



**Região Administrativa Especial de Macau**  
**Regime jurídico da renovação urbana de Macau**  
**Documento de consulta**

**Governo da Região Administrativa Especial de Macau**

## ÍNDICE

<b>Preâmbulo</b> .....	3
<b>Capítulo I</b> <b>Conceito, objectivos e princípios de renovação urbana</b> .....	10
<b>Capítulo II</b> <b>Modelo de renovação urbana</b> .....	14
<b>Capítulo III</b> <b>Protecção dos interessados</b> .....	25
<b>Capítulo IV</b> <b>Percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios</b> .....	35
<b>Capítulo V</b> <b>Regime de desapropriação</b> .....	41
<b>Capítulo VI</b> <b>Mecanismo de resolução de litígios diversificado</b> .....	44
<b>Capítulo VII</b> <b>Diplomas legais e informações de referência sobre a renovação urbana</b> .....	47
<b>Anexo: Informações comparativas dos países e regiões vizinhos</b> .....	53

## **Preâmbulo**

Macau é conhecida como uma cidade histórica e cultural, que apresenta uma mistura entre as culturas oriental e ocidental, onde coexistem uma pluralidade de culturas e uma longa história de desenvolvimento. Desde o regresso à Pátria, com a aplicação e implementação integral da política “Um País, Dois Sistemas e Alto Grau de Autonomia” bem como da “Lei Básica de Macau”, Macau tem vindo a registar um rápido desenvolvimento económico e social, registando uma grande mudança histórica no ambiente e no panorama da cidade, tendo a cidade histórica de Macau sido, durante este período, incluída formalmente na “Lista do Património Mundial” pela Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura. No entanto, é de referir que, no decorrer deste desenvolvimento, o ambiente e o panorama da cidade enfrentaram várias pressões. Algumas edificações e instalações antigas, e mesmo os bairros formados no passado, apresentam já sinais de envelhecimento gradual, pelo que as funções urbanas e o ambiente dos bairros carecem de revitalização e melhoramento em termos globais. Por outro lado, devido às limitações em termos de situações objectivas, nomeadamente pequenos espaços na cidade de Macau, alta densidade populacional, escassez de recursos de terra, entre outros, limitou-se, em certa medida, o passo de desenvolvimento da renovação urbana de Macau. Esta realidade multifacetada e vários factores objectivos fazem com que a renovação urbana de Macau tenha as suas particularidades, complexidade, continuidade e dificuldades. Quanto à determinação dos objectivos e medidas políticas da renovação urbana, seus pressupostos de implementação, bem como ao seu âmbito concreto, as dificuldades são muito maiores do que as enfrentadas pelas regiões vizinhas.

Como é que se pode, através da renovação urbana, melhorar as condições de habitação, a vida dos residentes e o ambiente urbano, de forma a servir o objectivo da construção do Centro Mundial de Turismo e Lazer e resolver questões relacionadas com a vida da população, concretizando na prática o objectivo fundamental do Governo de “melhor servir a população, acções governativas em prol da população”? Como é que, através da renovação urbana, se eleva a eficácia no aproveitamento dos terrenos e se satisfaz o objectivo político de “diversificação adequada da economia de Macau”? Como é que, através da renovação urbana, se satisfazem as várias solicitações e o desenvolvimento sustentável da sociedade de Macau? Estas questões já constituem um trabalho importante a longo prazo do Governo da Região Administrativa Especial de Macau (doravante designada por “RAEM”). Para o efeito, o Governo da RAEM deu início aos trabalhos legislativos sobre o reordenamento dos bairros antigos em 2006. Contudo, no âmbito do processo legislativo, 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 trabalhos legislativos em causa.

Ao mesmo tempo, o Governo da RAEM tem continuado a aprofundar a matéria e a tentar encontrar um modelo mais apropriado para a realidade da sociedade de Macau, bem como o rumo de desenvolvimento futuro no âmbito da reformulação dos bairros antigos e da construção urbana, de modo a

responder, efectivamente, às exigências da sociedade quanto à melhoria do ambiente dos bairros sociais e da qualidade de vida. Para isso, o Governo da RAEM, com base no rumo seguido no âmbito do reordenamento dos bairros antigos no passado, apresentou um conceito de renovação urbana, pretendendo, com base no equilíbrio entre os interesses públicos e os direitos e interesses privados, promover continuamente a revitalização e renovação ordenada dos bairros sociais, contribuindo para o aumento da qualidade de vida da população em geral, tendo a renovação urbana sido incluída no “Plano Quinquenal de Desenvolvimento da RAEM”, segundo o qual o Governo irá empenhar-se em promover a alteração, o aperfeiçoamento e a elaboração do respectivo regime jurídico, bem como adoptar, à luz da legalidade, estratégias flexíveis e diversificadas destinadas a ultrapassar bloqueios e retirar vantagens da experiência obtida para o desenvolvimento de futuros projectos, no sentido de promover gradualmente a renovação urbana.

Posteriormente, o Governo da RAEM criou, em Março de 2016, o Conselho para a Renovação Urbana, órgão consultivo que assessora o Governo na formulação da política de renovação urbana.

Quanto ao sentido legislativo em concreto, tendo em conta que a promoção da renovação urbana exige a coordenação e o apoio de diferentes regimes, sendo a edificação do regime jurídico o mais importante entre os diversos elementos complementares, o Governo da RAEM tem acompanhado activamente os trabalhos de elaboração de diplomas legais, tendo já sido elaborados o Regulamento Administrativo n.º 4/2007 (Fundo de Reparação Predial) e vários planos de apoio financeiro com ele relacionados, 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), entre outros. Para além disso, foi criada, em Abril de 2019, a Macau Renovação Urbana, S.A., cujo capital é integralmente detido pelo Governo, tendo como objecto social coordenar e promover todas as acções associadas à renovação urbana; promover a prevenção do envelhecimento e da degradação das condições de salubridade, estéticas e de segurança das edificações existentes; e promover o desenvolvimento de funções urbanas inovadoras em espaços recuperados.

Com vista a acelerar os trabalhos relativos à promoção da renovação urbana, e após efectuada uma análise e avaliação global das diversas circunstâncias, entende-se ser agora o momento oportuno para dar início aos trabalhos legislativos sobre a lei geral da renovação urbana.

Para dar início aos trabalhos legislativos do Regime jurídico da renovação urbana de Macau, o Governo da RAEM criou um grupo de trabalho interdepartamental para a produção legislativa (cujos membros incluem representantes da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, doravante designada por “DSAJ”, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, doravante designada por “DSSOPT”, e do Instituto de Habitação, doravante designado por “IH”), para acompanhar os respectivos trabalhos de análise e de produção legislativa. Tomando como referência as experiências legislativas das regiões vizinhas e de outros países no âmbito da renovação urbana, as opiniões e sugestões apresentadas pelo Conselho para a Renovação Urbana e pelos diversos grupos de trabalho subordinados a este Conselho e tendo

dado mais um passo na ponderação do conteúdo do Relatório dos Serviços de Consultoria para o Estudo da Renovação Urbana de Macau, o Governo da RAEM vem agora apresentar uma consulta sobre a intenção geral da orientação estratégica quanto à elaboração do regime jurídico da renovação urbana.

Tendo em conta a proximidade da questão com o interesse público, o grupo de trabalho para a produção legislativa elaborou o documento de consulta sobre o Regime Jurídico da Renovação Urbana de Macau, tendo os vários tipos de soluções propostas apenas carácter orientador e o objectivo principal de servir de referência indispensável para a população em geral e para os diversos sectores da sociedade aquando da apresentação de opiniões, esperando que, através da consulta pública, seja dado mais um passo na auscultação das opiniões e sugestões dos diversos sectores da sociedade sobre este tema, bem como do seu ponto de vista sobre o sentido e a via concreta que podem ser seguidos na futura renovação urbana, fornecendo, assim, uma melhor base de opinião pública para os trabalhos de elaboração da futura proposta de lei sobre o Regime jurídico da renovação urbana de Macau.

Convidamos, por este meio, as pessoas dos diversos sectores da sociedade a apresentar, dentro do período de consulta, opiniões e sugestões sobre o conteúdo do presente documento de consulta, sobre outras matérias não mencionadas no documento de consulta mas relacionadas com o conteúdo da consulta, bem como sobre outras questões que mereçam atenção.

Terminado o período de consulta, iremos elaborar e publicar o relatório final da consulta com base nas opiniões e sugestões recolhidas. Se pretender que

a sua identidade ou as opiniões apresentadas sejam tratadas, parcial ou totalmente, de forma confidencial, essa exigência deve ser indicada especificamente.

### **Locais para levantamento do documento de consulta**

DSAJ: Rua do Campo, n.º 162, Edifício Administração Pública, 1.º-3.º andar, Macau

DSSOPT: Estrada de D. Maria II, n.º 33, Macau

IH: Estrada do Canal dos Patos, n.º 220, Edifício *Cheng Chong*, R/C L, Macau

Centro de Informação ao Público: Rua do Campo, n.ºs 188-198, *Vicky Plaza*, Macau

Centro de Serviços da RAEM: Rua Nova da Areia Preta, n.º 52, Macau

Centro de Serviços da RAEM das Ilhas: Rua de Coimbra, n.º 225, 3.º andar, Taipa

### **Para consulta e descarregamento do documento de consulta**

DSAJ: [www.dsaj.gov.mo](http://www.dsaj.gov.mo)

DSSOPT: [www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)

IH: [www.ihm.gov.mo](http://www.ihm.gov.mo)

Portal do Governo da RAEM: [www.gov.mo](http://www.gov.mo)

Portal Jurídico de Macau: [www.macaolaw.gov.mo](http://www.macaolaw.gov.mo)



## **Meios para apresentação de opiniões e sugestões**

Website: Página electrónica da DSAJ e Portal do Governo da RAEM

Endereço de email: [info@dsaj.gov.mo](mailto:info@dsaj.gov.mo)

Fax: (853) 2871 0445

Endereço postal: DSAJ - Rua do Campo, n.º 162, Edifício Administração Pública, 19.º andar, Macau

### **Período de consulta:**

11 de Outubro de 2019 a 9 de Dezembro de 2019

## Capítulo I

### Conceito, objectivos e princípios de renovação urbana

#### 1. Conceito de renovação urbana

Não existe, por enquanto, um conceito formal e claro no sistema jurídico de Macau sobre “renovação urbana”. Considerando a grande importância que o conceito de renovação urbana tem em relação à elaboração e aplicação do respectivo futuro regime jurídico e à concretização dos trabalhos de renovação urbana em geral, é necessário clarificar o sentido do conceito de renovação urbana.

Em comparação com o conceito de “reordenamento dos bairros antigos”, o conceito de “renovação urbana” deve ter um conteúdo mais abrangente e uma noção mais ampla, bem como ser mais próximo da realidade de Macau e do seu rumo de desenvolvimento no futuro. A “renovação urbana” visa efectuar, à luz de noções de desenvolvimento urbano mais actualizadas, uma revisão global sobre a envergadura actual, o zoneamento funcional, o *layout* dos espaços e a distribuição de edificações já existentes na cidade, bem como proceder à renovação consoante a necessidade do desenvolvimento urbano no futuro, por forma a concretizar o aproveitamento eficaz dos solos, permitir o pleno desempenho das funções urbanas e melhorar as condições de habitação e o panorama urbano.

Assim sendo, atendendo à realidade da sociedade de Macau, às condições actuais dos bairros e ao rumo de desenvolvimento futuro a longo prazo e tomando como referência as experiências de outros países e regiões vizinhos, propõe-se que o conceito de renovação 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.

## **2. Objectivos e princípios da renovação urbana**

A renovação urbana não deve limitar-se a resolver o problema do envelhecimento dos bairros urbanos, devendo antes seguir os seguintes objectivos:

- 1) A melhoria da qualidade de vida da população;
- 2) A promoção do desenvolvimento urbano harmonioso e sustentável;
- 3) A exploração de mais espaços de desenvolvimento, tendo sempre em consideração os benefícios que possam advir a nível social, ambiental e económico;
- 4) A melhoria do ambiente comercial, em especial no que respeita às pequenas e médias empresas;
- 5) O aproveitamento racional dos solos, a preservação do equilíbrio ambiental e a promoção da funcionalidade das zonas edificadas;
- 6) A manutenção de edificações características e a revitalização das zonas envolventes;
- 7) A promoção da multifuncionalidade do espaço urbano, designadamente para habitação, comércio, serviços, cultura, recreio e lazer;
- 8) A garantia de padrões elevados de qualidade urbanística e ambiental.

Com vista a alcançar os objectivos acima mencionados e evitar que as políticas e medidas adoptadas se afastem dos objectivos já definidos, propõe-se que sejam definidos os seguintes princípios para serem cumpridos na aplicação e implementação das políticas da renovação urbana.

1) Princípio da prossecução do interesse público: assegurando a promoção e a salvaguarda do interesse público no âmbito da execução da renovação urbana;

2) Princípio do equilíbrio de interesses: assegurando a ponderação dos vários interesses públicos subjacentes à execução da renovação urbana e o equilíbrio destes com os interesses particulares, procurando o benefício mútuo e assegurando a atribuição de justas e contemporâneas indemnizações, compensações e apoios, em dinheiro ou espécie, aos interessados cujos interesses sejam lesados pela execução da renovação urbana;

3) Princípio da legalidade e justiça: assegurando o cumprimento das normas jurídicas e dos procedimentos legalmente estabelecidos, designadamente os da Lei de terras, da Lei do planeamento urbanístico e da Lei de Salvaguarda do Património Cultural;

4) Princípio da transparência e da promoção da participação: assegurando a divulgação, no processo de renovação urbana, das respectivas informações junto dos proprietários, arrendatários, moradores, comerciantes, associações e população em geral e promovendo a sua participação activa na elaboração e alteração dos planos de renovação urbana;

5) Princípio do desenvolvimento sustentável: promovendo o desenvolvimento coordenado e equilibrado a nível socioeconómico, histórico, cultural e ambiental, de modo a assegurar a satisfação das necessidades das gerações actuais e a transmissão às gerações futuras de um espaço devidamente planeado e ordenado;

6) Princípio da economia: assegurando o aproveitamento ponderado e racional dos solos e promovendo a distribuição racional dos recursos urbanos;

7) Princípio da protecção ambiental: promovendo a protecção do meio ambiente natural, preservação do equilíbrio ecológico e o desenvolvimento sustentável na vertente ambiental;

8) Princípio da colaboração: incentivando modelos de actuação baseados na colaboração entre as entidades públicas e privadas no âmbito da concretização dos planos de renovação urbana.

### **Pontos essenciais do presente capítulo:**

- (1) Clarificação do sentido do conceito de renovação urbana, incluindo a reconstrução e a reparação, conservação e reabilitação de prédios, bem como o planeamento e a construção de infra-estruturas, equipamentos e espaços públicos complementares no âmbito do plano de renovação urbana; a revitalização dos bairros, valorizando em termos urbanísticos e ambientais os 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.
- (2) Determinação de “oito objectivos” e “oito princípios” para servir como objectivos e sentido que pode ser seguido na execução e promoção da renovação urbana.

**Tem outras opiniões ou ideias sobre o conceito, objectivos e princípios de renovação urbana referidos no presente capítulo?**

## **Capítulo II**

### **Modelo de renovação urbana**

Para que a promoção da renovação urbana possa ser realizada com sucesso, concretizando com eficácia as políticas e os objectivos da renovação urbana, a determinação do modelo de implantação da renovação urbana, de forma científica e racional e de acordo com a situação concreta e o ambiente urbano existente da sociedade de Macau, é muito importante. Por isso, os diversos elementos no âmbito da renovação urbana, incluindo os sujeitos de execução (ou seja, os promotores) da renovação urbana, o modelo de execução da renovação urbana, os critérios para a inclusão na área da renovação urbana, as condições para o início da renovação urbana, entre outros, devem ser ponderados e definidos de forma aprofundada.

#### **I. Sujeitos de execução da renovação urbana**

Os sujeitos de execução da renovação urbana são aqueles que concretizam a execução dos trabalhos de renovação urbana. A forma de determinar, de acordo com a situação concreta da sociedade de Macau, os sujeitos que intervêm na execução da renovação urbana, de delimitar, de forma racional e clara, a posição, os direitos e as responsabilidades dos diferentes sujeitos de intervenção, e de garantir que os diferentes sujeitos de intervenção, com base numa coordenação e comunicação eficaz, podem obter benefícios mútuos em termos de interesses e melhor equilíbrio e maximização dos interesses públicos e privados, é uma questão de resolução primordial necessária para a determinação do modelo de renovação urbana.

Partindo da história e da situação concreta da renovação urbana dos diferentes países ou regiões, constata-se que, uma vez que a renovação urbana tem funções de melhoramento das condições de habitação, da recuperação das funções urbanas e da promoção dos interesses públicos, a sociedade em geral deseja que o Governo possa desempenhar o papel predominante de sujeito de execução, com vista a liderar os trabalhos de promoção da renovação urbana. Por isso, em determinados países ou regiões cabe aos órgãos públicos do Governo liderar a execução da renovação urbana. Por outro lado, em certos países ou regiões, verifica-se que os sujeitos de execução dos trabalhos de renovação urbana não se limitam apenas ao Governo, podendo também as entidades privadas, por sua iniciativa ou em colaboração com o Governo, executar os trabalhos de renovação urbana. Existem ainda países ou regiões que, na execução dos trabalhos de renovação urbana, adoptaram até um modelo em que as entidades privadas desempenham um papel predominante enquanto o Governo desempenha um papel complementar.

Depois de ter tomado como referência a experiência dos países e regiões vizinhos sobre o sujeito da execução quanto à promoção da renovação urbana e à luz da situação concreta de Macau, sugere-se que sejam introduzidos sujeitos diversificados de execução da renovação urbana, cabendo à Macau Renovação Urbana S.A., cujo capital é integralmente detido pelo Governo, liderar os trabalhos de renovação urbana, podendo as entidades privadas optar pela colaboração com a mesma ou, quando estiverem satisfeitas as condições legalmente previstas, dar início aos mesmos por iniciativa própria, cabendo à Macau Renovação Urbana S.A. fornecer-lhes o apoio técnico de orientação necessário, contribuindo-se, assim, para a orientação, divulgação e incentivo no

sentido de o mercado participar nos trabalhos de desenvolvimento no âmbito da renovação urbana de Macau.

## **II. Modelo de execução da renovação urbana**

O modelo tradicional de renovação urbana enfatiza a reconstrução e remodelação dos bairros antigos, ruas antigas e prédios antigos. No entanto, a experiência comprova que o andamento da renovação urbana segundo o modelo tradicional está longe de acompanhar o ritmo de envelhecimento dos prédios dos bairros antigos. Por isso, com a acumulação contínua de experiências no âmbito da renovação urbana, diferentes regiões têm vindo a diversificar os modelos de renovação urbana, os quais já não se limitam à demolição e reconstrução de edificações antigas, estando agora voltados também para uma nova estratégia de conservação e reparação, bem como de revitalização, concretizando assim um modelo de renovação urbana sustentável e mais eficaz.

Tendo como referência os regimes e estratégias de desenvolvimento de diversos países e regiões e conjugando-os com a realidade de Macau e o seu rumo de desenvolvimento no futuro, propomos que o modelo de renovação urbana possa desenvolver-se nas seguintes três vertentes, sendo a mesma promovida de acordo com diferentes critérios e com a situação concreta:

### **(1) Reconstrução**

A reconstrução consiste no acto de demolição da edificação original e do reaproveitamento do terreno deste lote para construir novas edificações e equipamentos complementares. No decorrer da reconstrução, além de se



ponderar a situação da edificação demolida, são também factores de ponderação importantes o aumento da taxa de aproveitamento do terreno, o melhoramento das condições de habitação e a satisfação de outros pedidos com carácter de interesse público no âmbito do planeamento da renovação urbana. Os prédios objecto de reconstrução são, essencialmente, as edificações com uma idade mais elevada e em que a maioria dos proprietários concordam com a sua demolição e reconstrução. Além disso, incluem-se nos prédios objecto de reconstrução, claramente, os prédios e edificações existentes com danos na estrutura arquitectónica, que se encontram em estado de degradação ou deterioração ou aos quais faltam condições básicas de salubridade ou constituem um potencial perigo, necessitando assim de ser demolidos e reconstruídos. Relativamente às edificações a demolir, é possível, através de um plano global, melhorar o *design* do panorama e das infra-estruturas já construídos e proporcionar mais instalações públicas, criando mais ambientes verdes e mais espaços de lazer e comunitários, com vista à sua reconstrução em prédios de modelo novo que satisfaça o *design* da cidade moderna e o padrão de habitação.

## **(2) Reparação, conservação e reabilitação**

Depois de tomar como referência a experiência de outros países ou regiões, constata-se que, para além da reconstrução de prédios, o reforço da reparação e conservação quotidianas e da reabilitação em situações de necessidade das edificações, melhorando as suas instalações públicas, com vista à sua manutenção em bom estado, tem também um grande significado para o melhoramento das condições de habitação e para evitar situações urgentes de demolição e reconstrução. Em paralelo, estas formas de actuação correspondem às políticas e aos objectivos de desenvolvimento sustentável, por isso, a

reparação, conservação e reabilitação de prédios já se tornaram elementos constitutivos importantes dos trabalhos de renovação urbana.

Relativamente à renovação urbana de Macau em concreto, a cidade de Macau tem uma longa história, por isso a percentagem de edificações com uma idade mais elevada é bastante alta. De acordo com os dados estatísticos preliminares, o número de edificações com idade de trinta anos ou superior é de 3,697 prédios. Estas edificações têm vindo a revelar, gradualmente, vários problemas em termos de condições de habitação, segurança pública e saúde pública, à medida que as instalações do próprio prédio envelhecem e estas se encontram sem conservação e reparação prolongada, apresentando problemas de desnivelamento do betão, infiltração de água, queda da parede exterior, fornecimento de electricidade e água, insuficiência de instalações contra-incêndio, entre outros, pelo que o reforço da reparação, conservação e reabilitação dos prédios tem um significado ainda mais especial e uma posição de destaque na renovação urbana de Macau.

O reforço da reparação, conservação e reabilitação dos prédios envolve deveres para os proprietários das edificações, a supervisão, coordenação e apoios financeiros eficazes por parte do Governo, trabalhos para a sua promoção e concretização por parte dos sujeitos intervenientes na renovação urbana, entre outros. Os proprietários das edificações têm responsabilidade quanto ao dever de reparação, conservação e reabilitação das edificações. Tendo em conta a situação dos prédios de Macau, o Governo da RAEM já introduziu planos de reparação e de apoios financeiros a prédios, tendo como objectivo apoiar de forma financeira e encorajar os proprietários a fazer obras de conservação e

reparação nos seus prédios, a fim de elevar o nível de segurança e de salubridade ambiental dos prédios privados.

Quanto à elaboração de políticas e diplomas legais relativos à renovação urbana, bem como à sua implementação concreta no futuro, deve dar-se mais um passo no reforço da consciência e da responsabilidade dos proprietários quanto à reparação, conservação e reabilitação dos próprios prédios, bem como no aumento da intensidade quanto à supervisão da situação dos prédios.

### **(3) Preservação e revitalização**

A preservação e a revitalização têm como objectivo criar um ambiente característico local singular para os prédios, locais e edificações de interesse histórico, cultural e arquitectónico, usando como matéria-prima no âmbito da renovação urbana as características locais, o interesse histórico, cultural e artístico, bem como a paisagem humana local, mostrando e protegendo as características e o património histórico e cultural daquela zona. A preservação e a revitalização incluem a manutenção da fachada da edificação ou a conservação, reparação e remodelação do seu interior, sendo objecto das mesmas, principalmente, os prédios com valor histórico, cultural e arquitectónico.

### **III. Critérios da inclusão na área da renovação urbana**

A delimitação, de forma científica e racional, dos critérios de integração no âmbito de renovação urbana consoante a situação concreta de Macau produz um efeito básico e fundamental para o início célere dos projectos de renovação urbana. Do ponto de vista das experiências do direito comparado e de realização

mais científica e racional dos projectos de renovação urbana, a delimitação do âmbito da renovação urbana pode ser diferenciada entre: dentro do plano de renovação urbana e fora do plano de renovação urbana.

Tomando como referência a experiência das cidades das regiões vizinhas no âmbito da renovação urbana, verificamos que existe regulamentação legal para delimitar a área de reconstrução de prédios no âmbito da renovação urbana. Além disso, permite-se o desenvolvimento dos trabalhos de reconstrução de prédios fora da área legal delimitada, não se limitando a reconstrução à iniciativa própria dos particulares, sendo, porém, necessária a satisfação de condições específicas se os interessados pretenderem que lhes sejam aplicados os benefícios e políticas específicas da renovação urbana.

Em relação a Macau, uma vez que a renovação urbana ainda se encontra numa fase preliminar, a tendência será adoptar uma forma mais simples e célere para a iniciar, não sendo conveniente limitar a reconstrução dos prédios no âmbito da renovação urbana apenas aos prédios que se encontram dentro da área de renovação urbana. No entanto, olhando para a experiência de outros países e regiões, verificamos que a reconstrução de prédios fora da área de renovação urbana ainda tem de satisfazer determinados requisitos, só podendo, a partir daí, ser considerados como estando enquadrados no âmbito da renovação urbana e ser-lhes aplicadas as normas do regime da renovação urbana, ou seja, para proceder à integração do direito de propriedade (regime de desapropriação), à compensação (formas diversificadas de indemnização/habitação para alojamento temporário e habitação para troca), entre outras.

### **(1) Zona de reconstrução dentro do plano de renovação urbana**

No sentido de acelerar os trabalhos de renovação urbana, o Governo da RAEM, sob o enquadramento dos regimes consagrados na Lei de terras, na Lei do planeamento urbanístico e na Lei de Salvaguarda do Património Cultural, pode proceder aos referidos trabalhos adequados à situação concreta da RAEM e oportunos, designadamente face a determinados prédios com idade claramente elevada ou em situação de muito má conservação, ou em relação a zonas que já apresentam riscos bastante graves em termos de segurança e salubridade públicas, o que demonstra uma necessidade premente de renovação urbana. Assim, devem ser criados planos de renovação urbana específicos, estipulando expressamente que uma determinada zona pertence ao âmbito da zona de renovação urbana, podendo, deste modo, a reconstrução de prédios desta zona ser incorporada, automaticamente, no âmbito da renovação urbana, aplicando-se o respectivo diploma.

### **(2) Zona de reconstrução fora do plano de renovação urbana**

Relativamente à reconstrução de prédios fora do plano de renovação urbana, quais são os critérios utilizados para confirmar se esta pertence ao âmbito da renovação urbana? Tendo como referência a experiência de outros países e regiões, podemos ponderar com base nas leis aplicadas no âmbito da renovação urbana relativas à classificação, nomeadamente as relativas à situação do prédio (se se trata de falta de manutenção visível, se for considerado como prédio em ruína ou já destruído, entre outros), à idade do prédio (de acordo com as disposições em causa de Hong Kong, os prédios com 50 anos de idade ou de 30 anos de idade no caso dos prédios classificados como edifícios industriais que se encontram situados em zonas não industriais; em Taiwan não existe um critério uniforme em relação à idade do prédio). Partindo da situação concreta de Macau

podemos ponderar a utilização da idade do prédio de 30 anos como critério, pois só os prédios com 30 anos de idade ou superior é que estão em condições de ser incluídos no âmbito da renovação urbana.

#### **IV. Condições para o início da renovação urbana**

Sintetizando os diferentes conteúdos acima referidos, relativamente à situação de Macau, a tendência deverá ser a adopção de uma forma simples e célere para iniciar a renovação urbana. Assim sendo, pode-se ponderar a possibilidade de aplicação da lei de renovação urbana, com vista ao seu início, independentemente de se tratar de reconstrução por unidade (envolvendo um único edifício) ou por zona (envolvendo uma determinada zona) e desde que se satisfaça qualquer uma das condições abaixo indicadas:

##### **(1) Prédio dentro do plano de renovação urbana;**

No sentido de melhor iniciar e desenvolver os projectos da renovação urbana, concretizando o objectivo político da renovação urbana, há necessidade de elaborar o plano relacionado com a renovação urbana e delimitar concretamente as respectivas zonas no âmbito da renovação urbana, de modo a implementar uma série de medidas de renovação urbana para os prédios situados dentro da zona de renovação urbana, com base no regime jurídico de Macau em vigor, nomeadamente ao abrigo dos princípios e exigências relacionados da Lei de Terras, da Lei do planeamento urbanístico e da Lei de Salvaguarda do Património Cultural e consoante a situação de distribuição, idade, utilidade, estado de conservação e respectiva densidade populacional dos prédios situados em diferentes zonas urbanas, após ter avaliado o impacto da renovação urbana

com base no ambiente habitacional, saúde pública, infra-estrutura, instalações sociais e desenvolvimento da economia social dos bairros urbanos.

**(2) Prédio fora do plano de renovação urbana, com situação e idade correspondentes aos critérios de delimitação da renovação urbana, enquadráveis em qualquer uma das situações seguintes:**

**(2.1) O prédio foi confirmado pelos serviços competentes como estando em ruína ou como sendo prejudicial à saúde e à segurança públicas;**

**(2.2) Fora da situação acima referida, nos casos em que o prédio atingiu 30 anos de idade ou mais.**

Relativamente aos prédios que satisfazem as condições acima referidas para o início da renovação, a exigência da percentagem do direito de propriedade envolvida vai ser explicada no Capítulo IV.

#### **Pontos essenciais do presente capítulo:**

Clarificação dos diversos elementos no âmbito da renovação urbana, incluindo os sujeitos de execução da renovação urbana, o modelo de execução da renovação urbana, os critérios para a inclusão na área da renovação urbana e as condições para o início da renovação urbana:

(1) Sujeitos de execução da renovação urbana: sujeitos diversificados de execução da renovação urbana, cabendo à Macau Renovação Urbana S.A., cujo capital é integralmente detido pelo Governo, liderar os trabalhos de renovação urbana, podendo as entidades privadas optar

pela colaboração com a mesma ou, quando estiverem satisfeitas as condições legalmente previstas, dar início aos mesmos por iniciativa própria, cabendo à Macau Renovação Urbana S.A. fornecer-lhes o apoio técnico de orientação necessário.

(2) Modelos de execução da renovação urbana: desenvolvimento seguindo três vertentes, ou seja, a reconstrução; a reparação, conservação e reabilitação; e a preservação e revitalização.

(3) Critérios para a inclusão na área da renovação urbana:

(3.1) Zona de reconstrução dentro do plano de renovação urbana: criar planos de renovação urbana específicos, estipulando expressamente que uma determinada zona pertence ao âmbito da zona de renovação urbana, podendo, assim, a reconstrução de prédios desta zona ser incorporada, automaticamente, no âmbito da renovação urbana;

(3.2) Reconstrução de prédios fora do plano de renovação urbana: utilizar como critério de delimitação a idade de 30 anos do prédio, pois só os prédios com 30 anos de idade ou superior é que estão em condições de ser incluídos no âmbito da renovação urbana.

(4) Condições para o início da renovação urbana:

(4.1) Prédio incluído no plano de renovação urbana;

(4.2) Prédio fora do plano de renovação urbana: o prédio atingiu 30 anos de idade ou mais ou o prédio foi confirmado pelos serviços competentes como estando em ruína ou como sendo prejudicial à saúde e à segurança públicas.

**Tem outras opiniões ou ideias sobre o modelo de renovação urbana referido no presente capítulo?**



## **Capítulo III**

### **Protecção dos interessados**

A fim de incentivar e encorajar eficazmente os proprietários a participarem e a implementarem, de forma activa, a renovação urbana, é crucial a protecção dos interessados, sendo este ponto considerado, nos regimes de diferentes países e regiões, como um elemento fulcral para promover a renovação urbana. Alguns países e regiões aplicam medidas de compensação diversificadas em relação aos proprietários que participem na reconstrução de prédios no âmbito da renovação urbana, atribuindo até vários tipos de subsídios adicionais com base no valor das fracções, com vista a incentivar mais proprietários a participar na renovação urbana.

De acordo com a situação concreta de Macau, para poder promover, de forma eficaz, a renovação urbana, melhorar as funções urbanas e elevar a qualidade de vida dos residentes, devem ser tomadas medidas eficazes para encorajar os proprietários a participar e implementar, de forma activa, a renovação urbana, pelo que o mecanismo de protecção dos proprietários será o elemento mais crucial para a promoção da renovação urbana.

Assim, após efectuada uma consulta e consideração global das experiências de outros países e regiões e à luz da situação actual e da estratégia de desenvolvimento de Macau no futuro, sugere-se que as medidas de protecção para a reconstrução de prédios no âmbito da renovação urbana possam ter em consideração os dois vectores seguintes:

## **(1) Imóveis com fins habitacionais**

### **(i) Troca da fracção – ou seja “troca de fracção por fracção”**

A medida de compensação de troca de fracção, vulgarmente designada como “troca de fracção por fracção”, consiste em o proprietário da fracção afectado pela reconstrução do prédio poder, como contrapartida pela sua participação no plano de renovação urbana, e com base no seu direito de propriedade sobre a fracção demolida, trocar a sua fracção por uma fracção nova ou outra fracção que seja idêntica ou semelhante à fracção original.

A situação mais frequente de “troca de fracção por fracção” consiste na troca da fracção demolida por outra fracção do prédio reconstruído no local original, ou seja, consiste no “regresso ao local original”. No entanto, se o regresso não puder ser concretizado por causa do planeamento urbanístico ou por outras razões, a “troca de fracção por fracção” pode ser efectuada por meio de uma fracção da mesma zona ou de uma outra zona. Além disso, pode ser também aplicado o regime de habitação para troca regulado na Lei n.º 8/2019 (Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana).

Quanto à determinação de uma medida de “troca de fracção por fracção” que corresponda à situação concreta de Macau, às suas condições de execução em concreto, à forma de cálculo do valor, entre outros assuntos, é necessário ponderar globalmente o grau de aceitação por parte da sociedade, os efeitos para o desenvolvimento futuro da renovação urbana, a capacidade financeira dos proprietários afectados, o impacto financeiro para os sujeitos de execução da renovação urbana e o coeficiente de ocupação do solo do prédio reconstruído,

bem como equilibrar os interesses dos proprietários na obtenção de um realojamento razoável.

## **(ii) Compensação pecuniária**

Depois de ter tomado como referência as experiências de diversos países e regiões, verificamos que a medida de compensação no âmbito da renovação urbana adoptada em cada cidade visa, principalmente, proporcionar uma compensação pecuniária aos proprietários afectados, de modo a proteger os seus direitos e interesses, reduzir o impacto que lhes é causado pela renovação urbana e fazer com que a renovação urbana seja promovida de forma eficaz. O montante da compensação pecuniária deve ter por base uma estimativa justa e equitativa para que as pessoas afectadas possam receber uma indemnização razoável e oportuna.

Relativamente à questão de como determinar o valor da compensação pecuniária, apresentamos as seguintes três formas de cálculo para ponderação e escolha:

### **(ii.1) Efectuar a compensação de acordo com o critério relativo à idade do prédio determinado de forma uniforme**

Para os proprietários afectados pela reconstrução do prédio, podemos ter como referência o valor real de uma fracção de um prédio de uma determinada idade, determinado de forma uniforme para servir como critério para o cálculo do montante da compensação única. Para determinar um padrão de idade adequado ao desenvolvimento social e económico de Macau, é necessário ponderar cuidadosamente até que ponto o padrão de idade é aceite por parte da sociedade, o impacto financeiro para a implementação da renovação urbana e o

desenvolvimento sustentável futuro da renovação urbana, sendo necessário ainda equilibrar os interesses dos proprietários afectados pela reconstrução do prédio na obtenção de uma compensação razoável. A adopção do padrão de idade como critério de compensação pecuniária tem as suas vantagens e desvantagens. A vantagem é que o sujeito de execução da renovação urbana pode, de acordo com este critério uniforme, iniciar e promover os trabalhos da renovação urbana. No entanto, a sua desvantagem reside na impossibilidade de reflectir, de forma diversificada, as diferentes condições e factores relativos aos prédios afectados pela reconstrução. Além disso, relativamente ao estabelecimento do padrão de idade, é necessário ponderar também se este pode causar encargos financeiros aos sujeitos de execução que promovam a renovação urbana no futuro, com vista a garantir o desenvolvimento sustentável da renovação urbana de Macau.

**(ii.2) Tomar como referência o valor de mercado actual do prédio e com base neste valor conceder uma compensação extra de acordo com uma determinada percentagem do valor do prédio**

Para além do critério referido na alínea anterior, podemos também ponderar a concessão de uma compensação de acordo com o valor de mercado actual do prédio e com base neste valor conceder uma compensação pecuniária extra. Esta quantia é calculada com base numa determinada percentagem do valor de mercado actual do prédio (por exemplo, 20% ou até 30%) como compensação extra para o proprietário (por exemplo, aquando da aquisição pela Autoridade de Renovação Urbana de Hong Kong do imóvel habitacional desocupado, é concedido ao proprietário o valor de mercado do imóvel e um subsídio de apoio. Geralmente, o subsídio de apoio é de 25% a 75% do valor do subsídio para a compra de habitação própria, variando de acordo com a quantidade de imóveis

que o proprietário possui e a sua situação de ocupação). A compensação pecuniária extra visa proporcionar uma certa atractividade económica para incentivar os proprietários quanto à participação na renovação urbana.

**(ii.3) Tomar como referência determinados critérios, tais como o coeficiente de ocupação do solo do prédio reconstruído, com vista a estabelecer um mecanismo de compensação pecuniária diversificado**

Além dos critérios de compensação referidos nas duas alíneas anteriores, pode ainda ser ponderado o estabelecimento de um mecanismo de compensação pecuniária diversificado, tomando em conta determinados critérios, tais como o coeficiente de ocupação do solo do prédio reconstruído, entre outros.

Em Macau, a situação de aproveitamento de terreno em muitos bairros antigos é a construção de prédios baixos. Se não se trata de zonas onde existe limitação quanto à altura dos prédios, prevemos que, após a reconstrução, o volume e a altura dos prédios vão ser aumentados. Do ponto de vista da eficiência do aproveitamento do terreno, a reconstrução e desenvolvimento destes terrenos têm uma maior vantagem. Assim, em relação à medida de compensação, podemos ponderar melhor os benefícios e efeitos potenciais do desenvolvimento futuro destes terrenos, a eficácia do aproveitamento destes terrenos e o impacto positivo para o desenvolvimento da zona, entre outros factores, com vista a estabelecer um mecanismo de compensação pecuniária diversificado. Por exemplo, através do aumento de atractivos (incluindo o aumento do montante de compensação pecuniária) pode encorajar-se os proprietários destes prédios baixos a participarem na renovação urbana.

Quanto aos projectos concretos, critérios, condições de execução, forma de cálculo do valor, entre outros, no âmbito do mecanismo de compensação pecuniária diversificado, é necessário ponderar globalmente o seu grau de aceitação por parte da sociedade, o impacto global na renovação urbana e o impacto financeiro para os sujeitos de execução da renovação urbana, bem como equilibrar os interesses dos proprietários na obtenção de uma compensação razoável.

### **(iii) Subsídio especial**

Os subsídios especiais consistem, para além da compensação pecuniária, no estabelecimento de diferentes subsídios especiais de acordo com as diferentes circunstâncias em concreto. Por exemplo, os proprietários podem obter o subsídio para financiar as despesas decorrentes do realojamento na nova fracção e despesas de mudança de casa.

O objectivo da criação do subsídio especial é, para além da compensação pecuniária, dar mais um passo no encorajamento aos proprietários para participarem na renovação urbana, bem como disponibilizar mais atractivos para os proprietários participarem activamente na renovação urbana, minimizando, tanto quanto possível, os seus encargos adicionais.

Quanto à determinação de subsídios especiais que correspondam à situação real de Macau, aos projectos concretos, aos critérios, às condições de execução, ao cálculo de valores, entre outros assuntos, é necessário ponderar globalmente o grau de aceitação por parte da sociedade, os efeitos para o desenvolvimento futuro da renovação urbana e o impacto financeiro para os sujeitos de execução

da renovação urbana, bem como equilibrar os interesses dos proprietários na obtenção de um realojamento razoável.

## **(2) Imóveis com fins não habitacionais<sup>1</sup>**

No que respeita à protecção dos interessados no âmbito de imóveis com fins não habitacionais, podemos ponderar a atribuição de determinada compensação pecuniária ou subsídio adicional aos proprietários. Em relação aos critérios de atribuição, podemos ponderar os anos de exploração comercial, as características da zona onde estão instalados, a renda e o período de arrendamento, bem como outros factores (despesas de mudança e reabertura do negócio, prejuízos resultantes da paralisação da actividade, entre outros), a fim de servir como critérios de atribuição de compensação pecuniária ou subsídio adicional.

Quanto à determinação de uma medida de compensação relativa aos imóveis com fins não habitacionais que corresponda à situação concreta de Macau, é necessário ponderar globalmente o grau de aceitação por parte da sociedade, os efeitos para o desenvolvimento futuro da renovação urbana e o impacto financeiro para os sujeitos de execução da renovação urbana, bem como equilibrar os interesses dos interessados na obtenção de um realojamento razoável.

---

<sup>1</sup> Deve-se ponderar se são abarcados todos os imóveis com fins não habitacionais, incluindo:

1) Fins industriais; 2) Fins comerciais; 3) Fins de serviços, escritórios e profissões liberais; 4) Fins hoteleiros ou actividades similares; 5) Fins de equipamentos sociais, colectivos ou públicos; 6) Fins de estacionamento de veículos motorizados.

## **Medidas complementares (habitação para alojamento temporário e habitação para troca) fora do âmbito de compensação da renovação urbana**

Além das medidas de compensação acima mencionadas, a fim de dar mais um passo na promoção da renovação urbana, o regime da habitação para alojamento temporário e habitação para troca, previsto na Lei n.º 8/2019 (Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana) constitui também uma medida complementar para a promoção da renovação urbana, pretendendo, através da habitação para alojamento temporário e habitação para troca, proporcionar mais uma escolha aos proprietários. Enquanto aguarda o regresso ao local original, o proprietário pode optar por arrendar uma habitação para alojamento temporário. Do mesmo modo, quando for impossível o regresso, o proprietário pode optar por comprar uma habitação para troca. Para os proprietários afectados pela demolição, a habitação para alojamento temporário e habitação para troca é complementar do mercado privado de arrendamento e de venda de habitação, destinado aos proprietários habilitados a optar pelo arrendamento ou compra, quando houver recursos habitacionais disponíveis.

### **Pontos essenciais do presente capítulo:**

A fim de melhor encorajar os proprietários a participarem e a implementarem, de forma activa, a renovação urbana, são definidas as correspondentes medidas de protecção destinadas aos proprietários afectados pela reconstrução de prédios no âmbito da renovação urbana:

#### **(1) Imóveis com fins habitacionais**

(i) Troca da fracção – ou seja “troca de fracção por fracção”



(ii) Compensação pecuniária

(ii.1) Efectuar a compensação de acordo com o critério relativo à idade do prédio, determinado de forma uniforme

(ii.2) Tomar como referência o valor de mercado actual do prédio e com base neste valor conceder uma compensação extra de acordo com uma determinada percentagem do valor do prédio

(ii.3) Tomar como referência determinados critérios, tais como o coeficiente de ocupação do solo da edificação reconstruída, com vista a estabelecer um mecanismo de compensação pecuniária diversificado

(iii) Subsídio especial.

## **(2) Imóveis com fins não habitacionais**

É atribuída uma determinada compensação pecuniária ou subsídio adicional aos proprietários. Em relação aos critérios de atribuição, podemos ponderar os anos de exploração comercial, as características da zona onde estão instalados, a renda e o período de arrendamento, bem como outros factores (despesas de mudança e reabertura do negócio, prejuízos resultantes da paralisação da actividade, entre outros), a fim de servir como critérios de atribuição de compensação pecuniária ou subsídio adicional.

### **Medidas complementares (habitação para alojamento temporário e habitação para troca)**

Além das medidas de compensação acima mencionadas, a habitação para alojamento temporário e habitação para troca enquanto medida complementar para a promoção da renovação urbana nos termos da Lei n.º 8/2019 (Regime

jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana), proporciona mais uma opção de arrendamento ou compra aos proprietários e destina-se aos proprietários habilitados para optarem pelo arrendamento ou compra, quando houver recursos habitacionais disponíveis.

**Tem outras opiniões ou ideias sobre a protecção dos interessados referida no presente capítulo?**

## **Capítulo IV**

### **Percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios**

A promoção do desenvolvimento da renovação urbana vai ao encontro do interesse público. O redesenvolvimento dos bairros antigos e a reconstrução dos prédios e edificações degradados podem contribuir para a melhoria do meio ambiente e das condições de salubridade, bem como contribuir para um aproveitamento mais eficaz dos recursos de solo, beneficiando a sociedade em geral. No entanto, a questão sobre a quota dos direitos de propriedade impede frequentemente o avanço dos projectos de reconstrução em que a maioria dos condóminos já deu o seu consentimento, tendo vindo a ser o obstáculo principal à renovação urbana.

Para facilitar a participação na renovação urbana e acelerar os respectivos trabalhos, alguns países e regiões diminuíram a percentagem dos direitos de propriedade exigida para se proceder à reconstrução de prédios no âmbito da renovação urbana. Algumas regiões até permitem que a reconstrução de prédios incluídos no plano de renovação urbana não esteja sujeita à limitação quanto à percentagem do direito de propriedade. Paralelamente, estabeleceram também um regime de venda obrigatória, permitindo que a pessoa/entidade que possua uma quota maioritária especificada num determinado lote possa requerer a venda obrigatória das restantes quotas do mesmo para o seu redesenvolvimento.

Embora não se encontre regulada especificamente no ordenamento jurídico de Macau a percentagem dos direitos de propriedade exigida para o

desenvolvimento da renovação urbana, as normas que têm a ver com a percentagem dos direitos de propriedade e os requisitos para se proceder à reconstrução de prédios são, nos termos gerais do direito civil, fixados de acordo com o artigo 1337.º (Destruição do prédio) do Código Civil no caso de existir destruição do prédio, ou de acordo com o n.º 1 do artigo 1321.º (Modificação do título) do Código Civil no caso de prédio não destruído, com vista a decidir a percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução. Se se tratar de prédio cuja destruição atinja uma parte menor, é necessário obter consentimento por deliberação tomada pelos proprietários que ocupem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio, e se se tratar de prédio não destruído, a reconstrução só pode ser efectuada depois de deliberação tomada pela unanimidade de todos os proprietários.

É de salientar que a quota sobre os direitos de propriedade supramencionada corresponde ao valor relativo de cada fracção autónoma, fixado no momento da construção pelo promotor do edifício através do título constitutivo (memória descritiva das fracções autónomas) e é expresso em percentagem ou permilagem do valor total do condomínio, registado no registo predial. Por isso, a percentagem dos direitos de propriedade é calculada conforme a percentagem patente no registo predial.

Podemos ver que, de acordo com as disposições gerais do direito civil, a solução de fazer depender a reconstrução de prédios não destruídos do consentimento unânime pode realmente contribuir para a protecção eficaz dos interesses de todos os proprietários quanto aos seus direitos reais. No entanto, os prédios localizados nos bairros antigos de Macau têm, na sua maioria, uma idade elevada. Além disso, muitos prédios estão a enfrentar o problema do

envelhecimento. Assim, se contarmos apenas com a concertação entre os proprietários, pode não ser fácil chegar a um consenso quanto à reconstrução dos prédios. A renovação urbana apresenta-se como uma necessidade iminente e implica grandes interesses públicos, por isso, a reconstrução de prédios com base na deliberação tomada por unanimidade não só representa um problema com elevados custos e dificuldade de operacionalizar, como também prejudica o desenvolvimento contínuo da sociedade e o interesse público.

Obviamente, do ponto de vista do respeito pelo direito de propriedade privada dos proprietários, o ideal seria que os sujeitos de execução da renovação urbana conseguissem chegar a um consenso com a unanimidade de todos os proprietários do prédio ou edificação. No entanto, durante o processo de renovação urbana, se os proprietários não conseguirem chegar a um consenso depois de várias negociações, deve-se considerar promover a renovação urbana através da deliberação tomada por uma maioria, com vista à sua eficaz promoção. Por isso, tendo em consideração a realidade de Macau e a promoção do papel de desenvolvimento da renovação urbana, e sob o pressuposto do equilíbrio entre os interesses públicos e privados, pode-se estabelecer, legalmente, a percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios no âmbito da renovação urbana, diminuindo-a adequadamente consoante os diferentes casos e estabelecendo o respectivo regime complementar. Após uma consulta das experiências de outros países e regiões e considerando que os prédios com idade inferior a 30 anos não se encontram numa situação de risco para a segurança e saúde públicas nem estão classificados como prédios em ruína e em perigo, estando a estrutura arquitectónica dos mesmos geralmente segura e em bom estado, não existem, por enquanto, razões suficientes para sustentar a inclusão destes prédios no âmbito da renovação urbana. Por outras palavras, os trabalhos

de renovação urbana de Macau no futuro devem aplicar-se principalmente aos prédios com idade igual ou superior a 30 anos. Assim sendo, pode-se considerar a fixação da percentagem dos direitos de propriedade exigida para o início da reconstrução de prédios com idade igual ou superior a 30 anos a partir das seguintes vertentes:

**(1) Tratando-se de prédios com idade igual ou superior a 30 anos e inferior a 40 anos, é necessário o consentimento de 90% dos proprietários**

Em termos de segurança estrutural, os prédios com idade igual ou superior a 30 anos e inferior a 40 anos encontram-se ainda dentro do período de duração previsto para o seu uso. A qualidade da habitação pode ser mantida em grande medida, desde que haja adequada reparação e conservação. No entanto, tendo em conta que esses prédios estão a envelhecer gradualmente, considera-se que, caso a maioria dos proprietários tenha a intenção de participar na renovação urbana, se deve disponibilizar um certo grau de apoio e facilitação. Assim, propomos que a percentagem dos direitos de propriedade possa ser reduzida adequadamente para 90%.

**(2) Tratando-se de prédios com idade igual ou superior a 40 anos, é necessário o consentimento de 80% dos proprietários**

O período de duração previsto dos edifícios é, em geral, 50 anos. Isto quer dizer que os edifícios com idade superior a 50 anos podem, muito provavelmente, sofrer uma redução da sua resistência arquitectónica em consequência do envelhecimento da estrutura, o que pode provocar a respectiva destruição e situações de perigo. Sendo uma medida preventiva de desastres urbanos, a renovação

urbana deve providenciar medidas adequadas antes de ocorrerem problemas previsíveis relativamente à estrutura dos prédios, a fim de garantir o interesse público.

Tendo em conta que a integração dos direitos de propriedade, a demolição e o início do projecto de reconstrução levam o seu tempo, propomos que, para os prédios com idade igual ou superior a 40 anos, a reconstrução possa ser iniciada desde que 80% dos proprietários dêem o seu consentimento. A adopção de 80% como percentagem exigida para a reconstrução de prédios tem como referência a prática de outros países e regiões, que também fixaram a percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios em 80% no âmbito de modelos de reconstrução similares.

**(3) Tratando-se de prédios já demolidos por ter sido considerado que ameaçavam ruína ou ofereciam perigo para a saúde ou segurança públicas pelos serviços competentes, é necessário o consentimento de 60% dos proprietários**

Relativamente aos prédios que sejam demolidos por se considerar que ameaçam ruína ou oferecem perigo para a saúde ou segurança públicas, se se pretender reconstruir prédios nestes terrenos, nos termos da legislação em vigor, é necessário obter o consentimento de todos os proprietários, mas, na verdade, não é fácil atingir um consenso para isso. Como se verifica a escassez de recursos de solo em Macau, caso estes preciosos recursos não se encontrem bem aproveitados, tal irá impedir, em certa medida, a revitalização dos bairros e o passo de desenvolvimento da renovação urbana. Assim sendo, com vista a incentivar o reaproveitamento dos terrenos,

sugere-se que seja reduzida a exigência da percentagem dos direitos de propriedade em relação à reconstrução de prédios neste tipo de terrenos, podendo assim iniciar-se a reconstrução do prédio após a obtenção de 60% do consentimento dos proprietários, com vista a promover um melhor aproveitamento e desenvolvimento dos mesmos.

**Pontos essenciais do presente capítulo:**

Com vista a facilitar a participação e a promoção do desenvolvimento dos trabalhos de renovação urbana de Macau, é definida a correspondente percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios no âmbito da renovação urbana:

- (1) Tratando-se de prédios com idade igual ou superior a 30 anos e inferior a 40 anos, é necessário o consentimento de 90% dos proprietários.
- (2) Tratando-se de prédios com idade igual ou superior a 40 anos, é necessário o consentimento de 80% dos proprietários.
- (3) Tratando-se de prédios já demolidos por ter sido considerado que ameaçavam ruína ou ofereciam perigo para a saúde ou segurança públicas pelos serviços competentes, é necessário o consentimento de 60% dos proprietários.

**Tem outras opiniões ou ideias sobre a percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios referida no presente capítulo?**



## **Capítulo V**

### **Regime de desapropriação**

A integração da propriedade é um elemento chave para a concretização da execução da reconstrução de prédios na renovação urbana, sendo também, desde sempre, o elemento mais difícil. Em geral, a integração da propriedade é feita mediante a aquisição da propriedade dos bens imóveis através de concertação privada com os proprietários em causa. No entanto, no caso de se ter adquirido a percentagem mínima da propriedade exigida para a reconstrução do prédio mas não se conseguir concluir a integração da restante percentagem da propriedade através de meios privados, após envidados todos os esforços, tem de se ponderar a possibilidade da introdução de um regime específico de desapropriação no âmbito da renovação urbana, como forma de promoção e último meio de intervenção.

No regime jurídico vigente, para além da Lei n.º 12/92/M (Regime das expropriações por utilidade pública) em vigor e do Decreto-Lei n.º 43/97/M que desenvolve o regime jurídico da expropriação por utilidade pública, os quais visam fazer face às questões da expropriação por utilidade pública, não existe outro regime de desapropriação que possa ser aplicado na renovação urbana.

Sendo o Regime das Expropriações por utilidade pública, bem como o regime que o desenvolve, regimes gerais, é difícil que os mesmos se adaptem às especificidades e necessidade de celeridade da renovação urbana. Assim sendo, sugere-se que seja estabelecido um regime de desapropriação específico para a

renovação urbana, no sentido de adaptar e executar melhor o regime global da renovação urbana.

O regime de desapropriação destina-se a ajudar os sujeitos de execução da renovação urbana que tendo adquirido a percentagem mínima da propriedade exigida para a reconstrução do prédio não conseguiram adquirir a restante percentagem da propriedade, após terem envidado todos os esforços, permitindo-lhes adquirir, através da desapropriação, a restante percentagem da propriedade em relação à qual não se atingiu o consenso.

O regime de desapropriação tem por objectivo resolver as situações em que, aquando da integração da percentagem do direito da propriedade para a reconstrução, mesmo tendo adquirido a percentagem mínima da propriedade exigida para a reconstrução do prédio, é impossível adquirir o restante direito de propriedade por via do direito privado, ou por haver interessados incapazes, desconhecidos ou ausentes, sem que estivesse garantida a respectiva representação. Para estes casos, através da desapropriação é permitido ao sujeito de execução da renovação urbana adquirir o restante direito de propriedade em relação ao qual não se conseguiu atingir o consenso, concedendo-se aos proprietários uma indemnização adequada e atempada. Este regime prevê ainda que, se no decorrer da desapropriação não se conseguir obter um consenso sobre o valor do imóvel ou sobre a solução indemnizatória, pode recorrer-se à Comissão Arbitral criada para esse efeito, com vista a resolver os conflitos. Se o interessado não estiver satisfeito com a decisão arbitral, pode ainda ser interposto recurso judicial sobre a mesma.

Com vista a favorecer o arranque da renovação urbana e para facilitar a resolução das questões sobre a integração da propriedade, para além de ser necessário estabelecer um mecanismo de compensação aperfeiçoado e reduzir a percentagem da propriedade para a reconstrução do prédio, há ainda necessidade de ponderar o estabelecimento de um regime específico de desapropriação no âmbito da renovação urbana como último meio de intervenção quando não se conseguir adquirir os restantes direitos de propriedade necessários mediante a concertação no âmbito do direito privado.

**Pontos essenciais do presente capítulo:**

Com vista a facilitar a resolução das questões sobre a integração da propriedade, para além de ser necessário estabelecer um mecanismo de compensação aperfeiçoado e reduzir a percentagem da propriedade para a reconstrução do prédio, há ainda necessidade de estabelecer o regime de desapropriação, de forma a resolver os casos dos sujeitos de execução da renovação urbana que tendo adquirido a percentagem mínima da propriedade exigida para a reconstrução do prédio não conseguiram adquirir a restante percentagem da propriedade, depois de envidados todos os esforços, recorrendo ao regime de desapropriação como último meio de intervenção, permitindo deste modo aos sujeitos de execução da renovação urbana adquirir a restante percentagem da propriedade em relação à qual não se atingiu o consenso.

**Tem outras opiniões ou ideias sobre o regime de desapropriação referido no presente capítulo?**

## **Capítulo VI**

### **Mecanismo de resolução de litígios diversificado**

As acções de renovação urbana envolvem várias fases, entidades e interesses e na sua execução irão ser enfrentadas diferentes opiniões, interesses e até impasse no caso de conflitos devido a falta de consenso entre as partes, o que trará dificuldades para o progresso da renovação urbana.

Para aumentar a eficiência da renovação urbana, acelerar o processo de resolução de litígios, aliviar a pressão dos tribunais e reduzir o tempo de resolução de litígios, é necessário disponibilizar aos interessados mecanismos alternativos extrajudiciais de resolução de litígios. Os mecanismos alternativos extrajudiciais de resolução de litígios, incluindo a arbitragem, são métodos mais empregados no âmbito da renovação urbana. Tendo em conta o tratamento adequado de conflitos, a economia processual, o profissionalismo, entre outros factores, afigura-se necessário criar mecanismos de resolução de litígios para a renovação urbana.

Tendo em consideração que, no decorrer da promoção da renovação urbana, que envolve uma variedade de interesses, muitas vezes é difícil chegar a um consenso de maneira oportuna e completa, sugere-se que seja ponderada a criação de um mecanismo de “arbitragem necessária” para resolver os respectivos conflitos. Se surgirem conflitos entre os interessados da renovação urbana, os mesmos devem ser resolvidos, em primeiro lugar, através de arbitragem, não podendo ser instaurada acção directamente junto do tribunal. Caso os interessados não estejam satisfeitos com a decisão arbitral, pode ainda ser interposto recurso judicial sobre a mesma. Além disso, para dar mais um

passo na aceleração do progresso da renovação urbana, sugere-se que os recursos judiciais interpostos por causa da renovação urbana tenham sempre natureza urgente, dando preferência ao andamento destes processos em relação a qualquer processo não urgente.

Para além da arbitragem, pode-se ainda considerar a mediação como um mecanismo alternativo de resolução de litígios. O processo de mediação é mais simples e célere do que a arbitragem, mas é necessário obter o consentimento de ambas as partes para a mediação para se poder iniciar o respectivo processo.

No futuro, os mecanismos de resolução de litígios no âmbito da renovação urbana irão aplicar-se aos litígios sobre o preço de desapropriação, as condições de desocupação e a compensação. Caso os interessados afectados pela renovação urbana não concordem com o preço de desapropriação, condições de desocupação, a forma de cálculo da compensação ou o respectivo valor, ou no caso de falta de consenso entre as partes, podem os interessados (incluindo os sujeitos de execução da renovação urbana, os proprietários, os arrendatários, entre outros) solicitar à entidade competente o início do processo de resolução de litígios, para assegurar a fixação de medidas de compensação que sejam atempadas, adequadas e que possam equilibrar os interesses das diferentes partes.

### **Pontos essenciais do presente capítulo:**

Para aumentar a eficiência da renovação urbana, acelerar o processo de resolução de litígios, aliviar a pressão dos tribunais e reduzir o tempo de resolução de litígios, é necessário criar mecanismos de resolução de litígios para a renovação urbana, os quais incluem a mediação e a arbitragem necessária, sugerindo-se que os recursos judiciais interpostos por causa da renovação urbana tenham sempre natureza urgente.

**Tem outras opiniões ou ideias sobre o mecanismo de resolução de litígios diversificado referido no presente capítulo?**

## **Capítulo VII**

### **Diplomas legais e informações de referência sobre a renovação urbana**

#### **I. Macau**

##### **1) Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau da República Popular da China**

##### **2) Código Civil**

##### **3) Lei de terras e de planeamento urbanístico**

- 1) Lei n.º 10/2013 - Lei de Terras
- 2) Regulamento Administrativo n.º 6/2019 - Procedimentos relativos ao concurso público para a adjudicação de terrenos
- 3) Lei n.º 12/2013 - Lei do planeamento urbanístico
- 4) Regulamento Administrativo n.º 5/2014 - Regulamentação da Lei do planeamento urbanístico
- 5) Regulamento Administrativo n.º 3/2014 - Conselho do Planeamento Urbanístico
- 6) Lei n.º 11/2013 - Lei de Salvaguarda do Património Cultural
- 7) Decreto-Lei n.º 79/85/M de 21 de Agosto - Regulamento Geral da Construção Urbana
- 8) Decreto-Lei n.º 24/95/M de 9 de Junho - Aprova o Regulamento de Segurança contra Incêndios

##### **4) Legislação tributária**

- 1) Lei n.º 17/88/M de 27 de Junho - Aprova o regulamento do imposto de selo
- 2) Tabela de Emolumentos do Registo Predial, os emolumentos de notariado e de registo

- 3) Portaria n.º 522/99/M de 13 de Dezembro - Tabela de Emolumentos do Notariado
- 4) Lei n.º 2/2018 - Imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação
- 5) Lei n.º 2/2019 - Regime de benefícios fiscais para a reconstrução de edifícios

#### **5) Legislação de expropriação por utilidade pública**

- 1) Lei n.º 12/92/M de 17 de Agosto - Estabelece normas quanto ao regime das expropriações por utilidade pública
- 2) Decreto-Lei n.º 43/97/M de 20 de Outubro - Desenvolve o regime jurídico das expropriações por utilidade pública

#### **6) Fundo de Reparação Predial**

- 1) Regulamento Administrativo n.º 4/2007 - Cria o Fundo de Reparação Predial
- 2) Despacho do Chefe do Executivo n.º 103/2007 - Aprova o Regulamento do Plano de Crédito sem Juros para Reparação de Edifícios
- 3) Despacho do Chefe do Executivo n.º 210/2008 - Aprova o Regulamento do Plano de Apoio Financeiro para Reparação de Edifícios
- 4) Despacho do Chefe do Executivo n.º 256/2008 - Aprova o Regulamento do Plano de Apoio Financeiro para a Administração de Edifícios
- 5) Despacho do Chefe do Executivo n.º 443/2009 - Aprova o Regulamento do Plano de Apoio a Projectos de Reparação de Edifícios



- 6) Despacho do Chefe do Executivo n.º 57/2009 - Aprova o Regulamento do Plano Provisório de Apoio Financeiro para Reparação das Instalações Comuns de Edifícios Baixos
- 7) Despacho do Chefe do Executivo n.º 45/2013 - Aprova o Regulamento do Plano de Apoio Financeiro para Demolição Voluntária de Edificações Ilegais
- 8) Despacho do Chefe do Executivo n.º 109/2017 - Aprova o Regulamento do Plano Provisório de Apoio Financeiro para Inspeção das Partes Comuns de Edifícios das Classes P e M

## **7) Outros**

- 1) Código do Registo Predial
- 2) Lei n.º 14/2017 - Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio
- 3) Lei n.º 8/2019 - Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana
- 4) Regulamento Administrativo n.º 5/2016 - Conselho para a Renovação Urbana
- 5) Regulamento Administrativo n.º 12/2019 - Constituição da Macau Renovação Urbana, S.A.
- 6) Aviso do Chefe do Executivo n.º 20/2019 - Manda publicar os Estatutos da Macau Renovação Urbana, S.A.
- 7) Plano Quinquenal de Desenvolvimento da RAEM (2016-2020)

## **II. Cantão**

- 1) Métodos para a Renovação Urbana da Cidade de Cantão
- 2) Métodos de Implementação para a Renovação de Aldeias Antigas da Cidade de Cantão

- 3) Métodos de Implementação para a Renovação de Fábricas Antigas da Cidade de Cantão
- 4) Métodos de Implementação para a Renovação de Cidades e Vilas Antigas da Cidade de Cantão
- 5) Regulamentos para a Fiscalização e Gestão dos Projectos de Renovação da Cidade de Cantão
- 6) Métodos de Gestão de Habitação para Colocação no âmbito da Renovação Urbana da Cidade de Cantão
- 7) Pareceres do Governo Popular da Cidade de Cantão sobre a promoção do nível de renovação urbana e a implementação do uso económico e aproveitamento colectivo do terreno

### **III. Hong Kong**

- 1) Lei da Autoridade de Renovação Urbana
- 2) Lei de construção
- 3) Lei de regulamentação urbana
- 4) Lei para proprietários e inquilinos (geral)
- 5) Lei sobre a devolução de terreno
- 6) Lei de terras (venda compulsiva para redesenvolvimento)
- 7) Lei de terras (disposições diversas)
- 8) Lei de segurança contra incêndios
- 9) Lei de avaliação de impacto ambiental
- 10) Estratégia de reconstrução urbana
- 11) Plano de apoio integrado para reparação de edifícios
- 12) Plano de realização de vistoria obrigatória
- 13) Plano de inspecção obrigatória de janela
- 14) Plano de demolição de obras ilegais
- 15) Programa de licenciamento de placas de publicidade ilegais
- 16) Programa de espaço compartilhado para os jovens
- 17) Directriz de eficiência energética para edifícios

- 18) Directriz de auditoria de energia
- 19) Visão e estratégia de planeamento Hong Kong 2030

#### **IV. Taiwan**

- 1) Lei da renovação urbana
- 2) Plano do desenvolvimento de renovação urbana
- 3) Política geral de habitação
- 4) Lei para acelerar a reconstrução de edifícios urbanos perigosos e antigos
- 5) Lei básica ambiental
- 6) Lei de plano sobre as terras nacionais
- 7) Lei do planeamento urbanístico
- 8) Medidas de gestão e conservação de monumentos
- 9) Regulamentos da aplicação da lei do planeamento urbanístico
- 10) Lei de protecção de bens culturais
- 11) Lei de expropriação de terreno
- 12) Lei de inovação industrial
- 13) Visão e estratégia para o desenvolvimento sustentável
- 14) Medidas e normas de utilização de terrenos dentro do parque industrial
- 15) Programa especial de renovação urbana n.º 168

#### **V. Singapura**

- 1) Lei de planeamento
- 2) Lei de controlo de edifícios
- 3) Lei de promotor de construção de casas (controlo e licenciamento)
- 4) Lei de propriedade habitacional
- 5) Lei de imposto de selo
- 6) Lei de imposto de património
- 7) Lei de aquisição de terreno

8) Lei de propriedade horizontal

9) Plano de desenvolvimento sustentável de Singapura 2015

**Aproveita-se este espaço para agradecer a todos a disponibilidade pessoal para a leitura deste documento de consulta e as vossas valiosas opiniões.**

## Anexo

### Informações comparativas dos países e regiões vizinhos

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
<b>Conceito de renovação urbana</b>	A renovação urbana refere-se à revitalização dos terrenos de reservas ineficientes dedicados à construção e às actividades de reordenamento, melhoramento, reconstrução, activação e aperfeiçoamento das casas antigas em risco, no âmbito do plano de renovação urbana.	A estratégia principal da renovação urbana refere-se ao desenvolvimento através de reconstrução, à reabilitação de edifícios, à revitalização de bairros antigos e à preservação do património cultural.	A Lei da renovação urbana ( <i>Urban Renewal Act</i> ) assenta na execução de medidas de reconstrução, remodelação ou manutenção no âmbito do plano urbanístico.	O objectivo da renovação urbana prende-se com o desenvolvimento através da reconstrução ou alteração, a protecção de edificações com valor histórico ou arquitectónico e a melhoria do ambiente comunitário.
<b>Sujeitos de execução da renovação urbana</b>	Formas de participação conjunta de entidades públicas e privadas. Na renovação urbana, podem ser sujeitos os departamentos de trabalhos do Governo da Cidade ou o Governo do Distrito e seus departamentos, bem como o proprietário único do terreno	Forma de participação conjunta de entidades públicas e privadas. A Autoridade de Renovação Urbana impulsiona e implementa, por um lado, os diferentes projectos de reconstrução. Por outro lado, uma entidade dela dependente, cujo capital é detido	Os agentes de execução da renovação urbana podem incluir órgãos do Governo, pessoas colectivas ou instituições especializadas e associações, ou seja, pode existir uma participação conjunta de entidades públicas e privadas.	Nos serviços públicos, os trabalhos de desenvolvimento, revitalização e redesenvolvimento cabem à Autoridade de Habitação e Desenvolvimento (a qual apenas administra as habitações públicas) e à <i>Jurong Town Corporation</i> (a qual apenas

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
	ou o conjunto dos vários proprietários dos terrenos.	integralmente por esta Autoridade, também presta serviços de consultoria aos proprietários ou promotores interessados na reconstrução de edifícios.		administra os projectos industriais e os planos de venda de terrenos industriais do Governo). No sector privado, os trabalhos de desenvolvimento, revitalização e reconstrução são promovidos, principalmente, pelo mercado. Não só as propriedades com fins habitacionais, mas também os prédios industriais e comerciais têm planos de revitalização.
<b>Modelo de execução da renovação urbana</b>	Procede-se à revitalização dos terrenos de reserva ineficientes dedicados à construção e à realização de actividades de reordenamento, melhoramento, reconstrução, activação e aperfeiçoamento das casas antigas em risco.	De acordo com as Estratégias de Reconstrução Urbana definidas em 2011 pelo Serviço de Desenvolvimento, a renovação urbana envolve três vectores principais: a reconstrução, a reabilitação de edifícios e a preservação do	A Lei da renovação urbana abrange a reconstrução, a remodelação e a manutenção.	São adoptadas principalmente três modalidades: a reparação de edifícios antigos, a reconstrução de edifícios antigos e a construção de edifícios novos.

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
	As formas de renovação urbana abrangem as formas de remodelação completa e de remodelação ligeira.	património cultural.		
<b>Crítérios para a inclusão no âmbito da renovação urbana</b>	Os terrenos definidos nos "Métodos para a Renovação Urbana da Cidade de Cantão", depois de ter sido requerida a sua integração na base de dados para a remodelação das parcelas de terreno com "3 antigas" da província, podem ser incluídos no âmbito da renovação urbana. (Nota: "3 antigas" referem-se à cidade antiga, aldeia antiga e fábrica antiga.) Em relação aos terrenos não abrangidos pelo âmbito da renovação urbana referido nos "Métodos para a Renovação	Existem documentos legais para definir o âmbito de reconstrução de prédios para renovação urbana. Este âmbito é confirmado pela Estratégia de Renovação Urbana, publicada pelo Serviço de Desenvolvimento, e pelo Plano de Actividades, elaborado pela Autoridade de Renovação Urbana. Simultaneamente, é permitido o desenvolvimento dos trabalhos de reconstrução de prédios fora do planeamento legalmente definido. Em Hong Kong, não há restrição quanto	Existem documentos legais para definir o âmbito de reconstrução de prédios para renovação urbana. Este âmbito é confirmado pela "zona de renovação" e pelo "plano de renovação urbana" determinados pelos serviços competentes. Simultaneamente, é permitido o desenvolvimento dos trabalhos de reconstrução de prédios fora do planeamento legalmente definido. Não há restrição quanto à realização da reconstrução pelos particulares, por sua iniciativa, mas se os	A Autoridade de Renovação Urbana (Urban Redevelopment Authority) de Singapura publica o Projecto de Plano Director que é um planeamento para aproveitamento dos terrenos do país, orientando o desenvolvimento do país nos futuros 10 a 15 anos. A reconstrução das habitações privadas é promovida, principalmente, por iniciativa da população. Através da venda em bloco (en bloc sale) prevista na Lei do Direito de Propriedade de Terras (Estratos) (Land Titles (Strata)

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
	Urbana da Cidade de Cantão”, não há disposições expressas.	à realização da reconstrução pelos particulares, por sua iniciativa. Contudo, se houver necessidade de apoio por parte da Autoridade de Renovação Urbana, ou se não for possível adquirir todos os direitos de propriedade e for necessário aplicar o regime de venda obrigatória, o próprio prédio tem de estar em estado de falta de manutenção ou tem de satisfazer determinados requisitos relativos à sua idade.	interessados pretenderem obter mais benefícios relativos ao regime de transmissão de direitos e ao alargamento do coeficiente de ocupação de solo ao abrigo da Lei da renovação urbana, tal carece da aprovação dos serviços competentes com vista a incluir este projecto de reconstrução no plano de renovação urbana, pois só assim será possível aplicar a Lei da renovação urbana.	Act), vende-se a propriedade ao promotor de empreendimento privado mediante venda em bloco do direito de propriedade por parte dos vários proprietários.
<b>Protecção dos interessados</b>	1. No caso de cidades e vilas antigas: 1) Projectos de remodelação completa. Cabe aos Governos da Cidade e do Distrito providenciarem fundos financeiros para a compensação	O montante da compensação pecuniária é determinado pelo valor de mercado das fracções habitacionais adquiridas pela Autoridade de Renovação Urbana, acrescido de um subsídio especial (equivalente à	Em Taiwan, a promoção da renovação urbana é dominada pela troca de fracção e os proprietários originais precisam de partilhar os custos de construção e outros custos indirectos necessários à	O trabalho de renovação urbana é executado pelo sector público de Singapura através do Esquema de Reconstrução Selectivo em Bloco ( <i>Selective En bloc Redevelopment Scheme</i> ), que visa



<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
<p>e realojamento por demolição;</p> <p>2) Projectos de remodelação ligeira.</p> <p>(2.1) Os projectos de remodelação ligeira coordenados pelo Governo são financiados pelos fundos das cidades e distritos;</p> <p>(2.2) Em relação à remodelação ligeira realizada pelo titular do direito ou conjuntamente pelo departamento sub-distrital (comunidade) e pelo titular do direito, além de se negociar com o proprietário sobre a sua aquisição, esta pode ser bonificada pelos fundos das cidades e distritos.</p> <p>2. No caso de aldeias antigas,</p>	<p>diferença entre o valor de uma fracção de realojamento com idade supostamente de sete anos e a área similar situada numa zona próxima, sendo esse valor avaliado necessariamente por um avaliador nomeado para o efeito). Quanto às fracções não habitacionais, o montante da compensação é fixado de acordo com o valor final de mercado da propriedade, acrescido de um subsídio. Os proprietários de imóveis arrendados e desocupados podem obter um subsídio de apoio (50% do subsídio para a compra de habitação própria). A Autoridade de Renovação Urbana também concederá um</p>	<p>reconstrução. Se não pretenderem participar na distribuição de direitos após a renovação, os titulares dos direitos e deveres podem obter uma compensação pecuniária. O montante da compensação é estimado por um terceiro avaliador e apreciado pelo Comité de Apreciação da Renovação Urbana.</p> <p>No que se refere à troca de fracção, o proprietário pode, através do mecanismo de avaliação e transferência de direitos (vide o n.º 7 do artigo 3.º da Lei da renovação urbana de Taiwan) negociar, por iniciativa própria, com o promotor do empreendimento ou com os diversos</p>	<p>promover a reconstrução de habitações públicas antigas. A Autoridade de Habitação e Desenvolvimento (“<i>Housing and Development Board</i>”) indemnizará o proprietário pelo valor de mercado da propriedade no momento da execução do SERS, compensando, simultaneamente, os custos de despejo e de realojamento. A Autoridade de Habitação e Desenvolvimento disponibilizará para troca uma nova habitação pública em zonas adjacentes da execução do SERS, e se o proprietário optar pelo realojamento apenas pagará a diferença entre a fracção antiga e a nova.</p>

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
	<p>distinguindo-se, de acordo com o modelo de remodelação completa, em seguintes:</p> <p>(1) Expropriação para reservas. Cabe ao Governo proceder ao tratamento dos terrenos, responsabilizando-se pelo realojamento e compensação por motivo de reconstrução das moradias de aldeões e das propriedades colectivas da aldeia.</p> <p>(2) Remodelação autónoma. Cabe à organização económica colectiva da aldeia proceder por iniciativa própria ao realojamento e compensação por demolição, de acordo com o plano de execução do projecto autorizado.</p>	<p>subsídio especial, com vista a ajudar os proprietários a pagar as respectivas taxas e incentivá-los a vender, em breve, as suas propriedades à Autoridade de Renovação Urbana.</p> <p>A Autoridade de Renovação Urbana atribui um "subsídio para a aquisição de habitação própria" ou um "subsídio de apoio" que o proprietário deve receber com base na situação de uso da propriedade no dia da conclusão da vistoria demográfica. A alteração da situação de uso da propriedade após a conclusão da vistoria demográfica não afectará o montante do subsídio que o proprietário pode obter.</p>	<p>proprietários, a compra de uma nova habitação a construir no local original. Após a renovação, as fracções e os terrenos renovados serão distribuídos de acordo com os resultados da apreciação, sendo os custos de reconstrução do projecto partilhados, em simultâneo, de acordo com a percentagem de que o proprietário seja titular após a renovação.</p> <p>Na experiência de Taiwan, constatamos que uma das medidas de incentivo para a renovação urbana é a obtenção da área da fracção adicional com a reconstrução do prédio, com vista a aumentar a atractividade. Assim sendo,</p>	<p>A lei de aquisição de terreno (<i>The Land Acquisition Act</i>) foi revista em 2007 para permitir que o proprietário do imóvel adquirido receba uma compensação calculada com base no valor de mercado da propriedade na altura. Se o proprietário conseguir provar que ele ainda sofre prejuízos económicos após a compensação, o Governo pode decidir, por si próprio, tendo em consideração as circunstâncias específicas do proprietário, conceder uma compensação especial.</p> <p>Além disso, a Autoridade de Habitação e Desenvolvimento disponibiliza a troca por uma nova habitação pública em</p>

Cantão	Hong Kong	Taiwan	Singapura
<p>(3) Remodelação em à Cabe económica colectiva da aldeia proceder de acordo com a proposta de execução do projecto especificamente autorizado e com a proposta de realojamento e compensação por demolição elaborada.</p> <p>3. No caso de fábricas antigas:</p> <p>(3.1) Os terrenos do Estado onde se instalam fábricas antigas são transformados em terrenos para habitação com moradias fora do regime de garantia e são adquiridos por uma instituição de reserva de</p>	<p>De acordo com o critério de aquisição de propriedade adoptado pela Autoridade de Renovação Urbana de Hong Kong, o valor concreto do subsídio é confirmado e anunciado no momento da aquisição de uma determinada propriedade. Por outro lado, em relação a outras despesas decorrentes da mudança de habitação, incluindo o imposto do selo, comissões dos agentes imobiliários e despesas com o advogado, se as mesmas forem superiores ao subsídio para estas despesas atribuído pela Autoridade de Renovação Urbana, o proprietário pode apresentar um pedido junto desta Autoridade, com vista a</p>	<p>alguns proprietários de prédios antigos com excelente localização não precisarão quase de pagar um valor extra para poder trocar a fracção antiga por uma fracção nova, sendo óbvio que estas são apenas situações pontuais.</p>	<p>zonas adjacentes da execução do SERS, tendo os residentes afectados a oportunidade de mudar para uma fracção com novo contrato de arrendamento, com duração de 99 anos, podendo assim continuar a residir numa zona perto da sua fracção original. Se o proprietário optar pelo alojamento apenas pagará a diferença entre a fracção antiga e a nova.</p> <p>Para os arrendatários que arrendam habitação pública junto da Autoridade de Habitação e Desenvolvimento, estes podem recorrer ao Plano Prioritário dos Arrendatários (<i>Tenants' Priority Scheme</i>),</p>

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
	<p>terrenos, cabendo a organizações governamentais a sua concessão pública. À exceção dos Distritos de HuaDu, Conghua e Zengcheng, se o coeficiente de ocupação de solo do plano de aproveitamento de terrenos for dentro de 2.0, a compensação é calculada em 40% do preço de aquisição, em função da concessão pública do terreno, não sendo calculada a parte fora de 2.0; no caso de o coeficiente de ocupação de solo do plano de aproveitamento de terrenos (coeficiente de ocupação de solo, idem ao baixo indicado) nos Distritos de HuaDu, Conghua e Zengcheng ser</p>	<p>ser reembolsado das despesas que pagou em excesso, tendo, no entanto, o mesmo como condição ter aceite a proposta de aquisição no prazo de validade da primeira proposta de aquisição apresentada pela Autoridade de Renovação Urbana e o pedido de reembolso destas despesas ser apresentado dentro de doze meses após a venda da propriedade à Autoridade de Renovação Urbana. Além da compensação pecuniária, o Governo disponibiliza também a troca de fracções. Os proprietários de fracção para habitação própria que optem pela “troca de fracção por fracção”</p>		<p>comprando fracções habitacionais mediante financiamento do Governo. As famílias de cidadãos pobres de Singapura podem candidatar-se a um plano de arrendamento público e, se as famílias pobres com rendimento familiar abaixo de 1 500 dólares de Singapura preencherem os requisitos estipulados, podem arrendar outras fracções públicas da Autoridade de Habitação e Desenvolvimento, mediante uma elevada taxa de abono. A renovação urbana promovida por iniciativa dos particulares é efectuada, principalmente, pelos proprietários privados através da venda em bloco (<i>en</i></p>

<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
<p>dentro de 2.0, a compensação é calculada em 50% do preço de aquisição, em função da concessão pública do terreno, não sendo calculado para fins de compensação as parte fora de 2.0. Relativamente ao aumento ou diminuição dos preços do terreno resultante do ajustamento do plano após a transacção correspondente à concessão do terreno, não há mais ajustamento às compensações pelos rendimentos;</p> <p>(3.2) Em relação aos terrenos do Estado onde se instalaram fábricas antigas que foram transformadas em terrenos para habitação, cabe às empresas proceder, por iniciativa própria,</p>	<p>necessitam de aceitar, primeiramente, o montante de compensação pecuniária calculado de acordo com o preço por pé quadrado de um “prédio com sete anos de idade”. Estes podem optar por comprar uma fracção situada em andares inferiores do prédio a reconstituir no mesmo local, ou uma fracção no âmbito do plano de “troca de fracção por fracção” situada em projectos na mesma zona pela Autoridade de Renovação Urbana ou reservada na área de desenvolvimento Kai Tak. A Autoridade de Renovação Urbana determinará o preço por pé quadrado da fracção no âmbito do plano “troca de</p>		<p><i>bloc sale</i>) e mediante um acordo de venda com os promotores de empreendimento. As condições de compra e venda em causa reflectem o lucro e a compensação obtidos pelos diferentes proprietários.</p>

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
	<p>à desocupação e ao tratamento dos terrenos, deixando de ser compensadas as despesas de tratamento e de reparação dos terrenos quando forem efectuadas pelo utilizador do terreno original.</p>	<p>fracção por fracção" quando emitir a proposta de aquisição. No entanto, em termos de experiência prática, o plano "troca de fracção por fracção" levanta dificuldades na execução e envolve altos custos administrativos, por isso não há muitos casos de "troca de fracção por fracção" e as pessoas afectadas aceitam, na sua maioria, a compensação pecuniária.</p> <p><b>(Imóveis não habitacionais)</b></p> <p>Para os imóveis não habitacionais (excepto os edifícios industriais), o subsídio de fracção não habitacional que os proprietários das fracções arrendadas ou desocupadas podem obter é igual a 10% do</p>		

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
		<p>valor final de mercado do imóvel ou três vezes o valor tributável pelo arrendamento do imóvel, valendo aquele que for superior. O subsídio para imóvel não habitacional (excepto edifícios industriais) que os proprietários-utilizadores ocupem é de 35% do valor final de mercado do imóvel ou quatro vezes o valor tributável pelo arrendamento do imóvel, valendo aquele que for superior. Entende-se por “proprietário-utilizador” o proprietário que ocupa o seu imóvel e explora um negócio por conta própria. A Autoridade de Renovação Urbana também oferece um subsídio adicional de exploração de negócios para</p>		

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
		<p>os arrendatários das lojas calculado de acordo com os anos de exploração comercial, concedendo adicionalmente um subsídio mínimo de 110 000 dólares de Hong Kong para aqueles que exploraram ininterruptamente os seus negócios nos primeiros dez anos, sendo acrescentados, adicionalmente, 10 000 dólares de Hong Kong por cada ano completo para aqueles que exploraram os seus negócios por mais de dez anos, tendo como limite máximo trinta anos.</p> <p>O “proprietário-utilizador” pode também optar por solicitar a indemnização pelos prejuízos referentes à exploração do seu</p>		



	Cantão	Hong Kong	Taiwan	Singapura
		negócio, a fim de substituir os dois tipos de subsídios de fracção não habitacional acima referidos.		
<b>Porcentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios</b>	<p>1. No caso de cidades e vilas antigas:</p> <p>(1) Em relação ao projecto de remodelação completa, são ouvidas as opiniões dos residentes da zona de remodelação, por duas vezes:</p> <p>(1.1) Consultar a vontade dos residentes da zona de remodelação, e só se pode iniciar a remodelação e tratar as formalidades preliminares para a remodelação do terreno, quando o número de fracções que concordaram com a remodelação atingir mais de 90% (incluindo 90%);</p>	<p>Nos termos da Lei de terras (venda compulsiva para redensolvemento) (Cap.545) (<i>Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance</i> (Cap. 545)) decretada em 1998, qualquer pessoa que possua uma quota indivisa de percentagem especificada em algum lote pode requerer junto do Tribunal de Terras uma ordem de venda obrigatória de todas as quotas indivisas no lote para fins de redensolvemento do mesmo.</p> <p>O Aviso de terras (venda compulsiva para</p>	<p>Em Taiwan, nos termos do artigo 13.º da Lei de administração de condomínios (<i>Condominium Administration Act Building Administration Division</i>), a reconstrução de um condomínio pressupõe o consentimento de todos os proprietários de fracções, proprietários de bases, superficiários ou titulares de direitos de hipoteca e de penhor.</p> <p>De acordo com a Lei da renovação urbana, as percentagens mínimas são fixadas da seguinte forma, em conformidade com a natureza</p>	<p>Em Singapura, a Autoridade de Habitação e Desenvolvimento pode readquirir as suas fracções de acordo com o Esquema de Reconstrução Selectivo em Bloco (<i>Selective En bloc Redevelopment Scheme – SERS</i>), não podendo os residentes das habitações públicas de Singapura opor-se ao SERS. O SERS é liderado pelo Governo e pela Autoridade acima referida, sendo implementado maioritariamente nas zonas de habitações públicas antigas. Relativamente às habitações</p>

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
	<p>(1.2) Consultar as opiniões dos residentes da zona de remodelação quanto ao projecto de compensação e realojamento por demolição. Dentro do prazo estipulado, se o número de residentes que assinaram o acordo sob condição de vigência relativo à compensação e realojamento por demolição de moradias atingir 2/3 ou mais pode proceder-se concretamente à sua demolição.</p> <p>2) Projectos de remodelação ligeira. Deve-se consultar a opinião dos residentes da zona de remodelação, mas não há regulamentação expressa sobre a percentagem.</p>	<p>redesenvolvimento) (Cap.545) (<i>Land (Compulsory Sale For Redevelopment) Notice</i> (Cap. 545)), que entrou em vigor em 1 de Abril de 2010, diminuiu a percentagem mínima das quotas indivisas de 90% para 80%, para o requerimento da ordem de venda em relação a três tipos de lotes. Essa diminuição pode elevar a capacidade do proprietário de reconstruir os prédios para resolver a questão de envelhecimento dos mesmos e melhorar as condições de habitação e a paisagem urbana. Os três tipos de lotes são:</p> <p>(1) Lote em que cada uma das fracções representa mais de 10% das quotas indivisas no</p>	<p>das zonas:</p> <p>(1) Percentagem mínima dos proprietários de terrenos e edificações:</p> <p>a) Zonas delimitadas: Três quartos / 75%;</p> <p>b) Zonas não delimitadas: Quatro quintos / 80%;</p> <p>c) Zonas delimitadas com urgência: Metade / 50%.</p> <p>(2) Percentagem mínima da superfície do pavimento:</p> <p>a) Zonas delimitadas: Três quartos / 75%;</p> <p>b) Zonas não delimitadas: Quatro quintos / 80%;</p> <p>c) Zonas delimitadas com urgência: Metade / 50%.</p> <p>As percentagens mínimas</p>	<p>privadas, se uma propriedade tiver menos de 10 anos para desenvolvimento, é necessário obter pelo menos 90% do valor dos direitos de propriedade e da área horizontal (“<i>strata area</i>”). Para as que tiverem sido construídas há dez anos ou mais, é necessário obter pelo menos 80% do valor dos direitos de propriedade e da área horizontal.</p>

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
	<p>2. No caso de aldeias antigas:</p> <p>1) Projectos de remodelação completa. O projecto para a votação da proposta de implementação (incluindo a proposta de compensação e realojamento por demolição) tem de ser aprovada por mais de 80% dos aldeões (incluindo os residentes que eram originalmente habitantes da aldeia) e dos proprietários que herdaram casas dos seus antepassados.</p> <p>2) Projectos de modelação ligeira. A respectiva proposta de implementação deve ser votada pela assembleia dos membros da Organização Económica Geral das zonas</p>	<p>lote;</p> <p>(2) Lote em que todos os edifícios têm uma idade igual ou superior a 50 anos;</p> <p>(3) Lote localizado fora de uma zona industrial e em que todos os edifícios industriais têm uma idade igual ou superior a 30 anos.</p> <p>Tratando-se de propriedades não incluídas nestes três tipos, o promotor do empreendimento tem de obter 90% do direito de propriedade para poder requerer o leilão obrigatório.</p>	<p>adoptadas por Taiwan foram fixadas consoante as zonas são delimitadas ou não pelo plano de empreendimento de renovação urbana. De um modo geral, as autoridades competentes municipais das cidades directamente dependentes do Governo ou dos distritos conduzem uma investigação e avaliação global sobre a situação do desenvolvimento urbano, a vontade dos residentes, a sociedade originalmente existente, as relações económicas e as características da população antes da delimitação das zonas para renovação.</p> <p>A delimitação com urgência é</p>	

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
	<p>rurais, composta por mais de metade dos membros com direito a voto ou por representantes de mais de 2/3 das famílias participantes, cuja votação deve ser aprovada por mais de metade do número de participantes. No entanto, se mais de 1/10 dos membros com direito a voto apresentarem reclamação em relação ao resultado da votação dentro do prazo de 5 dias a partir da sua publicação, deve ser feita nova votação.</p> <p>3. No caso de fábricas antigas, não há disposições expressas.</p>		<p>feita relativamente às zonas afectadas por grandes desastres:</p> <p>1) zonas que sofrem danos por causa de guerra, terramoto, incêndio, inundações, desastre causado pelo vento ou outros incidentes graves; 2) para evitar a ocorrência de desastres graves; 3) em articulação com um projecto importante de construção do Governo central ou local.</p> <p>Em Taiwan, a percentagem do consentimento não é o único critério. Além dessa percentagem, são ainda tidos em consideração o número dos proprietários e a percentagem da superfície de pavimento, não sendo a percentagem sobre os direitos de propriedade o único</p>	

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
			<p>critério a ponderar. Cumprida a exigência relativa à percentagem do consentimento, o agente de execução (proprietários que concordem em proceder à renovação urbana, sociedade constituída por estes, ou construtora à qual foi confiada o trabalho pelos proprietários acima referidos) pode, nos termos do artigo 25.º da Lei da renovação urbana, apresentar os documentos relativos às condições de construção conjunta e ao preço de compra no âmbito da negociação, bem como os documentos relativos ao processo de negociação, e pagar antecipadamente o preço de compra em conformidade com</p>	

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
<b>Regime de desapropriação</b>	<p>I. No caso de cidades e vilas antigas, cabe ao Governo do Distrito assumir a liderança para organizar a elaboração de uma proposta de compensação e realojamento por expropriação para o projecto de remodelação completa. As políticas e os critérios relativos à compensação e realojamento por expropriação para a renovação e remodelação das</p>	<p>Nos termos do artigo 29.º da Lei da Autoridade de Renovação Urbana, a Autoridade de Renovação Urbana pode solicitar ao director do Serviço de Desenvolvimento, que recomende ao Chefe do Executivo, em conjunto com o Conselho Executivo, que reverta, de acordo com a Lei sobre a devolução de terreno, os</p>	<p>o valor da indemnização pela expropriação, a fim de requerer junto da autoridade competente municipal das cidades directamente dependentes do Governo ou do distrito a expropriação da propriedade e a sua posterior venda ao agente de execução.</p> <p>Está sujeito à regulamentação da Lei de expropriação de terrenos (<i>Land Expropriation Act</i>). Aquando da ajuda aos particulares na promoção da renovação urbana, tem sido aplicada a Lei de Expropriação de Terreno quando os órgãos administrativos actuam por motivos de utilidade pública (por exemplo a construção de vias públicas, entre outras), no</p>	<p>A expropriação obrigatória de terreno pelos serviços do Governo está sujeita à regulamentação da Lei de aquisição de terreno. É concedido aos serviços do Governo o poder de retoma obrigatória dos terrenos privados sob o pressuposto do interesse público. Isto é, o Governo local tem o poder de, sempre que necessário, adquirir</p>

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
	<p>idades e vilas antigas são aplicados de acordo com as políticas e os critérios para a expropriação de habitação nos terrenos do Estado da Cidade de Cantão.</p> <p>2. No caso de aldeias antigas, os Governos dos vários distritos são responsáveis, no seu âmbito de competência, pela proposta de compensação e realojamento por demolição em virtude dos trabalhos de renovação e remodelação das aldeias antigas, bem como pelos trabalhos de manutenção da estabilidade da sociedade relacionados com a compensação e realojamento por demolição. O princípio de</p>	<p>terrenos necessários pela Autoridade de Renovação Urbana para proceder ao projecto de reconstrução.</p> <p>Todavia, em termos de regulamentação legal, tanto na Lei da Autoridade de Renovação Urbana como na Lei sobre a devolução de terreno, nada dispõe sobre a percentagem mínima para poder requerer a retoma de terrenos em relação à aquisição do direito de propriedade através da negociação por parte da Autoridade de Renovação Urbana.</p> <p>Quando a Autoridade de Renovação Urbana entender que o seu trabalho de aquisição de terreno já entrou numa fase</p>	<p>sentido de explicar que a figura de interesse público na Lei da renovação urbana faz com que a expropriação do terreno seja amplamente aplicada à ajuda da integração dos direitos de propriedade privados, tendo os particulares de relatar os interesses públicos detidos neste programa no plano de empreendimento da renovação urbana, bem como todos os esforços viáveis envidados na fase inicial da concertação de aquisição. Só então, se ainda não tiverem conseguido chegar a acordo com todos os proprietários, é que pode ser requerido ao Governo que proceda à expropriação, concedendo a venda ao agente</p>	<p>os terrenos por necessidade de desenvolvimento ou expropriar obrigatoriamente os terrenos privados por utilidade pública, concedendo compensação aos proprietários do terreno.</p> <p>Em termos privados, quando se consegue adquirir o limite mínimo de percentagem do direito de propriedade (90% para os prédios com idade inferior a dez anos e 80% para os prédios com idade igual ou superior a dez anos) e encontrar um comprador adequado (promotor de empreendimento), pode-se requerer a venda em bloco junto da Comissão de Escrituras do Condomínio (<i>strata titles board</i>). A</p>

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
	<p>compensação e realojamento da proposta de compensação e realojamento por demolição e seus critérios devem ser aplicados, tendo tomado como referência os métodos de compensação pela expropriação dos terrenos colectivos dos agricultores e as regras relativas à gestão, ao planeamento e à construção das aldeias da Cidade de Cantão.</p> <p>3. No caso de fábricas antigas, em relação aos terrenos onde estão instaladas as fábricas antigas do Estado que foram transformados em terrenos destinados a instalações de serviços comerciais, caso se verifique uma das seguintes</p>	<p>madura e for difícil dar mais um passo para essa aquisição, esta Autoridade irá consultar o Conselho do Distrito com vista a ouvir as opiniões dos indivíduos deste distrito, solicitando depois ao director dos Serviços de Desenvolvimento que inicie o processo, de modo a recomendar ao Chefe do Executivo, em conjunto com o Conselho Executivo, que reverta, nos termos da Lei sobre a devolução de terreno, os terrenos necessários para o projecto de reconstrução, de forma a garantir que consegue adquirir todos os direitos de propriedade.</p> <p>Por outro lado, o regime de</p>	<p>de execução.</p>	<p>Autoridade da Licença de Ocupação do Terreno do Condomínio, após apreciação e aprovação do pedido, emite ordem de venda em bloco, ordenando a venda em bloco de todas as fracções e do terreno contidos no projecto relativo à propriedade.</p>



	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
	<p>situações, as empresas devem devolver o terreno ao Governo para fins de reserva, cabendo ao Governo retomar o direito de uso do terreno nos termos da lei:</p> <p>(1) Localização na zona antiga da cidade, na zona central de desenvolvimento das áreas funcionais essenciais, nas zonas ecológicas principais e no âmbito das zonas importantes de controlo da paisagem das Costas Douradas do Rio das Pérolas, entre outros;</p> <p>(2) Localização dentro de uma área de 800 metros ao redor das redes do Serviço ferroviário metropolitano;</p> <p>(3) Integração na reserva por</p>	<p>venda obrigatória, vulgarmente denominado “leilão obrigatório” está sujeito à regulamentação da Lei de terras (venda compulsiva para redesevolvimento) (Cap. 545). A venda obrigatória é principalmente utilizada nas situações em que se “permite à pessoa que possui uma maioria especificada de parcelas indivisas de um lote de terreno solicitar ao Tribunal de Terras uma ordem para a venda obrigatória de todas as parcelas indivisas daquele lote de terreno com vista ao seu redesevolvimento”. A venda obrigatória é o último meio para a aquisição de todos os direitos de propriedade no âmbito da</p>		

	<b>Cantão</b>	<b>Hong Kong</b>	<b>Taiwan</b>	<b>Singapura</b>
	regulamentação expressa do governo de outras cidades.	reconstrução por iniciativa dos particulares, sendo também o meio mais importante.		