



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º /2021

(Proposta de lei)

Regime jurídico da renovação urbana

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea 1) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como lei, o seguinte:

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto e âmbito de aplicação

1. A presente lei estabelece o regime jurídico de reconstrução de condomínios com vista à concretização da renovação urbana, no sentido de melhorar o ambiente habitacional e a paisagem urbana.

2. O disposto na presente lei não é aplicável aos bens imóveis classificados ou em vias de classificação referidos na Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural).

Artigo 2.º

Definição da reconstrução

A reconstrução consiste na demolição de uma ou várias edificações que atingiram uma certa idade, estão em ruínas ou que representam um risco para a saúde pública e segurança de pessoas, e na construção de nova edificação.

Artigo 3.º

Entidade responsável pela implementação

A reconstrução do condomínio realizada com vista à concretização da renovação urbana é implementada pelos proprietários.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 4.º

Apoio e participação

1. Com vista a promover a implementação dos projectos de reconstrução no âmbito da renovação urbana pelos proprietários nos termos do disposto na presente lei, a Macau Renovação Urbana, S.A. pode prestar, por iniciativa própria ou a pedido dos interessados, os seguintes apoios:

- 1) Incentivar e orientar os proprietários na implementação da renovação urbana;
- 2) Prestar informações necessárias à implementação da renovação urbana;
- 3) Emitir opiniões de carácter consultivo relativamente aos demais assuntos apresentados pelos interessados no âmbito da renovação urbana, nomeadamente no que diz respeito à viabilidade da reconstrução.

2. A Macau Renovação Urbana, S.A. pode executar projectos de reconstrução no âmbito da renovação urbana quando se verificarem determinados requisitos, podendo assim beneficiar de isenções nos termos do n.º 1 do artigo 37.º.

CAPÍTULO II

Procedimento de reconstrução

SECÇÃO I

Início da reconstrução

Artigo 5.º

Consulta sobre a intenção de reconstrução

1. O procedimento de reconstrução compreende uma fase preliminar na qual um ou mais proprietários que pretendam a reconstrução consultam os restantes proprietários sobre a sua intenção de reconstrução, mediante a apresentação do projecto do programa de reconstrução.

2. O projecto do programa de reconstrução referido no número anterior é elaborado por técnico, empresário comercial, pessoa singular ou sociedade comercial inscrito, constando do mesmo, nomeadamente, a minuta do anteprojecto de obra e a estimativa dos encargos da reconstrução.



Artigo 6.º

Percentagem mínima dos direitos de propriedade para o procedimento de reconstrução

O procedimento para a adesão coerciva à reconstrução só pode ser iniciado, quando for obtido o consentimento dos proprietários que representem a seguinte percentagem mínima do valor total do condomínio:

- 1) 85%, tratando-se de condomínio com idade igual ou superior a 30 mas inferior a 40 anos, com excepção dos condomínios constituídos por menos de sete fracções autónomas, caso em que a percentagem mínima é de 80%;
- 2) 80%, tratando-se de condomínio com idade igual ou superior a 40 anos;
- 3) 60%, tratando-se de condomínio em ruína ou que represente um risco para a saúde pública e segurança de pessoas, pelo que a entidade competente tenha ordenado a sua demolição.

Artigo 7.º

Forma de cálculo da idade do condomínio e da percentagem dos direitos de propriedade

1. A idade do condomínio referida no artigo anterior é calculada a partir da data da emissão da licença de utilização, referida no artigo 6.º da Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro (Disciplina da utilização de prédios urbanos) e, caso não haja a licença de utilização, é calculada a partir da data em que se permite a utilização do condomínio devidamente comprovada em documento emitido pela entidade competente.

2. A percentagem dos direitos de propriedade é calculada com base no valor percentual ou permilar de cada fracção autónoma em relação ao valor total do condomínio, atribuído no título constitutivo da propriedade horizontal.

Artigo 8.º

Programa de reconstrução

1. Após a consulta sobre a intenção de reconstrução referida no artigo 5.º, é elaborado o programa de reconstrução.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2. Do programa de reconstrução constam, nomeadamente:

- 1) A identificação do imóvel que se pretenda reconstruir;
- 2) A distribuição concreta do condomínio e das fracções autónomas após a reconstrução;
- 3) A estimativa do montante total dos encargos da execução da reconstrução, do montante dos encargos relativos a cada fracção autónoma e a respectiva forma de pagamento.

3. O programa de reconstrução é ainda acompanhado do anteprojecto de obra aprovado ou aprovado condicionalmente pela entidade competente, podendo este anteprojecto ser apresentado à entidade competente por qualquer proprietário.

4. O anteprojecto de obra é válido até à data da caducidade do acordo a que se refere o n.º 4 do artigo seguinte, não sendo afectado por legislação superveniente, com excepção da legislação no âmbito da protecção do património cultural.

Artigo 9.º

Acordo de reconstrução

1. Os proprietários que representem a percentagem mínima dos direitos de propriedade prevista no artigo 6.º e, caso haja, os adquirentes das fracções autónomas a acrescentar celebram um acordo de reconstrução por escritura pública, com base no programa de reconstrução referido no artigo anterior, do qual constam, nomeadamente:

- 1) A identificação do imóvel que se pretenda reconstruir;
- 2) Os registos relativos ao imóvel referido na alínea anterior, nomeadamente o registo de aquisição e o registo de hipoteca;
- 3) A identificação do condomínio e das fracções autónomas a construir;
- 4) A identificação dos adquirentes das fracções autónomas referidas na alínea anterior;
- 5) A menção da aprovação ou aprovação condicional do anteprojecto de obra pela entidade competente;
- 6) A estimativa do montante total dos encargos da execução da reconstrução e do montante dos encargos relativos a cada fracção autónoma.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2. A escritura pública referida no número anterior só é celebrada quando existir a inscrição definitiva de aquisição a favor do proprietário referido no número anterior.

3. O acordo de reconstrução vincula os sucessores entre vivos ou *mortis causa*, que sucedem nos direitos e obrigações estipulados nesse acordo.

4. O acordo de reconstrução caduca em qualquer uma das seguintes situações:

- 1) Quando, no prazo de quatro anos a contar da data da celebração do acordo de reconstrução referido no n.º 1, não tenha sido obtido o consentimento de todos os proprietários do condomínio devido à não conclusão do procedimento para a adesão coerciva à reconstrução;
- 2) Quando, no prazo de quatro anos a contar da data da obtenção do consentimento de todos os proprietários do condomínio resultante da conclusão do procedimento para a adesão coerciva à reconstrução, não tenha sido obtida a licença de demolição da edificação.

5. A escritura pública referida no n.º 1 pode ser celebrada mesmo que o proprietário referido naquele número seja uma única pessoa.

Artigo 10.º

Constituição de garantia

1. Para o pagamento dos encargos da reconstrução, os adquirentes das fracções autónomas a acrescentar podem celebrar, por escritura pública, um contrato com os credores no momento da celebração do acordo de reconstrução referido no artigo anterior, para a constituição da garantia real sobre a fracção autónoma que se pretenda acrescentar.

2. A celebração da escritura pública referida no número anterior não é afectada pelo disposto no artigo 9.º do Código do Registo Predial, no artigo 77.º do Código do Notariado, bem como na Lei n.º 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção) relativo à oneração, mas respeitando os seguintes requisitos especiais:

- 1) A menção da identificação do imóvel que se pretenda reconstruir;
- 2) A menção da identificação da fracção autónoma que se pretenda acrescentar;
- 3) A menção do conhecimento pessoal do notário sobre a celebração, no mesmo dia, do acordo de reconstrução referido no artigo anterior;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 4) A indicação de que o registo definitivo da propriedade horizontal é condição da plena eficácia do acto de oneração.

Artigo 11.º

Contrato de mandato com poderes de representação

1. Todos os proprietários que celebraram o acordo de reconstrução podem celebrar um contrato de mandato com poderes de representação, atribuindo ao mandatário os poderes necessários para que este os represente na realização dos actos necessários à execução da reconstrução.

2. O contrato de mandato referido no número anterior é celebrado através de instrumento público, do qual constam, nomeadamente:

- 1) A representação do mandante, da forma que o mandatário considerar adequada, nos actos de administração e disposição necessários à execução da reconstrução;
- 2) A representação do mandante no tratamento dos assuntos relacionados com o imóvel junto de entidades públicas ou privadas;
- 3) A representação do mandante na participação no processo de arbitragem necessária previsto na presente lei e no processo judicial.

3. O mandatário não pode renunciar aos poderes de representação referidos no presente artigo, salvo existência de justa causa, e o contrato de mandato não caduca por morte, interdição ou extinção do mandante.

4. A revogação dos poderes de representação decorrentes do contrato de mandato referido no presente artigo fica sujeita ao consentimento de todos os proprietários referidos no n.º 1.

5. O disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 9.º é aplicável ao contrato de mandato referido no presente artigo, com as necessárias adaptações.

Artigo 12.º

Registo predial

1. Ficam sujeitos a registo predial os seguintes factos:



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 1) O negócio jurídico relativo à celebração do acordo de reconstrução referido no artigo 9.º;
- 2) A declaração de vontade efectuada nos termos do n.º 3 do artigo 15.º;
- 3) A arbitragem necessária prevista na secção seguinte.

2. O registo referido na alínea 1) do número anterior é efectuado por inscrição provisória por natureza, constando do extracto da inscrição as fracções autónomas dos proprietários do condomínio que consentiram a reconstrução, bem como a distribuição concreta das fracções autónomas após a reconstrução, sendo definitivo o registo do acordo de reconstrução celebrado por todos os proprietários.

3. O registo provisório por natureza referido no número anterior mantém-se em vigor pelo prazo de quatro anos e é convertido em definitivo de acordo com decisão arbitral ou judicial transitada em julgado que determine a adesão coerciva à reconstrução.

4. Ao efectuar-se o registo referido no n.º 2, é simultaneamente efectuado o averbamento «edifício que se pretende reconstruir» na descrição predial.

5. A instituição de arbitragem comunica, no prazo de cinco dias contados a partir da data da instauração do procedimento de arbitragem necessária previsto na secção seguinte, à Conservatória do Registo Predial, constando da comunicação, nomeadamente, as informações referidas nas alíneas 1) e 2) do n.º 1 do artigo 17.º, para que esta proceda ao registo referido na alínea 3) do n.º 1, o qual é efectuado por inscrição provisória por natureza e é convertido em definitivo de acordo com decisão arbitral ou judicial transitada em julgado que determine a adesão coerciva à reconstrução.

6. Para efeitos do disposto na alínea 2) do n.º 4 do artigo 9.º, o registo referido na alínea 1) do n.º 1 é cancelado e efectuado o averbamento «acordo de reconstrução caducado» na respectiva descrição predial, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- 1) Documento comprovativo da decisão arbitral ou judicial que determine a adesão coerciva à reconstrução;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 2) Certidão comprovativa da não emissão da licença de demolição da edificação em relação ao imóvel que se pretendia reconstruir, emitida pela entidade competente.

7. A entidade competente, após conclusão da obra de demolição do imóvel que se pretenda reconstruir, comunica oficiosamente o facto à Conservatória do Registo Predial para que esta efectue o cancelamento e registo referidos no número seguinte, sendo a comunicação acompanhada, no mínimo, dos seguintes elementos:

- 1) Certidão da conclusão da obra de demolição;
- 2) Certidão comprovativa da aprovação do projecto de obra;
- 3) Certidão da memória descritiva das fracções autónomas;
- 4) Certidão comprovativa da conclusão da concessão do terreno, caso haja;
- 5) Regulamento do condomínio referido no n.º 7 do artigo 43.º do Código do Registo Predial, caso haja.

8. Quando seja cancelado o registo da constituição da propriedade horizontal, são efectuados, em simultâneo, os seguintes registos:

- 1) Novo registo da constituição da propriedade horizontal;
- 2) Registo de aquisição da fracção autónoma a reconstruir, efectuado com base no acordo de reconstrução;
- 3) Caso exista registo de direitos reais de garantia, de gozo ou de aquisição que recaiam sobre a fracção autónoma originária, o registo da fracção autónoma a reconstruir é efectuado, por ordem de data, de acordo com os registos existentes;
- 4) Registo de direitos reais de garantia sobre as fracções autónomas que se pretenda acrescentar, caso seja aplicável, efectuado a favor do credor, com base no contrato de garantia referido no n.º 1 do artigo 10.º.

9. Aos registos referidos no número anterior, aplicam-se as disposições do Código do Registo Predial, nomeadamente as relativas ao registo provisório por natureza, o qual é automaticamente renovado por igual período após o termo do prazo de vigência.

10. Se os registos referidos no n.º 8 forem convertidos em definitivos, procede-se, em simultâneo, ao cancelamento do registo de direitos reais de garantia, de gozo ou de aquisição da fracção autónoma originária.



Artigo 13.º

Transmissão das fracções autónomas

Efectuados os registos referidos nas alíneas 1) e 2) do n.º 8 do artigo anterior, os proprietários das fracções autónomas originárias e os adquirentes das fracções autónomas a acrescentar só podem realizar os negócios jurídicos de transmissão ou oneração em relação às respectivas fracções, depois de os mesmos serem convertidos em definitivos.

SECÇÃO II

Procedimento para a adesão coerciva à reconstrução

Artigo 14.º

Adesão coerciva à reconstrução

Qualquer proprietário que tenha celebrado o acordo de reconstrução pode obrigar, em nome de todos os proprietários que celebraram o referido acordo, os restantes proprietários que ainda não o assinaram a aderir à reconstrução através do procedimento para a adesão coerciva à reconstrução.

Artigo 15.º

Notificação e adesão superveniente à reconstrução

1. Qualquer proprietário que celebrou o acordo de reconstrução notifica por escrito, em nome de todos os proprietários que celebraram o referido acordo, os restantes proprietários que ainda não o assinaram sobre as informações referidas nas alíneas 3), 4) e 6) do n.º 1 do artigo 9.º e outras informações necessárias.

2. Quando for impossível a notificação referida no número anterior por o proprietário ser desconhecido ou estar ausente em parte incerta, a notificação é afixada na entrada do condomínio ou fracção autónoma em causa, considerando-se efectuada a notificação.

3. Sem prejuízo do disposto no artigo 19.º, caso os proprietários que ainda não celebraram o acordo de reconstrução pretendam aderir à reconstrução, os mesmos podem efectuar ainda, antes da realização do processo da arbitragem necessária, mediante escritura pública, a declaração de vontade de adesão ao acordo de reconstrução referido no artigo 9.º e, caso haja, ao contrato de mandato referido no artigo 11.º



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

4. Apenas pode ser celebrada a escritura pública referida no número anterior quando não existir o registo referido na alínea 3) do n.º 1 do artigo 12.º.

Artigo 16.º

Arbitragem necessária sobre os litígios relativos à adesão coerciva à reconstrução

Os litígios decorrentes da execução da adesão coerciva à reconstrução são resolvidos por meio de arbitragem.

Artigo 17.º

Pedido de arbitragem

1. O pedido de arbitragem necessária referida na presente secção é apresentado por qualquer um dos proprietários que celebrou o acordo de reconstrução, em nome de todos os proprietários que os celebraram, constando do mesmo, nomeadamente:

- 1) A identificação e os contactos das partes;
- 2) A identificação da fracção autónoma pertencente ao demandado;
- 3) A descrição de todos os factos relevantes para a execução da adesão coerciva à reconstrução, nomeadamente os factos relevantes para a confirmação das matérias referidas no n.º 1 do artigo seguinte;
- 4) A indicação do objecto do pedido e as provas.

2. O pedido referido no número anterior é ainda acompanhado da cópia do programa de reconstrução, da cópia do acordo de reconstrução e de outros documentos relevantes para a decisão arbitral.

Artigo 18.º

Processo arbitral para a adesão coerciva à reconstrução e respectivo prazo

1. No processo arbitral referido no presente artigo, é necessário confirmar que o procedimento para a adesão coerciva à reconstrução se efectuou nos termos do disposto na presente lei, tendo em conta, nomeadamente, o seguinte:



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 1) O demandante preencheu os requisitos previstos no artigo 6.º relativamente à obtenção da percentagem mínima dos direitos de propriedade;
- 2) O demandante celebrou o acordo de reconstrução referido no artigo 9.º;
- 3) Existe inscrição definitiva de aquisição a favor do demandado;
- 4) Foi efectuado o registo predial referido na alínea 1) do n.º 1 do artigo 12.º;
- 5) Foi efectuada a notificação referida no n.º 1 ou n.º 2 do artigo 15.º;
- 6) O programa de reconstrução não é manifestamente injusto para o demandado, designadamente quanto aos encargos de reconstrução a pagar pelo mesmo, bem como à adopção de medidas de acolhimento temporário adequadas ao demandado.

2. A decisão arbitral é proferida no prazo de 30 dias após a realização da última sessão, ou no prazo de seis meses a contar da data de constituição do tribunal arbitral, prevalecendo o prazo mais curto.

3. Em casos devidamente fundamentados, o tribunal arbitral pode, ouvidas as partes, prorrogar o prazo previsto no número anterior.

4. No caso de transmissão da fracção autónoma do demandado antes de ser proferida a decisão arbitral, o demandado ou os seus sucessores comunicam, por escrito, o facto ao tribunal arbitral, no prazo de 10 dias a contar da data em que se verificou, fornecendo, para o efeito, as informações necessárias a seu respeito, nomeadamente as referidas nas alíneas 1) e 3) do n.º 2 do artigo 20.º.

Artigo 19.º

Transmissão de fracções ou consentimento para a reconstrução

Antes de ser proferida a decisão arbitral:

- 1) Qualquer demandante pode chegar a acordo com qualquer demandado, por via do direito privado, para transmissão da fracção autónoma pertencente a este;
- 2) Qualquer demandado pode efectuar uma declaração de vontade para consentir a reconstrução.



Artigo 20.º

Decisão arbitral relativa à adesão coerciva à reconstrução

1. Quando se verifique qualquer uma das situações previstas no artigo anterior, considera-se resolvido o litígio respeitante a essa parte, constando da decisão arbitral a homologação do acordo relativo à transmissão ou ao consentimento para a reconstrução.

2. A decisão arbitral que determine a adesão coerciva à reconstrução deve ser fundamentada, constando da mesma, pelo menos:

- 1) O nome, a identificação e o estado civil do demandado, se este for pessoa singular, ou a denominação e a identificação do demandado, se este for pessoa colectiva;
- 2) A identificação do imóvel que se pretenda reconstruir;
- 3) O registo da fracção autónoma do demandado, nomeadamente o registo de aquisição e o registo de hipoteca;
- 4) O montante que corresponda aos encargos da execução da reconstrução relativos à fracção autónoma do demandado;
- 5) A identificação da fracção autónoma a adquirir pelo demandado.

3. No caso de transmissão da fracção autónoma referida no n.º 1, as informações referidas nas alíneas 1) e 3) do número anterior incluem ainda os dados dos sucessores.

4. O tribunal arbitral tem o poder de obter os dados necessários à tomada da decisão arbitral, junto das entidades públicas ou privadas, através de interconexão ou demais formas.

Artigo 21.º

Efeitos da decisão arbitral relativa à adesão coerciva à reconstrução

1. A decisão arbitral que determine a adesão coerciva à reconstrução é considerada como suprimento da declaração negocial necessária para consentir a reconstrução dos proprietários vinculados pela adesão coerciva à reconstrução, da vinculação ao acordo de reconstrução referido no artigo 9.º e, caso haja, ao contrato de mandato referido no artigo 11.º, bem como à aquisição de todos os direitos e assunção de todos os deveres resultantes do consentimento para a reconstrução.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2. A decisão arbitral que determine a adesão coerciva à reconstrução produz os efeitos previstos no número anterior a partir da data em que for proferida, sendo a mesma equivalente ao suprimento do consentimento dado por outros titulares de direitos que, nos termos da lei, tenham de consentir a reconstrução, nomeadamente o cônjuge do demandado.

3. A decisão arbitral que determine a adesão coerciva à reconstrução pode ainda constituir título executivo do reembolso dos encargos de reconstrução.

SECÇÃO III

Litígios relativos à execução do acordo de reconstrução

Artigo 22.º

Arbitragem necessária sobre os litígios relativos à execução do acordo de reconstrução

1. A partir da data em que for obtido o consentimento de todos os proprietários para a reconstrução, os litígios entre privados decorrentes da execução do acordo de reconstrução são resolvidos por meio de arbitragem, salvo o disposto no n.º 3 do artigo anterior.

2. O disposto nos artigos 17.º a 20.º é aplicável à arbitragem necessária referida na presente secção, com as necessárias adaptações.

SECÇÃO IV

Disposições comuns da arbitragem necessária

Artigo 23.º

Composição e nomeação do tribunal arbitral

1. O tribunal arbitral é composto por três árbitros, assumindo um deles a qualidade de árbitro presidente.

2. Os três árbitros que compõem o tribunal arbitral são nomeados pela instituição de arbitragem.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 24.º

Notificação do pedido de arbitragem e da decisão arbitral

1. O tribunal arbitral notifica o demandado através de carta registada com aviso de recepção, no prazo de cinco dias a contar da data de recepção do pedido de arbitragem.

2. Para efeitos da notificação referida no número anterior, o tribunal arbitral tem o poder de obter junto dos serviços ou entidades públicos informações sobre a residência, o domicílio e o endereço de contacto do demandado.

3. Caso seja impossível a notificação pelo tribunal arbitral através da forma referida no n.º 1, nomeadamente quando o demandado for desconhecido ou estiver ausente em parte incerta, ou se recusar a assinar o aviso de recepção ou a receber a carta, procede-se à notificação edital.

4. A notificação edital é efectuada mediante a publicação da notificação na página electrónica da instituição de arbitragem e a sua afixação na entrada do condomínio ou da fracção autónoma em causa.

5. O disposto no presente artigo é aplicável à notificação da decisão arbitral, com as necessárias adaptações.

Artigo 25.º

Resposta ao pedido de arbitragem

1. O demandado apresenta a resposta onde expõe, nomeadamente, a sua posição relativamente ao litígio e ao pedido, bem como os respectivos fundamentos, no prazo de 20 dias a contar da data de recepção da notificação referida no n.º 1 do artigo anterior ou de afixação da notificação referida no n.º 4 do mesmo artigo.

2. A pedido do demandado, o prazo de apresentação da resposta apenas pode ser prorrogado:

- 1) Pelo tribunal arbitral, em casos excepcionais, depois de ouvido o demandante;
- 2) Por acordo de ambas as partes.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 26.º

Legislação aplicável

O tribunal arbitral profere a decisão nos termos da lei substantiva da Região Administrativa Especial de Macau.

Artigo 27.º

Recurso da decisão arbitral

1. Da decisão arbitral referida na presente lei cabe recurso para o Tribunal de Segunda Instância, nos termos do Código de Processo Civil.

2. O recurso referido no número anterior, reveste carácter urgente, procede segundo as regras próprias do recurso ordinário, precedendo os respectivos actos qualquer outro serviço judicial não urgente.

3. O Tribunal de Segunda Instância envia à instituição de arbitragem em causa a cópia do despacho ou decisão do qual conste o seguinte:

- 1) A admissão do pedido de recurso interposto nos termos do disposto no n.º 1;
- 2) O termo do processo do recurso em causa e o trânsito em julgado da decisão.

4. Do acórdão do Tribunal de Segunda Instância não cabe recurso para o Tribunal de Última Instância.

Artigo 28.º

Representação de incapazes, incertos e ausentes

São representados pelo Ministério Público os incapazes, incertos ou ausentes que sejam partes do processo de arbitragem necessária previsto na presente lei sem representante legal ou voluntário.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 29.º

Instituição de arbitragem e despesas

1. A realização do processo de arbitragem necessária previsto na presente lei cabe à instituição de arbitragem designada por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*, doravante designado por *Boletim Oficial*.

2. As despesas decorrentes da execução do processo de arbitragem referido no número anterior pela instituição de arbitragem e suportadas pelas partes são determinadas pela tabela de taxas aprovada por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial*.

Artigo 30.º

Apoio judiciário

Ao processo de arbitragem necessária previsto na presente lei é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto na Lei n.º 13/2012 (Regime geral de apoio judiciário).

CAPÍTULO III
Disposições especiais

Artigo 31.º

Caducidade do contrato de arrendamento

1. No prazo de seis dias a contar da data de celebração do acordo de reconstrução ou da data em que transitar em julgado a decisão arbitral que determine a adesão coerciva à reconstrução, os proprietários ou o tribunal arbitral notificam, respectivamente, esses factos por escrito aos arrendatários.

2. Quando o arrendatário for desconhecido ou estiver ausente em parte incerta ou for impossível a notificação referida no número anterior, a notificação é afixada na entrada do condomínio ou fracção autónoma em causa, considerando-se a mesma efectuada.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

3. Decorrido o prazo previsto no n.º 1 do artigo 1039.º do Código Civil, a contar da data da notificação, o contrato de arrendamento caduca, tendo o arrendatário de restituir o imóvel arrendado.

Artigo 32.º

Regras de utilização das verbas destinadas à reconstrução

1. A partir da data em que for obtido o consentimento de todos os proprietários para a reconstrução, os proprietários podem, através da constituição da fidúcia ou da abertura de conta bancária específica, gerir e utilizar as verbas angariadas através de empréstimo ou de outros meios para a execução da reconstrução.

2. No caso de constituição de fidúcia, nos termos do regime geral, cabe aos proprietários celebrarem o contrato de fidúcia com os fiduciários, sendo a respectiva verba utilizada nos termos das cláusulas do mesmo.

3. A fidúcia referida no número anterior dura até, pelo menos, à data da emissão da licença de utilização do imóvel que se pretenda reconstruir.

4. No caso de abertura de conta bancária específica, as respectivas verbas são utilizadas de acordo com as regras de gestão estabelecidas pelos proprietários, nomeadamente no que se refere ao levantamento das mesmas.

5. Caso o valor total do património fiduciário ou o montante total da conta bancária a que se refere o n.º 1 seja insuficiente para pagar os encargos necessários à execução da reconstrução, os proprietários e os eventuais adquirentes das fracções autónomas a acrescentar completam o montante em falta na proporção dos encargos aos quais fica sujeita cada fracção autónoma.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 33.º

Disposição especial sobre o aproveitamento do terreno

1. Na reconstrução executada pelos proprietários nos termos do disposto na presente lei, caso o terreno em causa seja concedido em regime de concessão, ao incumprimento do prazo de reaproveitamento do terreno por motivo justificativo, não são aplicáveis as disposições da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras) no que diz respeito à caducidade da concessão e à consequente devolução do terreno resultantes do incumprimento do prazo de reaproveitamento do terreno.

2. O disposto no número anterior não afecta as outras consequências a assumir pelos proprietários nos termos da Lei n.º 10/2013, nomeadamente o pagamento dos prémios vencidos, rendas, foros ou eventuais multas.

3. No âmbito da reconstrução realizada nos termos do disposto na presente lei, caso ocorra a transmissão por morte de qualquer proprietário durante o respectivo processo de concessão do terreno ou de alteração, não é aplicável o disposto nos n.ºs 1 e 4 do artigo 145.º da Lei n.º 10/2013 relativo à necessidade de prévia autorização do Chefe do Executivo, não ficando afectado o processo de concessão do terreno ou de alteração.

Artigo 34.º

Privilégio creditório especial

1. Quem pagar os encargos de reconstrução a que se deve sujeitar a fracção autónoma tem o direito a exigir o reembolso ao seu proprietário.

2. O crédito referido no número anterior tem o privilégio creditório relativamente à fracção autónoma em causa.

3. O privilégio creditório referido no número anterior gradua-se no lugar anterior ao referido na alínea c) do artigo 739.º do Código Civil e prevalece ainda sobre as demais garantias constituídas sobre aquela fracção autónoma, mesmo que a constituição destas garantias preceda a desse privilégio creditório.



Artigo 35.º

Protecção do direito

1. Os direitos, ónus, encargos e responsabilidades que incidam sobre os imóveis que se pretenda reconstruir são transferidos para os imóveis reconstruídos, aplicando-se o disposto relativo aos registos previstos no artigo 12.º.

2. Quando exista sobre os imóveis afectados pela reconstrução, o registo de direitos reais de garantia, de gozo ou de aquisição, ou os mesmos sejam alvo de acto ou diligência judicial, os direitos do respectivo titular são garantidos nos termos gerais da lei civil, sendo mantidos, nos termos do disposto na presente lei, os direitos que lhe cabiam sobre o imóvel a distribuir após a reconstrução.

3. No prazo de 20 dias a contar da data da celebração do acordo de reconstrução, os proprietários dos imóveis que o celebraram comunicam o facto por escrito ao titular referido no número anterior, indicando, nomeadamente, o programa de reconstrução e os dados básicos sobre o imóvel a adquirir.

Artigo 36.º

Título executivo de despejo

Para efeitos de execução da reconstrução, pode constituir título executivo de despejo dos proprietários ou arrendatários qualquer um dos seguintes instrumentos:

- 1) Tratando-se de proprietários que consentiram a reconstrução, o acordo de reconstrução;
- 2) Tratando-se de proprietários que não consentiram a reconstrução, a decisão arbitral transitada em julgado que determine a adesão coerciva à reconstrução;
- 3) Tratando-se de arrendatários, a partir da caducidade do contrato de arrendamento, qualquer um dos documentos referidos nas alíneas anteriores ou a escritura pública referida no n.º 3 do artigo 15.º.

Artigo 37.º

Isenções

1. São isentos:

- 1) O imposto do selo sobre transmissão de bens, o imposto do selo adicional, o imposto do selo sobre a aquisição, o imposto do selo especial, o imposto do selo e os emolumentos notariais decorrentes da celebração do acordo de reconstrução;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 2) Os emolumentos de registo decorrentes do registo predial referido no artigo 12.º, salvo o registo predial referido na alínea 2) do n.º 1 do mesmo artigo;
- 3) O imposto do selo sobre transmissão de bens, o imposto do selo adicional, o imposto do selo sobre a aquisição, o imposto do selo especial, o imposto do selo e os emolumentos notariais e de registo decorrentes da execução da reconstrução efectuada pela Macau Renovação Urbana, S.A., ficando limitados a transmissões necessárias à conclusão desses projectos.

2. O disposto na alínea 1) do número anterior relativo à isenção dos diversos impostos do selo, bem como na alínea 2) do mesmo número, é aplicável apenas quando o número de fracções autónomas que o proprietário originário venha a adquirir não exceder o número de fracções autónomas pertencentes a este antes da reconstrução.

3. O disposto na alínea 2) do n.º 1 relativo à isenção dos emolumentos de registo de direitos reais de garantia, de gozo ou de aquisição é apenas aplicável às situações em que existam estes registos sobre a fracção autónoma originária.

4. Compete ao director da Direcção dos Serviços de Finanças confirmar as isenções de impostos referidas no presente artigo.

5. As isenções referidas no n.º 1 são requeridas pelos interessados.

6. Os interessados, mesmo que estejam isentos de pagamento dos impostos referidos no presente artigo, ficam sujeitos às eventuais obrigações declarativas previstas no Regulamento do Imposto do Selo, aprovado pela Lei n.º 17/88/M, de 27 de Junho, caso haja.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 38.º

Reconstrução através de anexação de parcelas de terreno

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, o disposto na presente lei é aplicável à reconstrução realizada através de anexação de parcelas de terreno.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2. Para efeitos do disposto na Lei n.º 12/2013 (Lei do planeamento urbanístico), a requerimento conjunto de um interessado de cada parcela de terreno a anexar, a entidade competente pode emitir a planta de condições urbanísticas que se destina a instruir projectos de obras de construção ou ampliação de edificações nas parcelas de terreno a anexar.

3. Relativamente a cada condomínio de cada parcela de terreno a anexar, a respectiva percentagem dos direitos de propriedade é calculada por cada parcela de terreno, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 7.º.

4. Obtido o consentimento para a reconstrução por parte de todos os proprietários de todas as parcelas de terreno, o pedido de anexação de parcelas de terreno deve ser apresentado em nome de todos os proprietários das parcelas de terreno a anexar.

Artigo 39.º

Tratamento de dados pessoais

A instituição de arbitragem referida no n.º 1 do artigo 29.º pode, nos termos do disposto na Lei n.º 8/2005 (Lei da Protecção de Dados Pessoais), recorrer a qualquer meio, incluindo a interconexão de dados, para fornecer, trocar, confirmar e utilizar os dados pessoais dos interessados com outras entidades públicas ou privadas que possuam dados necessários para a realização do processo de arbitragem necessária.

Artigo 40.º

Direito subsidiário

1. Em tudo o que não se encontre especialmente regulado na presente lei, aplicam-se subsidiariamente, consoante a natureza das matérias, o disposto no Código Civil, no Código de Processo Civil, no Código do Registo Predial, no Código do Notariado e no Regulamento do Imposto do Selo.

2. Em tudo o que estiver omissa na presente lei em matéria de arbitragem, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto na Lei n.º 19/2019 (Lei da arbitragem).



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 41.º

Regulamentação complementar

Os diplomas complementares necessários à execução da presente lei são definidos pelo Chefe do Executivo.

Artigo 42.º

Revogação

É revogado o artigo 1337.º do Código Civil.

Artigo 43.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia de de 202 .

Aprovada em de de 202 .

O Presidente da Assembleia Legislativa, _____

Kou Hoi In

Assinada em de de 202 .

Publique-se.

O Chefe do Executivo, _____

Ho Iat Seng