



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

Interpeleção Escrita

Com o crescimento económico e a reestruturação da indústria, a produção industrial tem vindo a desaparecer em Macau, deixando os edifícios industriais desocupados ou com uma baixa taxa de utilização. E no caso das construções mais antigas, existem ainda riscos de segurança e higiene. Face a isto, o Governo da RAEM lançou a política de Requalificação de Edifícios Industriais em 2011, procurando aumentar o fornecimento de fracções autónomas de pequena e média dimensão e fazer bom uso dos recursos de solos. No entanto, durante a fase experimental, só foram recebidos 15 requerimentos, de entre os quais apenas 2 foram autorizados¹. A prática demonstra que a aplicação das medidas de requalificação de edifícios industriais não produziu efeitos visíveis e dificilmente pode promover o reaproveitamento dos recursos de solos.

Nos últimos anos, devido à influência do mercado, as rendas dos escritórios e espaços comerciais têm subido em flecha. Em contraste com os edifícios industriais, que como são mais baratos, espaçosos e a sua gestão é mais flexível, têm atraído bastantes PME, associações ligadas às indústrias culturais e criativas e instituições particulares de solidariedade social. É verdade que o aproveitamento destes edifícios para fins não industriais é uma questão relevante, prática e razoável, mas existem constrangimentos impostos pela legislação vigente. O Governo chegou a afirmar que, nos

¹ «Requalificação de edifícios industriais não produz os efeitos previstos, e não será prorrogada», Jornal Ou Mun, 31 de Maio de 2016.



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

termos das leis em vigor, a alteração de finalidade dos edifícios industriais enfrenta diversas condicionantes e necessita do consentimento de todos os proprietários, uma vez que está em causa a alteração de registos. Adiantou ainda que, apesar da vontade de muitas entidades da área das indústrias culturais e criativas em termos de aproveitamento dos edifícios industriais, são muito poucos os que reúnem condições técnicas².

Como se sabe, em Macau os recursos de solos são escassos, mas o desenvolvimento e o crescimento dos sectores não podem estar dissociados deste suporte. Assim, como fazer bom uso destes recursos é uma questão prioritária para o Governo. Actualmente, existem em Macau 70 edifícios industriais com 20 milhões de pés quadrados de área utilizável, e segundo as estimativas, 20% deles estão desocupados³. Com o gradual enfraquecimento da indústria transformadora em Macau, a taxa de desocupação das referidas instalações mantém-se bastante elevada. No entanto, aquando do lançamento das referidas medidas de requalificação, o Governo não considerou plenamente o facto de o direito de propriedade estar dividido. E em resultado disso, as medidas para «aumentar o fornecimento de fracções autónomas» não produziram os efeitos pretendidos, mas fizeram subir consideravelmente as rendas destes edifícios, espremendo ainda mais o espaço de sobrevivência das PME e das indústrias emergentes. Por outro lado, conforme sugestões do sector, dado que a alteração de finalidade dos

² «Governo não pretende estudar novo plano de requalificação de edifícios industriais», Jornal do Cidadão, 31 de Maio de 2016.

³ «Deslocação das empresas para edifícios industriais faz subir as rendas», Jornal Ou Mun, 31 de Julho de 2014.



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

edifícios industriais já é uma prática comum, uma proibição rigorosa vai afectar significativamente todo o ambiente comercial. Por esta razão, o Governo deve considerar rever as leis correspondentes, permitindo assim a alteração de finalidade dos edifícios industriais. Esta abordagem de requalificação é mais eficiente e eficaz, e corresponde às necessidades do desenvolvimento da sociedade⁴.

A desocupação dos edifícios industriais durante muito tempo não só constitui um desperdício de recursos, como também, em caso de falta de gestão e manutenção, pode originar riscos de segurança e higiene pública, afectando o desenvolvimento sustentável da cidade. Por este motivo, o Governo deve aproveitar a ocasião de implementação da política de renovação urbana e proceder oportunamente à revisão e ao aperfeiçoamento das respectivas leis, atendendo às situações dos edifícios industriais existentes e ao crescimento económico e posicionamento da cidade. Assim, será possível alcançar o planeamento racional e reaproveitamento dos edifícios industriais, aliviar a pressão da oferta de espaços comerciais e criar um melhor ambiente para o desenvolvimento das PME e das indústrias emergentes.

Assim sendo, interpelo sobre o seguinte:

1. Conforme adiantou o Governo, quando os edifícios deixam de ser aproveitados de acordo com a finalidade original, o mais adequado é a alteração de finalidade e a requalificação. Já que o regime excepcional não produziu os efeitos previstos, não é necessário mantê-lo. Acredito que o

⁴ «Viver em edifícios industriais», Business Intelligence, n.º 100, Dezembro de 2013.



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

recém-criado Conselho para a Renovação Urbana vai assumir uma mentalidade criativa e estudar novas abordagens e medidas de incentivo⁵. Assim, aproveitando o lançamento das medidas de renovação urbana, como é que o Governo vai redefinir o posicionamento do desenvolvimento dos edifícios industriais? Como vai aumentar os incentivos e impulsionar os proprietários a aderirem à iniciativa?

2. O Governo chegou a afirmar que os eventuais pedidos de alteração de finalidade dos edifícios industriais são regulados nos termos da Lei de Terras e da Lei do Planeamento Urbanístico⁶, e de acordo com a legislação, os estabelecimentos industriais limitam-se a «fins industriais». Porém, estes diplomas foram definidos antes do retorno de Macau à Pátria e já estão em vigor há muito tempo, por isso, muitas actividades económicas neles referidos já quase desapareceram⁷. O Governo vai então avaliar e rever a definição de «fins industriais»? Vai considerar abranger, neste domínio, as indústrias emergentes, tais como as culturais e criativas, o *design*, comércio electrónico e produção multimédia?

3. Actualmente, já muitas PME, instituições particulares de solidariedade social e indústrias emergentes se instalaram em edifícios industriais, criando postos de trabalho e promovendo a diversificação económica. Assim, para os casos que não implicam qualquer perigosidade e que reúnem os requisitos em termos de segurança contra incêndios, higiene

⁵ «Requalificação de edifícios industriais não produz os efeitos previstos, e não será prorrogada», Jornal Ou Mun, 31 de Maio de 2016.

⁶ *Idem*.

⁷ Cf. Lei n.º 6/99/M, Decreto-lei n.º 11/99/M e Decreto-lei n.º 55/97/M.



(Tradução)

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

pública e segurança dos próprios edifícios, o Governo vai continuar a relaxar as restrições no que respeita à respectiva finalidade? Vai alargar o espaço de sobrevivência e desenvolvimento dos referidos sectores?

O Deputado à Assembleia Legislativa da
Região Administrativa Especial de Macau,
Ho Ion Sang

15 de Julho de 2016