



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

Nota justificativa

Regime jurídico da renovação urbana

(Proposta de lei)

Com o rápido desenvolvimento socioeconómico de Macau, o ambiente urbano enfrenta diversas pressões e algumas edificações nas zonas urbanas apresentam problemas crescentes de envelhecimento. Portanto, o Governo da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, tem envidado esforços na criação de um regime de renovação urbana adequado à realidade da sociedade de Macau. Para além das facilidades concedidas em 2019 aos projectos de reconstrução de edifícios através da Lei n.º 2/2019 (Regime de benefícios fiscais para a reconstrução de edifícios) e da Lei n.º 8/2019 (Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana), o Governo da RAEM realizou ainda uma consulta pública sobre o projecto do Regime jurídico da renovação urbana no segundo semestre de 2019, e publicou, posteriormente, o respectivo relatório final em Maio de 2020.

Em geral, as opiniões recolhidas durante o período da consulta pública concordam com a necessidade de criação de um regime jurídico da renovação urbana para a promoção da reconstrução de edifícios. No entanto, há também um número considerável de opiniões que prestam atenção à forma como o respectivo regime irá garantir a propriedade privada. Além disso, os cidadãos esperam que o regime jurídico da renovação urbana seja dotado de operacionalidade, nomeadamente com capacidade de assegurar a conclusão com sucesso dos projectos de reconstrução.

Assim, o Governo da RAEM elaborou a proposta de lei intitulada “Regime jurídico da renovação urbana”, em cumprimento dos seguintes princípios:

- 1) Tendo em conta a protecção da propriedade privada e o respeito pela vontade dos proprietários, a renovação urbana será executada por estes. Para o efeito, a proposta de lei propõe a adopção do procedimento para a adesão coerciva à reconstrução como última intervenção, em vez do regime de desapropriação, para que os proprietários possam adquirir o direito de propriedade sobre as fracções reconstruídas;



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) Tendo por base os problemas reais, será criado, através de lei, um regime dotado de operacionalidade para resolver os eventuais problemas que obstem à reconstrução de edifícios, incluindo a dificuldade na obtenção do consentimento de todos os proprietários para a reconstrução, a necessidade de prévia transmissão das fracções autónomas pertencentes aos proprietários a uma entidade construtora para que a demolição e reconstrução possa ser concluída, bem como a falta de garantia de fundos para a reconstrução, entre outros;
- 3) Cumpre-se e realiza-se um bom aproveitamento dos regimes jurídicos existentes. Ao promover os projectos de renovação urbana, é preciso cumprir os princípios e regimes já definidos na Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural) e Lei n.º 12/2013 (Lei do planeamento urbanístico), entre outras leis vigentes. No âmbito da conservação e reparação de edifícios, é necessário aproveitar plenamente as disposições relevantes da Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana).

Face ao exposto, a proposta de lei intitulada “Regime jurídico da renovação urbana” tem como eixo principal a “reconstrução dos edifícios antigos”, com o objectivo de resolver, de forma específica, as dificuldades e os condicionalismos legais inerentes ao processo de reconstrução dos edifícios em Macau, contemplando ao mesmo tempo a situação de desenvolvimento de vários edifícios antigos através de anexação, com vista à promoção e concretização gradual e pragmática dos trabalhos de renovação urbana.

Com vista à sua operacionalidade prática, a proposta de lei começa por regular a forma como os proprietários que promovam a reconstrução consultam os restantes proprietários sobre a sua intenção de reconstrução e, depois, define as formas de implementação do programa de reconstrução e de celebração do acordo de reconstrução, além de introduzir normas especiais, sobretudo no âmbito do registo predial, introduz ainda o processo de arbitragem necessária para adesão coerciva à reconstrução.

O conteúdo principal da proposta de lei é o seguinte:



1. Consulta sobre a intenção de reconstrução

É preciso assegurar que o projecto do programa de reconstrução, que serve de base para a obtenção do consentimento para a reconstrução, seja exequível. A proposta de lei propõe que, na fase preliminar da consulta sobre a intenção de reconstrução, os proprietários que pretendam promover a reconstrução tenham de possuir um projecto do programa de reconstrução elaborado por técnico, empresário comercial, pessoa singular ou sociedade comercial inscritos, do qual conste, nomeadamente, a minuta do anteprojecto de obra e a estimativa dos encargos de reconstrução.

2. Fixação da percentagem dos direitos de propriedade para iniciar o procedimento para a adesão coerciva à reconstrução

Tendo como referência os sistemas de outros países e regiões, a proposta de lei propõe que os proprietários que pretendam promover a reconstrução possam iniciar o procedimento para a adesão coerciva à reconstrução, desde que tenham obtido o consentimento dos proprietários que representem uma percentagem mínima, a saber:

- 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.

3. Acordo de reconstrução e contrato de mandato

Para garantir ainda mais os direitos dos proprietários e aumentar a operacionalidade da reconstrução do condomínio, a proposta de lei prevê que, quando se alcançar a percentagem mínima dos direitos de propriedade, os proprietários têm de elaborar o programa de reconstrução, que serve de base para a celebração do acordo de reconstrução na fase seguinte. Ademais, o anteprojecto de obra que conste do programa de reconstrução está sujeito a aprovação ou a uma aprovação condicional pela entidade competente.



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

A proposta de lei prevê que os proprietários, que consentiram a reconstrução, e os adquirentes das fracções autónomas a acrescentar, caso haja, celebrem um acordo de reconstrução por escritura pública e que o negócio jurídico da celebração do acordo de reconstrução fique sujeito ao registo predial, com vista a fazer constar, de forma expressa, as fracções autónomas dos proprietários do condomínio que consentiram a reconstrução e a distribuição concreta das fracções autónomas após a reconstrução, o que serve de base para o procedimento para a adesão coerciva à reconstrução. Além disso, segundo o disposto na proposta de lei, o acordo de reconstrução vincula os sucessores entre vivos ou *mortis causa*, e só caduca nas situações legalmente previstas.

Ademais, todos os proprietários que celebraram o acordo de reconstrução podem ainda celebrar um contrato de mandato com poderes de representação por instrumento público, atribuindo ao mandatário os poderes necessários para que este os represente na realização dos actos necessários à execução da reconstrução. O mandatário não pode renunciar aos poderes de representação, salvo existência de justa causa, e o contrato de mandato possui carácter vinculativo relativamente aos sucessores, caducando nas situações legalmente previstas.

4. Procedimento para adesão coerciva à reconstrução e arbitragem necessária sobre os litígios relativos à execução do acordo de reconstrução

Para garantir a propriedade privada e resolver as dificuldades na execução da reconstrução, a proposta de lei propõe que quando se alcançar uma percentagem mínima dos direitos de propriedade mas não o consentimento de todos os proprietários, o procedimento para a adesão coerciva à reconstrução seja então a última intervenção, permitindo aos restantes proprietários, que não tenham assinado o acordo de reconstrução, aderir à reconstrução.

Para concretizar o procedimento para a adesão coerciva à reconstrução é efectuada a arbitragem necessária por uma instituição de arbitragem, designada por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*. A decisão arbitral que determine a adesão coerciva à reconstrução é considerada como suprimento da declaração de consentimento dos proprietários contra os quais a mesma decisão foi proferida e por consequência produz, na esfera jurídica desses proprietários, todos os direitos e deveres inerentes ao consentimento para a reconstrução. A decisão arbitral pode ser o título executivo para reclamar os encargos da reconstrução aos sujeitos vinculados pela adesão coerciva.



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

A fim de garantir a legalidade da decisão arbitral, a proposta de lei prevê que o tribunal arbitral tenha de confirmar que o procedimento para a adesão coerciva à reconstrução se efectuou nos termos dos requisitos e procedimentos legais, nomeadamente que tenham preenchido os requisitos da percentagem mínima dos direitos de propriedade definida na proposta de lei, que foi feito o registo predial da reconstrução e que o programa de reconstrução não é manifestamente injusto para o demandado.

Por outro lado, para garantir que o procedimento de reconstrução seja promovido com sucesso, a proposta de lei prevê igualmente que, a partir da data em que todos os proprietários consentirem a reconstrução, os litígios decorrentes da execução do acordo de reconstrução entre privados sejam também resolvidos por arbitragem necessária.

Face à garantia dos direitos das partes, a proposta de lei propõe ainda que da decisão arbitral caiba recurso para o Tribunal de Segunda Instância e que o processo tenha natureza urgente.

5. Isenção do imposto do selo e dos emolumentos notariais e de registo

Com vista a incentivar a reconstrução e reduzir os encargos, a proposta de lei propõe que os proprietários possam ser isentos dos diversos impostos do selo e dos emolumentos notariais e de registo decorrentes da celebração dos acordos de reconstrução e da realização do registo predial resultante da reconstrução. Entretanto, a Macau Renovação Urbana, S.A., fica isenta do pagamento dos impostos e emolumentos notariais e de registo relativos às transmissões de bens decorrentes da execução da reconstrução.

6. Disposições especiais

Por fim, tendo como objectivo a implementação bem sucedida de todas as fases da reconstrução, a proposta de lei consagra, em conformidade com a natureza específica da reconstrução dos condomínios, várias disposições especiais, designadamente:



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) Regras de utilização das verbas destinadas à 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 outros meios para a execução da reconstrução;
- 2) Quanto ao terreno concedido em regime de concessão, ao incumprimento do prazo de reaproveitamento do terreno por motivo justificativo por parte dos proprietários durante a execução da reconstrução, não são aplicáveis as disposições previstas na Lei n.º 10/2013 no que diz respeito à devolução do terreno devido à caducidade da concessão, sem prejuízo de outras consequências a assumir pelos proprietários nos termos da mesma lei, nomeadamente o pagamento dos prémios vencidos, rendas, foros ou eventuais multas;
- 3) O crédito constituído sobre os encargos da reconstrução tem o privilégio creditório especial que se gradua no lugar anterior ao referido na alínea c) do artigo 739.º do Código Civil, e prevalece ainda sobre as demais garantias constituídas sobre a fracção autónoma, mesmo que a constituição destas garantias preceda a desse privilégio creditório.