



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 /2022

(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.
2. Além da reconstrução, a renovação urbana abrange ainda a conservação, reparação e modificação das edificações e a construção das infra-estruturas públicas e dos equipamentos de utilização colectiva, a realizar nos termos da respectiva legislação aplicável.
3. À reconstrução de condomínios no âmbito da renovação urbana é aplicável o disposto na presente lei, observando-se ainda a demais legislação aplicável, nomeadamente a legislação no domínio do uso dos solos, do planeamento urbanístico, da construção urbana, da segurança contra incêndios, entre outros.
4. Os condomínios a que se refere o n.º 1 não abrangem os bens imóveis classificados ou em vias de classificação referidos na Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural).



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 2.º

Definição de reconstrução na renovação urbana

Para efeitos do disposto na presente lei, a reconstrução no âmbito da renovação urbana consiste na demolição de um ou vários condomínios com a idade referida no artigo 6.º e que estejam em ruínas ou representem um risco para a saúde pública e segurança de pessoas, e na construção de novo condomínio.

Artigo 3.º

Entidade responsável pela decisão de implementação da reconstrução

Cabe aos proprietários decidir a implementação da reconstrução do condomínio realizada com vista à concretização da renovação urbana.

Artigo 4.º

Apoio e adesão

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 reconstrução no âmbito da renovação urbana;
- 2) Prestar informações necessárias à implementação da renovação urbana, nomeadamente publicar informações sobre os projectos de reconstrução na sua página electrónica;
- 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. O disposto no número anterior não prejudica a adesão à reconstrução no âmbito da renovação urbana pela Macau Renovação Urbana, S.A. na qualidade de entidade responsável referida 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

CAPÍTULO II

Procedimento de reconstrução

SECÇÃO I

Início da reconstrução

Artigo 5.º

Consulta sobre a intenção de reconstrução

O procedimento de reconstrução pode compreender uma fase preliminar na qual quem pretenda promover a reconstrução pode consultar os proprietários sobre a sua intenção de reconstrução, mediante apresentação do projecto do programa de reconstrução do qual conste 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 ruínas ou que represente um risco para a saúde pública e segurança de pessoas, pelo que a entidade competente tenha ordenado a sua demolição total.



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 licença de utilização, a partir da data em que foi permitida 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, ou caso haja intenção de iniciar os projectos de reconstrução no âmbito da renovação urbana, é elaborado o programa de reconstrução.

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 por não ter sido obtido o consentimento de todos os proprietários, pela entidade competente, podendo este anteprojecto ser apresentado à entidade competente por qualquer proprietário.



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. O anteprojecto de obra caduca quando, no prazo de dois anos após a sua aprovação ou aprovação condicional, não tenha sido celebrado o acordo de reconstrução a que se refere o artigo seguinte.

5. Quando tenha sido celebrado o acordo de reconstrução no prazo referido no número anterior, o anteprojecto de obra caduca no momento em que se extinguem os efeitos desse acordo.

6. O anteprojecto de obra não é afectado por legislação superveniente dentro do seu prazo de validade, à 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, do montante dos encargos relativos a cada fracção autónoma e a respectiva forma de pagamento.



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 dos proprietários referidos no número anterior.

3. Sem prejuízo do disposto no artigo 13.º, o acordo de reconstrução vincula os sucessores entre vivos ou *mortis causa* que sucedem nos direitos e obrigações estipulados nesse acordo, podendo apenas os negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração entre vivos, ou de transmissão ou oneração entre vivos em relação às respectivas fracções ser realizados, no caso de adquirentes das fracções autónomas a acrescentar, depois de os registos referidos nas alíneas 1) e 2) do n.º 8 do artigo 12.º serem convertidos em definitivos, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

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;
- 2) Quando, no prazo de quatro anos a contar da data da obtenção do consentimento de todos os proprietários do condomínio, não tenha sido obtida a licença de obra do novo condomínio.

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, no momento da celebração do acordo de reconstrução referido no artigo anterior, um contrato com os credores para a constituição da garantia real sobre a fracção autónoma que se pretenda acrescentar.



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 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 respeita 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;
- 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 notarial, 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 de consentimento do mandante, e o contrato de mandato não caduca por morte, interdição, inabilitação ou extinção do mandante.



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 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:

- 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 a decisão arbitral ou judicial transitada em julgado que determine a adesão coerciva à reconstrução.

4. Ao efectuar-se o registo referido na alínea 1) do n.º 1 é simultaneamente efectuado o averbamento «edifício que se pretende reconstruir» na descrição predial.



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

5. No prazo de seis dias a contar da data da constituição do tribunal arbitral no âmbito do processo arbitral para a adesão coerciva à reconstrução, a instituição de arbitragem comunica o facto 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 a 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 do trânsito em julgado da decisão arbitral ou judicial que determine a adesão coerciva à reconstrução, caso haja;
- 2) Certidão comprovativa da não emissão da licença de obra do novo condomínio em relação ao imóvel que se pretenda reconstruir, emitida pela entidade competente.

7. A entidade competente, após conclusão da obra de demolição do imóvel que se pretenda reconstruir, comunica officiosamente 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;



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) 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 ou registo de acto ou providência judicial 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 constituição 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, os quais são automaticamente renovados 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, de aquisição e de acto ou providência judicial relativos à 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 só podem realizar os negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração entre vivos, ou de transmissão ou oneração entre vivos 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.



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 15.º

Notificação e adesão superveniente à reconstrução

1. Qualquer proprietário que tenha celebrado 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) 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, ou por qualquer outra razão, a notificação é afixada na entrada do condomínio e da 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.

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 tenha celebrado o acordo de reconstrução, em nome de todos os proprietários que o celebraram, constando do mesmo, nomeadamente:



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) 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 elementos relevantes para a confirmação dos factos referidos 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 certidão da escritura pública 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, o tribunal arbitral confirma, ao proferir a decisão, que o procedimento para a adesão coerciva à reconstrução se efectuou nos termos do disposto na presente lei, tendo em conta, nomeadamente, o seguinte:

- 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, nomeadamente quanto aos encargos de reconstrução a pagar pelo mesmo, bem como à adopção de medidas de acolhimento temporário adequadas ao demandado;
- 7) Após a reconstrução é atribuída ao demandado uma fracção autónoma com a mesma finalidade que consta da licença de utilização da fracção autónoma originária, salvo se, por motivo de planeamento urbanístico, não for possível manter a finalidade originária ou se verificar a situação prevista no artigo 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

2. O tribunal arbitral deve recusar o pedido de arbitragem caso este não satisfaça o disposto na presente lei e a falta não tenha sido sanada pelo demandante no prazo fixado pelo tribunal arbitral.

3. 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.

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

5. No caso de transmissão da fracção autónoma do demandado antes de ser proferida a decisão arbitral, o demandado ou os seus sucessores comunicam o facto, por escrito, ao tribunal arbitral, no prazo de 10 dias a contar da data em que este 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, para que o tribunal arbitral proceda à substituição das partes do processo.

Artigo 19.º

Transmissão de fracções ou consentimento para a reconstrução

1. Antes de ser proferida a decisão arbitral o demandado pode:

- 1) Transmitir ao demandante, por via do direito privado, a fracção autónoma que lhe pertence;
- 2) Efectuar uma declaração de vontade para consentir a reconstrução.

2. Caso se verifique qualquer das situações referidas no número anterior, o demandado comunica, no prazo de 10 dias e por escrito, o facto ao tribunal arbitral, fornecendo, para o efeito, as informações necessárias.



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 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 da declaração de vontade relativa 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 ou judicial relativa à adesão coerciva à reconstrução

1. A decisão arbitral ou judicial transitada em julgado que determine a adesão coerciva à reconstrução é considerada como suprimento da declaração negocial necessária para consentir a reconstrução por parte dos proprietários vinculados pela adesão coerciva à reconstrução, os quais, em consequência disso, ficam também vinculados ao acordo de reconstrução referido no artigo 9.º e, caso haja, ao contrato de mandato referido no artigo 11.º, bem como adquirem todos os direitos e assumem 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 ou judicial referida no número anterior é também 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 ou judicial a que se refere o n.º 1 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 da celebração do acordo de reconstrução, os litígios entre os proprietários, bem como entre estes e os outros particulares interessados que executem o acordo de reconstrução, decorrentes da execução do acordo de reconstrução, nomeadamente quanto à interpretação 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. A instituição de arbitragem notifica o demandado através de carta registada com aviso de recepção, no prazo de seis dias a contar da data de recepção do pedido de arbitragem.

2. Para efeitos da notificação referida no número anterior, a instituição de arbitragem 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 pela instituição de arbitragem através da forma referida no n.º 1, nomeadamente quando o demandado for desconhecido, 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 da Macau Renovação Urbana, S.A., bem como a sua afixação na entrada do condomínio e da fracção autónoma em causa; feita esta notificação, considera-se efectuada a mesma.

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:



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) Pelo tribunal arbitral, com justa causa, depois de ouvido o demandante;
- 2) Por acordo de ambas as partes.

Artigo 26.º

Legislação aplicável

O tribunal arbitral profere a decisão nos termos do direito material 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, aplicando-se o disposto no Código de Processo Civil quanto ao recurso da decisão que ponha termo ao processo.

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

3. No caso de ser interposto recurso da decisão arbitral e qualquer das partes invocar ao mesmo tempo a anulação da decisão, deve ser apreciada a anulabilidade da decisão no âmbito desse recurso.

4. 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.

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



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 28.º

Representação de incapazes, incertos e ausentes

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

Artigo 29.º

Instituição de arbitragem e encargos da arbitragem

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. A instituição de arbitragem estabelece um regulamento de processo específico para a realização do processo arbitral referido no número anterior, ouvindo, para o efeito, a Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça.

3. Os encargos da arbitragem, a pagar pelas partes, incluem os honorários dos árbitros, os encargos de administração do processo e as despesas com a produção da prova.

4. Os encargos da arbitragem, a forma como as partes suportarem as despesas e demais assuntos relativos a taxas são determinados 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).



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

CAPÍTULO III

Disposições especiais

Artigo 31.º

Contrato de arrendamento

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

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

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.

4. A caducidade referida no número anterior não prejudica o pedido de indemnização, nos termos das disposições gerais da lei civil ou contratuais, a efectuar pelo arrendatário ao locador.

5. A partir da data da celebração do acordo de reconstrução por todos os proprietários ou da data em que transitar em julgado a decisão arbitral ou judicial que determine a adesão coerciva à reconstrução, não pode ser celebrado contrato de arrendamento que envolva fracção autónoma a reconstruir.

6. O contrato celebrado em violação do disposto no número anterior é nulo.



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 32.º

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 e os eventuais adquirentes das fracções autónomas a acrescentar podem, nomeadamente através da constituição de 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 e os eventuais adquirentes das fracções autónomas a acrescentar 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 mantém-se 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 e pelos eventuais adquirentes das fracções autónomas a acrescentar, 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. No caso de os proprietários executarem a reconstrução, nos termos do disposto na presente lei, no terreno que seja concedido em regime de concessão, ao incumprimento do prazo de reaproveitamento do terreno por motivo justificativo, e mediante autorização da entidade competente, 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, sem prejuízo de outras disposições da Lei n.º 10/2013.

2. O disposto no número anterior não afecta as outras consequências a assumir pelos proprietários nos termos da Lei n.º 10/2013, nomeadamente quanto ao 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, observando-se ainda o disposto na Lei n.º 10/2013 quanto às condições para a concessão do terreno ou alteração.

Artigo 34.º

Privilégio creditório especial

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

2. O crédito referido no número anterior tem privilégio creditório relativamente à fracção autónoma reconstruída que tenha sido atribuída ao seu proprietário.

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 ou estas garantias sejam constituídas antes da entrada em vigor da presente lei.



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 35.º

Protecção do direito

1. 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 providência 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.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, os proprietários dos imóveis que celebrem o acordo de reconstrução comunicam o facto, por escrito, ao titular referido no número anterior, pelo menos, 20 dias antes da data da respectiva celebração, indicando, nomeadamente, o programa de reconstrução e os dados básicos sobre o imóvel a adquirir, para que o titular exerça os seus direitos nos termos da lei.

3. 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 no artigo 12.º relativo aos registos.

Artigo 36.º

Título executivo de desocupação coerciva

1. Para efeitos de execução da reconstrução, pode constituir título executivo de desocupação coerciva dos proprietários, arrendatários ou ocupantes qualquer um dos seguintes instrumentos:

- 1) Tratando-se de proprietários que consentiram a reconstrução e ocupantes das respectivas fracções autónomas, o acordo de reconstrução ou a escritura pública referida no n.º 3 do artigo 15.º;
- 2) Tratando-se de proprietários que não consentiram a reconstrução e ocupantes das respectivas fracções autónomas, a decisão arbitral ou judicial 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 duas alíneas anteriores.

2. Para efeitos do disposto no artigo 58.º do Código de Processo Civil, os sujeitos da relação material no âmbito de litígios decorrentes da execução da reconstrução possuem legitimidade para apresentar o pedido referido no número 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

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 e o imposto do selo decorrentes da transmissão de imóveis por ter sido celebrado o acordo de reconstrução;
- 2) Os emolumentos notariais decorrentes da celebração do acordo de reconstrução;
- 3) Os emolumentos de registo decorrentes do registo predial referido no artigo 12.º, salvo os respeitantes ao registo predial referido na alínea 2) do n.º 1 do mesmo artigo;
- 4) 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 dos respectivos projectos.

2. À isenção dos diversos impostos do selo decorrentes da transmissão de imóveis prevista na alínea 1) do número anterior é aplicável o disposto na Lei n.º 2/2019 (Regime de benefícios fiscais para a reconstrução de edifícios), com as necessárias adaptações.

3. O disposto na alínea 3) do n.º 1 é aplicável apenas à situação em que o número de fracções autónomas que o proprietário originário venha a adquirir não exceda o número de fracções autónomas pertencentes a este antes da reconstrução.

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

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



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

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

7. Os interessados, mesmo que estejam isentos do 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.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 38.º

Reconstrução através de anexação de parcelas de terreno

1. Sem prejuízo do disposto nos dois números seguintes, o disposto na presente lei é aplicável à reconstrução, na qual se incluem também os condomínios, realizada através de anexação de parcelas de terreno.

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 condicionada 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 é apresentado em nome de todos os proprietários das parcelas de terreno a anexar.



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 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 à execução da presente lei.

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).

Artigo 41.º

Revisão do regime

A presente lei é revista cinco anos após a sua entrada em vigor.

Artigo 42.º

Revogação

É revogado o artigo 1337.º do Código Civil.



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 43.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia 1 de Junho de 2023.

Aprovada em de de 2022.

O Presidente da Assembleia Legislativa, _____

Kou Hoi In

Assinada em de de 2022.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, _____

Ho Iat Seng