



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

(TRADUÇÃO)

## INTERPELAÇÃO ORAL

### **Promover efectivamente os trabalhos de renovação urbana**

O Governo da Região Administrativa Especial (RAEM), desde 2004, propôs o reordenamento das zonas antigas, tendo o Bairro Novo de Iao Hon como foco principal do trabalho. Em 2015, foi utilizado o conceito de “renovação urbana” para substituir o de reordenamento das zonas antigas<sup>1</sup>. Nos últimos anos, foram sucessivamente aprovados o Regime de Incentivos Fiscais para a Reconstrução de Edifícios, o Regime de Habitação para Alojamento Temporário e Habitação para Troca, o Regime Jurídico da Renovação Urbana (doravante designado por “Lei da Renovação Urbana”), e foi criada a Renovação Urbana, S.A., entre outras medidas. No entanto, até à data, ainda não foi implementado com sucesso qualquer projecto de reconstrução de edifícios antigos ao abrigo da Lei da Renovação Urbana.

Vale a pena salientar que, para além da dificuldade de reunir o direito de propriedade em percentagem suficiente, que está nas mãos dos condóminos, o custo da reconstrução constitui o principal obstáculo da mesma. O trabalho de renovação urbana ou de reconstrução de edifícios, idealmente, deveria ser realizado com colaboração entre o Governo, entidades privadas e condóminos,

---

<sup>1</sup> Macau Renovação Urbana, S.A.: “Relatório de Investigação e Estudo dos Sete Edifícios do Iao Hon”, 2.<sup>a</sup> Versão. Vide <https://www.mur.com.mo/uploads/ueditor/file/20220103/1641193058145272.pdf>.



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

(TRADUÇÃO)

com cada uma das partes a assumir as respectivas responsabilidades e custos, porém, ideais são ideais, mas, na prática, é totalmente irrealista exigir que os pequenos proprietários suportem os custos da reconstrução. Se o Governo insistir nesta abordagem tão idealista, não só vai demonstrar uma governação que não corresponde à realidade, como é certo que vai acabar por fazer com que o processo de renovação urbana continue a ser apenas uma conversa em “vão”, que se vai prolongar até à próxima década.

Mais, em termos de políticas, a orientação, por parte das autoridades, de controlar a densidade populacional de determinada zona através da limitação do número total de unidades habitacionais em edifícios isolados não seria uma medida eficaz, pelo contrário, ia contribuir directamente para o arrastamento dos trabalhos de reconstrução de edifícios antigos. As autoridades não precisam de se preocupar excessivamente com o facto de que, após a reconstrução legal de um edifício antigo e isolado, venham a nascer algumas unidades habitacionais adicionais que vão gerar um aumento de algumas dezenas ou centena de residentes que vão ocupá-las, acabando por afectar a densidade populacional da área em causa. Na realidade, impulsionar com sucesso a reconstrução de edifícios privados é extremamente difícil, porque, de acordo com a legislação actual e os sistemas relacionados, não existe, teoricamente, a possibilidade de ocorrer ao mesmo tempo um grande número de reconstruções de edifícios. Mais, é difícil e raro verificar um edifício antigo degradado que reúna as condições necessárias para ser reconstruído, mas, no caso de isso surgir, o Governo deve aproveitar esta oportunidade para apoiar e impulsionar, sob postura activa, a reconstrução,



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

(TRADUÇÃO)

“quebrar” o actual impasse e “reconquistar” a confiança da sociedade no processo de renovação urbana!

É de salientar que os proprietários interessados na reconstrução dos edifícios nunca apresentaram quaisquer exigências que ultrapassem o que está previsto na lei, como “aumentar a altura do edifício que venha ser reconstruído” ou o número de fracções. Mais, não solicitaram o apoio financeiro do Governo para suportar os custos da reconstrução. Os referidos condóminos apenas desejam que as autoridades não utilizem medidas administrativas para restringir a altura dos edifícios e o número de fracções que, de acordo com a lei, poderiam ser reconstruídos. Além disso, se não se impuser restrições aos projectos de reconstrução em zonas com maior densidade populacional, se isto vai, ou não, afectar a qualidade de vida da população, é um assunto que merece debate. Mas o certo é que muitos edifícios antigos e degradados estão actualmente a afectar seriamente a qualidade de vida dos residentes e necessitam urgentemente de ser melhorados!

Na minha opinião, o Governo deve também, no âmbito da renovação urbana, assumir uma postura proactiva para se alinhar com o 15.º Plano Quinquenal do País, implementando políticas, sob postura activa, e colocar adequadamente recursos necessários, a fim de alcançar o objectivo global de proporcionar um ambiente de vida habitável, continuar a promover a renovação urbana e apoiar o desenvolvimento estratégico nacional. Convém frisar que, em particular, deve ser ajustada a ideia de governar, no sentido de focalizar os objectivos principais de disponibilizar bons espaços residenciais para a população, impulsionar a



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

(TRADUÇÃO)

optimização dos espaços públicos, e levantar as restrições relativas à taxa de aproveitamento, à área útil das unidades habitacionais e ao número de fracções em projectos de reconstrução que poderiam ser realizados de acordo com a lei. Mais, deverá ser promovida a renovação urbana através do modelo de “planeamento por zonas” (planeamento integral de áreas).

Assim sendo, interpelo sobre o seguinte:

1. De acordo com os dados disponíveis, existem 94 700 unidades habitacionais com 30 ou mais anos de idade. Considerando uma média de cerca de 3 pessoas por unidade, isto envolve mais de 280 000 residentes<sup>2</sup>. As condições de habitabilidade de muitos destes edifícios antigos são bastante preocupantes. Face ao facto de algumas zonas apresentarem uma densidade populacional relativamente elevada, o Governo tem imposto restrições administrativas aos edifícios antigos que, de acordo com a lei, poderiam ser reconstruídos, o que tem tornado extremamente difícil a concretização com sucesso de novos projectos de reconstrução. O Governo deve adoptar o modelo de “planeamento por zonas” (planeamento integral de áreas), para que, após a desocupação e posterior demolição dos edifícios públicos velhos na zona em causa, os terrenos sejam convertidos para serem aproveitados para instalações públicas, substituindo assim a actual prática de controlar a densidade populacional através da limitação do número de unidades habitacionais em projectos privados de reconstrução. Isso

---

<sup>2</sup> Tdm - Teledifusão de Macau, S.A., “Sam Hou Fai: Questões mais complexas, aperfeiçoamento das condições do sistema jurídico”, 5 de Outubro de 2024. Vide <https://www.tdm.com.mo/en/news-detail/1016120> ◦



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

(TRADUÇÃO)

vai ser feito?

2. O Governo afirmou que está a estudar a forma de melhor utilizar os recursos existentes de habitação para troca e habitação temporária, sendo a alteração da lei um dos rumos para levar em consideração, e mais, está também a analisar diversas medidas de incentivo, incluindo a concessão de benefícios fiscais, a redução de emolumentos de registo e o ajustamento da proporção do prémio, entre outras medidas<sup>3</sup> e <sup>4</sup>. O Governo da RAEM prevê, então, quando é que estes trabalhos vão ficar concluídos? Existem informações “faseadas” que possam ser divulgadas à sociedade?

3. Quanto ao trabalho de renovação urbana mencionado nas LAG de 2025, foi sugerido que se ia proceder à revisão do actual regime jurídico, realizar uma análise global sobre a situação actual dos edifícios com elevada “idade” nos bairros antigos e, em articulação com o planeamento geral da respectiva zona, procurar as soluções mais adequadas, com vista a expandir os modelos de renovação urbana.<sup>5</sup> O Governo deve apresentar à sociedade a situação dos

---

<sup>3</sup> Assembleia Legislativa da Região Administrativa Especial de Macau da República Popular da China: Resposta à interpelação escrita sobre a revisão da lei de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca e promoção da renovação urbana (Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes), disponível em <https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2026-04/4e5a3e22397963a62544800948376458.pdf> ◦

<sup>4</sup> Jornal Expresso: “Secretário Tam Vai Man afirma que o mercado imobiliário está estagnado e que o Governo está a estudar várias medidas para impulsionar os trabalhos da renovação urbana”, 2 de Abril de 2026. Para mais detalhes, *vide* <https://www.click2macao.com/2026/04/02/tana-14/>.

<sup>5</sup> Governo da Região Administrativa Especial de Macau da República Popular da China: “Relatório das Linhas de Acção Governativa para o Ano Financeiro de 2025”, versão em língua chinesa, página 38.



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

(TRADUÇÃO)

trabalhos da revisão da respectiva lei, analisar as habitações dos bairros antigos, e as melhores soluções para as zonas, e desenvolver novos modelos de habitação pública. Vai fazê-lo?

25 de Abril de 2026

**O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,**

**Lei Leong Wong**