



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

2.ª COMISSÃO PERMANENTE

Parecer n.º 5/VII/2022

Assunto: Proposta de lei intitulada “Regime jurídico da renovação urbana”

I

INTRODUÇÃO

1. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) apresentou, em 3 de Dezembro de 2021, a Proposta de Lei intitulada “Regime jurídico da renovação urbana”, a qual foi admitida, nos termos da alínea c) do artigo 9.º do Regimento da Assembleia Legislativa, através do Despacho n.º 253/VII/2021 do Presidente da Assembleia Legislativa, de 14 de Dezembro do mesmo ano.

2. A proposta de lei supramencionada foi apresentada pelo proponente, discutida, votada e aprovada na generalidade, em reunião plenária realizada no dia 30 de Dezembro de 2021. No mesmo dia, a proposta de lei foi distribuída à presente Comissão para efeitos de apreciação na especialidade e emissão de parecer até ao dia 28 de Fevereiro de 2022, nos termos do Despacho n.º 310/VII/2021 do Presidente da Assembleia Legislativa.

Handwritten signature and notes on the right margin, including a vertical line and several illegible characters.



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

3. Entretanto, como a proposta de lei envolve vários aspectos, a Comissão solicitou ao Presidente da Assembleia Legislativa três prorrogações do prazo para a referida apreciação. Os respectivos pedidos foram deferidos e o prazo de apreciação foi prorrogado até 30 de Dezembro de 2022.

4. A Comissão realizou, em 14 e 17 de Janeiro, 22 de Fevereiro, 31 de Março, 1, 7, 11 e 14 de Abril, 20 de Outubro, 18 de Novembro e 2 de Dezembro de 2022, várias reuniões para a análise da proposta de lei.

5. O Secretário para a Administração e Justiça, Cheong Weng Chon, e vários representantes do Governo estiveram presentes nas reuniões da Comissão realizadas nos dias 22 de Fevereiro, 31 de Março, 1, 7, 11 e 14 de Abril, 20 de Outubro e 18 de Novembro de 2022.

6. Foram ainda realizadas várias reuniões técnicas entre a assessoria desta Assembleia e representantes do Governo no âmbito das questões de natureza técnico-jurídica.

7. Durante a apreciação da proposta de lei, os membros da Comissão manifestaram amplamente as suas opiniões e dialogaram com os representantes do Governo, os quais acolheram muitas das opiniões e sugestões apresentadas pela Comissão.

8. Com base na colaboração entre ambas as partes, o Governo apresentou, no dia 24 de Novembro de 2022, uma versão alternativa da proposta de lei, ou seja, a versão final da mesma. A Comissão considera que,

Handwritten signature and vertical text on the right margin, including the name "林學人" (Lin Huet-aho).



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

em comparação com a versão inicial da proposta de lei, a versão final sofreu melhorias ao nível técnico e do conteúdo.

9. Discutido o articulado e apreciadas a opção legislativa e as soluções sugeridas pela proposta de lei, a Comissão elaborou o presente parecer, nos termos do artigo 120.º do Regimento da Assembleia Legislativa.

10. Ao longo do presente parecer, as referências aos artigos são feitas com base na versão final da proposta de lei, excepto quando é conveniente fazer referência à versão inicial, como tal, devidamente identificada.

II

APRESENTAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO

11. Objectivos e princípios legislativos

11.1. O proponente, aquando da apresentação da presente proposta de lei, em reunião plenária da Assembleia Legislativa, afirmou o seguinte: *“com o rápido desenvolvimento socioeconómico de Macau, o ambiente urbano enfrenta diversas pressões e algumas edificações nas zonas urbanas apresentam problemas crescentes de envelhecimento. Para o efeito, o Governo da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, tem envidado esforços na criação de um regime de renovação*

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like 梁, 林, 梁, 李, 何, 梁, 梁, 梁.



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

urbana adequado à realidade da sociedade de Macau. Assim sendo, para além do estabelecimento do Regime de benefícios fiscais para a reconstrução de edifícios e do Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana, que têm por objectivo conceder facilidades aos projectos de reconstrução de edifícios, foi realizada ainda uma consulta pública sobre o Regime jurídico da renovação urbana no segundo semestre de 2019, cujo relatório final foi posteriormente publicado em Maio de 2020.

Com base nas conclusões retiradas da consulta pública e nas opiniões dos diversos sectores da sociedade, o Governo da RAEM elaborou a proposta de lei intitulada 'Regime jurídico da renovação urbana', a qual 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, 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."

11.2. Segundo a Nota Justificativa da proposta de lei, "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

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



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

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;

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).”

Handwritten signature and notes on the right margin.



12. Conteúdo principal da proposta de lei

Segundo a Nota Justificativa, 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 sugere 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:

Handwritten signature and vertical text on the right margin, including the characters "林" and "梁".



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

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.

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

林業
梁
能
強
軍



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

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 sugere 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

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name "林梁上" and other illegible characters.



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

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.

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 sido preenchidos 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

Handwritten signature and vertical text on the right margin, including the name '林果仁' (Lin Guo Ren).



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

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 sugere 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:

1) Regras de utilização das verbas destinadas à reconstrução: os proprietários podem, através da constituição da fidúcia ou da abertura de conta

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name "林梁" (Lin Liang) and other illegible characters.



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

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.”

13. Contextualização

13.1. Em 2005, atendendo ao envelhecimento gradual de alguns edifícios de Macau e às solicitações dos diversos sectores sociais relativamente à activação do reordenamento dos bairros antigos, a RAEM decidiu incluir o reordenamento dos bairros antigos na acção governativa e, no final do mesmo

Handwritten signature and vertical text on the right margin, including the name '林果' (Lin Guo) and other illegible characters.



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

ano, criou o Conselho Consultivo para o Reordenamento dos Bairros Antigos de Macau, com o objectivo de recolher opiniões e sugestões sobre o reordenamento.¹

13.2. Em 2007, o grupo de trabalho interdepartamental do Governo, depois de auscultar as opiniões do Conselho Consultivo para o Reordenamento dos Bairros Antigos e dos diversos sectores da sociedade, concluiu a elaboração da proposta de lei sobre o Regime jurídico do reordenamento dos bairros antigos. Posteriormente, o texto da proposta de lei foi várias vezes alterado e aperfeiçoado, e entrou em processo legislativo.

13.3. No dia 28 de Fevereiro de 2011, os representantes do Governo apresentaram, na reunião plenária da Assembleia Legislativa, a proposta de lei intitulada Regime jurídico do reordenamento dos bairros antigos, a qual foi discutida e aprovada na generalidade em reunião plenária realizada no dia 23 de Março de 2011.

13.4. Em termos temporais, as três propostas de lei intituladas Lei do planeamento urbanístico, Lei de terras² e Lei de Salvaguarda do Património Cultural foram apresentadas a esta Assembleia mais tarde do que a proposta de lei intitulada Regime jurídico do reordenamento dos bairros antigos³. Mais,

¹ Vide apresentação, por parte dos representantes do Governo, na reunião plenária da Assembleia Legislativa em 28 de Fevereiro de 2011, da Proposta de Lei intitulada "Regime Jurídico do Reordenamento dos Bairros Antigos" - Diário da Assembleia Legislativa da RAEM N.º IV-40, página 36.

² Propõe-se a revogação da Lei n.º 6/80/M (Lei de terras), então em vigor.

³ As três propostas de lei intituladas Lei de salvaguarda do património cultural, Lei do planeamento urbanístico e Lei de terras foram submetidas, em 2012 e 2013, respectivamente, pelo Governo à Assembleia Legislativa, para fins de apreciação.

1
梁
林
梁
L
任
任
黃
軍



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

desta última proposta de lei, constava uma significativa parte das matérias que deveriam ser reguladas por aquelas três propostas de lei.

13.5. Durante a apreciação na especialidade da proposta de lei intitulada Regime jurídico do reordenamento dos bairros antigos no seio da Comissão Permanente da Assembleia Legislativa, algumas vozes da sociedade consideraram que as disposições da proposta de lei deveriam coadunar-se com as circunstâncias objectivas globais e as exigências da sociedade, adaptar-se melhor às necessidades de desenvolvimento da mesma, bem como coordenar-se e articular-se melhor com a Lei de terras, com a Lei do planeamento urbanístico e com a Lei de Salvaguarda do Património Cultural. Por esse motivo, após efectuada uma análise detalhada e ponderação, o Governo da RAEM retirou a proposta de lei do Regime Jurídico do Reordenamento dos Bairros Antigos, tendo em mente retomar, em tempo oportuno, os respectivos trabalhos legislativos.⁴

13.6. Em Março de 2016, o Governo da RAEM criou o Conselho para a Renovação Urbana, para servir de órgão consultivo com a missão de assessorar o Governo da RAEM na formulação da política de renovação urbana.⁵ A Lei n.º 2/2019 (Regime de benefícios fiscais para a reconstrução de edifícios) e a Lei n.º 8/2019 (Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana)

⁴ Vide Documento de Consulta sobre o Regime jurídico da renovação urbana de Macau, página 4.

⁵ Vide Regulamento Administrativo n.º 5/2016 (Conselho para a Renovação Urbana).

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



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

entraram em vigor em 2019, e a Macau Renovação Urbana, S.A., totalmente detida pelo Governo, foi também constituída em Abril de 2019.⁶

13.7. Entre 11 de Outubro e 9 de Dezembro de 2019, o Governo da RAEM realizou uma consulta pública sobre o Regime jurídico da renovação urbana de Macau e, em Maio de 2010, divulgou o respectivo relatório final.

III

Apreciação na generalidade

14. Ao nível da apreciação na generalidade, a Comissão manifestou, em princípio, o seu apoio à proposta de lei, discutindo, nomeadamente, as seguintes matérias:

- (1) Conceito de “*renovação urbana*” e estabelecimento do regime jurídico da renovação urbana;
- (2) Âmbito de aplicação da presente proposta de lei;
- (3) Entidades promotoras da reconstrução de edifícios antigos no âmbito da renovação urbana;
- (4) Como promover a reconstrução dos edifícios antigos;

⁶ Vide Regulamento Administrativo n.º 12/2019 (Constituição da Macau Renovação Urbana, S.A.).

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large vertical stroke at the top, followed by several sets of cursive marks.



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

- (5) Percentagem mínima dos direitos de propriedade para iniciar o procedimento para a adesão coerciva à reconstrução;
- (6) Procedimento para adesão coerciva à reconstrução;
- (7) Ponderação dos interesses dos intervenientes na reconstrução dos edifícios antigos;
- (8) Escolha das instituições de arbitragem, idoneidade dos árbitros e processo arbitral;
- (9) Encargos da arbitragem;
- (10) Consequências jurídicas resultantes da violação do disposto na presente proposta de lei; e
- (11) Harmonização da presente proposta de lei com a legislação vigente.

15. Conceito de “renovação urbana” e estabelecimento do regime jurídico da renovação urbana

15.1. A versão inicial da proposta de lei previa apenas a “reconstrução”⁷, mas não a definição de “renovação urbana”, e no documento da consulta realizada pela RAEM em 2019, sobre o Regime jurídico da renovação urbana de Macau, refere-se o seguinte: “... propõe-se que o conceito de renovação

⁷ Vide artigo 2.º da proposta de lei.

Handwritten signature and notes on the right margin, including the character '林' (Lin).



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

urbana abranja a reconstrução e a reparação, conservação e reabilitação de prédios, o planeamento e a construção de infra-estruturas, equipamentos e espaços públicos complementares no âmbito do plano de renovação urbana, a revitalização dos bairros, a valorização em termos urbanísticos e ambientais dos prédios, infra-estruturas, equipamentos e espaços públicos, bem como a reconstrução e a reparação, conservação e reabilitação de prédios não incluídos no plano de renovação urbana, mas que possam trazer benefícios a nível habitacional, social, ambiental e económico. ”⁸

15.2 Tendo em conta que a proposta de lei tem como designação “Regime jurídico da renovação urbana” e que o “objecto” constante do n.º 1 do artigo 1.º também inclui a reconstrução de condomínios no âmbito da “renovação urbana”, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre por que razão é que a proposta de lei não define o conceito de “renovação urbana”, e perguntou: o conceito de “renovação urbana” referido na proposta de lei é idêntico ao sugerido no documento da consulta realizada em 2019? Para além da “reconstrução de condomínios”, que matérias é que o regime jurídico da “renovação urbana” abrange ainda?

15.3 Segundo a explicação do proponente “no respeitante à ‘renovação urbana’, o Governo tem vindo a trabalhar em três aspectos, isto é, a reparação e conservação de edifícios, a protecção do património cultural e a reconstrução dos edifícios antigos. Tanto na proposta de lei sobre o ‘Regime jurídico do

⁸ Vide página 10 do documento de consulta sobre o Regime jurídico da renovação urbana de Macau.

Handwritten notes on the right margin, including a vertical line, a checkmark, and the characters 林果 (Lin Guo).



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

reordenamento dos bairros antigos' como no documento da consulta realizada em 2019, o conceito e o conteúdo da renovação urbana são idênticos.

Matérias como a reparação e conservação de edifícios, a protecção do património cultural, os terrenos e o planeamento urbanístico já estão reguladas pela legislação vigente, portanto, a proposta de lei visa principalmente, estabelecer o regime da reconstrução de condomínios, para resolver os obstáculos jurídicos à actual reconstrução dos edifícios antigos, concretizando e promovendo, deste modo e ainda mais, a renovação urbana.”

15.4 Consideradas as opiniões apresentadas pela Comissão, o proponente, mantendo a intenção legislativa referida no ponto anterior, aperfeiçoou a redacção do artigo 1.º na versão final da proposta de lei, e em particular, acrescentou os n.ºs 2 e 3 neste artigo, para clarificar quais são as matérias que a renovação urbana abrange ainda, para além da reconstrução, e quais são os diplomas legais, para além do regime jurídico sugerido pela proposta de lei, que a reconstrução de condomínios deve ainda observar, no âmbito 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.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large vertical stroke at the top, followed by several stylized signatures and initials.



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

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.”

16. Âmbito de aplicação da presente proposta de lei

16.1 O n.º1 do artigo 1.º da versão inicial da proposta de lei previa que “[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”.

16.2 Segundo a explicação do proponente, o âmbito de aplicação da proposta de lei abrange edifícios de finalidades e categorias diversas, bem como edifícios com finalidades diferentes antes e depois da reconstrução.

16.3 De acordo com o regime de propriedade das edificações em vigor na RAEM, as edificações podem ser em regime de propriedade horizontal ou em regime de propriedade única. O n.º1 do artigo 1.º da versão inicial da proposta de lei previa que a presente lei estabelece o regime jurídico de reconstrução de condomínios com vista à concretização da renovação urbana,

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name '梁上' and other illegible characters.



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

mas, mesmo assim, a definição de “reconstrução”⁹ constante do n.º 2 não afastava a possibilidade da reconstrução dos edifícios em regime de propriedade única, e o artigo 38.^º¹⁰ também permitia a reconstrução através da anexação de parcelas de terreno. Deste modo, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos: no caso da reconstrução através de anexação de parcelas de terreno, a proposta de lei aplica-se ou não às seguintes duas situações:

(1) À reconstrução conjunta dos edifícios em regimes de propriedade diferentes? e

(2) À reconstrução conjunta de dois ou mais edifícios em regime de propriedade única (por exemplo, moradias)?

16.4 Segundo a explicação do proponente, “se a reconstrução conjunta envolve um edifício em regime de propriedade horizontal e um outro edifício não sujeito ao regime de propriedade horizontal, então, é necessário que, pelo menos, um edifício seja construído em regime de propriedade horizontal para a proposta de lei poder ser aplicável. Os proprietários do edifício em regime de propriedade horizontal, através da recolha da percentagem necessária dos direitos de propriedade, podem assinar o acordo de reconstrução com os

⁹ O artigo 2.º da versão inicial da proposta de lei previa o seguinte: “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.”

¹⁰ O n.º 1 do artigo 38.º da versão inicial da proposta de lei previa o seguinte: “Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, o disposto na presente lei é aplicável à reconstrução realizada através de anexação de parcelas de terreno.”

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name '林' (Lin) and other illegible characters.



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

proprietários do edifício que não está sujeito ao regime de propriedade horizontal, mas em regime de propriedade única, para realizar o procedimento subsequente. No caso da reconstrução conjunta de dois ou mais edifícios que não estejam sujeitos ao regime de propriedade horizontal (por exemplo, em regime de propriedade comum), não é aplicável o disposto na proposta de lei.”

16.5 O proponente afirmou ainda que, tendo em conta o objectivo legislativo e a concepção do articulado da proposta de lei, o âmbito de aplicação da proposta de lei não abrange nem a reconstrução de um edifício em regime de propriedade única nem a reconstrução de edifícios em regime de propriedade horizontal para edifícios em regime de propriedade única.

16.6 Para clarificar a respectiva opção legislativa, na versão final da proposta de lei, o artigo 2.º da versão inicial passou a ter a seguinte redacção: “[p]ara 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.” Entretanto, acrescentou-se no n.º1 do artigo 38.º a expressão “na qual se incluem também os condomínios”.

16.7 Além disso, a Comissão também esteve atenta ao ponto de situação da reconstrução por zonas. Segundo a explicação do proponente, a proposta de lei regula tanto a reconstrução de um edifício antigo como a reconstrução

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name '林果' (Lin Guo) and other illegible characters.



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

de vários edifícios na mesma zona, e o artigo 38.º reflecte precisamente a opção legislativa sobre a última situação.

16.8 Os edifícios podem ser destinados à habitação privada e à habitação pública, e quanto às habitações económicas, que são habitações públicas, antes da entrada em vigor da Lei n.º 13/2020, que altera a Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), caso seja observado o disposto na lei da habitação económica, as mesmas podem entrar e ser revendidas no mercado livre. Assim sendo, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre se a proposta de lei se aplicava à reconstrução da habitação económica.

16.9 Segundo o proponente, a construção de habitação económica pode ser dividida em três fases. A primeira fase é o modelo de contratos de desenvolvimento para a habitação antes da transferência de administração, ou seja, é o território de Macau a conceder terrenos a promotores imobiliários para a construção de habitação económica. O promotor imobiliário procedia então à venda de parte das fracções, nos termos da legislação então vigente e do contrato de desenvolvimento para a habitação¹¹, e entregava parte das fracções ao Instituto de Habitação (IH) como contrapartida. Decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade previsto na lei, o proprietário que comprou a fracção habitacional podia aliená-la livremente, como acontece com a habitação privada. Quanto às fracções de contrapartida, caso o proprietário ainda seja o IH, este pode aderir à reconstrução nos termos da presente

¹¹ Vide Lei n.º 13/80/M, o Decreto-Lei n.º 124/84/M e o Decreto-Lei n.º 13/93/M.

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name '林果' (Lin Guo) and other illegible characters.



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

proposta de lei. Na segunda fase, é a RAEM que concede terrenos ao IH para a construção de habitação económica, e posteriormente para a venda aos residentes de Macau que reúnam os requisitos para a respectiva aquisição, sendo o prazo do ónus de inalienabilidade das respectivas fracções de 16 anos. A estas habitações económicas pode ser aplicável o presente regime jurídico para a sua reconstrução, mas, tendo em conta que os respectivos terrenos foram concedidos pela RAEM ao IH para a construção de habitação económica, é necessário proceder à revisão dos contratos de concessão dos terrenos, nos termos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), e só depois disso é que se pode proceder à demolição e reconstrução. Quanto à terceira fase, ou seja, a actual situação de “a natureza da habitação económica nunca muda”¹², trata-se duma fase que também envolve a questão da revisão dos contratos de concessão. Segundo o proponente, ainda falta muito tempo para as habitações económicas da terceira fase atingirem a idade prevista no artigo 6.º da proposta de lei.

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name '林果' (Lin Guo).

17. Entidades promotoras da reconstrução de edifícios antigos no âmbito da renovação urbana

17.1 Nos termos dos artigos 3.º e 4.º da versão inicial da proposta de lei¹³,

¹² Vide artigos 37.º e 38.º da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), alterada pela Lei n.º 13/2020.

¹³ De acordo com o artigo 3.º da versão inicial da proposta de lei, “a reconstrução do condomínio realizada com vista à concretização da renovação urbana é implementada pelos proprietários.”; e o artigo 4.º dispõe o seguinte: “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



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

pode verificar-se que são os particulares que promovem a reconstrução de edifícios antigos, e a Macau Renovação Urbana, S.A. (adiante designada por Macau Renovação Urbana) desempenha um papel de “*apoio e participação*”.

17.2 No que toca ao papel de participação da Macau Renovação Urbana, o n.º 2 do artigo 4.º da versão inicial da proposta de lei dispunha apenas, como pressuposto da sua participação, que a Macau Renovação Urbana “*pode executar projectos de reconstrução no âmbito da renovação urbana quando se verificarem determinados requisitos*”, mas não pormenorizava o conteúdo dos respectivos “*requisitos*” nem apontava, no que se refere à “*forma de participação*”, se os projectos de reconstrução eram executados de forma independente ou em conjunto com particulares. Assim, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre as seguintes questões:

(1) Em que situações é que a Macau Renovação Urbana executa projectos de reconstrução no âmbito da renovação urbana?

(2) Outras empresas interessadas em participar na reconstrução, isto é, empresas de capitais sociais, podem gozar de algumas facilidades na obtenção de informações, tal como a Macau Renovação Urbana, para que as mesmas possam proceder ao estudo da respectiva viabilidade? Como é que o

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.”

Handwritten signatures and initials on the right margin, including the characters 林, 果, and 1.



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

Governo da RAEM vai ponderar os factores “mercado e justiça”?

17.3 Segundo os esclarecimentos do proponente, o artigo 3.º da proposta de lei salienta que a reconstrução, ou não, de edifícios antigos deve ser decidida pelos proprietários, trata-se de uma vontade sua, cabendo à Macau Renovação Urbana a execução dos projectos no âmbito da renovação urbana, de acordo com as políticas do Governo da RAEM.

17.4 Segundo afirmou o proponente, atendendo à política actual, a Macau Renovação Urbana não participa na reconstrução sob a forma de aquisição de direitos de propriedade. Por exemplo, em relação aos 7 edifícios em Iao Hon que envolvem mais de 2500 fogos, neste momento, ainda não está confirmado se é possível o consentimento de 80% dos proprietários para a sua reconstrução, e se, durante o processo, a Macau Renovação Urbana utilizar erário público para adquirir o direito de propriedade das fracções autónomas dos edifícios mas, entretanto, acabar por não conseguir direitos de propriedade suficientes para efeitos da reconstrução, as fracções autónomas por si adquiridas vão perder a sua utilidade. No entanto, o artigo 4.º da proposta de lei não afasta a possibilidade de a Macau Renovação Urbana ser a entidade que implementa a reconstrução de edifícios antigos. Neste sentido, se se verificarem situações extremas que impliquem urgência em avançar com a reconstrução de edifícios antigos, por exemplo, quando um edifício deixar de ter condições de habitabilidade e tiver de ser demolido de imediato, mas não houver tempo para os proprietários de cada fracção do edifício decidirem,



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

calmamente, sobre o assunto, e os mesmos não conseguirem encontrar um promotor de empreendimento para comprar as fracções autónomas do edifício e, assim, se avançar com a reconstrução, neste caso, se a situação corresponder à política do Governo da RAEM da altura, a Macau Renovação Urbana fará uso, de forma prudente, do poder de participar na reconstrução; e se os proprietários de cada fracção autónoma concordarem em transmitir o direito de propriedade à Macau Renovação Urbana, esta avançará com os trabalhos de reconstrução seguintes.

17.5 Em relação à questão do ponto (2), segundo o proponente, “a *Macau Renovação Urbana é uma sociedade totalmente detida pelo Governo e tem por objectivo concretizar as políticas do Governo, mas continua a funcionar de acordo com o mecanismo geral de mercado.*”.

17.6 A fim de clarificar o papel de apoio e participação da Macau Renovação Urbana na reconstrução de edifícios antigos, o proponente alterou, na versão final, o artigo 4.º da versão inicial, nomeadamente, a alínea 1) do seu n.º 1 e o n.º 2, que passam a ter a seguinte redacção:

“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*

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and a vertical line of initials.



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

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.”*

17.7 No que toca à expressão “nomeadamente publicar informações sobre os projectos de reconstrução na sua página electrónica”, aditada na alínea 2) do n.º 1 do artigo 4.º da versão final, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre quais são os projectos de reconstrução que têm de ser publicados na página electrónica da Macau Renovação Urbana.

17.8 Segundo os esclarecimentos do proponente, a fim de salvaguardar os proprietários obrigados a aderir à reconstrução, no que se refere à notificação do pedido de arbitragem e da decisão arbitral, a proposta de lei introduziu, no n.º 4 do artigo 24.º da versão final¹⁴, a norma de que “a

¹⁴ Este número dispõe o seguinte: “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.”

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



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

notificação edital é efectuada mediante a publicação da notificação na página electrónica da Macau Renovação Urbana, S.A.”, aditando mais vias para a notificação edital dos proprietários.

17.9 Além disso, a Comissão também prestou atenção ao ponto de situação do projecto de reconstrução dos “7 edifícios em Iao Hon”, que está a ser promovido com o apoio da Macau Renovação Urbana.

17.10 Segundo o proponente, “a Macau Renovação Urbana já procedeu a investigações e estudos, à recolha de informações, a acções de divulgação e a negociações, entre outros trabalhos, e vai continuar a promover e acompanhar os respectivos trabalhos atendendo às necessidades do projecto.”.

18. Como promover a reconstrução de edifícios antigos

18.1 Segundo a Nota Justificativa da proposta de lei, um dos princípios que o Governo da RAEM observou aquando da elaboração da proposta de lei intitulada “Regime jurídico da renovação urbana” foi o seguinte: “[t]endo 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

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical line at the top, a signature, and several other marks.



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

concluída, bem como a falta de garantia de fundos para a reconstrução, entre outros”.

18.2 A Nota Justificativa aponta ainda o seguinte: “[c]om 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.”

18.3 Durante a apreciação da proposta de lei na especialidade, a Comissão discutiu com o proponente sobre como é que se promove a reconstrução de edifícios antigos.

18.4 Atendendo ao facto de a proposta de lei sublinhar que cabe aos proprietários decidir sobre a realização, ou não, da reconstrução de edifícios antigos, alguns deputados sugeriram o aditamento, na proposta de lei, de incentivos para os proprietários tomarem a iniciativa de avançar com a reconstrução, por exemplo, proceder ao planeamento por zonas da reconstrução de vários edifícios antigos, permitir a construção de mais pisos nos edifícios a reconstruir, e reduzir e isentar os prémios do terreno concedido por arrendamento onde se situem os edifícios antigos a reconstruir.

18.5 Segundo as afirmações do proponente, actualmente, os pontos mais controversos durante o processo de reconstrução de edifícios antigos são: como é que deve ser feita a repartição das despesas decorrentes da

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical line, a signature, and several initials.



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

reconstrução, e como é que se deve proceder ao financiamento para a reconstrução, entre outros, portanto, a proposta de lei introduziu os regimes respectivos para resolver isto. No que concerne ao âmbito das zonas e ao seu desenvolvimento funcional, os mesmos não são regulamentados pelo Regime jurídico da renovação urbana, mas são estabelecidos pela Lei do planeamento urbanístico, pelo plano director urbano e pelos planos de pormenor. Contudo, segundo o proponente, além de ser aplicável à reconstrução de um único edifício, a proposta de lei também permite a reconstrução através de anexação de parcelas de terreno¹⁵.

18.6 Segundo o proponente, quanto aos assuntos como o índice de utilização dos solos e a altura permitida após a reconstrução dos edifícios, todos implicam o plano de pormenor da zona onde se situa o edifício, e não recaem sobre o conteúdo objecto de regulamentação da proposta de lei. No que respeita à questão de se dever, ou não, reduzir ou isentar os prémios do terreno concedido por arrendamento onde se situa o edifício antigo a reconstruir, as entidades responsáveis pela implementação da reconstrução do edifício antigo podem ser os proprietários das fracções autónomas ou o promotor de empreendimento que adquiriu o direito de propriedade, e, atendendo ao facto de os prémios constituírem uma receita importante da RAEM, a proposta de lei sugere que os proprietários do edifício antigo possam ser isentos do respectivo imposto de selo e dos emolumentos notariais e de

¹⁵ Vide artigo 38.º da proposta de lei.



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

registo decorrentes da celebração dos acordos de reconstrução e da realização do registo predial resultante da reconstrução, por forma a aliviar os seus encargos. Assim sendo, o proponente não vai ponderar, por enquanto, sobre a definição de normas especiais relativas aos prémios na proposta de lei.

19. Percentagem mínima dos direitos de propriedade para iniciar o procedimento para a adesão coerciva à reconstrução

19.1 A proposta de lei prevê, no seu artigo 6.º, três alíneas sobre as percentagens mínimas dos direitos de propriedade para efeitos de adesão coerciva ao processo de reconstrução, tendo a Comissão prestado atenção aos fundamentos das percentagens mínimas propostas em cada uma das alíneas em causa.

19.2. Face ao exposto, segundo as explicações do proponente, “as respectivas propostas tiveram como referência as legislações das regiões vizinhas, o relatório de estudo elaborado pela empresa de consultadoria para a renovação urbana e a situação real dos edifícios de Macau (dos 1956 edifícios com idade entre 30 e 40 anos, 37% têm menos de 10 fracções autónomas, ou seja, a proporção de cada proprietário já ultrapassa os 10%). Tratando-se de condomínio em ruínas ou que represente um risco para a saúde pública e segurança das pessoas e que a entidade competente tenha

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like 林, 梁, 任, 陸, 李, 梁.



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

ordenado a sua demolição total, a proposta de lei estipula que com 60% do consentimento dos proprietários pode iniciar-se a reconstrução do edifício. A definição destes 60% teve como referência o artigo 1337.º do Código Civil (Destruição do prédio).¹⁶”.

19.3 Segundo o proponente, existem insuficiências no artigo 1337.º do Código Civil vigente, e na prática, quando se resolve a reconstrução de edifícios em estado de ruína, é difícil satisfazer os requisitos deste artigo. Assim, a alínea 3) do artigo 6.º regula esta matéria e, no artigo 42.º, propõe-se a revogação do artigo 1337.º do Código Civil.

19.4 Tendo em conta que a proposta de lei é aplicável a edifícios de diversas finalidades e categorias, a Comissão pediu esclarecimentos sobre o seguinte: quanto às percentagens mínimas de propriedade, previstas nas alíneas 1) e 2) do artigo 6.º, foram tidas em consideração as diferentes finalidades dos edifícios, designadamente comerciais e industriais, bem como os grandes complexos de edifícios?

19.5 Segundo os esclarecimentos do proponente, a percentagem mínima de propriedade prevista na proposta de lei aplica-se a todos os condomínios,

¹⁶ Nos termos do artigo 1337.º (Destruição do prédio) do Código Civil: “1. No caso de destruição dos edifícios ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do valor total do condomínio, qualquer dos condóminos tem o direito de exigir a venda dos direitos que tenha sobre o terreno e sobre os materiais, pela forma que a assembleia geral do condomínio vier a designar. 2. Se a destruição atingir uma parte menor, pode a assembleia deliberar, por maioria que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio, a sua reconstrução. 3. Os condóminos que não queiram participar nas despesas de reconstrução podem ser obrigados a alienar os seus direitos a outros condóminos, segundo o valor entre eles acordado ou fixado judicialmente. 4. É permitido ao alienante escolher o condómino ou condóminos a quem a transmissão deve ser feita. 5. No entanto, caso a destruição incida sobre edifício estruturalmente autónomo, o direito de exigir a reconstrução do edifício caberá aos titulares de fracções que representem, pelo menos, dois terços do valor do mesmo, salvo se o título dispuser em sentido distinto ou se a não reconstrução sacrificar interesses ponderosos dos restantes condóminos.”

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical line, a signature, and the characters '林' and '梁'.



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

incluindo edifícios de diferentes finalidades, bem como condomínios de diferentes tipos (por exemplo, sob a forma de pódio ou de edifício único).

20. Procedimento para a adesão coerciva à reconstrução

20.1 Na Secção II do Capítulo II foram introduzidas disposições sobre o "Procedimento para a adesão coerciva à reconstrução", em substituição do "Regime de desapropriação" proposto na consulta pública sobre o "Regime jurídico da renovação urbana", realizada em 2019, pelo Governo da RAEM.

20.2 De acordo com a Nota Justificativa da proposta de lei, um dos princípios que o Governo da RAEM deve seguir na elaboração na proposta de lei intitulada "Regime jurídico da renovação urbana" é o seguinte: *"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"*.

20.3 Segundo o proponente, antes da introdução do "Procedimento para a adesão coerciva à reconstrução", foram efectuados estudos de direito comparado e tomou-se como referência o regime de conversão de direitos da

Handwritten signature in Chinese characters, likely reading "梁卓人" (Leong Siu-loh).



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

região de Taiwan¹⁷.

20.4 Tendo em conta que o âmbito de aplicação da proposta de lei abrange edifícios de diferentes finalidades e categorias, e que também se aplica aos edifícios de diferentes finalidades antes e depois da reconstrução, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre as seguintes questões:

(1) se a finalidade do edifício reconstruído for diferente da anterior à reconstrução, os proprietários das fracções autónomas obrigados a participar na reconstrução podem não conseguir regressar a casa. Nestas circunstâncias, como é que se concretiza o procedimento de adesão coerciva à reconstrução?

(2) Se, após a reconstrução, o preço da habitação baixar e os proprietários obrigados a participar na reconstrução não conseguirem cobrir as despesas respectivas, mesmo que as suas fracções autónomas sejam vendidas, o que é que se faz em relação a esta situação?

(3) Nas situações em que as finalidades são diferentes antes e depois da reconstrução, como é que se pode avaliar se é justa a forma de tratamento de de "exigir que os pequenos proprietários que participam na reconstrução sejam proprietários de edifícios com finalidades diferentes, como por exemplo,

¹⁷ Vide "*Urban Renewal Act*" da região de Taiwan. Nos termos da alínea 7) do artigo 3.º do mesmo regulamento, a transformação de direitos refere-se "ao proprietário de um terreno reconstruído numa unidade de inovação, ao proprietário legal de uma construção, ao outro titular, ao autor da execução ou a quem tenha contribuído com o seu implementador, concessão de terrenos, construção, direitos ou fundos, participação ou realização de projectos de renovação urbana, após a conclusão do projecto de renovação urbana, de acordo com o seu índice do valor do direito antes da renovação e o montante do financiamento, afectação de terras, construções ou jóia actualizadas. "

Handwritten signatures and marks on the right margin, including a vertical line at the top, a signature, and several other marks.



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

edifícios comerciais ou industriais”¹⁸?

20.5 Segundo os esclarecimentos do proponente, “a proposta de lei baseia-se no respeito pela vontade dos proprietários e assegura, através do regime de arbitragem necessário, que a proposta de reconstrução apresentada pela maioria dos proprietários seja justa para os proprietários que aderem coersivamente à reconstrução.” “Quanto às situações em que os proprietários são obrigados a participar na reconstrução, a alínea 6) do n.º 1 do artigo 18.º prevê que é necessário garantir-lhes a obtenção de um programa de reconstrução justo, incluindo, nomeadamente, medidas de acolhimento temporário adequadas.” “A proposta de lei já prevê que, na fase da arbitragem obrigatória, os árbitros avaliem se o projecto de reconstrução é justo para os outros proprietários que não tomaram a iniciativa de participar na reconstrução.”

20.6 Segundo o proponente, se durante o processo de reconstrução já foram previstos os riscos do mercado imobiliário, então, o preço dos imóveis reconstruídos não deve estar muito distante do previsto. Por isso, a reconstrução do edifício deve ter um valor considerável, caso contrário, a maioria dos proprietários não concordaria inicialmente com a reconstrução. Quanto ao mercado imobiliário, se vai sofrer, ou não, uma grande mudança nos próximos 4 a 5 anos, de facto, ninguém consegue prever. A ideia da

¹⁸ Na versão inicial da proposta de lei, o n.º 1 do artigo 18.º elencava apenas 6 matérias a considerar, entre as quais, a alínea 6) estipulava que era necessário considerar o seguinte: “o programa de reconstrução não é manifestamente injusto para o demandado”.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large vertical signature and several smaller marks.



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

proposta de lei é a seguinte: se um dos condóminos não quiser participar na reconstrução, mas se houver lugar a processo arbitral, o mesmo tem de participar na reconstrução e pode partilhar com os outros proprietários dos lucros gerados pela reconstrução, porém, se houver prejuízos, terá também de os assumir, em conjunto com os outros proprietários.

20.7 Quanto à alteração da finalidade após a reconstrução do edifício, a Comissão mostrou-se preocupada com o respectivo impacto para os proprietários obrigados a participar na reconstrução. Neste sentido, a Comissão procedeu a uma discussão aprofundada com o proponente sobre as razões que levaram à alteração da finalidade após a reconstrução do edifício e sobre a forma de garantir os direitos e interesses dos pequenos proprietários obrigados a participar na reconstrução, nomeadamente o direito à habitação, entre outras matérias.

20.8 Tendo em consideração as opiniões apresentadas pela Comissão e com vista a melhor proteger os pequenos proprietários que foram obrigados a participar na reconstrução, o proponente aditou uma nova alínea ao n.º 1 do artigo 18.º da versão final da proposta de lei, ou seja, a alínea 7), prevendo que, no processo arbitral, o tribunal arbitral, ao tomar a decisão, confirma que a adesão coerciva ao processo de reconstrução se processou nos termos da proposta de lei, tendo em consideração, designadamente:

"7) Após a reconstrução é atribuída ao demandado uma fracção autónoma com a mesma finalidade que consta da licença de utilização da



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

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.”

20.9 Segundo a explicação do proponente sobre o sentido da alínea 7) do n.º 1 do artigo 18.º, aquando da reconstrução do edifício e da alteração da finalidade da fracção autónoma originária, se não se tratar de uma situação de “por motivo de planeamento urbanístico, não for possível manter a finalidade originária”, e se o condómino dessa fracção autónoma não concordar com a referida alteração, a reconstrução do edifício não pode ser realizada através da adesão coerciva ao procedimento.

20.10 Segundo o proponente, nos termos do plano director¹⁹, publicado no início deste ano, o plano das 18 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão não obriga à alteração da finalidade das habitações.

21. Ponderação dos interesses dos intervenientes na reconstrução dos edifícios antigos

21.1 Interesses dos proprietários dos edifícios antigos

21.1.1 Tal como referido nos pontos 20.7 a 20.10, durante a apreciação na especialidade, a Comissão prestou atenção à questão de como, na versão

¹⁹ Vide Regulamento Administrativo n.º 7/2022, que aprova o “Plano Director da Região Administrativa Especial de Macau (2020-2040)”.

Handwritten signature: 林梁



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

inicial da proposta de lei, era garantido o direito à habitação dos proprietários que aderiram coersivamente à reconstrução. Tendo em conta as opiniões apresentadas pela Comissão, o proponente aditou a alínea 7) ao n.º 1 do artigo 18.º, com vista a salvaguardar melhor o direito à habitação dos proprietários.

21.1.2 Além da questão do regresso ao local original após a reconstrução, a Comissão também prestou atenção à transparência do procedimento de reconstrução e ao plano de alojamento dos proprietários que aderiram coersivamente à reconstrução durante o respectivo processo.

21.1.3 O artigo 5.º da versão inicial da proposta de lei previa que: “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.*”

21.1.4 A Comissão entende que o artigo 5.º da versão inicial da proposta de lei, relativo à transparência durante a fase de consulta sobre a intenção de reconstrução, é muito importante para os proprietários, mas o mesmo não prevê como é que se vai consultar a intenção dos proprietários, nem regulamenta a transparência do procedimento de consulta.

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name "林果" (Lin Guo) and other illegible characters.



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

21.1.5 Segundo o proponente, *“a intenção legislativa do artigo 5.º é apenas definir um método para orientar os proprietários na consulta da sua intenção. Além disso, os proprietários em causa também podem recorrer a outros meios, para conhecer e consultar a intenção dos outros proprietários em relação à reconstrução. O essencial do projecto de reconstrução é o ‘programa de reconstrução’ e o ‘acordo de reconstrução’ previstos nos artigos 8.º e 9.º, daí as exigências, da proposta de lei, legais, claras e detalhadas sobre os documentos necessários.”*

21.1.6 No que diz respeito ao plano de alojamento dos proprietários que aderiram coersivamente à reconstrução durante o respectivo processo, segundo o proponente, o alojamento provisório é assegurado pelos restantes proprietários que decidiram a reconstrução ou pelos promotores do empreendimento responsáveis pela mesma. As disposições respectivas constam da alínea 6) do n.º 1 do artigo 18.º²⁰.

21.1.7 A Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre a possibilidade de as referidas medidas provisórias incluírem habitação para alojamento temporário disponibilizada pela Macau Renovação Urbana.

21.1.8 Segundo a resposta do proponente, *“a renovação urbana e a reconstrução previstas na proposta de lei são promovidas pelos proprietários e focam-se na sua vontade. Assim sendo, o alojamento dos proprietários que*

²⁰ A alínea 6) do n.º 1 do artigo 18.º prevê que: “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.”

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name '林梁' and other illegible characters.



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

aderiram coersivamente à reconstrução deve ser negociado por eles próprios, não sendo matéria regulada pela presente proposta de lei.” “Relativamente à disponibilização e candidatura à habitação para alojamento temporário, entre outros assuntos, o Governo da RAEM irá acompanhar a situação de acordo com as exigências das políticas, seguindo as disposições da Lei n.º 8/2019 (Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana).”

21.2 Interesses dos arrendatários dos edifícios antigos

21.2.1 O conteúdo da “venda não prejudica a locação”²¹, consagrado no regime de arrendamento do Código Civil vigente em Macau, visa salvaguardar o direito à habitação dos particulares²². No artigo 31.º da versão inicial da proposta de lei, foi introduzida indirectamente uma disposição especial, ou seja, a “venda pode prejudicar a locação”²³, para promover a reconstrução dos edifícios antigos na renovação urbana. No entanto, esta proposta de lei não é como a proposta de lei intitulada “Regime jurídico do reordenamento dos

²¹ O artigo 1004.º (Transmissão da posição do locador) do Código Civil prevê que: “O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo.” Vide também artigos 1013.º, 1016.º e 1022.º do Código Civil.

²² Aqui, refere-se ao direito de habitação em sentido lato e não ao conceito previsto no artigo 1411.º do Código Civil.

²³ O artigo 31.º da versão inicial da proposta de lei previa que: “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. 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.”



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

bairros antigos”, que foi apresentada pelo Governo da RAEM em 2011, e que estabelecia mecanismos de compensação e ajudas para os arrendatários (incluindo os arrendatários de bens imóveis destinados a fins habitacionais, industriais, comerciais ou ao exercício de profissões liberais)²⁴. Assim sendo, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre as seguintes questões:

(1) A opção legislativa de não se estabelecer um mecanismo de compensação ou ajudas aos arrendatários; e

(2) As considerações do proponente quanto ao direito à habitação do arrendatário e à garantia do investimento do arrendatário que faz negócios.

21.2.2 Segundo o proponente, “*nos termos do n.º 2 do artigo 1038.º do Código Civil vigente, alterado pela Lei n.º 13/2017 (Alteração do regime jurídico de arrendamento previsto no Código Civil), o senhorio não goza do direito de denunciar o contrato de arrendamento antes do decurso de 3 anos sobre o início do arrendamento. Se as fracções sujeitas a reconstrução se encontrarem na situação referida, nomeadamente se o contrato de arrendamento for celebrado em altura próxima do início da reconstrução, a reconstrução não vai ser executada a tempo ou vai demorar mais tempo. A fim de promover e apoiar o bom andamento e a conclusão da reconstrução, entendeu-se, em termos legislativos, que era necessário tratar as respectivas questões em conjunto, de*

²⁴ Vide artigos 39.º e 40.º da proposta de lei intitulada “Regime jurídico do reordenamento dos bairros antigos”.

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name "林果" (Lin Guo).



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

modo a evitar que a reconstrução das fracções não pudesse ser resolvida por causa das disposições referidas, uma vez que o contrato de arrendamento ainda se encontrava dentro do prazo de 3 anos.”.

21.2.3 Segundo o proponente, o artigo 31.º prevê apenas que, sob o conceito de denúncia do contrato, são tratadas as situações em que o prazo do contrato de arrendamento é inferior a três anos, e o n.º 3 deste artigo prevê que o contrato de arrendamento caduca após o prazo de notificação prévia da denúncia. Quanto à relação entre o senhorio e o arrendatário, nomeadamente no que respeita à compensação a atribuir ao arrendatário, aplicam-se as disposições gerais do direito civil. Se os proprietários de edifícios antigos consultarem a intenção de reconstrução nos termos do artigo 5.º, assinarem formalmente o acordo de reconstrução, obtiverem o consentimento dos proprietários que representem uma determinada percentagem, e até obtiverem o consentimento dos restantes proprietários através do procedimento de arbitragem, todo o processo pode demorar anos, não se trata de uma situação que surge de forma repentina.

21.2.4 Segundo o proponente, “*se a proposta de lei estabelecer um regime de indemnização apenas para a cessação do arrendamento dos edifícios antigos sujeitos a reconstrução, receia-se que tal possa provocar um desequilíbrio no regime. Assim, entende-se que devem ser respeitadas as regras estabelecidas pelas partes contratantes sobre a relação de arrendamento, e que não é adequado estipular na lei uma indemnização legal.*

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical line at the top, a signature, and the name '林梁' (Lin Liang) written vertically.



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

Por outro lado, a proposta de lei também disponibiliza medidas mínimas de protecção dos interesses dos arrendatários, ao prever a divulgação pública da situação de reconstrução e o registo predial obrigatório para o negócio jurídico relativo à celebração do acordo de reconstrução e para a realização da arbitragem necessária.”.

21.2.5 Para clarificar melhor a opção legislativa, o proponente aditou os números 4, 5 e 6 ao artigo 31.º da versão final da proposta de lei:

“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.”

21.2.6 Segundo o proponente, se o arrendatário entender que os seus direitos são prejudicados, pode recorrer às disposições gerais da lei civil vigente para pedir uma indemnização ao senhorio.

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name '林學人' (Lin Huet-aho).



21.3 Interesse do titular de outros direitos reais sobre prédios antigos ou suas fracções autónomas

21.3.1 O artigo 35.º refere-se à protecção dos interesses dos titulares de três tipos de bens imóveis (ou seja, dos direitos reais de garantia, de gozo²⁵ e de aquisição).

21.3.2 A Comissão prestou atenção à forma como estes titulares exercem os seus direitos no procedimento de reconstrução de edifícios antigos, nomeadamente:

(1) Quando os edifícios antigos são demolidos e se transformam em “fracções em construção”, os bancos podem, nos termos do n.º 2 do artigo 35.º da versão inicial da proposta de lei e do n.º 1 do artigo 697.º do Código Civil, exigir aos pequenos proprietários das fracções autónomas hipotecadas que substituam as fracções autónomas dos edifícios antigos por outros bens ou que aumentem a hipoteca de outros bens para efeitos de garantia?

(2) No período entre a demolição dos edifícios antigos e a construção de edifícios novos, como é que se podem salvaguardar os direitos dos eventuais titulares de direitos de usufruto ou de habitação das fracções autónomas dos

²⁵ O direito real de gozo referido neste artigo é um direito real limitado de gozo, não abrangendo o direito de propriedade.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large vertical stroke at the top, followed by several distinct signatures and initials.



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

edifícios antigos? Se os edifícios antigos forem reconstruídos e a sua finalidade for alterada, como é que se pode salvaguardar os seus direitos?

(3) Em relação aos eventuais promitentes-compradores de fracções autónomas dos edifícios antigos, se os edifícios antigos forem reconstruídos e a sua finalidade for alterada, como é que se pode proteger os seus direitos?

21.3.3 Segundo o proponente, os referidos titulares de direitos reais sobre outros bens imóveis podem exercer os seus direitos nos termos gerais do direito civil.

21.3.4 A fim de clarificar a opção legislativa referida no ponto anterior, e evitar que, sem o conhecimento dos titulares de direitos reais sobre imóveis, os proprietários de prédios antigos celebrem acordo de reconstrução, o proponente prevê, no n.º 2²⁶ do artigo 35.º da versão final da proposta de lei, o seguinte:

“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.”

²⁶ Ou seja, o n.º 3 do artigo 35.º da versão inicial da proposta de lei

Handwritten signature and vertical text on the right margin, including the characters "林" and "梁".



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

21.3.5 Isto é, os titulares de direitos reais de garantia, de gozo ou de aquisição sobre prédios antigos a reconstruir podem, através do n.º 2 do artigo 35.º, tomar conhecimento que os proprietários de prédios antigos pretendem assinar um acordo de reconstrução para proceder à reconstrução dos prédios antigos, e sempre que necessário, podem proteger os seus direitos e interesses nos termos gerais do direito civil.

22. Escolha das instituições de arbitragem, idoneidade dos árbitros e processo arbitral

22.1 O Capítulo II – Procedimento de reconstrução da proposta de lei introduz um mecanismo de arbitragem necessário, e o tribunal arbitral responsável pela arbitragem é composto por três árbitros²⁷ nomeados pela instituição de arbitragem. Não restam dúvidas de que as suas decisões desempenham um papel importante na promoção do procedimento de reconstrução dos edifícios antigos e na salvaguarda dos direitos e interesses dos pequenos proprietários.

22.2 Dado que na proposta de lei são poucas as referências sobre a escolha das instituições de arbitragem e a idoneidade dos árbitros, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre as seguintes questões:

²⁷ Vide artigo 23.º da proposta de lei.

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



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

(1) A RAEM está a ponderar criar uma instituição de arbitragem específica para resolver os conflitos de arbitragem relacionados com a reconstrução dos edifícios antigos? Ou vai escolher entre as instituições de arbitragem existentes²⁸?

(2) Existem disposições especiais sobre a idoneidade dos árbitros que constituem o tribunal arbitral? Como é que se pode garantir a independência dos árbitros?²⁹ ³⁰

22.3 Segundo a resposta do proponente, *“por enquanto, pondera-se que a escolha seja feita entre as instituições de arbitragem existentes, e as respectivas considerações vão ser articuladas com as políticas do Governo da RAEM nas respectivas áreas.”* Segundo a explicação do proponente, como a arbitragem já é implementada em Macau há dezenas de anos e as instituições de arbitragem existentes já têm muita experiência, por enquanto, não vai ser ponderada a criação de mais uma instituição de arbitragem para a reconstrução de edifícios no âmbito da renovação urbana.

22.4 Quanto à idoneidade dos árbitros que constituem o tribunal arbitral, segundo o proponente, *“aplica-se o regime geral da arbitragem, incluindo o*

²⁸ Existem actualmente na RAEM três instituições de arbitragem: o Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo de Macau, o Centro de Arbitragens Voluntárias da Associação dos Advogados de Macau e o Centro de Arbitragem do Centro de Comércio Mundial de Macau.

²⁹ Tomando como referência o direito comparado, em Portugal, relativamente aos litígios que impliquem a realização de arbitragem necessária e obrigatória, foram introduzidas normas na lei para assegurar a independência dos árbitros. Vide artigo 9.º (Independência de árbitro) e artigo 10.º (Limitação da actividade) do Decreto-Lei n.º 259/2009, de Portugal.

³⁰ A presente proposta de lei prevê que é subsidiariamente aplicável a Lei n.º 19/2019 – Lei da arbitragem, e no seu artigo 33.º (Impedimento) apenas se prevê: “Se as partes acordarem na realização de mediação antes de constituído o tribunal arbitral, a pessoa que tiver desempenhado as funções de mediador fica impedida de exercer as funções de árbitro, salvo acordo das partes em contrário.”

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large vertical signature and several smaller marks.



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

regulamento de composição da própria instituição de arbitragem designada, portanto, a proposta de lei não pretende, por enquanto, estabelecer disposições especiais sobre esta matéria.”

22.5 Tendo em conta que o artigo 29.º não prevê que o Chefe do Executivo pode designar apenas uma instituição de arbitragem, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre a possibilidade de, no futuro, ser possível designar mais do que uma instituição de arbitragem. Neste caso, quem é que decide sobre a escolha da instituição de arbitragem que vai realizar a arbitragem?

22.6 Segundo a resposta do proponente, a ideia é designar uma instituição de arbitragem, após a aprovação da lei e na fase inicial da sua entrada em vigor. Se o número de casos de reconstrução aumentar, não se afasta a possibilidade de o Chefe do Executivo designar mais uma ou mais instituições de arbitragem, e as instituições de arbitragem designadas têm competência legal para realizar a arbitragem necessária, e nessa altura, o demandante que recorre à arbitragem é que decide qual é a instituição de arbitragem que vai instaurar o procedimento de arbitragem.

22.7 Na versão inicial da proposta de lei, não se previa regulamentação detalhada sobre o processo de arbitragem necessária. O n.º 2 do artigo 40.º prevê que: “[e]m 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)”. Porém, o Capítulo VI (artigo 46.º a artigo 68.º) da

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a vertical line, a signature, and the characters '林', '梁', 'L.', '92', '3', and '黃'.



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

Lei n.º 19/2019 (Lei da arbitragem) regulamenta o processo arbitral inerente à arbitragem voluntária, por isso, a Comissão prestou atenção às operações em concreto da arbitragem necessária.

22.8 Considerando que o número de casos de arbitragem necessária aumentará gradualmente à medida que o regime jurídico da renovação urbana seja posto em prática após a entrada em vigor da lei, é necessário estabelecer um regulamento processual específico de acordo com a Lei da arbitragem, para proteger ainda mais os interesses das partes envolvidas na arbitragem necessária. Pelo exposto, o proponente acabou por aditar o n.º 2 ao artigo 29.º da versão final da proposta de lei: “[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.”

22.9 Segundo o proponente, devido à natureza autónoma da instituição de arbitragem, “o parecer da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça” previsto no n.º 2 do artigo 29.º não tem efeito vinculativo.

22.10 A Comissão prestou também atenção ao recurso da decisão arbitral, nomeadamente, à obrigatoriedade de representação por advogado e aos efeitos do recurso.

22.11 O n.º 1 do artigo 27.º da versão inicial da proposta de lei previa que: “[d]a decisão arbitral referida na presente lei cabe recurso para o Tribunal de

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large vertical stroke at the top, followed by several distinct signatures.



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

Segunda Instância, nos termos do Código de Processo Civil.” e o n.º 2 previa que: “[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.”

22.12 Sobre a eventual necessidade da constituição de advogado no processo civil, trata-se de matéria regulada pelo artigo 74.º do Código de Processo Civil vigente, nomeadamente na alínea a) do n.º 1 deste artigo, que prevê que é obrigatória a constituição de advogado nas causas em que seja admissível recurso ordinário. Por isso, a Comissão exigiu ao proponente esclarecimentos sobre o seguinte:

(1) No que respeita ao recurso da decisão de arbitragem necessária previsto na proposta de lei, a representação por advogado é obrigatória?

(2) No tocante ao processo de arbitragem necessária, é preciso constituir advogado?

22.13 Segundo a explicação do proponente, a representação por advogado não é obrigatória no processo de arbitragem, porém, quanto ao recurso da decisão arbitral interposto para o Tribunal de Segunda Instância, exige-se, nos termos das disposições gerais, a representação por advogado.

22.14 A proposta de lei prevê dois tipos de arbitragem necessária: (1) arbitragem necessária destinada à resolução de litígios decorrentes da

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



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

execução da adesão coerciva à reconstrução³¹; e (2) arbitragem necessária destinada à resolução de litígios decorrentes da execução do acordo de reconstrução³².

22.15 O n.º 1 do artigo 27.º da versão inicial da proposta de lei previa que: “[d]a decisão arbitral referida na presente lei cabe recurso para o Tribunal de Segunda Instância, nos termos do Código de Processo Civil.” Porém, não se prevê claramente, neste artigo, o efeito do respectivo recurso”³³.

22.16 Considerando que a arbitragem prevista na proposta de lei diz respeito à arbitragem necessária, ao invés da arbitragem voluntária, a Comissão prestou atenção ao efeito do recurso para o Tribunal de Segunda Instância, com a questão de saber se uma decisão arbitral pode ser executada no decurso de um recurso.

22.17 Segundo o proponente, o recurso previsto no artigo 27.º da versão inicial da proposta de lei tinha efeito devolutivo, aplicando-se subsidiariamente o artigo 69.º da Lei da arbitragem.

³¹ Vide artigo 16.º da proposta de lei.

³² Vide artigo 22.º da proposta de lei.

³³ Nos termos do n.º 1 do artigo 607.º (Recursos com efeito suspensivo) do Código de Processo Civil: “Têm efeito suspensivo os recursos que subam imediatamente nos próprios autos. ”, e o n.º 2 prevê que: “Dos outros, só têm efeito suspensivo: a) Os recursos interpostos de decisões sobre algum ou alguns dos pedidos formulados; b) Os recursos interpostos de despachos que tenham aplicado multas; c) Os recursos de despachos que tenham condenado no cumprimento de obrigação pecuniária, garantida por depósito ou caução; d) Os recursos de decisões que tenham ordenado o cancelamento de qualquer registo; e) Os recursos a que o juiz fixar esse efeito; f) Os recursos a que a lei atribuir expressamente esse efeito. ”

Prevê-se no n.º 7 do artigo 69.º da Lei n.º 19/2019 (Lei da arbitragem) que: “A pendência da acção de anulação não impede a instauração da acção executiva com base na decisão do tribunal arbitral, sendo equiparada tal pendência, para todos os efeitos legais, à pendência de um recurso com efeito meramente devolutivo.”

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a vertical line at the top, followed by several stylized signatures.



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

22.18 Segundo a Comissão, se o recurso tem “efeito devolutivo” significa, então, que não tem “efeito suspensivo”. Se a decisão arbitral determinar a adesão coerciva à construção dos pequenos proprietários de fracções autónomas de um prédio antigo, e estes interpuserem recurso para o Tribunal de Segunda Instância, como essa decisão arbitral é executória, é possível que o prédio antigo em questão seja demolido a meio do recurso. Neste caso, se os pequenos proprietários obrigados a aderir à reconstrução saírem vencedores, de acordo com a decisão do Tribunal de Segunda Instância, como é que se protegem os seus direitos e interesses?

22.19 Consideradas as opiniões da Comissão e a natureza obrigatória da arbitragem necessária prevista na proposta de lei, o proponente tomou como referência o disposto no n.º 1 do artigo 81.º³⁴ da Lei n.º 9/2021 (Lei de protecção dos direitos e interesses do consumidor) e introduziu alterações no n.º 1 do artigo 27.º da versão final, para definir, nos termos das respectivas disposições do Código de Processo Civil³⁵, o efeito suspensivo do recurso previsto nesse artigo:

³⁴ O n.º 1 do artigo 81.º da Lei n.º 9/2021 (Lei de protecção dos direitos e interesses do consumidor) prevê que: “[o] operador comercial pode sempre interpor recurso da decisão arbitral 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.”

³⁵ Nos termos do n.º 1 do artigo 601.º (Recursos que sobem imediatamente) do Código de Processo Civil: 1. Sobem imediatamente ao Tribunal de Segunda Instância os recursos interpostos: a) Da decisão que ponha termo ao processo;... ” Nos termos do artigo 603.º (Recursos que sobem nos próprios autos): “Sobem nos próprios autos os recursos interpostos das decisões que ponham termo ao processo no tribunal recorrido ou suspendam a instância e aqueles que apenas subam com os recursos dessas decisões. ” Nos termos do n.º 1 do artigo 607.º (Recursos com efeito suspensivo): “Têm efeito suspensivo os recursos que subam imediatamente nos próprios autos.”

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



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

“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.”

22.20 Ao mesmo tempo, à luz das alterações introduzidas no n.º 1 do artigo 27.º, os n.ºs 1 e 2 do artigo 21.º foram alterados para o seguinte:

“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.

2. A decisão arbitral ou judicial referida no número anterior é suprimento do consentimento dado por outros titulares de direitos que, nos termos da lei, tenham de consentir a reconstrução, nomeadamente o cônjuge do demandado.”

23. Encargos da arbitragem

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a vertical line at the top, followed by several stylized signatures.



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

23.1 O n.º 2 do artigo 29.º da versão inicial da proposta de lei previa que “[a]s 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.”

23.2 As três instituições de arbitragem existentes na RAEM cobram taxas pelas arbitragens com base no “valor do pedido”, no “valor do litígio” ou no “valor da causa”. Tendo em conta que o valor das fracções autónomas em prédios antigos envolvidos em obras de reconstrução ascende a, frequentemente, alguns milhões de patacas, a Comissão exigiu ao proponente esclarecimentos sobre o seguinte:

(1) Como é que se definem as taxas do processo de arbitragem necessária, a suportar pelos condóminos de prédios antigos?

(2) No que diz respeito ao processo arbitral para a adesão coerciva, as taxas de arbitragem são suportadas por ambas as partes ou apenas pelas partes vencidas?

23.3 Segundo o proponente, comparativamente à taxa de justiça, as taxas cobradas pelas instituições de arbitragem não são baratas. A proposta de lei sugere que as taxas de arbitragem sejam determinadas por despacho do Chefe do Executivo. Na altura, seja qual for a instituição de arbitragem nomeada para a arbitragem necessária prevista na proposta de lei, espera-se

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



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

que o interesse público seja incluído na condução dos negócios destas instituições. Entende-se que as taxas de arbitragem não podem ser muito elevadas, se o forem, os pequenos proprietários podem ser dissuadidos de avançar com a arbitragem devido aos elevados encargos.

23.4 Segundo o proponente, a forma da partilha das taxas de arbitragem vai ser definida por despacho do Chefe do Executivo.

23.5 Para clarificar os encargos do processo de arbitragem a pagar pelas partes bem como a intenção legislativa do ponto anterior, o proponente aditou, na versão final da proposta de lei, o n.º 3 ao artigo 29.º, e alterou o n.º 2 deste artigo da versão inicial (aliás, n.º 4 na versão final), como se segue:

“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.”

24. Consequências jurídicas resultantes da violação do disposto na presente proposta de lei

Handwritten signature and vertical text on the right margin, including the name "林學志" (Lin Xue-zhi).



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

24.1 A proposta de lei prevê várias normas imperativas em vários artigos, mas não estabelece consequências jurídicas para a sua violação, nem define qual a entidade competente para fiscalizar o cumprimento da lei por parte dos particulares; e nos termos do n.º 1 do artigo 40.º: “[e]m 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”, assim, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre as seguintes questões:

(1) Se um particular causar danos a outra pessoa por incumprimento do disposto na proposta de lei, a indemnização será atribuída nos termos do Código Civil?

(2) Os actos jurídicos praticados em incumprimento das disposições da proposta de lei, por exemplo, o acordo de reconstrução, o contrato de mandato, etc., serão considerados actos nulos ou anuláveis? Ou serão resolvidos, em especial, de acordo com o artigo 287.º do Código Civil³⁶?

(3) Quais são as consequências jurídicas para a violação dos prazos definidos na proposta de lei, com a excepção dos prazos para o exercício de direitos?

(4) Por que razão não se introduziu na proposta lei o papel fiscalizador

³⁶ O artigo 287.º (Negócios celebrados contra a lei) do Código Civil define: “Os negócios jurídicos celebrados contra disposição legal de carácter imperativo são nulos, salvo nos casos em que outra solução resulte da lei.”

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large vertical signature and several smaller marks.



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

do poder público?

24.2 Segundo a resposta do proponente, se um particular causar danos a outra pessoa por incumprimento do disposto na proposta de lei, a indemnização é atribuída nos termos do Código Civil; e quanto aos actos jurídicos praticados por particulares em incumprimento das disposições da proposta de lei, também se aplicam as disposições gerais do Código Civil. O proponente adiantou que, nos procedimentos relativos à celebração dos acordos de reconstrução e dos contratos de mandato, entre outros negócios jurídicos, referidos na proposta de lei, cabe ao notário fiscalizar a sua legalidade.

24.3 Quanto às consequências jurídicas para a violação dos prazos definidos na proposta de lei, segundo a explicação do proponente, *“para além do prazo de resposta ao pedido de arbitragem previsto no artigo 25.º, em que o seu incumprimento é considerado como falta de resposta, os restantes prazos legais têm carácter orientador, pelo que não há disposição especial sobre as consequências jurídicas.”*

24.4 Em relação à questão colocada pelos deputados sobre a não introdução do papel fiscalizador do poder público na proposta de lei, o proponente apontou que *“os procedimentos e trâmites de cada fase, previstos na proposta de lei, são fiscalizados e garantidos por diferentes serviços e instituições, incluindo a Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana, os notários, os serviços de registo e notariado, as instituições arbitrais, etc.”*

Handwritten notes in Chinese characters on the right margin, including the name '梁卓人' (Liang Cheong) and other illegible characters.



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

24.5 Segundo o proponente, com vista a facilitar a vida aos cidadãos, podem, futuramente, vir a ser elaboradas instruções de procedimento mais simples e claras, bem como indicar-se as respectivas entidades competentes, a fim de facilitar a compreensão do público.

25. Harmonização da presente proposta de lei com a legislação vigente

25.1 Harmonização da proposta de lei com a Lei n.º 7/2013 - Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção (doravante “Lei de edifícios em construção”)

25.1.1 A promessa de transmissão e oneração de edifícios em construção encontra-se regulada na “Lei de edifícios em construção”, que prevê no seu artigo 4.º o seguinte: “Os *negócios jurídicos de promessa de transmissão e oneração de edifícios em construção só podem realizar-se, sob pena de nulidade, após autorização prévia da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes*³⁷”, e no seu artigo 5.º, n.º 1: “A *autorização prévia está sujeita à verificação cumulativa dos seguintes requisitos: 1) Ter sido emitida a licença de obra relativa a toda a construção do edifício; 2) Estarem concluídas as obras de fundação do edifício, incluindo, quando aplicável, as obras de*

³⁷ Actualmente, Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana, ver artigo 25.º do Regulamento Administrativo n.º 14/2022 (Organização e funcionamento da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana).

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name '梁' (Liang) and other illegible characters.



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

estruturas da cave e pavimentos do rés-do-chão; 3) Tratando-se de edifício em regime de propriedade horizontal, estar o respectivo título constitutivo registado provisoriamente ou, não o sendo, estar averbado à respectiva descrição predial a situação de 'edifício em construção'.

25.1.2 Segundo a proposta de lei, antes do início da reconstrução do edifício, permite-se que haja *“adquirentes das fracções autónomas a acrescentar”* aquando da celebração do acordo de reconstrução, e ainda, a *“constituição da garantia real sobre a fracção autónoma que se pretenda acrescentar”*³⁸. Entretanto, a Comissão manifestou atenção à harmonização da proposta de lei com a “Lei de edifícios em construção”, tendo solicitado ao proponente esclarecimentos sobre as questões seguintes:

(1) Na fase da celebração do acordo de reconstrução, isto é, antes da demolição do edifício antigo, não se pode efectuar, nos termos da lei³⁹, o registo provisório da constituição de propriedade horizontal do novo edifício. Nesta conformidade, por que razão é que podem existir *“adquirentes das fracções autónomas a acrescentar”* referidos no n.º 1 do artigo 9.º?

(2) Aquando da celebração do acordo de reconstrução, caso os proprietários só tenham obtido o consentimento dos proprietários que representem a percentagem mínima dos direitos de propriedade prevista no artigo 6.º da proposta de lei, terão aqueles legitimidade para transmitir, caso

³⁸ Vide artigos 9.º e 10.º da versão inicial da proposta de lei.

³⁹ Vide Código do Registo Predial, nomeadamente os seus artigos 10.º e 43.º.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several vertical lines of text below.



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

haja, as fracções autónomas acrescentadas após a reconstrução, a eventuais “adquirentes das fracções autónomas a acrescentar”? E terão estes adquirentes legitimidade para constituir garantias reais sobre tais fracções autónomas?⁴⁰

(3) Na versão inicial da proposta de lei, a alínea 2) do n.º 8 do artigo 12.º previa: “Registo de aquisição da fracção autónoma a reconstruir, efectuado com base no acordo de reconstrução”. Assim sendo, qual é a natureza, em termos jurídicos, do acordo de reconstrução referido na proposta de lei?

(4) Na versão inicial da proposta de lei, o artigo 13.º previa: “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.” Nestes termos, após a celebração do acordo de reconstrução até à conclusão da reconstrução do edifício antigo, os eventuais “adquirentes das fracções autónomas a acrescentar” podem prometer a transmissão das mesmas a outrem?

25.1.3 Segundo a resposta do proponente, “um dos aspectos nucleares da proposta de lei intitulada ‘Regime jurídico da renovação urbana’ é a

⁴⁰ Vide Código Civil, artigos 683.º (Registo), 684.º (Objecto), 882.º (Nulidade da venda) e 883.º (Bens alheios como bens futuros); Código do Registo Predial, artigos 4.º (Eficácia entre as partes), 9.º (Legitimação de direitos sobre imóveis) e 29.º (Regra geral da legitimidade); e Código do Notariado, artigo 77.º (Prédios em regime de propriedade horizontal).

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large vertical signature and several smaller marks.



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

protecção dos interesses dos proprietários originários que adiram à reconstrução, para que a mesma possa ser concluída sem que aqueles tenham de transmitir o direito de propriedade. Para o efeito, a proposta de lei cria especialmente o regime de 'acordo de reconstrução', conferindo-lhe eficácia real, por forma a permitir que, logo no início da reconstrução, se determinem as diversas situações jurídicas dos proprietários e de distribuição de fracções durante e após a reconstrução, não precisando os interessados de celebrar, de novo, qualquer 'contrato prometido' ou 'contrato de alienação' após a reconstrução.

Ao mesmo tempo, para que os aderentes à reconstrução consigam financiar-se sem problemas, a proposta de lei é inovadora face ao actual regime jurídico do notariado e do registo predial, ao permitir especialmente que, no 'acordo de reconstrução', os adquirentes das fracções autónomas acrescentar celebrem escritura pública com outrem (e.g. bancos) para a constituição da garantia real (como hipoteca), tendo como objecto aquelas fracções, e o registo predial é automaticamente convertido em definitivo quando concluída a reconstrução.

Precisamente porque a proposta de lei define várias medidas facilitadoras da reconstrução que divergem do regime geral, para garantir a estabilidade do mercado imobiliário, é que proíbe expressamente, quer a transmissão ou oneração, quer a promessa de transmissão ou oneração, das fracções autónomas originárias após a demolição do edifício, actos que só poderão ser

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like '林' and '梁'.



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

praticados depois de concluída a reconstrução, em relação às fracções referidas e às acrescentadas.

É de referir que, embora a proposta de lei não afaste a sua aplicação às situações já com o direito de propriedade unificado, também não obriga que à reconstrução de edifícios com mais de 30 anos se aplique necessariamente o disposto na proposta de lei. Ou seja, caso o promotor já tenha adquirido a totalidade do direito de propriedade do edifício, pode decidir proceder à sua reconstrução de acordo com o regime geral, bem como vender as 'fracções em construção' nos termos da Lei n.º 7/2013 - Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção.”.

25.1.4 Como a versão inicial da proposta de lei não reflecte a opção legislativa exposta no ponto anterior, sobretudo não proíbe expressamente que os eventuais “adquirentes das fracções autónomas a acrescentar” prometam a transmissão dessas fracções a outrem depois da celebração do acordo de reconstrução até à conclusão da mesma, o proponente alterou, na versão final, o n.º 3 do artigo 9.º para: “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

Handwritten signature and notes on the right margin, including a vertical line at the top and several illegible characters.



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

convertidos em definitivos, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.”
Alterou ainda o artigo 13.º para: *“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.”*

25.2 Harmonização da proposta de lei com a Lei n.º 12/2013 (Lei do planeamento urbanístico)

25.2.1 O n.º 4 do artigo 8.º da versão inicial da proposta de lei previa que: *“[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.”*⁴¹ O n.º 4 do artigo 9.º previa que: *“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*

⁴¹ Nos termos do n.º 5 do artigo 6.º do Regulamento Administrativo n.º 38/2022 (Regulamentação do regime jurídico da construção urbana), “[c]aso os projectos tenham sido entregues por fases, o requerente deve apresentar os restantes projectos de especialidade, no prazo de 180 dias a contar da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra”. O n.º 1 do artigo 15.º do referido regulamento administrativo dispõe o seguinte: “[o]s despachos de aprovação parcelar de projectos caducam no prazo de 180 dias a contar da data da sua notificação, se não forem apresentados os pedidos de aprovação de projectos relativos às fases subsequentes.”

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large vertical stroke at the top, followed by several distinct signatures.



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

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.”

25.2.2 O proponente esclareceu a Comissão sobre a opção legislativa do n.º 4 do artigo 8.º da versão inicial, afirmando que *“a mesma tinha a ver com o prazo de validade relativamente curto do anteprojecto de obra e com a salvaguarda da estabilidade do projecto de reconstrução, por isso, a proposta de lei sugeria a extensão do prazo de validade até à caducidade do acordo de reconstrução.”* A *“legislação superveniente”* referida neste número inclui o plano director e os planos de pormenor da cidade que a RAEM vier a publicar.

25.2.3 O anteprojecto de obra⁴² abrange não só o aspecto exterior, a volumetria e a estrutura do edifício a construir, mas também a finalidade do edifício e das suas fracções autónomas. Pelo exposto, a Comissão manifestou atenção ao seguinte: se a finalidade dos terrenos onde se situam os edifícios antigos que se pretende reconstruir for alterada devido à entrada em vigor ou à alteração dos planos de pormenor, a RAEM vai proibir a reconstrução dos edifícios antigos de acordo com os projectos de obra aprovados⁴³? Será que, por causa disso, a RAEM vai ter de assumir responsabilidades indemnizatórias?

⁴² Ou seja, o projecto de arquitectura.

⁴³ Vide Capítulo VI - Medidas preventivas da Lei n.º 12/2013 (Lei do planeamento urbanístico).

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a vertical line at the top, followed by several stylized signatures.



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

25.2.4 Segundo a resposta do proponente, “a proposta de lei visa promover a execução bem-sucedida da reconstrução, nomeadamente através quer da vontade dos proprietários quer do projecto de reconstrução. Trata-se de um processo que vai enfrentar muitas dificuldades, por isso, para garantir a estabilidade na fase de reconstrução e para não deixar o projecto de reconstrução numa situação instável por causa da legislação superveniente, deve tomar-se uma decisão política para o seu tratamento.”

25.2.5 Considerando que, nos termos do artigo 53.º da Lei n.º 12/2013 (Lei do planeamento urbanístico), a indemnização decorrente da execução inicial ou da alteração de um plano urbanístico depende da titularidade da licença de obra de construção válida por parte dos respectivos proprietários e não do projecto de obra, a Comissão espera que o proponente consiga encontrar um equilíbrio entre a promoção da reconstrução dos edifícios antigos e a diminuição do risco de indemnização para a RAEM.

25.2.6 Ponderadas as opiniões apresentadas pela Comissão, o proponente introduziu alterações ao artigo 8.º na versão final da proposta de lei, incluindo o aditamento de um novo número (ou seja, o n.º 4 da versão final): “[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.”; e o n.º 4 da versão inicial (ou seja, o n.º 5 da versão final) passou a ter a seguinte redacção: “[q]uando tenha sido celebrado o acordo de reconstrução no prazo referido no número anterior,



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

o anteprojecto de obra caduca no momento em que se extinguem os efeitos desse acordo”.

25.2.7 O proponente alterou ainda a alínea 2) do n.º 4 do artigo 9.º para: “[q]uando, 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”, a fim de evitar as situações de demora, por parte dos proprietários, em avançar com as obras de reconstrução após a demolição de edifícios antigos, e que o anteprojecto de obra continue em vigor.

25.3 Harmonização da proposta de lei com a Lei n.º 10/2013 (Lei de terras)

25.3.1 O n.º 1 do artigo 33.º da versão inicial da proposta de lei previa que: “[n]a 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 conseqüente devolução do terreno resultantes do incumprimento do prazo de reaproveitamento do terreno.”

25.3.2 O artigo 2.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras) estabelece os princípios a que deve obedecer a gestão dos terrenos do Estado, sendo um



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

deles o "*princípio do aproveitamento útil e efectivo dos terrenos*"⁴⁴

25.3.3 A Comissão prestou atenção ao n.º 1 do artigo 33.º da versão inicial da proposta de lei, isto é, a quem cabe reconhecer o "*motivo justificativo*"? Como é que se pode garantir que, no futuro, durante a reconstrução dos edifícios antigos, os terrenos concedidos em regime de concessão vão poder ser efectivamente aproveitados?

25.3.4 Segundo os esclarecimentos do proponente sobre a opção legislativa deste artigo, "*a proposta de lei propõe o artigo 33.º com o objectivo de assegurar que o projecto de reconstrução não ultrapasse o prazo de aproveitamento devido a outros motivos justificados, como a escassez de capitais, e que seja executado com sucesso. De acordo com a experiência obtida ao longo de vários anos na prática judicial, a 'inimputabilidade' estipulada na Lei n.º 10/2013 (Lei de terras) não abrange a situação de insuficiência de capitais por parte dos concessionários de terrenos, portanto, a proposta de lei sugere a utilização do conceito 'por motivo justificativo', para abranger outras situações razoáveis.*"

25.3.5 A Comissão concorda com a opção legislativa do proponente, no entanto, refere que, nos projectos de reconstrução de edifícios, são vários e diferentes os motivos que provocam falta de capital, e nem sempre são motivos justificativos que não possam ser imputáveis aos concessionários. Assim, não

⁴⁴ Segundo este princípio: "assegurando o uso oportuno e racional dos terrenos, optimizando a utilização de solos."

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



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

será adequado que a entidade competente da RAEM proceda à verificação dos “*motivos justificativos*” referidos neste artigo?

25.3.6 Atendendo às opiniões apresentadas pela Comissão, o proponente alterou, na versão final, o n.º 1 do artigo 33.º para: “*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.*”

25.4 Harmonização da proposta de lei com a Lei n.º 2/2019 (Regime de benefícios fiscais para a reconstrução de edifícios)

25.4.1 O artigo 37.º da proposta de lei proporciona um conjunto de benefícios fiscais para a reconstrução dos edifícios antigos no âmbito da renovação urbana. Da mesma forma, a Lei n.º 2/2019 também concede benefícios fiscais à “*transmisso, temporária ou definitiva, de bens imóveis que a demolição e a reconstrução de edifícios efectuadas nos termos legais envolvam*”.

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name '林梁' and other illegible characters.



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

25.4.2 Tendo em conta que existem diferenças entre a Lei n.º 2/2019 e a proposta de lei em matérias como os destinatários da isenção do imposto, o momento da isenção, o procedimento do pagamento e da restituição do imposto, as restrições à isenção, etc., a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre a aplicação em concreto da isenção fiscal prevista no artigo 37.º da proposta de lei e da isenção fiscal prevista na Lei n.º 2/2019.

25.4.3 Segundo a resposta do proponente, “o contexto legislativo da Lei n.º 2/2019 (*Regime de benefícios fiscais para a reconstrução de edifícios*) é diferente do da actual proposta de lei. Aquela lei tem como objectivo principal resolver as questões relacionadas com a transferência da propriedade para um empreiteiro ou promotor imobiliário, e após a construção, o direito de propriedade é transferido para os proprietários. A proposta de lei enfatiza o modelo de reconstrução promovido e orientado pelos próprios proprietários, que pode não implicar a transferência do direito de propriedade. Assim, os objectivos do regime de benefícios fiscais previstos na Lei n.º 2/2019 são diferentes dos do regime de isenção fiscal previstos na proposta de lei, não existe qualquer conflito entre os dois regimes, e ambos são aplicáveis consoante as situações de reconstrução em concreto.”

IV

Apreciação na especialidade

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical line at the top, a signature, and several other marks.



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

26. Com base na referida apreciação na generalidade, a Comissão procedeu, nos termos do artigo 119.º do Regimento da Assembleia Legislativa, ao exame na especialidade sobre a conformidade entre os princípios subjacentes à proposta de lei e as soluções concretas nela previstas, e sobre a adequação da proposta de lei ao nível técnico-legislativo.

27. O proponente prestou colaboração estreita no exame na especialidade da proposta de lei e procedeu à apresentação da respectiva versão final, dividida em quatro capítulos, com um total de quarenta e três artigos. A análise a seguir tem por base a versão final da proposta de lei, ou seja, a versão apresentada pelo proponente em 24 de Novembro de 2022. Assim, descreve-se, em seguida, por ordem do articulado, a análise efectuada pela Comissão aos principais problemas desta versão.

28. Capítulo I - Disposições gerais

O Capítulo I versa sobre as disposições gerais e é composto por um total de quatro artigos, regulamentando o objecto e âmbito de aplicação da proposta de lei, a definição de reconstrução na renovação urbana, a entidade responsável pela decisão de implementação da reconstrução e o apoio e a adesão à reconstrução por parte da Macau Renovação Urbana.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a vertical line, a signature, and several initials.



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

29. Artigo 1.º - Objecto e âmbito de aplicação

29.1. Este artigo prevê o objecto e âmbito de aplicação da proposta de lei. A Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada, cujos detalhes constam do ponto 16 da apreciação na generalidade do presente parecer.

29.2 Consideradas as opiniões da Comissão, o proponente melhorou o conteúdo deste artigo na versão final. Foram aditados dois números à versão inicial que, assim, passou a ter quatro números, isto é, foram aditados os n.ºs 2 e 3 na versão final, com vista a clarificar que a renovação urbana não se limita à reconstrução de edifícios. O regime jurídico sugerido na proposta de lei regulamenta, principalmente, a reconstrução, enquanto as demais matérias são regulamentadas pelos respectivos regimes jurídicos aplicáveis.

29.3 A Comissão apontou que “o regime jurídico de reconstrução de condomínios com vista à concretização da renovação urbana”, previsto no n.º 1, não tem apenas por objectivo “melhorar o ambiente habitacional e a paisagem urbana”. Considerada a opinião da Comissão, o proponente acabou por eliminar a referência “no sentido de melhorar o ambiente habitacional e a paisagem urbana” na versão inicial.

29.4 Segundo a explicação do proponente, prevê-se no n.º 3 do artigo 1.º que “[à] reconstrução de condomínios no âmbito da renovação urbana é aplicável o disposto na presente lei”, porém, a proposta de lei não afasta a sua

1
林
梁
L
92
張
黃
梁



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

aplicação às situações já com o direito de propriedade unificado, e também não obriga que à reconstrução de edifícios com mais de 30 anos se aplique necessariamente o disposto na proposta de lei. Caso o promotor já tenha adquirido a totalidade do direito de propriedade do edifício, pode decidir proceder à sua reconstrução de acordo com o regime geral.⁴⁵

30. Artigo 2.º - Definição de reconstrução na renovação urbana

30.1 Nos termos deste artigo na versão inicial: *“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.”*

30.2 Tendo em conta que o sentido de *“edificação”* é mais amplo⁴⁶ do que o de *“edifício”*, por exemplo, um jardim também é uma edificação, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre a respectiva intenção legislativa, aliás, sobre a utilização do termo *“edificação”* ao invés do termo *“edifício”*.

⁴⁵ Vide ponto 25.1.3 do presente parecer.

⁴⁶ As alíneas 3) e 4) do artigo 2.º da Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana) prevêm, respectivamente, que: «Edificação», actividade ou resultado da construção, reedificação, ampliação, modificação ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência; «Edifício», edificação permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins.



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

31. Artigo 3.º - Entidade responsável pela decisão de implementação da reconstrução

31.1 Em relação a este artigo e ao artigo que se segue, sobre as “*entidades promotoras da reconstrução de edifícios antigos no âmbito da renovação urbana*”, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada, cujos detalhes constam do ponto 17 da apreciação na generalidade do presente parecer.

31.2 Este artigo sofreu apenas ajustamentos técnicos na versão final, com a melhoria da epígrafe e do seu conteúdo.

31.3 A epígrafe sofreu alterações, passou de “*Entidade responsável pela implementação*” na versão inicial para “*Entidade responsável pela decisão de implementação da reconstrução*”.

31.4 Segundo a explicação do proponente, as alterações introduzidas neste artigo na versão final tornam a redacção mais clara, esclarecendo que cabe aos proprietários do edifício decidir sobre a eventual reconstrução. O facto de os proprietários serem os promotores que assumem o papel predominante na reconstrução do edifício não afecta o facto de, no processo de reconstrução, poderem encomendar ao construtor ou à associação a execução ou a prestação de apoio à execução dos trabalhos de reconstrução.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a vertical line, a signature, and the characters '林', '梁', 'L', '92', '張', '考', '同'.



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

32. Artigo 4.º - Apoio e adesão

32.1 No que toca ao papel de participação da Macau Renovação Urbana no regime jurídico da renovação urbana sugerido na proposta de lei, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada, cujos detalhes constam do ponto 17 da apreciação na generalidade do presente parecer.

32.2 Na versão final deste artigo, foi melhorado o seu conteúdo da versão inicial, nomeadamente, aditou-se à alínea 2) do n.º 1 a expressão “*nomeadamente publicar informações sobre os projectos de reconstrução na sua página electrónica*”, e procedeu-se à alteração do n.º 2.

32.3 Segundo a explicação do proponente, o conteúdo aditado à alínea 2) do n.º 1 deste artigo visa criar mais um canal para que se aceder à devida informação na página electrónica da Macau Renovação Urbana, no caso de ser necessário iniciar o processo arbitral para a adesão coerciva à reconstrução.

32.4 Segundo o proponente, no que respeita à notificação do pedido de arbitragem e da decisão arbitral, o n.º 4 do artigo 24.º prevê que “[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

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical line, a signature, and the characters '林學仁' (Lin Xue Ren) and '張勇' (Zhang Yong).



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

*a sua afixação na entrada do condomínio e da fracção autónoma em causa;
feita esta notificação, considera-se efectuada a mesma.”*

32.5 As alterações introduzidas no n.º 2 deste artigo visam clarificar a intenção legislativa, aliás, se a Macau Renovação Urbana, enquanto proprietária de edifício, tomar parte na reconstrução na renovação urbana, aplica-se-lhe todo o regime sugerido na proposta de lei, a mesma não se limita a “beneficiar de isenções nos termos do n.º 1 do artigo 37.º”, tal como se previa na versão inicial deste artigo.

33. Capítulo II - Procedimento de reconstrução

O Capítulo II regulamenta o procedimento de reconstrução, está dividido em quatro secções, com um total de vinte e seis artigos. Secção I: Início da reconstrução; Secção II: Procedimento para a adesão coerciva à reconstrução; Secção III: Litígios relativos à execução do acordo de reconstrução; e Secção IV: Disposições comuns da arbitragem necessária.

34. Secção I - Início da reconstrução

Esta secção regulamenta a matéria relativa à forma de iniciar a reconstrução, em particular: a consulta sobre a intenção de reconstrução, a percentagem mínima dos direitos de propriedade para o procedimento para a

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large vertical stroke at the top, followed by several sets of initials and names written vertically.



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

adesão coerciva à reconstrução, a elaboração do programa de reconstrução, a celebração do acordo de reconstrução, a constituição de garantia, a constituição de mandatário, o registo predial, etc.

35. Artigo 5.º - Consulta sobre a intenção de reconstrução

35.1 A versão final deste artigo introduziu grandes alterações à versão inicial, a qual previa o seguinte:

“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.”

35.2 Como na versão inicial o n.º1 previa que “um ou mais proprietários” consultam os restantes proprietários sobre a sua intenção de reconstrução, a Comissão perguntou se outras pessoas, por exemplo, os promotores que ainda não adquiriram o direito de propriedade de quaisquer fracções autónomas de

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical line at the top, a signature, and several initials.



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

edifícios antigos, poderiam ou não consultar os proprietários de edifícios antigos sobre a sua intenção de reconstrução.

35.3 Em relação à “*minuta do anteprojecto de obra*” referida no n.º 2 da versão inicial, tendo em conta que dos diplomas legais vigentes, nomeadamente da Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana), não consta a respectiva definição, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre o conteúdo concreto da “*minuta do anteprojecto de obra*”, e sobre se a validade do procedimento de reconstrução a realizar posteriormente ia ser afectada quando não fosse cumprido o disposto no n.º 2.

35.4 Segundo a explicação do proponente, a consulta sobre a intenção de reconstrução referida neste artigo não é uma fase obrigatória, nem é um procedimento legal para a reconstrução dos edifícios antigos.

35.5 Consideradas as opiniões apresentadas pela Comissão e para clarificar a intenção legislativa referida no ponto anterior, o proponente alterou, na versão final, o presente artigo para o seguinte:

“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.*”

Handwritten signature and notes on the right margin, including a large vertical mark at the top and several characters below.



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

35.6 Na versão final deste artigo foi eliminado, especialmente, o n.º 2, ou seja, não se exige que o projecto do programa de reconstrução seja elaborado *“por técnico, empresário comercial, pessoa singular ou sociedade comercial inscrito”*.

35.7 Segundo o proponente, na fase da consulta sobre a intenção de reconstrução de edifício, os proprietários podem negociar entre si a execução ou não da reconstrução, para calcular preliminarmente se é atingida a percentagem mínima dos direitos de propriedade prevista no artigo 6.º da proposta de lei, bem como as despesas necessárias para a reconstrução. O conteúdo deste artigo é meramente informativo e não imperativo.

36. Percentagem mínima dos direitos de propriedade para o procedimento de reconstrução

36.1 Em relação à percentagem mínima dos direitos de propriedade para iniciar o procedimento de reconstrução prevista nas diversas alíneas deste artigo, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada, cujos pormenores constam do ponto 19 da apreciação na generalidade deste parecer.

36.2 A alínea 3) da versão inicial deste artigo previa o seguinte: *“60%, tratando-se de condomínio em ruína ou que represente um risco para a saúde*

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



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

pública e segurança de pessoas, pelo que a entidade competente tenha ordenado a sua demolição.”

36.3 Nos termos do n.º 4 do artigo 15.º da Lei n.º 14/2021 (Regime Jurídico da Construção Urbana), “[o] director da DSSOPT pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a demolição parcial ou total das edificações que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança de pessoas, fixando um prazo para o efeito.”

36.4 Neste sentido, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre se a “demolição” referida na alínea 3) da versão inicial deste artigo se referia apenas à “demolição total”? Ou também incluía a situação de “demolição parcial”?

36.5 Segundo a explicação do proponente, a intenção legislativa desta alínea refere-se à “demolição de todo o condomínio”. Segundo o proponente, quando a entidade competente entende que um edifício constitui um perigo para a segurança e saúde pública, mas a ordem de demolição só envolve determinada parte do edifício, isto significa que, após a avaliação, a entidade competente considera que existe a possibilidade de manter o edifício, portanto, o disposto na alínea 3) do artigo 6.º da proposta de lei não se aplica a esta situação, e só quando a entidade competente considera necessária a demolição total do edifício é que a proposta de lei deve prestar o devido apoio para o efeito, baixando ainda mais a percentagem dos direitos de propriedade necessária.

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



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

36.6 Sobre como aplicar a alínea 3) deste artigo em conjugação com a Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana), o proponente prestou esclarecimentos adicionais à Comissão: conjugando com o n.º 4 do artigo 15.º e o n.º 1 do artigo 17.º⁴⁸ da Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana), a DSSCU fixa um prazo para os proprietários procederem, por iniciativa própria, à demolição do edifício, e nessa altura, os proprietários podem, nos termos do artigo 7.º e seguintes da proposta de lei, obter a percentagem suficiente para a reconstrução e iniciar o procedimento de reconstrução.

36.7 Para clarificar a opção legislativa, o proponente aditou a expressão *“total”* à alínea 3) da versão final deste artigo, isto é, *“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.”*

36.8 A Comissão afirmou que alguns empreendimentos são compostos por três edifícios que não estão sujeitos, separadamente, ao registo predial, por isso, no cálculo da percentagem dos direitos de propriedade do empreendimento, esta percentagem é calculada com base no conjunto dos três edifícios, e perguntou: se um dos edifícios for alvo de demolição ordenada pela

⁴⁸ Nos termos do n.º 1 do artigo 17.º da Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana), *“Quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos dos números 3 e 4 do artigo 15.º, não apresentar os elementos instrutórios no prazo fixado para o efeito, ou estes forem objecto de rejeição, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a DSSOPT proceder à sua execução imediata, por conta do proprietário.”*

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



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

entidade competente, trata-se ou não de uma situação de “demolição total”?
Se os proprietários dos restantes dois edifícios não concordarem, será que não se pode realizar a reconstrução nos termos do regime jurídico previsto na proposta de lei?

36.9 Segundo a resposta do proponente, de acordo com o regime jurídico vigente, a demolição do referido edifício é apenas considerada como demolição parcial do empreendimento, por isso, não é aplicável o disposto na alínea 3) deste artigo. Esta situação é tratada por outros diplomas legais em vigor, especialmente, pela Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio).

36.10 Quanto à data utilizada na proposta de lei para determinar a percentagem mínima dos direitos de propriedade atingida, referida neste artigo, segundo o proponente, em conjugação com o n.º1 do artigo 9.º, a data de assinatura do acordo de reconstrução é definida como a data em que se atinge a percentagem mínima dos direitos de propriedade para iniciar o processo para a adesão coerciva à reconstrução.

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

37.1 Em relação à segunda parte do n.º1 deste artigo, que prevê que “caso não haja licença de utilização, a partir da data em que foi permitida a

Handwritten signature and vertical text on the right margin, including the name "林梁" (Lin Liang).



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

utilização do condomínio devidamente comprovada em documento emitido pela entidade competente.”. A Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre o seguinte: na RAEM, quais são os condomínios que estão registados na Conservatória do Registo Predial e que recaem na situação de “caso não haja licença de utilização”?

37.2 Segundo a explicação do proponente, a Lei n.º 6/99/M, que regula a utilização de prédios urbanos, contém disposições relativas à licença de utilização⁴⁹, mas, alguns prédios antigos, por razões históricas, não possuem licença de utilização, apesar de estarem registados no registo predial como propriedade horizontal. Assim sendo, este artigo tem de reservar um espaço jurídico para tratar esta situação, para provar a data do início da utilização desses condomínios. O documento emitido pela entidade competente referido neste número pode ser variado, pode ser um comprovativo do pagamento da contribuição predial ou o documento da atribuição do número de polícia, etc.

37.3 Na versão final deste artigo, aperfeiçoou-se a redacção em língua portuguesa da versão inicial.

⁴⁹ O n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 6/99/M prevê o seguinte: “1. Constituem licenças de utilização, para os efeitos da presente lei: a) As licenças para habitação, para ocupação, e para ocupação e habitação, emitidas ao abrigo do Capítulo XI do Regulamento Geral da Construção Urbana para a Colónia de Macau, aprovado pelo Diploma Legislativo n.º 966, de 31 de Dezembro de 1946; b) As licenças para habitação, para ocupação, e para ocupação e habitação, emitidas ao abrigo do Capítulo III do Título VI do Regulamento Geral da Construção Urbana, aprovado pelo Diploma Legislativo n.º 1 600, de 31 de Julho de 1963; c) As licenças de utilização emitidas ao abrigo dos artigos 50.º e 51.º do Regulamento Geral da Construção Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto.” Nos termos do artigo 65.º da Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana): “As remissões feitas noutras disposições legais para as normas do Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto (Regulamento Geral da Construção urbana), consideram-se feitas para as disposições correspondentes da presente lei e respectivos diplomas complementares.”

Handwritten signatures and marks on the right margin, including a large vertical line at the top, followed by several stylized signatures.



38. Artigo 8.º - Programa de reconstrução

38.1 Quanto à forma de coadunação entre o disposto neste artigo sobre o programa de reconstrução acompanhado do anteprojecto de obra da versão inicial e a Lei n.º 12/2013 (Lei do planeamento urbanístico), a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada, cujos pormenores constam do ponto 25.2. da apreciação na generalidade deste parecer.

38.2 Tendo em conta as alterações introduzidas no artigo 5.º da versão final da proposta de lei, o n.º 1 deste artigo foi alterado correspondentemente, tendo sido aditada a expressão “*ou caso haja intenção de iniciar os projectos de reconstrução no âmbito da renovação urbana*”, no sentido de clarificar que, desde que haja consenso entre os proprietários, poderá então ser elaborado o programa de reconstrução.

38.3 No n.º 3 deste artigo da versão final aditou-se a expressão “*por não ter sido obtido o consentimento de todos os proprietários*”, no sentido de clarificar que o anteprojecto de obra é “*aprovado condicionalmente*” devido ao facto de não estar reunido o requisito necessário de consentimento de todos os proprietários para a aprovação do anteprojecto de obra, e só com o consentimento de todos os proprietários é que o anteprojecto de obra pode ser oficialmente aprovado.

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



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

38.4 O n.º 4 deste artigo da versão final foi aditado, para evitar que o anteprojecto de obra aprovado se mantenha válido, enquanto não for assinado o acordo de reconstrução.

38.5 O n.º 4 deste artigo da versão inicial previa que: “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.”

38.6 Tendo em consideração as opiniões apresentadas pela Comissão no ponto 25.2 do parecer e o aditamento do n.º 4, o proponente dividiu, na versão final deste artigo, o n.º 4 da versão inicial em n.º 5 e n.º 6, e alterou o respectivo conteúdo como se segue:

“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.”

38.7 Uma vez que o acordo de reconstrução caduca, para além das situações previstas no n.º 4 do artigo 9.º da proposta de lei, o mesmo pode também ser anulado ou declarado nulo pelo tribunal por padecer de vício, ou revogado com o consentimento das partes envolvidas na celebração do acordo

Handwritten signature in Chinese characters, likely reading '林果仁' (Lin Guo Ren), written vertically on the right margin.



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

de reconstrução, extinguindo-se, assim, os seus efeitos. Deste modo, o n.º 5 deste artigo alterou o n.º 4 da versão inicial “O anteprojecto de obra é válido até à data da caducidade do acordo a que se refere o n.º 4 do artigo seguinte” para “o anteprojecto de obra caduca no momento em que se extinguem os efeitos desse acordo”, de modo a clarificar a ligação entre o “anteprojecto de obra” e o “acordo de reconstrução”.

39. Artigo 9.º - Acordo de reconstrução

39.1 Em relação ao presente artigo na versão inicial, nomeadamente quanto à natureza jurídica do acordo de reconstrução e à transmissão das fracções autónomas a acrescentar caso haja, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada, cujos pormenores constam do ponto 25.1. da apreciação na generalidade deste parecer.

39.2 Segundo o proponente, o acordo de reconstrução previsto neste artigo é o documento mais importante em todo o processo de reconstrução do condomínio. Quando se entra na fase de celebração do acordo de reconstrução, 80% do processo de reconstrução já está, basicamente, concluído. Quando todos os proprietários tiverem assinado o acordo de reconstrução, a reconstrução poderá iniciar-se formalmente; ou quando for obtido apenas o consentimento dos proprietários que representem a percentagem mínima referida no artigo 6.º, a seguir ao procedimento para a

Handwritten signatures and marks on the right margin, including a large vertical line at the top, a signature, and several other marks.



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

adesão coerciva à reconstrução, permitindo-se, através da arbitragem necessária, a adesão à reconstrução dos proprietários que não tenham dado o seu consentimento.

39.3 Aditou-se na alínea 6) do n.º 1 deste artigo a expressão “a respectiva forma de pagamento”. Segundo os esclarecimentos do proponente, a forma de pagamento das despesas de reconstrução também é muito importante, por isso, é necessário especificá-la no acordo de reconstrução.

39.4 O n.º 3 deste artigo da versão inicial previa apenas o seguinte: “O acordo de reconstrução vincula os sucessores entre vivos ou mortis causa, que sucedem nos direitos e obrigações estipulados nesse acordo.”

39.5 Com vista a esclarecer a intenção legislativa da proposta de lei, isto é, que é proibido aos adquirentes das fracções autónomas acrescentar, caso haja, comprometerem-se a transmiti-las após a celebração do acordo de reconstrução até à conclusão da reconstrução dos edifícios antigos, o proponente alterou, na versão final deste artigo, o n.º 3 da versão inicial para:

“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 acrescentar, depois de os

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like 梁 (Liang) and 陸 (Lu).



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

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.”

39.6 Segundo a Comissão, se o acordo de reconstrução previsto neste artigo é celebrado livremente pelos particulares, por que razão é que o n.º 4 deste artigo da versão inicial previa as situações em que o acordo de reconstrução caduca? Para além do disposto do n.º 4 do artigo 8.º da versão inicial da proposta de lei, que outros factores foram tidos em consideração?

39.7 Segundo o proponente, *“uma vez que a proposta de lei atribui características especiais ao acordo de reconstrução, por exemplo, vincular os sucessores, tendo em conta a razoabilidade, a justiça e o equilíbrio de interesses, também é necessário o correspondente mecanismo de caducidade.”*

39.8 No que respeita à caducidade do acordo de reconstrução, prevista no n.º 4 deste artigo na versão inicial, a Comissão prestou atenção às razões que levaram ao estabelecimento, neste número, do prazo de *“quatro anos”*.

39.9 Segundo os esclarecimentos do proponente, *“quanto à alínea 1), considerando que o processo de arbitragem termina normalmente em seis meses (o prazo referido no número anterior pode ser prorrogado pelo tribunal arbitral, devidamente fundamentado e ouvidas as partes), e tendo em conta o prazo para o julgamento dos recursos por parte dos órgãos judiciais, calcula-se que quatro anos é o prazo suficiente para a conclusão dos dois processos.*

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical line at the top, a signature, and several initials.



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

Em relação à alínea 2), tomando como referência principal o n.º 3 do artigo 7.º (Caducidade das isenções) do Regime de benefícios fiscais para a reconstrução de edifícios, que dispõe que 'A isenção de pagamento do imposto do selo adicional e do imposto do selo sobre a aquisição caduca quando, no prazo de três anos a contar da data de aquisição de todo o edifício a ser demolido, os respectivos beneficiários não concluem as obras de fundação do edifício a ser reconstruído', caso não haja suspensão, o prazo de quatro anos é, geralmente, suficiente para o início das obras, ao qual acrescem os quatro anos previstos na alínea 1), portanto, são oito anos no total. Se não se conseguir concluir a reconstrução dentro deste prazo, já se tratará de uma situação anormal."

39.10 A Comissão questionou o seguinte: se o acordo de reconstrução caducar, como é que se trata a situação?

39.11 Segundo a resposta do proponente, "se os proprietários não pretenderem continuar a reconstrução, o processo de reconstrução termina, e o registo predial (provisório) do negócio jurídico relativo à celebração do acordo de reconstrução caducará por ultrapassar o prazo de quatro anos (n.º 3 do artigo 12.º da proposta de lei). Se os proprietários pretenderem continuar a reconstrução, terão de assinar novamente o acordo de reconstrução, nos termos da proposta de lei."

39.12 Tendo em conta que a assinatura do acordo de reconstrução não implica, necessariamente, o procedimento para a adesão coerciva à



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

reconstrução, as alíneas 1) e 2) do n.º 4 deste artigo eliminaram, respectivamente, as expressões “*devido à não conclusão do procedimento para a adesão coerciva à reconstrução*” e “*resultante da conclusão do procedimento para a adesão coerciva à reconstrução*” constantes da versão inicial.

39.13 Para evitar que os proprietários não iniciem as obras de reconstrução após a demolição dos edifícios antigos e o anteprojecto de obra continue a produzir efeitos, a alínea 2) do n.º 4 deste artigo passou de “*não tenha sido obtida a licença de demolição da edificação*”, prevista na versão inicial, para “*não tenha sido obtida a licença de obra do novo condomínio*”, na versão final.

39.14 Quanto ao disposto no n.º 5 deste artigo, segundo o proponente, é possível que, futuramente, o procedimento para a adesão coerciva à reconstrução seja iniciado por uma única pessoa, por exemplo, por um promotor do empreendimento que obteve o consentimento dos proprietários que representem a percentagem mínima prevista no artigo 6.º, por isso, o n.º 5 deste artigo também regula esta situação, “*para salientar que, mesmo que seja uma única pessoa, o acordo de construção pode ser assinado, evitando-se opiniões que interpretem que o acordo tem de ter, pelo menos, duas partes, para poder ser assinado.*”.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including characters like 林, 梁, 沈, 張, 黃, 李.



40. Artigo 10.º - Constituição de garantia

40.1 Relativamente ao disposto neste artigo, nomeadamente quanto à legitimidade dos “*adquirentes das fracções autónomas a acrescentar*” para a oneração de bens sobre as referidas fracções, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada, cujos pormenores constam do ponto 25.1. da apreciação na generalidade deste parecer.

40.2 A redacção em português deste artigo da versão inicial foi aperfeiçoada na versão final.

41. Artigo 11.º - Contrato de mandato com poderes de representação

41.1 A disposição imperativa do n.º 3 da versão inicial deste artigo difere do princípio da liberdade contratual consagrado no Código Civil, pelo que a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre a opção legislativa deste número.

41.2 Segundo o proponente, “*a reconstrução, em regra, demora anos, e tendo em conta a necessidade de assegurar, durante o período da reconstrução, a estabilidade da situação, definiu-se a respectiva norma.*”.

41.3 Como é que se determina a “*justa causa*” referida neste número? Segundo a explicação do proponente, são todas as causas relacionadas com

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large vertical line at the top, a signature, and the name '梁上' written vertically.



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

a impossibilidade de cumprimento do contrato, por exemplo, por motivos de doença grave, falência da empresa, etc.

41.4 No n.º 3 da versão final, o proponente alterou a expressão “[s]alvo existência de justa causa”, da versão inicial, para “[s]alvo existência de justa causa e de consentimento do mandante”, com vista a permitir ao mandante decidir de acordo com as circunstâncias concretas.

41.5 Além disso, na sequência do disposto na alínea b) do artigo 1100.º do Código Civil⁵⁰, aditou-se, no n.º 3 da versão final, a expressão “inabilitação”.

42. Artigo 12.º - Registo predial

42.1 Segundo a explicação do proponente, este artigo, nomeadamente o n.º 8, é uma disposição sobre o registo predial criada em consequência da reconstrução.

42.2 Com vista à uniformização dos prazos previstos noutros artigos desta proposta de lei, o n.º 5 da versão final alterou o prazo de “cinco dias”, previsto na versão inicial, para “seis dias”.

42.3 Por outro lado, após a análise da operação concreta do processo de arbitragem e tendo em conta a clarificação do momento em que se inicia a contagem do “prazo de seis dias” constante do referido número, o proponente

⁵⁰ O artigo 1100.º (Casos de caducidade) do Código Civil define: “O mandato caduca: a) Por morte ou interdição do mandante ou do mandatário; ou b) Por inabilitação do mandante, se o mandato tiver por objecto actos que não possam ser praticados sem intervenção do curador.”

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a vertical line, a signature, and the characters '林', '梁', 'L.', 'K.', '張', '黃', '周'.



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

alterou a expressão “[c]ontados a partir da data da instauração do procedimento de arbitragem necessária previsto na secção seguinte”, constante da versão inicial, para “[a] contar da data da constituição do tribunal arbitral no âmbito do processo arbitral para a adesão coerciva à reconstrução”.

42.4 Na sequência da eliminação da expressão “[r]esultante da conclusão do procedimento para a adesão coerciva à reconstrução” e da alteração da expressão “[l]icença de demolição da edificação” para “[l]icença de obra do novo condomínio”, ambas constantes na alínea 2) do n.º 4 do artigo 9.º, e devido às alterações introduzidas no artigo 21.º, o n.º 6 da versão final deste artigo também sofreu as devidas alterações.

— 42.5 A alínea 1) do n.º 6 da versão inicial “Documento comprovativo da decisão arbitral ou judicial que determine a adesão coerciva à reconstrução” passou a ter a seguinte redacção: “Documento comprovativo do trânsito em julgado da decisão arbitral ou judicial que determine a adesão coerciva à reconstrução, caso haja;”. Por outras palavras, se houver arbitragem necessária, os documentos comprovativos podem servir como fundamento para o cancelamento do registo referido na alínea 1) do n.º 1 deste artigo.

42.6 A alínea 2) do n.º 6 da versão inicial “Certidão comprovativa da não emissão da licença de demolição da edificação em relação ao imóvel que se pretendia reconstruir, emitida pela entidade competente” passou a ter a seguinte redacção: “Certidão comprovativa da não emissão da licença de obra

Handwritten signature and vertical text on the right margin, including the name 林翠 (Lin Cui).



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

do novo condomínio em relação ao imóvel que se pretenda reconstruir, emitida pela entidade competente”.

42.7 Uma vez que as fracções autónomas dos prédios antigos, para além de poderem ter encargos reais, também podem ser objecto de litígios judiciais, então, aditaram-se, respectivamente, na alínea 3) do n.º 8 e no n.º 10 da versão final deste artigo, as expressões “[o]u registo de acto ou providência judicial” e “[d]o registo... de acto ou providência judicial”.

43. Artigo 13.º - Transmissão das fracções autónomas

43.1 A versão inicial do presente artigo define: *“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.”*

43.2 Segundo a explicação do proponente, a intenção legislativa deste artigo é a seguinte: *“tendo em conta que a presente proposta de lei define várias medidas facilitadoras da reconstrução que divergem do regime geral, para garantir a estabilidade do mercado imobiliário, a mesma proíbe, expressamente, quer a promessa de transmissão ou oneração quer a transmissão ou oneração das fracções autónomas originárias após a*

Handwritten signature and notes on the right margin, including a vertical line and several stylized characters.



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

demolição do edifício, actos que só poderão ser praticados em relação às fracções referidas e às acrescentadas, depois de concluída a reconstrução. ⁵¹”.

43.3 No entanto, a versão inicial deste artigo não conseguia reflectir a intenção legislativa referida no ponto anterior, por isso, na versão final da proposta de lei, para além das alterações introduzidas no n.º 3 do artigo 9.º, o presente artigo também passou a ter a seguinte redacção: “*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.*”.

44. Secção II - Procedimento para a adesão coerciva à reconstrução

44.1 Esta secção contém oito artigos, seis dos quais regulam a arbitragem necessária sobre os litígios relativos à adesão coerciva à reconstrução.

44.2 Quanto ao procedimento para a adesão coerciva à reconstrução, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada, cujos pormenores constam do ponto 20 da apreciação na generalidade deste parecer.

⁵¹ Vide ponto 25.1.3 do presente parecer.

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name '林果仁' (Lin Guo Ren) and other illegible characters.



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

45. Artigo 14.º - Adesão coerciva à reconstrução

A versão final deste artigo corresponde à versão inicial.

46. Artigo 15.º - Notificação e adesão superveniente à reconstrução

46.1 Tendo em conta a protecção da privacidade dos dados pessoais, no n.º 1 da versão final do presente artigo eliminou-se a expressão “*alínea 4)*” que constava na versão inicial, ou seja, não é necessário informar os pequenos proprietários que ainda não assinaram o acordo de reconstrução sobre os dados pessoais dos restantes proprietários. Segundo o proponente, as preocupações dos pequenos proprietários que não assinam o acordo de reconstrução prendem-se, essencialmente, com os encargos a suportar com a reconstrução do edifício e com a justiça na sua repartição, entre outras.

46.2 Tendo em consideração que a impossibilidade de efectuar a notificação prevista n.º 1 do presente artigo não se limita apenas às situações previstas no n.º 2 da versão inicial do mesmo, ou seja, “[*o*] *proprietário ser desconhecido ou estar ausente em parte incerta*”, aditou-se, no n.º 2 da versão final, a expressão “*ou por qualquer outra razão*”.

46.3 Quanto ao prazo de duração para a afixação da notificação referida no n.º 2 deste artigo, o proponente afirma que a proposta de lei não impõe restrições a esta matéria.

Handwritten signatures on the right margin, including names like 梁, 林, 梁, 梁, 梁, 梁, 梁, 梁, 梁, 梁.



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

47. Artigo 16.º - Arbitragem necessária sobre os litígios relativos à adesão coerciva à reconstrução

A versão final deste artigo corresponde à versão inicial.

48. Artigo 17.º - Pedido de arbitragem

O acordo de reconstrução é um documento relativamente importante no processo de reconstrução, portanto, a fim de assegurar a autenticidade da cópia do acordo de reconstrução acompanhada do pedido de arbitragem, na versão final deste artigo, a expressão “*cópia do acordo de reconstrução*”, referida no n.º 2 da versão inicial da proposta de lei, é alterado para “*certidão da escritura pública do acordo de reconstrução*”.

49. Artigo 18.º - Processo arbitral para a adesão coerciva à reconstrução e respectivo prazo

49.1. Na versão inicial, o n.º 1 deste artigo continha apenas as alíneas 1) a 6), e a propósito da expressão “*manifestamente injusto*”, constante da alínea 6), a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like 林, 梁, 龍, 張, 黃, 梁.



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

49.6. No n.º 5 da versão final deste artigo foi aditada a expressão “*para que o tribunal arbitral proceda à substituição das partes do processo*”, a fim de clarificar o objectivo da comunicação estipulada neste número.

50. Artigo 19.º - Transmissão de fracções ou consentimento para a reconstrução

50.1. Na versão final deste artigo aperfeiçoou-se a redacção do n.º 1 da versão inicial.

50.2. O n.º 2 deste artigo é novo. Segundo a explicação do proponente, isto deve-se a necessidades de natureza prática, ou seja, é para garantir a comunicação atempada ao tribunal arbitral, caso se verifiquem as situações referidas no n.º 1 deste artigo.

50.3. Em relação ao n.º 1 deste artigo, a Comissão questionou o seguinte: os pequenos proprietários que aderiram coercivamente à reconstrução, ou seja, os demandados em processo arbitral, podem ou não, durante o processo arbitral, transmitir a sua fracção autónoma a um terceiro e não ao demandante?

50.4. Segundo o proponente, a disposição deste artigo não é restritiva, portanto, os pequenos proprietários que aderiram coercivamente à reconstrução podem, durante o processo arbitral, transmitir a sua fracção autónoma a terceiros.

Handwritten signature in Chinese characters, likely reading '林梁文能' (Lin Leung Man). The signature is written vertically on the right side of the page.



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

50.5. Ainda segundo o proponente, no processo arbitral, quando se verifica alguma das situações referidas no presente artigo em conjugação com o disposto no n.º 1 do artigo 20.º, considera-se resolvido o litígio resultante da não concordância dos condóminos em participar na reconstrução.

51. Artigo 20.º - Decisão arbitral relativa à adesão coerciva à reconstrução

Devido à alteração da redacção do n.º 1 do artigo 19.º, a redacção do n.º 1 deste artigo também sofreu os devidos ajustamentos na versão final.

52. Artigo 21.º - Efeitos da decisão arbitral ou judicial relativa à adesão coerciva à reconstrução

52.1. Este artigo sofreu grandes alterações na versão final da proposta de lei.

52.2. Na versão inicial, a epígrafe deste artigo era "*Efeitos da decisão arbitral relativa à adesão coerciva à reconstrução*", e o seu conteúdo era o seguinte:

"1. A decisão arbitral que determine a adesão coerciva à reconstrução é considerada como suprimento da declaração negocial necessária para

Handwritten signature and notes on the right margin, including the name "林星七" (Lin Sing-cho) and other illegible characters.



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

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.

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.”

52.3. A Comissão mostrou-se preocupada com o seguinte: após o recurso da decisão arbitral sobre a adesão coerciva à reconstrução para o Tribunal de Segunda Instância, a mesma poder ou não ser executada, enquanto não for proferida a decisão do Tribunal de Segunda Instância? A Comissão e o proponente discutiram aprofundadamente sobre esta questão, cujos pormenores constam dos pontos 22.14. a 22.20. da apreciação na generalidade do presente parecer.

Handwritten signature in Chinese characters, likely reading "林果" (Lin Guo).



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

52.4. Em virtude da alteração introduzida ao n.º 1 do artigo 27.º da versão final da proposta de lei, que prevê o efeito suspensivo do recurso da decisão arbitral para o Tribunal de Segunda Instância, a versão final deste artigo passa a ter a seguinte redacção:

“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.

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.”

52.5. Da mesma forma, a epígrafe deste artigo foi alterada de *“Efeitos da decisão arbitral relativa à adesão coerciva à reconstrução”*, na versão inicial,

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a vertical line, a signature, and several initials.



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

para “Efeitos da decisão arbitral ou judicial relativa à adesão coerciva à reconstrução” na versão final.

53. Secção III - Litígios relativos à execução do acordo de reconstrução

Esta secção só contém 1 artigo, que regulamenta a arbitragem necessária para a resolução dos litígios relativos à execução do acordo de reconstrução.

54. Artigo 22.º - Arbitragem necessária sobre os litígios relativos à execução do acordo de reconstrução

54.1 O n.º 1 deste artigo da versão inicial previa o seguinte: “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.”

54.2 Uma vez que este número não era claro no que se refere à qualidade das partes na arbitragem necessária e ao âmbito de aplicação desta, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos, por exemplo, os “privados” referidos neste número abrangem, ou não, os construtores civis responsáveis

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large vertical stroke, a signature, a signature with a downward arrow, a signature, a signature, a signature, and a signature.



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

pela empreitada da obra de reconstrução de edifícios? Os litígios incluem, ou não, os surgidos entre os proprietários e o construtor civil, durante a execução do contrato de empreitada da obra?

54.3 Além disso, a Comissão também prestou atenção ao seguinte: durante o período entre a celebração do acordo de reconstrução referido no artigo 9.º e a concordância de todos os proprietários com a reconstrução, se surgirem litígios quanto à validade do acordo de reconstrução ou à sua interpretação, entre outras matérias, os mesmos são resolvidos por meio de acção judicial ou de arbitragem necessária?

54.4 Ponderadas as questões colocadas pela Comissão, e a fim de clarificar a qualidade das partes na arbitragem necessária e o âmbito da sua aplicação, o proponente alterou, na versão final, o n.º 1 deste artigo, que passa a ter a seguinte redacção:

“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.”

54.5 A alteração referida no ponto anterior visa antecipar o momento a partir do qual os litígios são resolvidos por meio de arbitragem necessária, de

Handwritten signatures and initials on the right margin, including characters like 林, 梁, 李, 何, 張, 黃, 周.



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

“a partir da data em que for obtido o consentimento de todos os proprietários para a reconstrução”, para “a partir da data da celebração do acordo de reconstrução”.

54.6 Segundo os esclarecimentos do proponente, *“a opção deste momento teve em consideração a necessidade de clarificar a delimitação das competências entre o tribunal e o tribunal arbitral e, ainda, a sua operacionalidade na prática. Se tiver sido obtido o consentimento dos proprietários que representem a percentagem mínima e tiver sido celebrado o acordo de reconstrução, estão, assim, reunidas as condições para, através de processo arbitral para a adesão coerciva à reconstrução, obrigar os proprietários que ainda não tenham manifestado o seu consentimento a aderir à reconstrução; no entanto, entre os proprietários que assinaram a declaração de consentimento, também é possível o surgimento de litígios, incluindo litígios relativos à interpretação do acordo. Assim sendo, se, em relação a estas duas situações, se dispuserem formas diferentes de resolução dos litígios, isto é, a arbitragem para a primeira e a via judicial para a segunda, tal vai acarretar problemas ao nível quer operacional quer de sistematização e lógica, portanto, entende-se que convém manter o momento “a partir da data da celebração do acordo de reconstrução”, a partir do qual se aplica a arbitragem necessária.”.*

54.7 No que concerne ao disposto no n.º 1 deste artigo da versão final, isto é, *“os litígios... entre estes e os outros particulares interessados que executem o acordo de reconstrução, decorrentes da execução do acordo de*

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large vertical signature and several smaller initials.



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

reconstrução”, o proponente esclareceu ainda a Comissão sobre o seguinte: “a intenção original deste número é abranger os terceiros fora do acordo, incluindo os construtores civis e os sucessores. A arbitragem necessária é diferente da arbitragem voluntária, pois esta significa que as partes renunciam, voluntariamente e através de contrato ou acordo, ao foro, assim, a declaração da respectiva vontade apenas produz efeitos entre as partes do contrato ou acordo; no entanto, deste artigo consta uma norma na qual a lei prevê a obrigatoriedade da arbitragem necessária, portanto, os destinatários não se limitam às partes do acordo. Esta opção é também necessária, uma vez que, se os terceiros fora do acordo não estiverem abrangidos, haverá dificuldades de aplicação na prática, pois alguns litígios podem existir simultaneamente entre todos os proprietários que assinaram o acordo e outros terceiros que executam o acordo.”.

54.8 Segundo o proponente, “os litígios... entre estes e os outros particulares interessados que executem o acordo de reconstrução, decorrentes da execução do acordo de reconstrução”, previstos no n.º 1 deste artigo, abarcam os litígios surgidos durante a construção do edifício entre os proprietários e o construtor civil responsável pela construção de acordo com o contrato de empreitada de obra, relativos, por exemplo, às despesas da construção ou ao prazo de execução da obra, aos litígios surgidos durante o cumprimento do contrato de mandato celebrado nos termos do artigo 11.º da proposta de lei entre os proprietários e o mandatário, e, ainda, aos litígios

Handwritten signature and vertical text on the right margin, including the name '梁' (Liang) and other illegible characters.



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

surgidos durante o cumprimento do contrato de fidúcia celebrado nos termos do artigo 32.º da proposta de lei entre os proprietários e o fiduciário, desde que tais litígios impliquem o conteúdo do acordo de reconstrução.

54.9 Em relação aos litígios surgidos durante a construção do edifício entre o construtor civil e o subempreiteiro, segundo as explicações do proponente, os mesmos não são objecto da arbitragem necessária referida neste artigo.

54.10 Embora o construtor civil, o mandatário e o fiduciário referidos no ponto 54.8 não sejam partes assinantes do acordo de reconstrução, tomaram conhecimento do âmbito dos litígios abrangidos na arbitragem necessária, prevista neste artigo, antes de celebrarem os contratos de empreitada de obra, de mandato ou de fidúcia com os proprietários de edifícios antigos.

54.11 Segundo o proponente, nos termos do artigo 26.º, “o tribunal arbitral profere a decisão nos termos do direito material da Região Administrativa Especial de Macau”, portanto, ao julgar os litígios, se se verificar que os mesmos implicam determinada lei especial, por exemplo, a Lei n.º 15/2022 (*Lei da fidúcia*), o tribunal arbitral também vai proferir a decisão nos termos da referida lei.

54.12 Como o n.º 1 deste artigo indica expressamente que os litígios se limitam aos surgidos “entre os particulares”, então, os litígios surgidos entre os proprietários e o Governo durante a execução do acordo de reconstrução, por

1
馬
林
梁
七
任
張
黃
吳



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

exemplo, os litígios surgidos durante o processo administrativo de apreciação e autorização de projecto de obras ou de emissão de licença de utilização, não são objecto da arbitragem necessária referida neste artigo.

54.13 A Comissão colocou uma questão sobre o seguinte: os litígios relativos à indemnização dos danos causados aos edifícios vizinhos pelas obras de demolição de edifícios antigos ou de construção são resolvidos através da arbitragem necessária prevista neste artigo, ou segundo o regime geral, através de acção judicial?

54.14 Segundo a resposta do proponente, os litígios quanto à referida indemnização são tratados de acordo com o regime geral em vigor, não sendo resolvidos através da arbitragem necessária prevista neste artigo.

55. Secção IV - Disposições comuns da arbitragem necessária

55.1 Esta secção contém 8 artigos, definindo disposições comuns relativas à “*arbitragem necessária para a resolução dos litígios decorrentes da adesão coerciva à reconstrução*” e à “*arbitragem necessária para a resolução dos litígios decorrentes da execução do acordo de reconstrução*” previstas nesta proposta de lei.

55.2 A Comissão procedeu a uma discussão aprofundada com o proponente sobre matérias como a escolha da instituição de arbitragem, a

Handwritten signatures and initials on the right margin, including characters like '林', '梁', '任', '張', '黃', '吳'.



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

idoneidade dos árbitros, e os procedimentos e encargos de arbitragem cujos detalhes constam dos pontos 22 e 23 da parte da apreciação na generalidade do presente parecer.

56. Artigo 23.º - Composição e nomeação do tribunal arbitral

A versão final deste artigo corresponde à versão inicial.

57. Artigo 24.º - Notificação do pedido de arbitragem e da decisão arbitral

57.1 No n.º 1 deste artigo da versão final, o prazo de “cinco dias” previsto na versão inicial foi alterado para “seis dias”, com vista à sua uniformização com o prazo previsto noutros artigos da proposta de lei.

57.2 A fim de reforçar as garantias para os demandados, o n.º 4 deste artigo da versão final dispõe que a notificação edital é também publicada na página electrónica da Macau Renovação Urbana.

58. Artigo 25.º - Resposta ao pedido de arbitragem

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10



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

58.1 A fim de evitar a prorrogação ilimitada do processo arbitral, na versão final da proposta de lei aperfeiçoou-se, ao nível da técnica legislativa, uma expressão na alínea 1) do n.º 2 deste artigo: a expressão “em casos excepcionais” da versão inicial foi alterada para “com justa causa”.

58.2 A Comissão discutiu com o proponente e questionou se seria adequado tomar como referência as disposições do Código de Processo Civil⁵², limitando o número de vezes do prolongamento do prazo.

58.3 Na versão final deste artigo, manteve-se a opção legislativa inicial, tendo em conta o regime de arbitragem necessária previsto na presente proposta de lei, não se impondo restrições quanto ao número de prorrogações do prazo.

59. Artigo 26.º - Legislação aplicável

Na versão final deste artigo foi aperfeiçoada a redacção da versão inicial em língua portuguesa.

60. Artigo 27.º - Recurso da decisão arbitral

⁵² O artigo 97.º do Código de Processo Civil prevê o seguinte: “1. O prazo processual fixado pela lei é prorrogável nos casos nela previstos. 2. Havendo acordo das partes, o prazo é prorrogável por uma vez e por igual período.”

1
林
果
人
任
林
其
學



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

60.1 O actual regime de arbitragem voluntária consagrado na Lei da arbitragem obedece ao “*princípio da irrecorribilidade da decisão arbitral*”, ou seja, só é admitida a apresentação de acção de anulação junto de tribunal quando houver vícios na convenção de arbitragem, ou desrespeito aos princípios fundamentais do processo arbitral, nomeadamente o princípio do contraditório, ou quando não for possível resolver o litígio por meio de arbitragem, ou quando a decisão arbitral for contrária à ordem pública⁵³.

60.2 Uma vez que a arbitragem prevista na presente proposta de lei é necessária e, assim, obrigatória, para garantir o direito de acesso aos tribunais por parte dos intervenientes da arbitragem necessária, este artigo prevê que da decisão arbitral cabe recurso para o Tribunal de Segunda Instância.

60.3 A Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada sobre os efeitos do recurso, cujos detalhes constam dos pontos 22.14 a 22.20 da apreciação na generalidade do presente parecer. Tendo em consideração as opiniões apresentadas pela Comissão e tomando como referência o disposto do n.º 1 do artigo 81.º da Lei n.º 9/2021 (Lei de protecção dos direitos e interesses do consumidor), o proponente alterou o n.º 1 do presente artigo da versão inicial da proposta de lei, para prever expressamente o seguinte: “*aplica-se o disposto no Código de Processo Civil sobre o recurso*”

⁵³ Vide artigos 67.º e 69.º da Lei n.º 19/2019 (Lei de arbitragem) e páginas 53 a 57 do Parecer n.º 5/VI/2019 da 1.ª Comissão Permanente.

1
劉
林
梁
L
能
林
黃
周



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

das decisões que ponham termo ao processo”, atribuindo-se, deste modo, efeito suspensivo ao recurso previsto neste artigo.

60.4 Por outro lado, tendo em conta o elevado volume de processos julgados no Tribunal de Segunda Instância e o longo tempo de espera para o respectivo agendamento, a proposta de lei toma como referência as disposições de outras leis⁵⁴, atribuindo, no n.º 2 deste artigo, natureza urgente ao referido processo, para que este seja agendado e julgado pelo tribunal com prioridade.

60.5 O n.º 3 deste artigo é novo e visa assegurar, em simultâneo com o recurso da decisão arbitral, que, se qualquer das partes pedir a anulação da decisão arbitral, o respectivo pedido seja apreciado pelo mesmo juízo de recurso.

60.6 Na versão final deste artigo aperfeiçoou-se a redacção do n.º 4⁵⁵, alterando-se, na versão chinesa, a expressão “通知” para “送交”.

60.7 Quanto ao disposto do n.º 5, o proponente indicou que, independentemente do objecto de litígio, o acórdão do Tribunal de Segunda Instância é a decisão final, não sendo admissível recurso para o Tribunal de Última Instância.

⁵⁴ Vide Lei n.º 2/2004 (Lei de prevenção, controlo e tratamento de doenças transmissíveis), Lei n.º 8/2005 (Lei da protecção de dados pessoais), Lei n.º 6/2016 (Regime de execução de congelamento de bens) e Lei n.º 19/2019 (Lei da arbitragem).

⁵⁵ Isto é, o n.º 3 da versão inicial.

Handwritten signature in Chinese characters, likely reading '林學平' (Lin Xueping).



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

61. Artigo 28.º - Representação de incapazes, incertos e ausentes

Na versão final deste artigo aperfeiçoou-se a redacção em língua portuguesa.

62. Artigo 29.º - Instituição de arbitragem e encargos da arbitragem

62.1 O n.º 2 deste artigo da versão final é novo. A justificação respectiva encontra-se nos pontos 22.7 a 22.9 da apreciação na generalidade do presente parecer.

62.2 Na versão final deste artigo, o n.º 2 da versão inicial foi dividido em n.º 3 e n.º 4, e o n.º 3 clarificou as taxas a cobrar pelas instituições de arbitragem devido à execução do processo arbitral, previstas na versão inicial: “[O]s encargos da arbitragem incluem os honorários dos árbitros, os encargos de administração do processo e as despesas com a produção da prova”.

62.3 Na sequência do disposto no n.º 3 da versão final, a epígrafe deste artigo, na versão inicial, foi alterada de “*Instituição de arbitragem e despesas*” para “*Instituição de arbitragem e encargos da arbitragem*”.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a vertical line at the top, followed by several stylized signatures.



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

62.4 Quanto aos encargos arbitrais previstos neste artigo, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada cujos pormenores constam do ponto 23 da apreciação na generalidade deste parecer.

62.5 Tendo em conta que a Comissão prestou atenção à forma como as partes assumem as despesas de arbitragem, foi aditado, ao n.º 4 da versão final, “*a forma como as partes suportarem as despesas*”, que é também fixada nas tabelas de tarifas aprovadas por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no futuro.

63. Artigo 30.º - Apoio judiciário

A versão final deste artigo corresponde à versão inicial.

64. Capítulo III - Disposições especiais

Este Capítulo é composto por sete artigos, prevendo matérias relativas ao “*contrato de arrendamento*”, à “*utilização das verbas destinadas à reconstrução*”, ao “*aproveitamento do terreno*”, ao “*privilégio creditório especial*”, à “*proteção dos direitos dos outros titulares de direitos reais em edifícios antigos*”, ao “*título executivo de desocupação coerciva*” e à “*isenção de imposto, de emolumentos notariais e de emolumentos de registo*”.

Handwritten signature and initials on the right margin, including a vertical line, a signature, and several initials.



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

65. Artigo 31.º - Contrato de arrendamento

65.1. Este artigo introduz caducidade legal aos eventuais contratos de arrendamento que envolvam fracções autónomas de edifícios antigos que se pretendam reconstruir.

65.2. A Comissão esteve atenta aos interesses dos arrendatários na reconstrução de edifícios antigos e, para o efeito, procedeu a uma discussão aprofundada com o proponente, cujos pormenores podem ser consultados no ponto 21.2. da apreciação na generalidade do presente parecer.

65.3. Na versão inicial, este artigo continha apenas três números. Depois de uma discussão aprofundada com a Comissão, o proponente aditou os n.ºs 4, 5 e 6 ao presente artigo na versão final, cujo número 4 estipula, claramente, que a caducidade do contrato não prejudica o pedido de indemnização, nos termos das disposições gerais da lei civil ou contratuais de arrendamento, a efectuar pelo arrendatário ao locador.

65.4. Na versão final, aperfeiçoaram-se a epígrafe e a redacção dos n.ºs 1 e 2 deste artigo, clarificando-se, assim, quando é que se começa a contar o prazo de “seis dias” referido no n.º 1 da versão inicial.

65.5. Quanto aos critérios para a definição do prazo de “seis dias” referido no n.º 1, o proponente esclareceu que o mesmo foi fixado tendo em conta o

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, a vertical line, and several other signatures below.



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

equilíbrio que se pretende alcançar entre celeridade e período razoável para a realização dos respectivos actos.

65.6. Tendo em conta que a impossibilidade de efectuar a notificação prevista no n.º 1 do presente artigo não se limita apenas às situações de “o arrendatário ser desconhecido ou estar ausente em parte incerta”, foi aditada no n.º 2 da versão final do presente artigo a expressão “ou por qualquer outra razão”.

65.7. Segundo o proponente, o sujeito da notificação prevista nos n.ºs 1 e 2 deste artigo não está definido, pois qualquer interessado, incluindo os locadores, todos os proprietários, os mandatários, etc., pode efectuar a notificação, e esta produz efeitos.

66. Artigo 32.º - Utilização das verbas destinadas à reconstrução

66.1. Segundo a explicação do proponente, as disposições deste artigo são orientadoras e não obrigatórias, por isso, as formas de utilização das verbas destinadas à reconstrução não se limitam à “constituição de fidúcia” ou à “abertura de conta bancária específica”, referidas no n.º 1 do presente artigo.

66.2. Com vista a clarificar a opção legislativa referida no ponto anterior, alterou-se, na versão final, a epígrafe deste artigo, que passou de “Regras de utilização das verbas destinadas à reconstrução”, na versão inicial, para

Handwritten signature in Chinese characters, likely reading '林學仁' (Lin Xue Ren).



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

“Utilização das verbas destinadas à reconstrução”, aditando-se ao n.º 1 o termo “nomeadamente”.

66.3. Os sujeitos da utilização das verbas destinadas à reconstrução previstos neste artigo são “os proprietários e os eventuais adquirentes das fracções autónomas a acrescentar”. No entanto, os n.ºs 1, 2 e 4 deste artigo apenas prevêm “os proprietários”, enquanto o n.º 5 prevê “os proprietários e os eventuais adquirentes das fracções autónomas a acrescentar”. Assim sendo, o proponente aditou, nos n.ºs 1, 2 e 4 da versão final deste artigo, a expressão “os eventuais adquirentes das fracções autónomas a acrescentar”.

67. Artigo 33.º - Disposição especial sobre o aproveitamento do terreno

67.1. A Comissão prestou atenção à articulação do disposto no n.º 1 deste artigo, na versão inicial, com o “princípio do aproveitamento útil e efectivo dos terrenos” consagrado na Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), tendo procedido a uma discussão aprofundada com o proponente, cujos pormenores constam do ponto 25.3. da apreciação na generalidade deste parecer.

67.2. Tendo em consideração as opiniões apresentadas pela Comissão, foram aditadas ao n.º 1 da versão final deste artigo as expressões “e mediante autorização da entidade competente” e “sem prejuízo de outras disposições da Lei n.º 10/2013”.



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

67.3. Quanto à opção legislativa do n.º 3 deste artigo, o proponente explicou que *“determinou as respectivas disposições porque a reconstrução demora vários anos e é necessário assegurar a estabilidade da situação durante o período da reconstrução, e ainda para evitar a substituição de uma parte dum processo ou situações decorrentes da transmissão da concessão devido a morte do proprietário, que exigem outra autorização por parte do Chefe do Executivo. No entanto, a obtenção ou não da concessão de terrenos está dependente do cumprimento do disposto na Lei de terras.”*

67.4. Para clarificar melhor a opção legislativa, aditou-se no n.º 3 da versão final da proposta de lei a expressão *“observando-se ainda o disposto na Lei n.º 10/2013 quanto às condições para a concessão do terreno ou alteração”*.

68. Artigo 34.º- Privilégio creditório especial

68.1 O privilégio creditório é a faculdade que a lei, em atenção à causa da constituição do direito de crédito, concede a certos credores, independentemente do registo, de serem pagos preferencialmente. Os privilégios creditórios subdividem-se em duas espécies: privilégios mobiliários gerais e privilégios especiais. Os privilégios são especiais, quando compreendem só o valor de determinados bens⁵⁶.

⁵⁶ Vide artigos 728.º e 730.º do Código Civil.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like 梁卓人 and others.



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

68.2 Na versão inicial, o n.º 3 previa o seguinte: “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*.”

68.3 Por outras palavras, se sobre a fracção autónoma tiver sido constituído, antes da reconstrução do prédio antigo, direito real de garantia, por exemplo, hipoteca a um banco, então, o crédito privilegiado vai ser satisfeito em lugar posterior ao crédito estipulado no n.º 1 deste artigo. Face ao exposto, a Comissão prestou atenção ao disposto no n.º 3 deste artigo e questionou: isto será justo para os titulares de outros direitos reais de garantia, por exemplo, os bancos?

68.4 Segundo a resposta do proponente, nos termos do artigo 12.º desta proposta de lei, os encargos reais registados sobre as fracções autónomas dos edifícios antigos vão ser transferidos para as fracções autónomas atribuídas aos pequenos proprietários após a reconstrução dos edifícios. Este artigo visa conceder prioridade à satisfação das despesas que foram pagas antecipadamente para a reconstrução previstas no n.º 1 deste artigo. O proponente adiantou que o valor do antigo edifício vai estar necessariamente incorporado no valor do novo, a não ser que se verifiquem situações extremas em que os preços dos imóveis sofram descidas em grande escala. Assim, a parte que possa ser satisfeita preferencialmente não tem a ver com o valor

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



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

originalmente aplicado e atendido como referência para efeitos de hipoteca, isto é, o valor do objecto que garante o empréstimo não sofreu alteração; e como o valor acrescentado que surgiu depois da reconstrução do edifício antigo se deve mesmo à reconstrução, o mesmo deve ser preferencialmente afecto à satisfação das obrigações decorrentes da reconstrução.

68.5 O proponente continuou referindo que o n.º 2 do artigo 35.º da versão final da proposta de lei determina que os proprietários dos imóveis que celebrem o acordo de reconstrução têm de comunicar esse facto, por escrito, com antecedência mínima de 20 dias, aos titulares que têm direitos reais de garantia sobre o edifício antigo, por exemplo, os bancos, e estes titulares, quando tenham necessidade, podem recorrer às regras gerais do direito civil para salvaguardar os seus direitos e interesses.

68.6 A Comissão colocou a seguinte pergunta: depois da reconstrução do edifício antigo, como é que o titular que tem direito real de garantia sobre uma determinada fracção autónoma do edifício, por exemplo o banco, tem conhecimento da existência de dívidas sobre a fracção, por causa da antecipação das despesas com a reconstrução previstas no n.º 1 deste artigo? Nesta proposta de lei existem ou não condições para pensar em estipular a necessidade de se proceder ao registo das referidas dívidas no registo predial?

68.7 Segundo os esclarecimentos do proponente, neste momento, existem dificuldades técnicas para se proceder ao registo deste tipo de dívidas,

Handwritten signatures in vertical columns on the right side of the page, including names like '梁卓人' and '梁家傑'.



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

pelo que, na versão final, não foram introduzidas as respectivas disposições sobre o registo.

68.8 O artigo 738.º (Privilégios por despesas de justiça) do Código Civil determina: “Os *privilégios por despesas de justiça têm preferência não só sobre os demais privilégios, como sobre as outras garantias, mesmo anteriores, que onerem os mesmos bens.*”

68.9 O artigo 739.º do Código Civil (Ordem dos outros privilégios) consagra que: “Os *créditos com privilégio graduam-se pela ordem seguinte: a) Os créditos do território de Macau por impostos; b) Os créditos da vítima de um facto que dê lugar a responsabilidade civil; c) Os créditos do autor de obra intelectual; d) Os créditos com privilégio mobiliário geral, pela ordem segundo a qual são enumerados no artigo 732.º.*”

68.10 Na versão inicial da proposta de lei, o privilégio creditório referido no n.º 1 deste artigo era, segundo o n.º 3, graduado no lugar posterior aos “*privilégios por despesas de justiça*”, “*créditos do território de Macau por impostos*” e aos “*créditos da vítima de um facto que dê lugar a responsabilidade civil*”. A Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre esta opção legislativa.

68.11 Segundo os esclarecimentos do proponente, “em termos de opção legislativa, entende-se que os dois créditos primeiramente graduados são de interesse público e que o terceiro foi colocado a seguir a esses dois por

Handwritten signatures and initials on the right margin, including characters like 林, 梁, 李, 張, 黃, 吳.



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

necessidade de protecção da vítima. Por estas razões, o supracitado crédito privilegiado ficou a seguir aos referidos três créditos.”.

68.12 Em termos de técnica legislativa, a redacção deste artigo que constava da versão inicial foi aperfeiçoada, e foram acrescentadas, respectivamente, nos n.ºs 1 e 2 da versão final, as expressões “reconstruída” e “fracção autónoma reconstruída que tenha sido atribuída ao seu proprietário”, com vista a clarificar que os créditos indicados no n.º 1 deste artigo são direitos de créditos sobre a fracção autónoma que surgem depois da reconstrução do prédio antigo e podem ser satisfeitos preferencialmente.

68.13 Para indicar claramente que as demais garantias referidas no n.º 3 deste artigo incluem as garantias constituídas antes da entrada em vigor da presente proposta de lei, aditou-se na versão final da proposta de lei a expressão “ou estas garantias sejam constituídas antes da entrada em vigor da presente lei.”

69. Artigo 35.º - Protecção do direito

69.1 Em relação à protecção dos titulares que gozam de outros direitos reais sobre edifícios antigos ou fracções autónomas, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada, cujos detalhes constam do ponto 21.3 da apreciação na generalidade deste parecer.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a vertical line at the top, followed by characters that appear to be '林' and '梁', and several other illegible marks.



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

69.2 Na versão final deste artigo, o n.º 1 da versão inicial foi substituído pelo n.º 3, e foi correspondentemente ajustada a ordem dos n.ºs 2 e 3 que constavam da versão inicial.

69.3 Após consideração das opiniões da Comissão, na versão final, o n.º 2 deste artigo registou melhorias (isto é, o n.º 3 da versão inicial) que permitem aos titulares de direitos reais de garantia, de usufruto e de direitos reais de aquisição recorrer às regras constantes desse número para terem conhecimento da celebração do acordo de reconstrução do edifício antigo, e em caso de necessidade, podem os mesmos recorrer às regras gerais do direito civil para salvaguardar os seus próprios direitos e interesses.

70. Artigo 36.º - Título executivo de desocupação coerciva

70.1 Nos termos da versão inicial do artigo, “[p]ara 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.”

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a vertical line at the top, followed by several stylized signatures.



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

70.2 Considerando que além dos proprietários e arrendatários, pode ser necessário proceder ao despejo de outros titulares do direito de usufruto ou do direito de habitação, ou ainda de ocupantes, quer titulados quer não titulados, que residam em fracções autónomas dum prédio antigo a ser reconstruído, o proponente passou a incluir estes indivíduos nos alvos de despejo, acrescentando na versão final o termo “ocupantes”, e aperfeiçoando correspondentemente o conteúdo das alíneas 1) a 3) da versão inicial.

70.3 Quanto à questão sobre quem possui legitimidade para apresentar o pedido referido neste artigo, o proponente afirmou que, *“na situação de reconstrução, o objecto da acção executiva consiste no deferimento do despejo, para efeitos de reconstrução, de todos os ocupantes de determinada fracção autónoma, a ser efectuado por quem pretenda a reconstrução, e não está controvertida a respectiva propriedade nem o arrendamento, portanto, nos termos do artigo 58.º - Conceito de legitimidade, do Código de Processo Civil, “possuem legitimidade os sujeitos da relação material controvertida, tal como é configurada pelo autor”. Por outras palavras, interpretando o artigo, qualquer proprietário que consinta a reconstrução (ou seja, que tenha celebrado o acordo de reconstrução) possui legitimidade para instaurar a acção com base no referido título executivo.”*

70.4 Para melhor clarificar esta intenção legislativa, o proponente acrescentou na versão final deste artigo o n.º 2, prevendo que “[p]ara efeitos do disposto no artigo 58.º do Código de Processo Civil, os sujeitos da relação



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

material no âmbito de litígios decorrentes da execução da reconstrução possuem legitimidade para apresentar o pedido referido no número anterior.”

70.5 A Comissão prestou atenção à aplicação deste artigo, e dialogou com o proponente sobre a possibilidade de medidas simplificadas para a execução do despejo, nomeadamente através da equiparação dos instrumentos referidos no n.º 1 do presente artigo ao mandado para a execução do despejo, previsto no artigo 935.º do Código de Processo Civil⁵⁷, evitando-se assim a instauração de execução.

70.6 Após análise do processo comum de execução e dos processos referentes ao arrendamento, no âmbito dos processos especiais, do Código de Processo Civil, e ponderação do equilíbrio dos interesses das diversas partes nos processos, o proponente acabou por manter a intenção legislativa na versão final do presente artigo, e substituiu, no título e no texto do artigo, o termo “despejo” por “desocupação coerciva”, no sentido de o distinguir da “acção de despejo”, prevista no Código de Processo Civil.

71. Artigo 37.º Isenções

⁵⁷ Código de Processo Civil, Livro V - Dos processos especiais, Título VII - Dos processos referentes ao arrendamento, Capítulo I - Acção de despejo, artigo 935.º: “1. Se a sentença ordenar o despejo e o arrendatário não entregar o prédio na data nela fixada, o senhorio pode requerer que se passe mandado para a execução do despejo. 2. O requerente deve pôr à disposição do executor os meios necessários para a remoção, transporte e depósito dos bens móveis que sejam encontrados no local. 3. Se for necessário arrombar portas ou vencer qualquer resistência, o funcionário encarregado de executar o mandado requisita o auxílio da força pública e efectua o despejo, lavrando-se auto da ocorrência.”

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large vertical line at the top, followed by several distinct signatures and initials.



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

71.1 Relativamente à compatibilidade entre a aplicação das isenções previstas neste artigo e a aplicação da Lei n.º 2/2019 (Regime de benefícios fiscais para a reconstrução de edifícios), a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada, cujos pormenores constam do ponto 25.4 da apreciação na generalidade do presente parecer.

71.2 A versão final deste artigo aperfeiçoou a redacção da alínea 1) do n.º 1 da versão inicial e incluiu os “*emolumentos notariais*”, que se encontravam previstos naquela alínea, na nova alínea 2) ora aditada, inclusão esta que conduziu à renumeração das restantes alíneas.

71.3 A Comissão esteve atenta à seguinte questão: por que razão é que a alínea 3) deste artigo⁵⁸ excluiu a isenção dos emolumentos de registo predial, referidos na alínea 2) do n.º 1 do artigo 12.º?

71.4 Segundo os esclarecimentos do proponente, “a proposta de lei incentiva os proprietários a assinarem, logo no início, o acordo de reconstrução, em vez de virem participar, em momentos posteriores, via declaração de vontade.”.

71.5 A Comissão colocou a seguinte questão: se a Macau Renovação Urbana participar na reconstrução, como é que se aplica o disposto nas alíneas 1) e 4) deste artigo?

⁵⁸ A alínea 2) da versão inicial.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large vertical signature and several smaller ones.



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

71.6 Segundo a resposta do proponente, actualmente, a Macau Renovação Urbana não é proprietária de qualquer fracção autónoma de prédios antigos, portanto, se participar na reconstrução, terá então de adquirir, em primeiro lugar, fracções autónomas de prédios antigos. Nos termos da legislação vigente, caso a Macau Renovação Urbana proceda à respectiva aquisição, terá de pagar, de acordo com a lei, os impostos daí decorrentes. Assim sendo, a alínea 4) do n.º 1 deste artigo prevê a respectiva isenção. Depois, quando os prédios antigos forem reconstruídos, a Renovação Urbana também pode ser isenta do pagamento do respectivo imposto de selo, à luz do disposto na alínea 1) do n.º 1 deste artigo.

71.7 Nos termos do disposto no n.º 2 da versão inicial: *“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.”*

71.8 Quanto ao disposto na referida alínea, a Comissão esteve atenta à forma como se faz o cálculo em relação ao *“número de fracções autónomas que o proprietário originário venha a adquirir não exceder o número de fracções autónomas pertencentes a este antes da reconstrução”*, tendo solicitado ao proponente esclarecimentos sobre as seguintes questões:

1
林
梁
元
龍
張
若
昂



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

(1) Se a finalidade dos prédios antigos for alterada depois da reconstrução, como é que se aplica os conceitos “fracções autónomas originárias” e “fracções autónomas a adquirir”?

(2) Se a área das novas fracções autónomas for significativamente maior do que a das fracções autónomas dos prédios antigos, como é que se calcula o número das fracções autónomas?

(3) Se, no âmbito do registo predial, os lugares de estacionamento nos prédios antigos não estiverem registados como fracção autónoma, como é que se calcula o número dos lugares de estacionamento autónomos que os proprietários possuíam antes e vão possuir depois da reconstrução?

71.9 Depois de ponderadas as questões levantadas pela Comissão e de ouvidos os serviços da área fiscal, o proponente aditou, na versão final, o n.º 2, e ajustou, conformemente, a numeração e a redacção dos números seguintes deste artigo:

“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.”

71.10 Este artigo limita-se a prever que *“compete ao director da Direcção dos Serviços de Finanças reconhecer as isenções de impostos referidas no*

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical line, a signature, and several other marks.



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

*presente artigo*⁵⁹, no entanto, quanto à isenção dos emolumentos notariais ou de registo, não prevê qual é a entidade competente. Assim, a Comissão solicitou ao proponente os devidos esclarecimentos.

71.11 Segundo os esclarecimentos do proponente, tendo em conta que a escritura pública pode ser celebrada por notário privado e que, em termos procedimentais, a isenção não carece da autorização do director dos Serviços de Assuntos de Justiça, sendo antes efectuada oficiosamente pelos notário e conservatória.

71.12 A Comissão colocou ainda a seguinte questão: se os proprietários já tiverem procedido à demolição do seu prédio em ruína, sem nenhum plano de reconstrução na altura, é-lhes aplicável a presente lei, sobretudo a isenção fiscal prevista no artigo 37.º, caso eles tenham, posteriormente, a vontade de aderir à reconstrução?

71.13 Segundo a resposta do proponente, *“relativamente às três isenções previstas no n.º 1 do artigo 37.º, a sua aplicação pressupõe a realização de diversos procedimentos relativos à reconstrução, tais como a celebração de um acordo de reconstrução, o registo predial provisório, etc., e os critérios relativos à idade do condomínio e ao condomínio em ruína estão estabelecidos no artigo 6.º, portanto, só há lugar à isenção fiscal quando forem satisfeitas as referidas normas legais.”*

⁵⁹ Vide n.º 4 da versão inicial e n.º 5 da versão final, ambos do presente artigo.

Handwritten signature in Chinese characters, likely reading '林業' (Lin Ye), written vertically on the right margin of the page.



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

72. Capítulo IV - Disposições finais

72.1. O presente capítulo é composto por seis artigos.

72.2. O artigo 41.º da versão inicial deste capítulo previa o seguinte: “Os *diplomas complementares necessários à execução da presente lei são definidos pelo Chefe do Executivo.*”

72.3. A Comissão entende que este artigo 41.º tem natureza de autorização legislativa, isto é, delega-se esta competência a um diploma normativo de hierarquia inferior para regulamentar matérias não previstas na lei. Assim, solicitou ao proponente esclarecimentos sobre o seguinte: quais são as matérias que, no futuro, vão ser concretizadas em regulamento complementar? Não será mais adequado indicar estas matérias no presente artigo?

72.4. Segundo o proponente, a opção legislativa subjacente à presente proposta de lei tem por objectivo que o regime jurídico da futura lei respeite, na medida do possível, os princípios fundamentais dos regimes de direito civil, da Lei do planeamento urbanístico e da Lei de terras. Para além de algumas disposições excepcionais, em termos materiais, não existe muita intervenção do poder executivo, e o artigo 41.º da versão inicial do presente capítulo é apenas um artigo de “ressalva”. Assim, este artigo foi eliminado na versão final da proposta de lei.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large vertical stroke at the top, followed by characters resembling '林', '梁', 'L', 'L', 'L', 'L', 'L', and 'L'.



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

72.5. Na versão final da proposta de lei foi aditado um novo artigo 41.º neste capítulo, que determina que “*A presente lei é revista cinco anos após a sua entrada em vigor.*”

73. Artigo 38.º - Reconstrução através de anexação de parcelas de terreno

73.1. No que diz respeito à reconstrução através da anexação de parcelas de terreno, a Comissão e o proponente procederam a uma discussão aprofundada, cujos detalhes constam nos pontos 16.3 a 16.7 da apreciação na generalidade deste parecer.

73.2. Como a presente proposta de lei permite a fusão de condomínios com edifícios em regime de propriedade única, depois destes serem anexados e reconstruídos sob a forma de condomínios, aditou-se no n.º 1 deste artigo a expressão “*na qual se incluem também os condomínios*”.

73.3. O n.º 3 deste artigo prevê: “*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.*”

73.4. Em relação à opção legislativa deste número, que define “*a respectiva percentagem dos direitos de propriedade é calculada por cada*

Handwritten signatures and initials in black ink, arranged vertically on the right side of the page. The signatures appear to be: 梁 (Liang), 林 (Lin), 梁 (Liang), 王 (Wang), 梁 (Liang), 梁 (Liang), 梁 (Liang).



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

parcela de terreno”, o proponente esclareceu que esta norma permite evitar situações de injustiça relativamente aos edifícios mais baixos, aquando da sua reconstrução, em conjunto, com os edifícios relativamente mais altos.

74. Artigo 39.º - Tratamento de dados pessoais

Foram introduzidos ajustamentos de natureza técnico-legislativa na versão final deste artigo, alterando-se a expressão “*para a realização do processo de arbitragem necessária*”, constante da versão inicial, para “*à execução da presente lei*”.

75. Artigo 40.º - Direito subsidiário

A versão final deste artigo corresponde à versão inicial.

76. Artigo 41.º - Revisão do regime

76.1. Como foi referido no ponto 72.5., trata-se de um artigo aditado.

76.2. Tendo em conta que o âmbito da presente proposta de lei intitulada “Regime jurídico da renovação urbana” é amplo, a Comissão entende que, algum tempo após a sua entrada em vigor, é adequado avaliar a experiência

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large vertical stroke at the top, followed by several distinct signatures and initials.



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

adquirida na prática e proceder à respectiva revisão, com vista a avaliar se é necessário alterar alguma norma, para se poder corresponder melhor às necessidades do desenvolvimento social.

76.3. O proponente concordou com as opiniões da Comissão e aditou, na versão final deste artigo, que “*A presente lei é revista cinco anos após a sua entrada em vigor.*”

77. Artigo 42.º - Revogação

A versão final deste artigo corresponde à versão inicial.

78. Artigo 43.º - Entrada em vigor

78.1. A versão final deste artigo prevê que “*A presente lei entra em vigor no dia 1 de Junho de 2023.*”

78.2. Segundo o proponente, após a publicação da lei, é necessário reservar cerca de 6 meses para assegurar os respectivos trabalhos preparatórios para a sua entrada em vigor, por exemplo, a elaboração de despachos do Chefe do Executivo, o diálogo com as instituições de arbitragem e a divulgação jurídica, entre outros. Pelo exposto, sugeriu-se estabelecer no

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



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

presente artigo o seguinte: “A presente lei entra em vigor no dia 1 de Junho de 2023.”

V — Conclusão:

79. Em conclusão, apreciada e analisada a proposta de lei, a Comissão:

- 1) é de parecer que a mesma reúne os requisitos necessários para a sua apreciação e votação, na especialidade, pelo Plenário; e
- 2) mais sugere que, na reunião plenária destinada à sua votação na especialidade, o Governo se faça representar, a fim de poderem ser prestados os esclarecimentos necessários.

Macau, 2 de Dezembro 2022.

A Comissão,

Chan Chak Mo

(Presidente)

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name 'Chan Chak Mo' written vertically.



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


Lam Lon Wai

(Secretário)


Wong Kit Cheng


Ip Sio Kai


Iau Teng Pao


Pang Chuan


Leong Hong Sai



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

Cheung Kin Chung

Cheung Kin Chung

Lo Choi In

Lo Choi In

Lei Leong Wong

Lei Leong Wong

Handwritten signatures on the right margin:
 1. *梁*
 2. *林*
 3. *梁*
 4. *龍*
 5. *黃*