a proceder, nos termos da lei, a procedimentos de despejo, que, segundo as previsões, são simples e não implicam realojamento.

Mercado Provisório na Rua Marginal do Lam Mau

68. Neste caso estamos perante um edifício que serviu como mercado temporário, o qual se encontra encerrado e sem utilização, prevendo o Governo utilizá-lo como armazém sob a tutela da Secretaria dos Transportes e Obras Públicas.
69. O interior do edifício mantém ainda a divisão e as instalações típicas de um mercado, estimando-se que, mesmo para ser convertido em armazém, seja necessário realizar obras de adaptação. Tendo em conta que o local se situa numa zona de grande densidade populacional, os residentes têm uma necessidade significativa de espaços para desporto e lazer. Julga, assim, a Comissão, que se



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

poderia criar um recinto recreativo multiusos, acrescentando espaços para a prática de diversas actividades (como, por exemplo, para a prática de yoga, dança, pintura, etc.), com vista a promover a revitalização daquela zona.

V – Resposta conclusiva do Governo

70. Tal como referido no ponto 27 do presente relatório, com o objectivo de melhor conhecer a situação relativa à utilização dos 39 terrenos desaproveitados, a Comissão de Acompanhamento para os Assuntos de Terras e Concessões Públicas convidou os serviços competentes do Governo da RAEM a fazerem-se representar na reunião da Comissão em 4 de Agosto.
71. Na reunião, o Governo da RAEM prestou um esclarecimento pormenorizado sobre o raciocínio geral, o actual ponto da situação e os futuros planos para a utilização dos terrenos desaproveitados, o qual consiste principalmente no seguinte:
- 72. Em primeiro lugar, no que diz respeito ao raciocínio geral, actualmente, adopta-se o modelo dualista “planeamento do aproveitamento + utilização provisória” designadamente: por um lado, com base nos objectivos de planeamento definidos no “Plano Director” e de acordo com a Lei do planeamento urbanístico e a Lei de terras, há que assegurar um aproveitamento eficaz dos recursos de solo para satisfazer as necessidades do desenvolvimento socioeconómico de Macau; por outro, a “utilização temporária” assume-se como um complemento flexível. Neste contexto, o Governo da RAEM já escolheu 39 terrenos para aproveitamento temporário, assim, é de crer que seja possível satisfazer, de alguma maneira, as necessidades da sociedade. Ao mesmo tempo, o acompanhamento vai focar-se nas obras a realizar nos respectivos terrenos, com vista a que estes possam ser utilizados o mais rápido possível e de forma ordenada. O Governo vai ponderar recorrer a meios adequados, que serão objecto de ajustamentos dinâmicos consoante a situação real no futuro, para uma actualização constante das respectivas informações, com vista a dá-las a conhecer à sociedade.
- 73. Em segundo lugar, quanto à natureza do aproveitamento temporário, este é, segundo os representantes do Governo, um instrumento de regulação que, por

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below it.



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

natureza, está dotado de flexibilidade. Como o aproveitamento temporário de terrenos envolve normalmente diferentes serviços, e tendo em conta que, consoante a natureza e dimensão dos projectos, existem diferentes padrões em relação ao planeamento, concepção do projecto, construção e utilização, entre outras etapas, os serviços públicos vão empenhar-se, uma vez definido o aproveitamento temporário, em promover dinamicamente os respectivos trabalhos.

74. Quanto ao rumo a seguir no tocante à utilização, o Governo da RAEM orienta-se pelo princípio de se preocupar com aquilo que preocupa a população e de satisfazer, dentro do possível, as necessidades públicas, esperando que a utilização, para, por exemplo, espaços de lazer, instalações desportivas, parques de estacionamento, instalações de protecção ambiental, vias públicas, etc., possa ser concretizada o mais rápido possível para beneficiar os residentes, aumentando assim os seus sentimentos de realização e de felicidade. As referidas utilizações são tecnicamente mais consolidadas, e os serviços públicos têm ampla experiência prática, o que permite o seu rápido arranque e concretização. Ao mesmo tempo, o Governo vai constantemente ouvir as opiniões da sociedade sobre o planeamento a longo prazo e a utilização dos terrenos.
75. Além disso, o Governo da RAEM presta elevada importância à revitalização das parcelas desaproveitadas de pequena dimensão e vai proceder, em conjugação com as ideias de renovação urbana e mini-remodelação, a um planeamento do aproveitamento de terrenos, com vista a satisfazer, prioritariamente, as necessidades dos residentes. Assim, o Governo encontra-se a estudar o planeamento de destinar as parcelas de pequena dimensão a instalações de lazer temporárias. Durante o processo de concepção, serão tidas plenamente em consideração as práticas de outras regiões e as opiniões de diversas partes, e são bem-vindas as propostas de aproveitamento, que os cidadãos podem apresentar através de meios diversos, as quais serão objecto de uma análise minuciosa pela DSOP, servindo como referência nos trabalhos de concepção.
76. Para além disto, o Governo manifestou uma postura de abertura em relação à introdução de elementos comerciais no aproveitamento das reservas de solos de



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

Macau (tais como bancas de refeições ligeiras, feiras de artesanato, etc.). A libertação e a revitalização dos recursos de solos para efeitos de utilização provisória dependem essencialmente da procura do mercado, bem como da definição e cumprimento de regulamentos e regimes daí decorrentes, matérias em relação às quais será sempre mantida uma comunicação estreita entre os serviços públicos.

77. Por fim, os representantes do Governo realçaram que, no tocante ao aproveitamento provisório, o Governo da RAEM tem recorrido a diversos canais para ouvir as opiniões e solicitações dos cidadãos, incluindo as suas sugestões apresentadas através de diversas associações e do Conselho Permanente de Concertação Social. No que diz respeito às utilizações provisórias ora dadas aos 39 terrenos, foram já consideradas as opiniões dos cidadãos, que incluem as suas solicitações relativas a parques de estacionamento, zonas de lazer e espaços desportivos.
78. Quanto ao planeamento a longo prazo, nos termos da Lei do planeamento urbanístico e dos diplomas conexos, no processo de elaboração dos projectos de planos (incluindo o “Plano Director” e os “Planos de pormenor”), procede-se à divulgação, exposição e consulta pública sobre os projectos, sendo ainda assegurada, por meios diversos, a recolha de opiniões do público, dos interessados e do Conselho do Planeamento Urbanístico.

VI – Opiniões e sugestões

79. O presente relatório reflecte a atenção da Comissão de Acompanhamento para os Assuntos de Terras e Concessões Públicas e respectivo Grupo Especializado à problemática dos terrenos desaproveitados, pois os mesmos são recursos preciosos da RAEM. Neste pressuposto, a Comissão reconhece o alto empenho do Governo nos trabalhos de aproveitamento dos terrenos desaproveitados, bem como a sua preocupação no sentido de colocar estes terrenos ao serviço da população, reconhecendo ainda que o Governo tem uma abordagem dinâmica e proactiva a esta problemática. Ao mesmo tempo, com vista a aperfeiçoar ainda mais os



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

trabalhos de aproveitamento dos terrenos recuperados e ainda não aproveitados definitivamente, a Comissão apresenta as seguintes sugestões em relação aos respectivos trabalhos a desenvolver no futuro, esperando que o Governo as pondere adequadamente:

- 1) Reforço da gestão: julga a Comissão que o Governo deve continuar a reforçar a fiscalização e a gestão sobre os recursos de solos de Macau;
- 2) Elaboração de uma “Orientação para a utilização temporária dos terrenos”, onde se defina claramente:
 - (1) Classificação de usos: distinguir-se os terrenos entre usos sociais (lazer e desporto), embelezamento e optimização da cidade (espaços verdes), económicos (feiras e espaços para *startups*) e emergenciais (protecção civil e realojamento temporário);
 - (2) Processo de candidatura: com vista a garantir uma maior participação, quer dos serviços da Administração para além da DSSCU, quer do público em geral, poderia criar-se uma plataforma interdepartamental que permita a submissão de propostas de aproveitamento por departamentos governamentais (por exemplo, Instituto Cultural, Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico, etc.), organizações sociais e associações comunitárias;
 - (3) Critérios de avaliação para o aproveitamento: os critérios para o aproveitamento devem ser baseados na “necessidade comunitária”, no “benefício social”, na “reversibilidade do aproveitamento” e no “grau de participação pública”;
 - (4) Publicitação: publicitar os planos de aproveitamento nas páginas da *internet* dos serviços públicos envolvidos no aproveitamento dos terrenos.
- 3) Sugestão para o Governo tomar a iniciativa de divulgar as informações mais actualizadas sobre a utilização provisória dos terrenos e restantes assuntos

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below, some with numbers like '17'.



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

relacionados, de forma a que a Assembleia Legislativa e a população se mantenham actualizadas sobre o ponto da situação;

- 4) No que se refere aos terrenos de pequena dimensão, devem explorar-se novos modelos de “revitalização + participação social”, acolhendo os exemplos de outras cidades e adaptando a Macau os conhecimentos adquiridos na viagem de estudo a Tianjin e Pequim. Assim, relativamente a estes terrenos, que podem ir de dezenas de metros quadrados a algumas centenas, a Comissão sugere que:
- (1) Seja aberta à participação pública a concepção relativa à revitalização de pequenos terrenos desaproveitados, estimulando a criatividade cívica;
 - (2) Se organize um “Concurso de Ideias para a Revitalização de Terrenos Desaproveitados”, convidando cidadãos, arquitectos, estudantes, artistas e *designers* a submeterem propostas de aproveitamento criativas;
 - (3) Se implementem “espaços co-criados pela comunidade”, geridos por grupos de moradores, para mercados de bairro, instalações artísticas ou hortas comunitárias;
 - (4) Se incentive a inclusão de elementos comerciais no aproveitamento dos terrenos de pequena dimensão (ex: *food trucks*, feiras de artesanato), aumentando as receitas não ligadas ao jogo e contribuindo simultaneamente para uma “Macau Feliz” e uma “Macau Dinâmica”.

VII – Conclusões

80. Concluídos os trabalhos sobre o acompanhamento dos terrenos desaproveitados da RAEM na presente sessão legislativa, 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 Senhores Deputados;
- 2) enviar o presente relatório ao Governo.



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

Macau, 12 de Agosto de 2026.

A Comissão,

Lei Cheng I

(Presidente)

Lao Chi Ngai

(Secretário)

Chui Sai Peng Jose

Wong Kit Cheng

Che Sai Wang

1.
A
v
4
5
13



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

Lei Leong Wong

Lei Wun Kong

Lam Fat lam

Ho Kevin King Lun

Wong Chon Kit