

# **Região Administrativa Especial de Macau**

## **Relatório final da consulta pública sobre o Regime jurídico da renovação urbana de Macau**

**Governo da Região Administrativa Especial de Macau**

29 de Maio de 2020

## Índice

<b>Preâmbulo.....</b>	<b>3</b>
<b>Capítulo I.....</b>	<b>5</b>
<b>Situação geral das actividades consultivas .....</b>	<b>5</b>
<b>Capítulo II.....</b>	<b>10</b>
<b>Opiniões relativas ao conceito, objectivos e princípios .....</b>	<b>10</b>
<b>de renovação urbana .....</b>	<b>10</b>
<b>Capítulo III.....</b>	<b>13</b>
<b>Opiniões relativas ao modelo de renovação urbana.....</b>	<b>13</b>
<b>Capítulo IV .....</b>	<b>17</b>
<b>Opiniões relativas à protecção dos interessados .....</b>	<b>17</b>
<b>Capítulo V.....</b>	<b>26</b>
<b>Opiniões relativas à percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios .....</b>	<b>26</b>
<b>Capítulo VI .....</b>	<b>31</b>
<b>Opiniões relativas ao regime de desapropriação .....</b>	<b>31</b>
<b>Capítulo VII.....</b>	<b>34</b>
<b>Opiniões relativas ao mecanismo de resolução de litígios diversificado .....</b>	<b>34</b>
<b>Capítulo VIII.....</b>	<b>37</b>
<b>Outras opiniões e sugestões relativas a conteúdos fora do documento de consulta .....</b>	<b>37</b>
<b>Conclusão do relatório.....</b>	<b>39</b>

## **Preâmbulo**

Desde o retorno de Macau à Pátria, tem-se verificado um célere desenvolvimento da economia e uma renovada aparência urbana. Ao mesmo tempo, o ambiente e a aparência urbanas têm vindo a enfrentar pressões crescentes de diversos tipos. Alguns dos edifícios e instalações construídos há muito tempo e até mesmo áreas urbanas formadas nessa altura estão a envelhecer gradualmente, fazendo com que as funções urbanas e o ambiente da comunidade necessitem urgentemente de uma recuperação e melhoramento abrangentes.

A promoção da renovação urbana para o aperfeiçoamento do ambiente habitacional dos residentes e o desenvolvimento sustentável urbano são um dos trabalhos fulcrais da acção governativa do Governo da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, necessitando a sua implementação do suporte do regime jurídico. Para o efeito, o Governo da RAEM iniciou o trabalho legislativo do Regime jurídico da renovação urbana de Macau. Por sua vez, o grupo de trabalho interdepartamental para a 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 especializados subordinados a este Conselho e tendo dado mais um passo na ponderação do conteúdo do Relatório dos Serviços de Consultoria para a Realização de Estudos sobre a Renovação Urbana de Macau, elaborou o documento de consulta sobre o Regime jurídico da renovação urbana de Macau, tendo sido realizada uma consulta pública sobre o mesmo, a qual teve a duração de 60 dias, entre 11 de Outubro e 9 de Dezembro de 2019.

Durante o período de consulta pública, a população em geral e as associações profissionais participaram conjuntamente, expressando os seus pontos de vista, o que reflecte a atenção e as expectativas dos diversos sectores da sociedade em relação à renovação urbana, tendo ainda os mesmos fornecido muitas opiniões valiosas com valor de referência para o estabelecimento do

regime jurídico geral da renovação urbana.

A fim de dar a conhecer ao público a situação geral da consulta pública, o grupo de trabalho para a produção legislativa sistematizou e analisou as opiniões e sugestões obtidas e compilou este relatório final. O presente relatório está dividido em oito capítulos: o Capítulo I introduz a situação geral das actividades consultivas; o Capítulo II apresenta as opiniões sobre o conceito, objectivos e princípios de renovação urbana; o Capítulo III contém as opiniões sobre o modelo de renovação urbana, o Capítulo IV relata as opiniões sobre a protecção dos interessados; o Capítulo V versa sobre as opiniões relativas à percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios; o Capítulo VI trata das opiniões sobre o regime de desapropriação, o Capítulo VII refere-se às opiniões sobre o mecanismo de resolução de litígios diversificado; o Capítulo VIII incide sobre outras opiniões e sugestões fora do conteúdo do documento de consulta; e finalmente é apresentada a conclusão do relatório final.

## Capítulo I

### Situação geral das actividades consultivas

Durante o período de consulta, o grupo de trabalho para a produção legislativa realizou um total de sete sessões de consulta, incluindo quatro sessões de consulta destinadas ao público e três sessões de consulta para profissionais e junto das associações (*Vide* a tabela seguinte), para ouvir as opiniões e sugestões de todos os sectores da sociedade, incluindo as principais associações, o Conselho para a Renovação Urbana, a Macau Renovação Urbana, S.A., o Conselho do Planeamento Urbanístico, as relevantes associações profissionais e estudiosos, o sector da construção civil e engenharia, imobiliário, bancário e de seguros, as pessoas que dão atenção às questões relacionadas com a renovação urbana e o público em geral. As sessões de consulta receberam atenção e participação conjuntas da sociedade, com um total de 712 pessoas presentes, entre as quais 106 pessoas que usaram da palavra.

N.º	Data	Destinatários principais da consulta	Horário	Local
1	17 de Outubro de 2019 (Quinta-feira)	Sessão destinada ao público	20H00 – 21H30	Cave do Edifício Administração Pública
2	28 de Outubro de 2019 (Segunda-feira)	Sessão destinada exclusivamente a profissionais (Deputados da Assembleia Legislativa)	15H00 – 16H30	Assembleia Legislativa
3	28 de Outubro de 2019 (Segunda-feira)	Sessão destinada ao público	20H00 – 22H00	Centro de Ciência de Macau

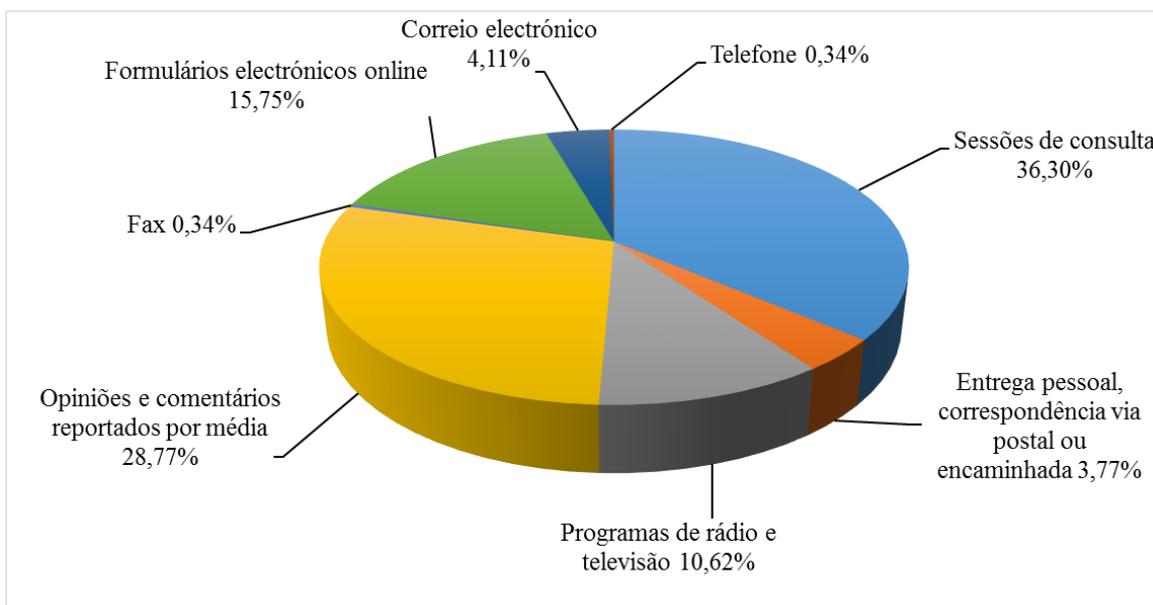
N.º	Data	Destinatários principais da consulta	Horário	Local
4	8 de Novembro de 2019 (Sexta-feira)	Sessão destinada exclusivamente a profissionais (Conselho para a Renovação Urbana, Macau Renovação Urbana, S.A., Conselho do Planeamento Urbanístico e relevantes associações profissionais)	20H00 – 21H30	Sala de reunião da DSAJ no 6.º andar do Edifício CNAC
5	11 de Novembro de 2019 (Segunda-feira)	Sessão destinada ao público	20H00 – 22H00	Centro de Ciência de Macau
6	15 de Novembro de 2019 (Sexta-feira)	Sessão destinada exclusivamente a profissionais (associações profissionais relevantes do sector da construção civil e engenharia, imobiliário, bancário e de seguros)	20H00 – 21H30	Sala de reunião da DSAJ no 6.º andar do Edifício CNAC
7	30 de Novembro de 2019 (Sábado)	Sessão destinada ao público	16H00 – 17H30	Centro de actividades do Mercado Iao Hon

Além disso, o grupo de trabalho para a produção legislativa recolheu amplamente opiniões e sugestões de todos os sectores da sociedade de Macau através de diferentes vias de consulta, tais como correio electrónico, telefone, *fax*, caixa postal, formulários electrónicos *online*, entrega pessoal e encaminhamento, recolhendo, ainda, as opiniões e comentários apresentados em programas de rádio, programas de TV e dos média.

**Durante o período de consulta, foram recolhidos 292 pareceres, com um total de 784 opiniões.**

Segundo as estatísticas, foram recebidos na presente consulta um total de 292 pareceres, correspondendo a 784 opiniões. Por ordem decrescente de acordo com o número de pareceres recebidos por diferentes vias, os pareceres das sessões de consulta registaram o maior volume, com um total de 106

pareceres correspondendo a 36,30% do número total de pareceres recebidos. Seguiram-se 84 pareceres e comentários dos média, que equivaleram a uma proporção de 28,77%, tendo os 46 pareceres de formulários electrónicos *online* representado 15,75%; os 31 pareceres de programas de rádio e televisão 10,62%; os 12 pareceres apresentados por correio electrónico 4,11%; os 11 pareceres apresentados por entrega pessoal, correspondência via postal ou encaminhada 3,77%; um comentário por telefone 0,34%; e uma opinião por fax 0,34%.



As opiniões e sugestões acima referidas podem ser classificadas essencialmente nos seguintes sete âmbitos: opiniões relativas ao conceito, objectivos e princípios de renovação urbana; opiniões relativas ao modelo de renovação urbana; opiniões relativas à protecção dos interessados; opiniões relativas à percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios; opiniões relativas ao regime de desapropriação; opiniões relativas ao mecanismo de resolução de litígios diversificado, entre outras. A tabela seguinte representa as estatísticas sobre o número de opiniões obtidas através dos diferentes meios em relação aos referidos sete âmbitos.

	Conceito, objectivos e princípios de renovação urbana	Modelo de renovação urbana	Protecção dos interessados	Percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios	Regime de desapropriação	Mecanismo de resolução de litígios diversificado	Outros	Total
Opiniões e comentários apresentados através dos média	18	28	29	35	10	19	77	216
Correio electrónico	8	12	8	9	3	4	10	54
<i>Fax</i>	0	0	1	0	0	0	1	2
Correspondência por entrega pessoal, via postal ou encaminhada	3	4	3	2	2	1	9	24
Programas de rádio e televisão	7	11	16	7	3	4	8	56
Telefone	0	1	0	1	0	0	1	3
Sessões de consulta	16	51	48	36	15	14	84	264
Formulários electrónicos <i>online</i>	20	30	31	32	19	7	26	165
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>137</b>	<b>136</b>	<b>122</b>	<b>52</b>	<b>49</b>	<b>216</b>	<b>784</b>

Nos próximos capítulos serão explicados detalhadamente o sentido das opiniões e sugestões acima referidas e certos conteúdos em resumo, classificando-se os mesmos em função de três critérios, a saber: “concordância”, “discordância” e “outras opiniões”.

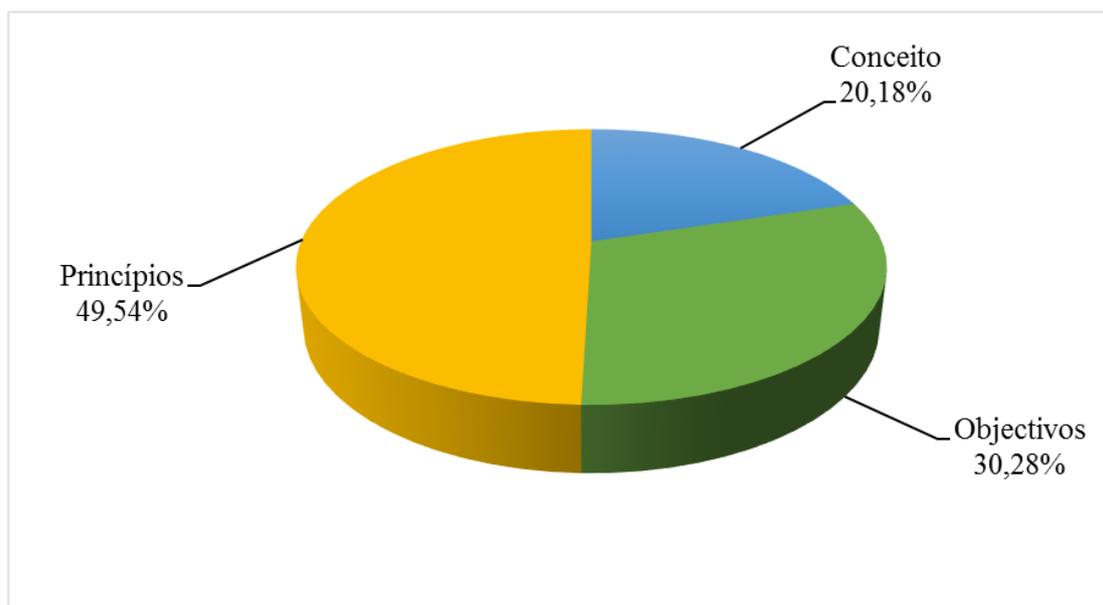
Os critérios concretos de classificação são:

- (1) “Concordância”: entende-se que “concorda” quem, no texto original das opiniões, manifestou claramente a sua concordância com o conteúdo do documento de consulta e ainda quem se manifestou de tal forma que é possível retirar do seu texto o sentido de concordância.
- (2) “Discordância”: entende-se que “discorda” quem, no texto original das opiniões, manifestou claramente a sua discordância com o conteúdo do documento de consulta e ainda quem se manifestou de tal forma que é possível retirar do seu texto o sentido de discordância.
- (3) “Outras opiniões”: entende-se por “outras opiniões” as de quem, no texto original das opiniões, não manifestou qualquer posição de concordância ou discordância com o conteúdo do documento de consulta. Por exemplo, quando surge a expressão “não comento” ou os opinantes apresentam outras opiniões, sugestões ou dúvidas em relação ao correspondente conteúdo do documento de consulta.

## Capítulo II

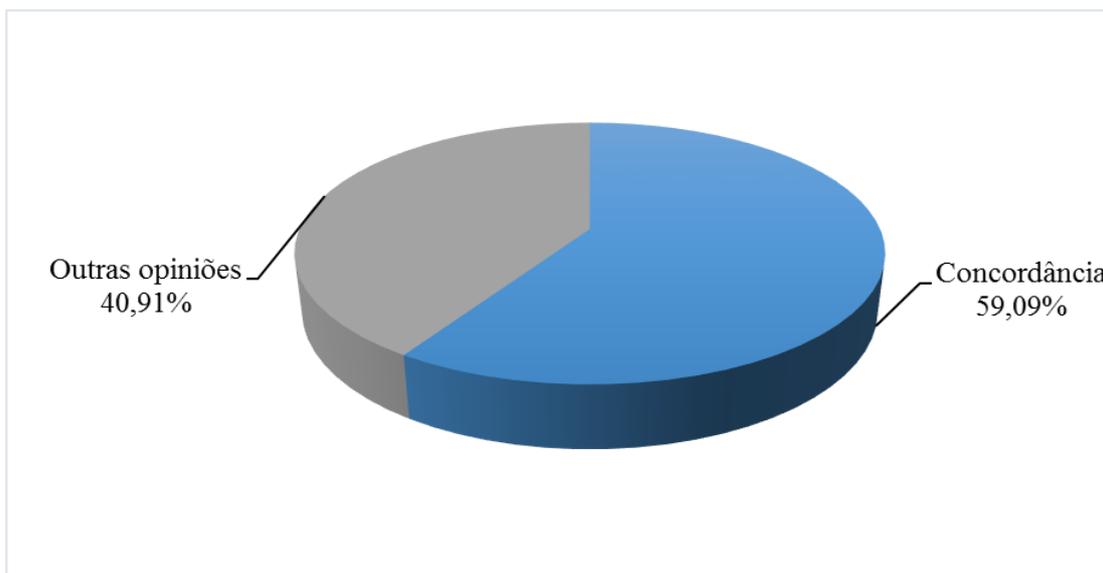
### Opiniões relativas ao conceito, objectivos e princípios de renovação urbana

Das opiniões recolhidas na sociedade, 72 manifestaram opiniões e sugestões quanto ao conceito, objectivos e princípios de renovação urbana, tendo dentro destas sido apresentadas, no total, 109 opiniões e sugestões concretas como se segue: a maior parte das opiniões estão relacionadas com os princípios, com 54 opiniões, de seguida surgem as opiniões relativas aos objectivos, contando com 33 opiniões, havendo ainda 22 opiniões relativas ao conceito.



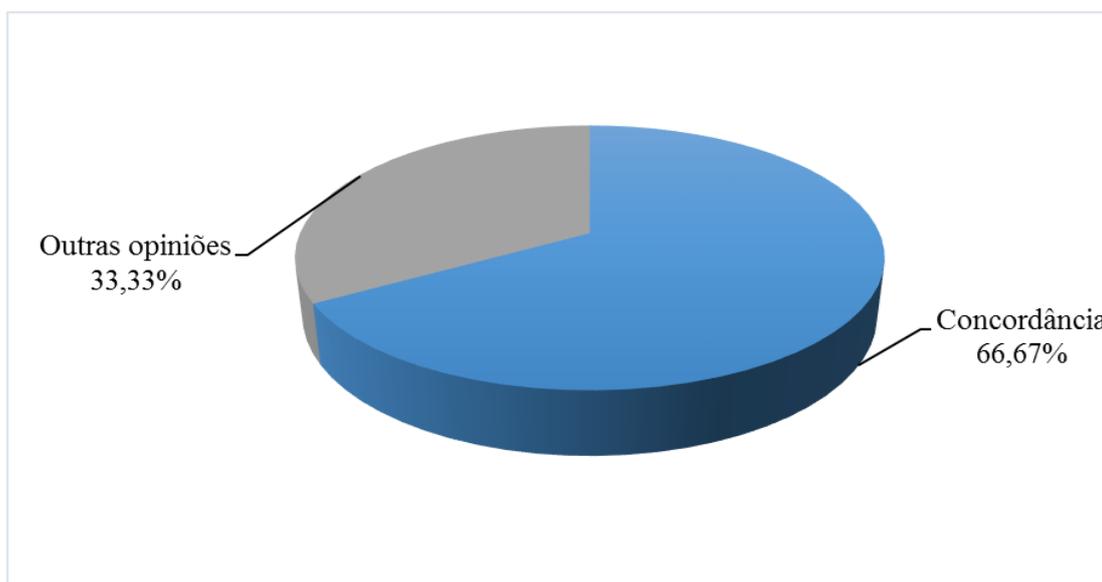
#### 2.1 Conceito

Houve 22 opiniões relacionadas com o conceito da renovação urbana: 13 opiniões manifestaram “concordância”, não havendo opiniões de “discordância” e havendo 9 “outras opiniões”. Dentro destas opiniões houve algumas que entenderam que o conceito de renovação urbana devia abranger mais âmbitos, havendo também uma sugestão sobre tomar-se como referência o conceito e o plano director relativos à renovação urbana de outros países.



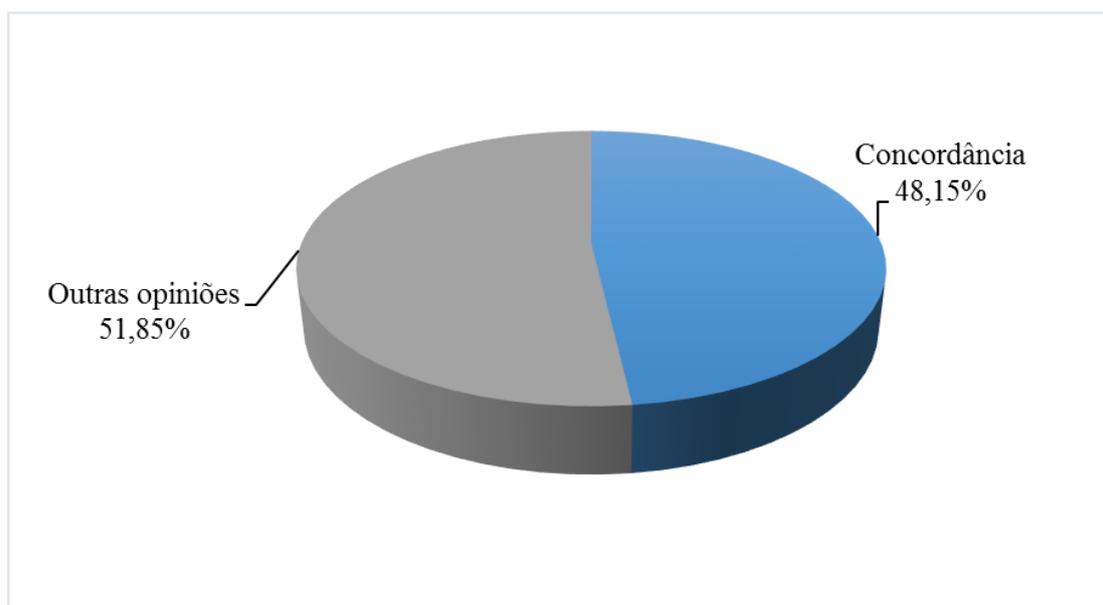
## 2.2 Objectivos

Houve 33 opiniões relacionadas com os objectivos da renovação urbana: 22 opiniões manifestaram “concordância”, não havendo opiniões de “discordância” e havendo 11 “outras opiniões”. Das opiniões recolhidas, para além das opiniões que reconheceram que se devia dar importância à melhoria da qualidade de vida da população, à revitalização das áreas urbanas, infra-estruturas e equipamentos públicos, bem como à manutenção de edificações características de Macau, houve também opiniões que prestaram atenção à situação sobre a concretização dos objectivos no futuro.



### 2.3 Princípios

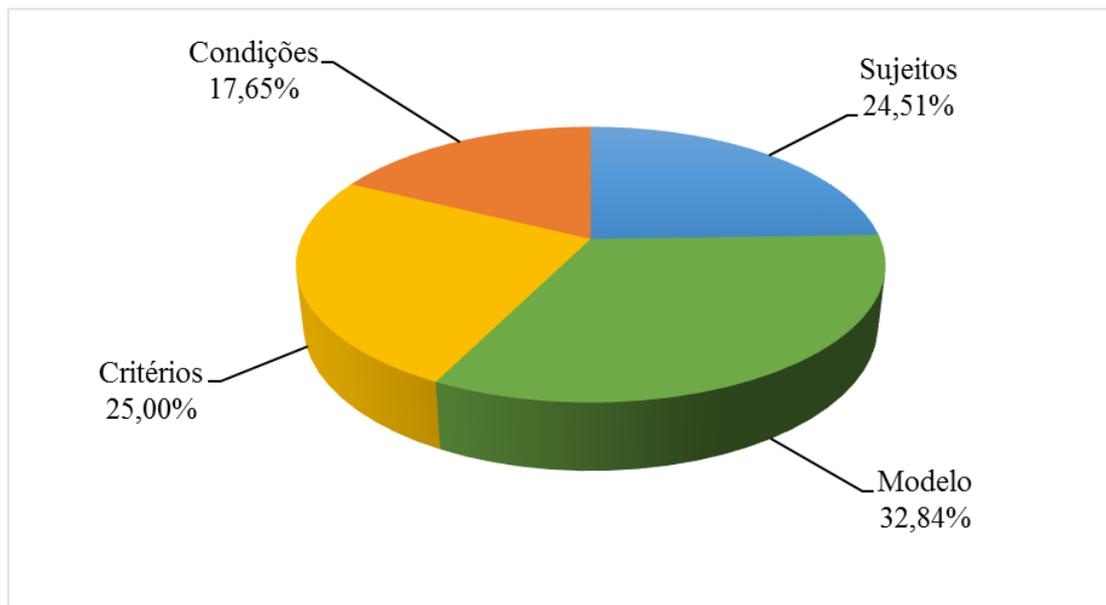
Houve 54 opiniões relacionadas com os princípios da renovação urbana: 26 opiniões manifestaram “concordância”, não havendo opiniões de “discordância” e havendo 28 “outras opiniões”. Dentro das “outras opiniões”, houve opiniões que deram atenção à forma de proteger a propriedade privada sob os princípios da prossecução do interesse público e do equilíbrio de interesses, devendo ser ordenados os oito princípios para serem aplicados claramente no futuro e que, quanto aos princípios da legalidade e da justiça, entenderam que devia ser esclarecida a relação entre o Regime jurídico da renovação urbana e a Lei de terras, a Lei do planeamento urbanístico e a Lei de Salvaguarda do Património Cultural para haver uma coordenação plena. Relativamente ao princípio da transparência e da promoção da participação, defendeu-se que devia ser garantido o direito de participação dos cidadãos ao longo dos processos de renovação urbana, assegurando-se a transparência da renovação urbana e o direito à informação do público. Considerou-se ainda que devia ser dada atenção à protecção do meio ambiente natural, a par de um rumo de desenvolvimento sustentável da renovação urbana.



## Capítulo III

### Opiniões relativas ao modelo de renovação urbana

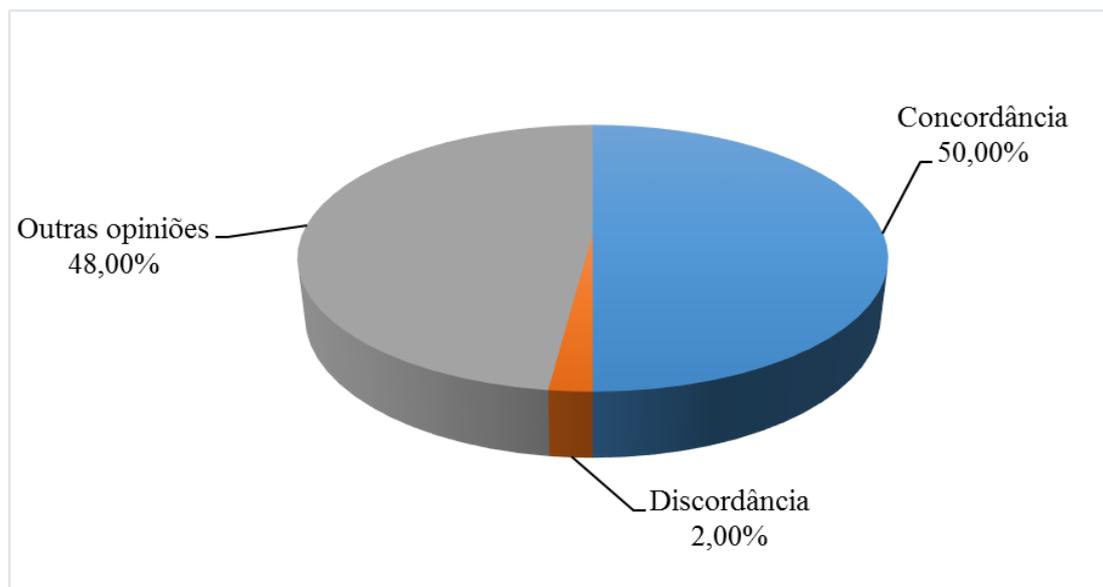
Das opiniões recolhidas na sociedade, 137 manifestaram opiniões e sugestões quanto ao modelo de renovação urbana, tendo dentro destas sido apresentadas, no total, 204 opiniões e sugestões concretas como se segue: 67 opiniões relativas ao modelo de execução da renovação urbana; 50 opiniões relacionadas com os sujeitos de execução da renovação urbana; 51 opiniões relativas aos critérios para a inclusão na área de renovação urbana e 36 opiniões relativas às condições para o início da renovação urbana.



#### 3.1. Sujeitos de execução da renovação urbana

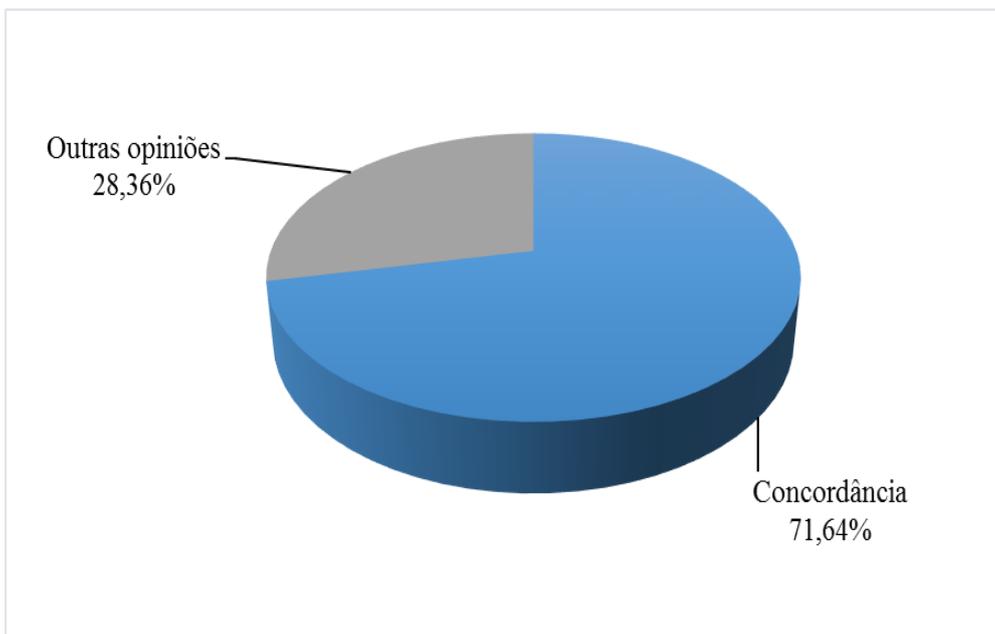
Houve 50 opiniões relacionadas com os sujeitos de execução da renovação urbana: 25 opiniões manifestaram “concordância”, 1 opinião manifestou “discordância” e 24 constituíram “outras opiniões”. Entre as “outras opiniões”, houve opiniões que entenderam que o aproveitamento pleno da forma de funcionamento da Macau Renovação Urbana S.A. como uma sociedade comercial contribuiria para uma maior eficiência, eficácia, flexibilidade e autonomia administrativa desempenhadas pelo modelo de funcionamento das empresas. No entanto, houve opiniões que referiram que, como a renovação

urbana se relaciona muitas vezes com a reconstrução duma zona e com o equilíbrio entre os interesses públicos e privados, a mesma devia ser promovida pelo Governo. Houve opiniões que deram atenção à composição da estrutura interna da Macau Renovação Urbana S.A., à relação entre esta sociedade e o Governo, entre outras.



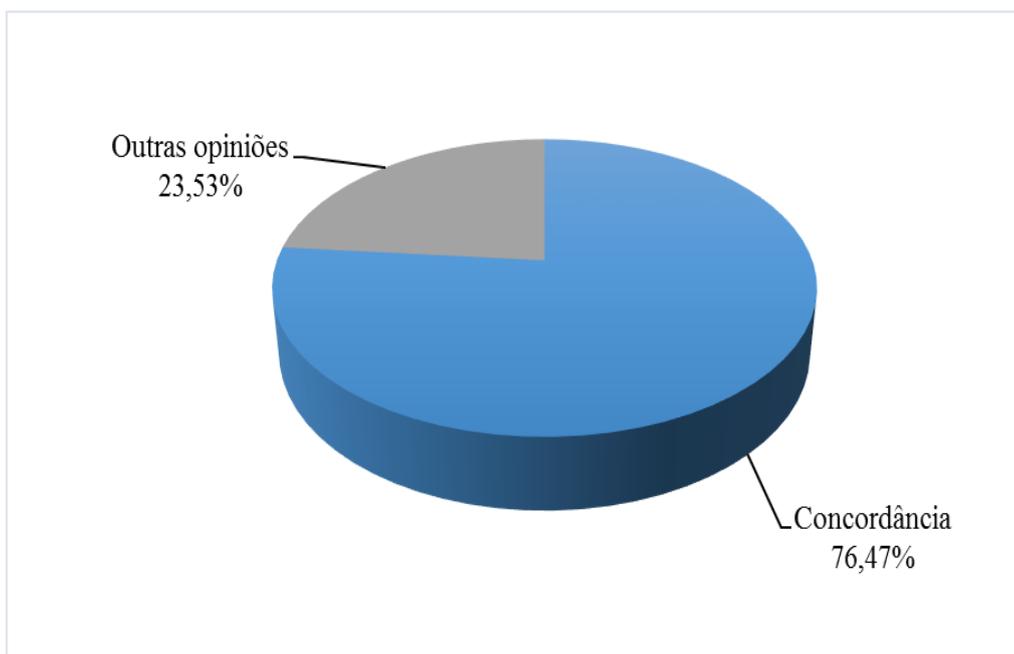
### 3.2. Modelo de execução da renovação urbana

Houve 67 opiniões relacionadas com o modelo de execução da renovação urbana, das quais 48 opiniões manifestaram “concordância”, não havendo opiniões de “discordância” e havendo 19 “outras opiniões”. Das “outras opiniões”, houve opiniões que entenderam que: se devia otimizar o ambiente habitacional e as instalações comunitárias através da reconstrução com mais andares, da melhoria das vias, da criação de mais ambientes verdes e do aumento do número de estacionamento, devendo considerar-se ao mesmo tempo outras questões como a densidade populacional, a capacidade de suporte da comunidade e a protecção ambiental; relativamente à reparação, conservação e reabilitação, deviam ser criadas medidas aperfeiçoadas de vistoria obrigatória e medidas de apoio e incentivo à reparação voluntária dos edifícios pelos próprios proprietários; concordavam com a preservação e revitalização de prédios, locais e edificações de interesse histórico, cultural e arquitectónico, mas que era necessário clarificar os critérios relevantes.



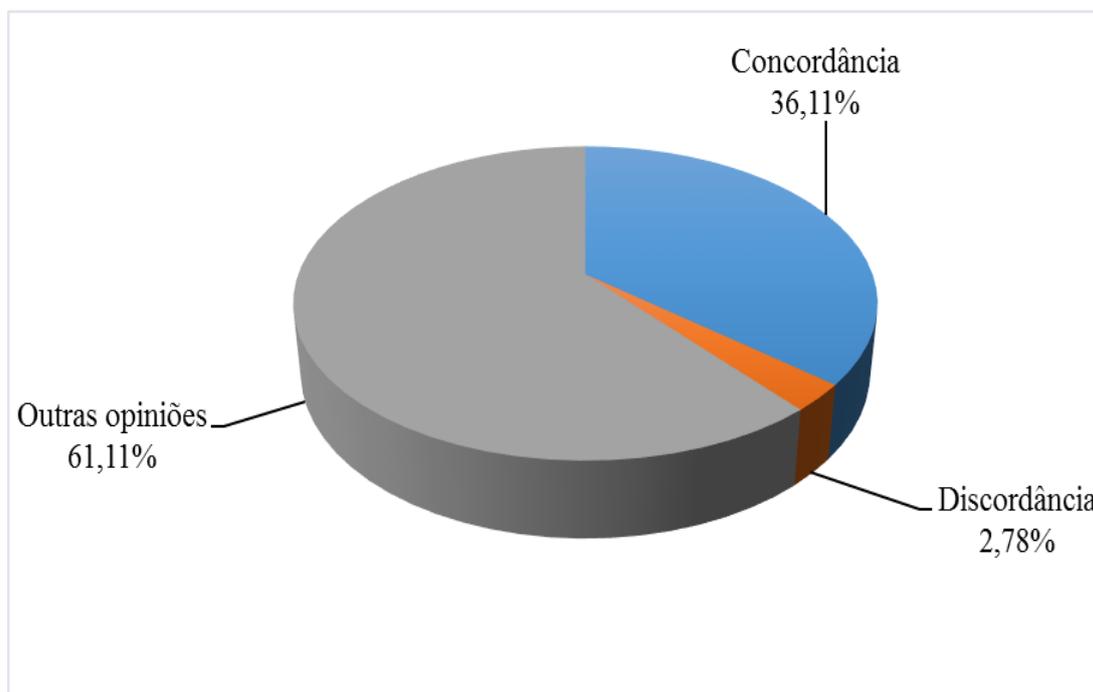
### 3.3. Critérios para a inclusão na área da renovação urbana

Houve 51 opiniões relacionadas com os critérios para a inclusão na área da renovação urbana, das quais 39 opiniões manifestaram “concordância”, não havendo opiniões de “discordância” e havendo 12 “outras opiniões”. A maior parte das opiniões considerou que o plano de renovação urbana devia ser desenvolvido por zonas, no sentido de aproveitar melhor os recursos dos solos. Houve ainda certas opiniões que propuseram o Bairro Iao Hon ou outras zonas como zona-piloto experimental.



### 3.4 Condições para o início da renovação urbana

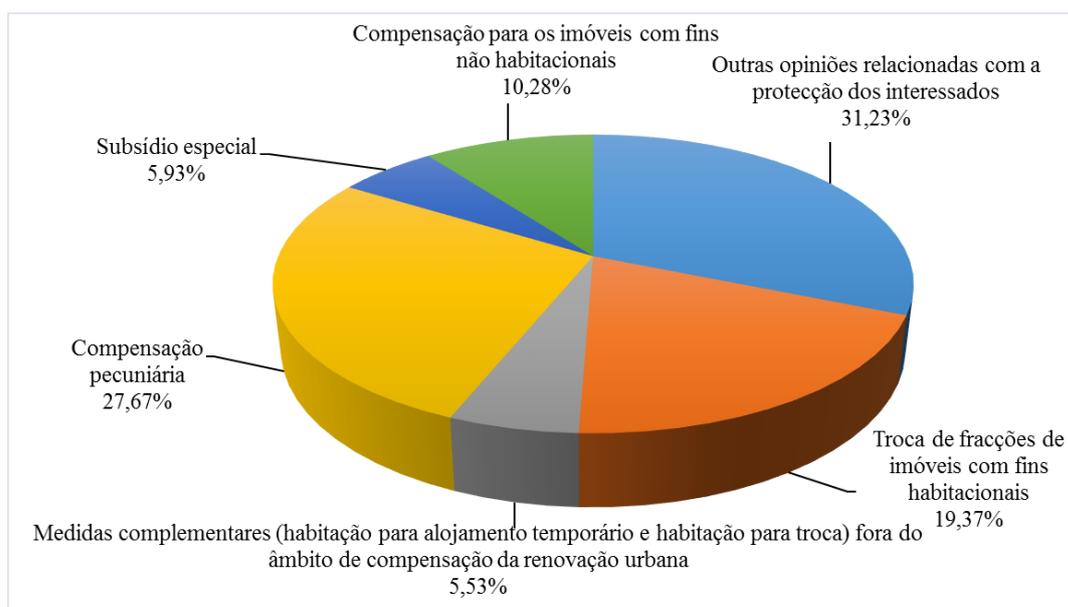
Houve 36 opiniões relacionadas com as condições para o início da renovação urbana, das quais 13 opiniões manifestaram “concordância”, 1 opinião manifestou “discordância”, havendo 22 “outras opiniões”. Das “outras opiniões”, houve opiniões que propuseram que deviam ser criados critérios para a avaliação de ruínas e perigo ou de prejuízo para a saúde e segurança públicas. No que respeita à idade de 30 anos como critério para a reconstrução de prédios fora do plano de renovação urbana, considerou-se que a reparação e manutenção periódica podiam influenciar directamente a condição dos prédios, pelo que era inadequado tomar a idade dos prédios como único critério, sugerindo-se que se acrescentem mais critérios ou limitações. Deu-se também atenção à questão de como se devia delimitar o critério da idade dos prédios e sugeriram-se outros critérios sobre a idade do prédio, etc.



## Capítulo IV

### Opiniões relativas à protecção dos interessados

Das opiniões recolhidas na sociedade, 136 manifestaram opiniões e sugestões quanto à protecção dos interessados, tendo dentro destas sido apresentadas 253 opiniões e sugestões concretas como se segue: 79 outras opiniões relacionadas com a protecção dos interessados; 70 opiniões relacionadas com a compensação pecuniária; 49 opiniões sobre a troca de fracção de imóveis com fins habitacionais; 26 opiniões sobre a compensação dos imóveis com fins não habitacionais; 15 opiniões sobre o subsídio especial; 14 opiniões sobre as medidas complementares (habitação para alojamento temporário e habitação para troca) fora do âmbito de compensação da renovação urbana.

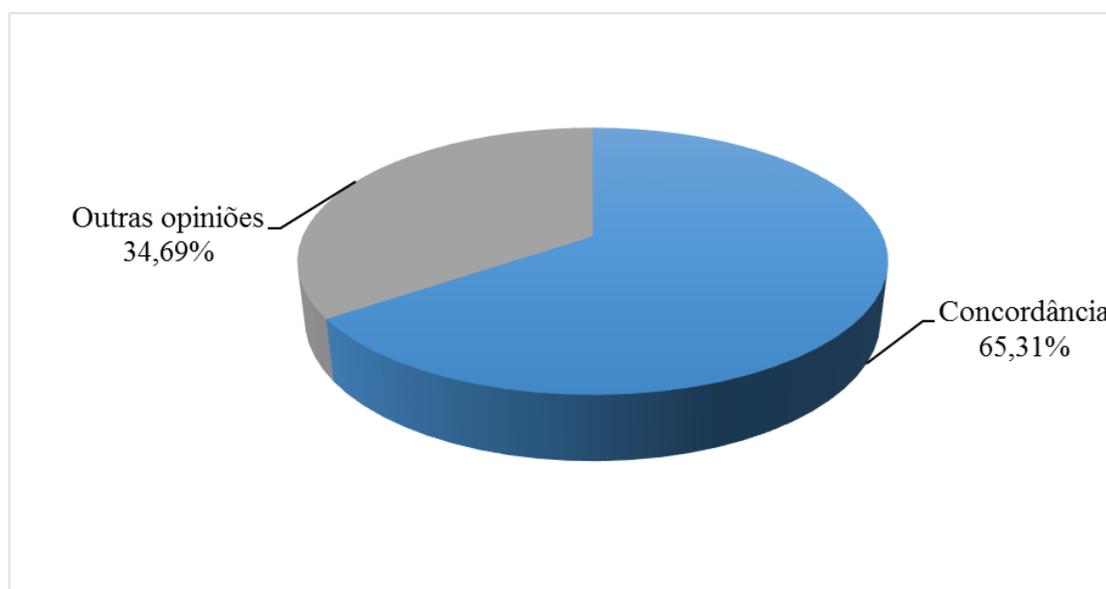


#### 4.1 Opiniões relativas à troca de fracções de imóveis com fins habitacionais

Houve 49 opiniões relacionadas com a troca de fracções de imóveis com fins habitacionais: 32 opiniões manifestaram “concordância”, não havendo opiniões de “discordância”, havendo 17 “outras opiniões”.

De entre as opiniões de “concordância”, houve opiniões que prestaram atenção aos critérios da área da fracção para troca e ao seu âmbito para efeitos de cálculo, sugerindo que se devia permitir aos proprietários, tanto quanto possível, optarem pelo regresso ao endereço original.

As “outras opiniões” incluíram opiniões que deram atenção ao mecanismo de troca de fracções, tal como os critérios e o prazo do pedido, bem como opiniões que deram atenção à questão de saber onde se deveriam alojar os proprietários.



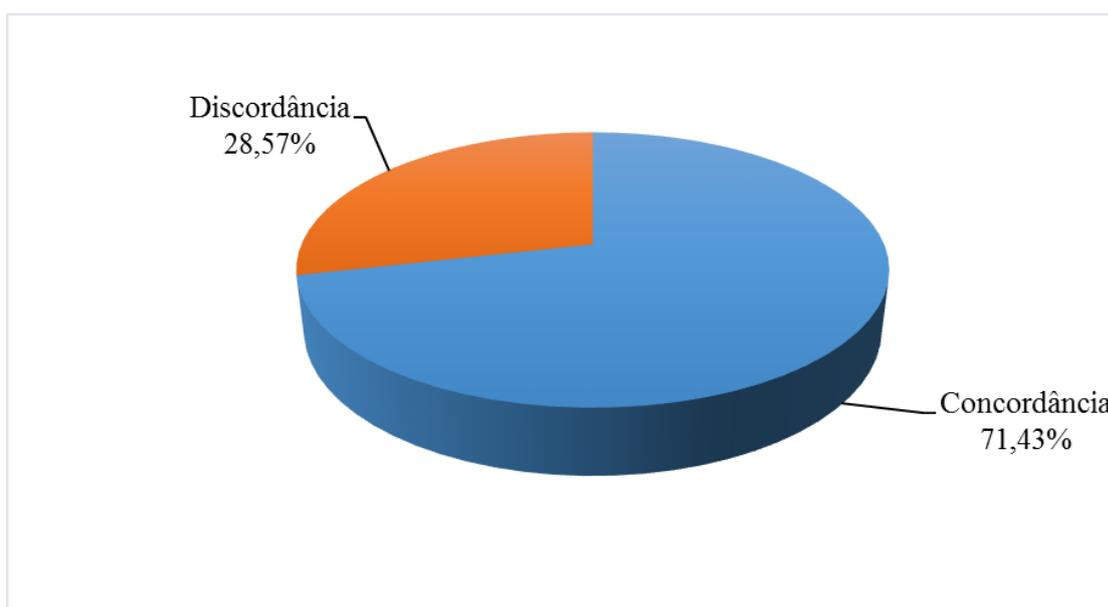
#### **4.2 Compensação pecuniária**

Em relação à compensação pecuniária referida no documento de consulta, apresentam-se as seguintes três formas de cálculo para ponderação e escolha:

- (1) Compensação de acordo com o critério relativo à idade do prédio determinado de forma uniforme;
- (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;
- (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.

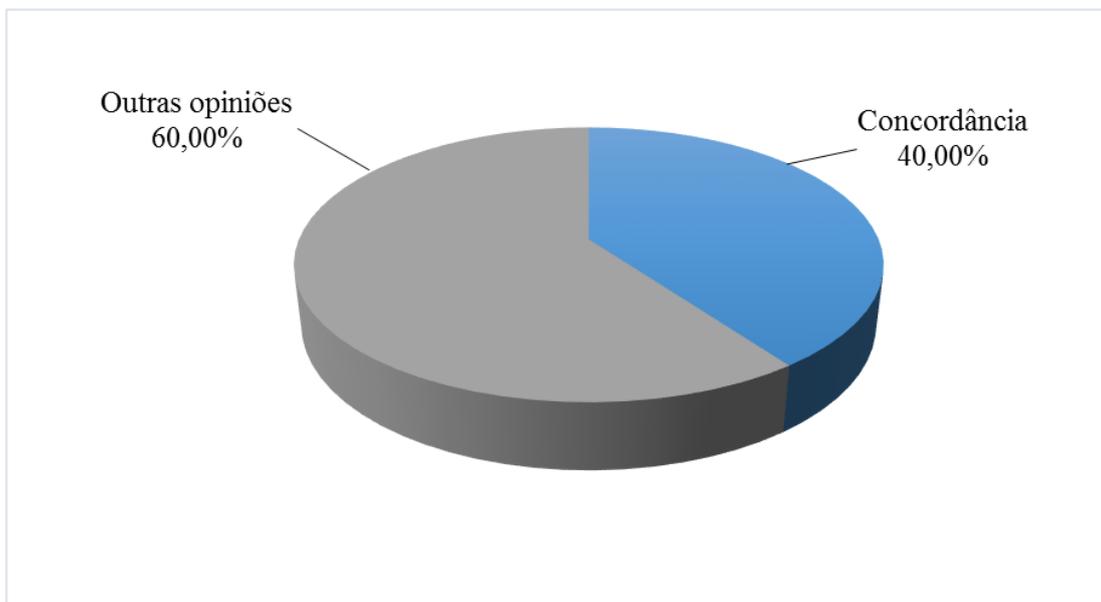
4.2.1 Houve no total 7 opiniões sobre a compensação de acordo com o critério relativo à idade do prédio determinado de forma uniforme: 5 opiniões manifestaram “concordância”, havendo 2 opiniões de “discordância” e não havendo “outras opiniões”.

De entre as opiniões de “concordância”, houve opiniões que propuseram que se devia utilizar como padrão de referência o preço de mercado dos prédios da mesma zona com idade de 7 anos ou de 10 anos para calcular o montante da compensação.



4.2.2 Houve 5 opiniões sobre a opção de 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: 2 opiniões de “concordância”, nenhuma de “discordância”, havendo 3 “outras opiniões”.

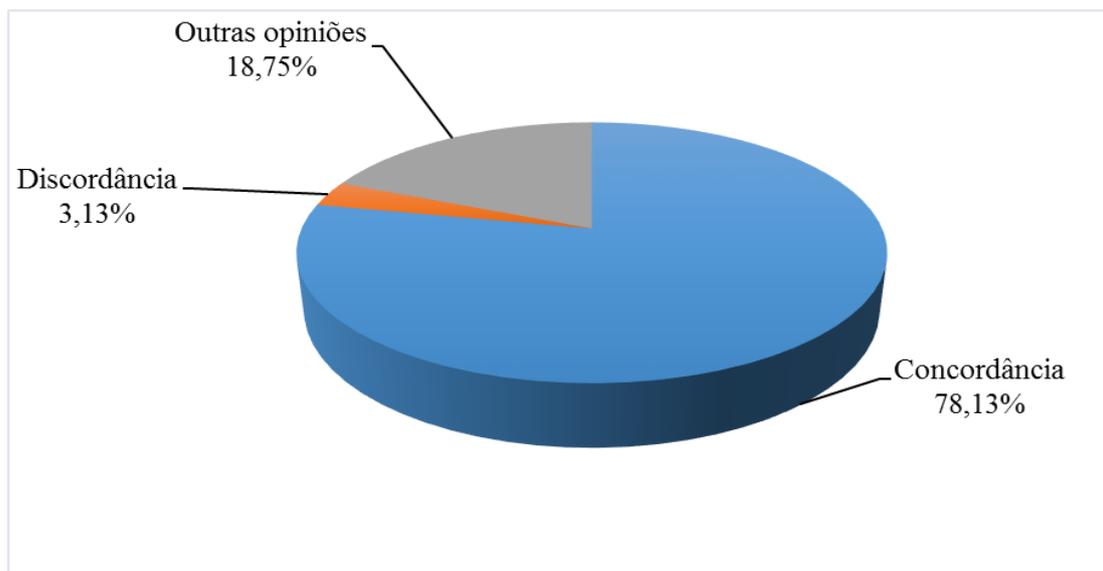
As “outras opiniões” incluíram algumas opiniões que entenderam que a forma de cálculo da compensação pecuniária devia ser ponderada mais aprofundadamente. Houve opiniões que entenderam que, no momento da reconstrução, o valor do edifício era geralmente baixo, faltando assim factores atractivos para incentivar os residentes a participar na renovação urbana.



4.2.3 Em relação à tomada como referência de determinados critérios, tais como o coeficiente de ocupação do solo do prédio reconstruído, com vista a estabelecer um mecanismo de compensação pecuniária diversificado, houve 32 opiniões: 25 opiniões de “concordância”, havendo 1 opinião de “discordância” e 6 “outras opiniões”.

De entre as opiniões de “concordância”, houve opiniões que entenderam que, com o aumento da altura da construção, se poderia diminuir o encargo económico dos proprietários.

As “outras opiniões” incluíram principalmente: opiniões que prestaram atenção às condições e respectivos factores para o aumento da altura da construção; opiniões que deram atenção aos critérios de cálculo concretos para o mecanismo de compensação pecuniária diversificado; opiniões que deram atenção à questão de como devia ser distribuído o lucro resultante da renovação urbana, bem como as que entenderam que devia ser utilizado, de forma adequada, o coeficiente de ocupação do solo do prédio.

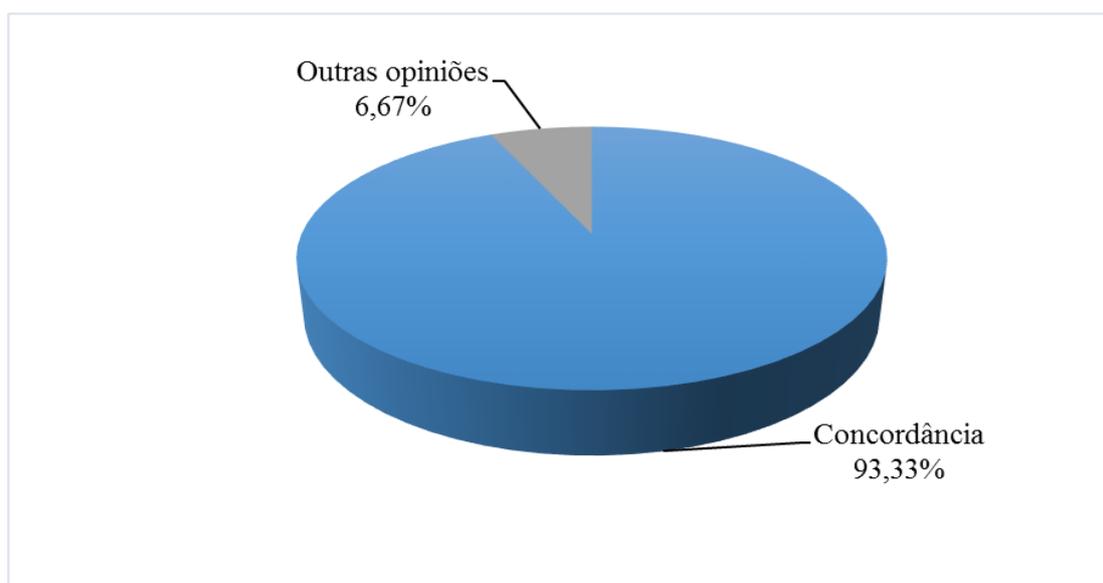


Além disso, 26 opiniões estão ligadas aos três conteúdos acima referidos, incluindo: opiniões que consideraram que se devia clarificar os critérios para a compensação pecuniária, a fórmula concreta do cálculo e o seu conteúdo; as que se preocuparam com o facto de a compensação pecuniária poder ser insuficiente para melhorar o ambiente habitacional do proprietário; as que entenderam que, nos casos em que o proprietário não consiga efectuar a troca por um imóvel com a mesma finalidade da edificação demolida após a reconstrução, devia ser concedida uma compensação pecuniária, bem como as que prestaram atenção à questão de como se devia fixar o montante da compensação pecuniária quanto aos proprietários que possuem mais de um imóvel.

4.3 Houve 15 opiniões sobre o subsídio especial: 14 opiniões manifestaram “concordância”, não havendo opinião de “discordância” havendo 1 “outra opinião”.

De entre as opiniões de “concordância”, houve opiniões que entenderam que durante o período de reconstrução do edifício no âmbito da renovação urbana, devia ser concedido um subsídio de renda, que devia haver um subsídio especial no caso de desocupação de residência e de regresso, que propuseram que fosse dado mais apoio aos idosos ou pessoas com deficiência, que entenderam que se

devia fixar expressamente o montante do subsídio especial e que podia ser ponderada a concessão de um subsídio especial aos arrendatários aos quais não fosse atribuída qualquer compensação; e que, relativamente aos proprietários que possuem mais de um imóvel, devia ser fixado o montante do subsídio, tendo em conta a finalidade do imóvel em causa.

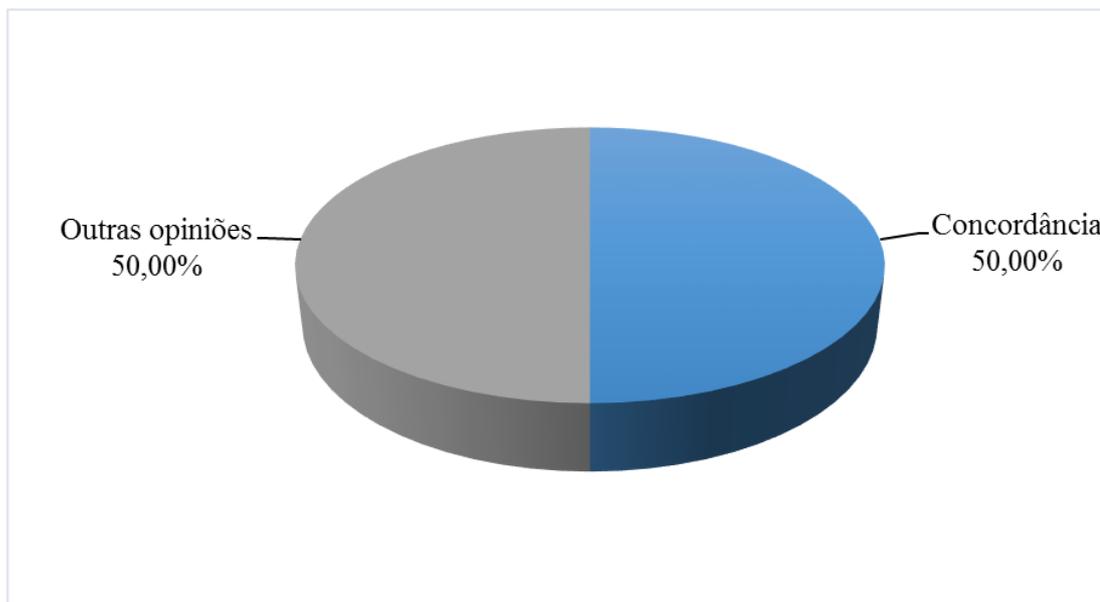


#### **4.4 Imóveis com fins não habitacionais**

Houve 26 opiniões relativas à compensação dos imóveis com fins não habitacionais: 13 opiniões manifestaram “concordância”, não havendo opinião de “discordância” e havendo 13 “outras opiniões”.

De entre as opiniões de “concordância”, a maior parte concordou com a atribuição de um imóvel com a mesma finalidade aos proprietários dos imóveis com finalidade não habitacional, para efeitos de compensação.

As “outras opiniões” incluíram: opiniões que entenderam que deviam ser disponibilizadas, conforme as circunstâncias, soluções de compensação adequadas à salvaguarda dos direitos e interesses dos interessados e que deram atenção à questão da forma de compensação em relação aos imóveis cuja utilização não está de acordo com os fins da edificação.



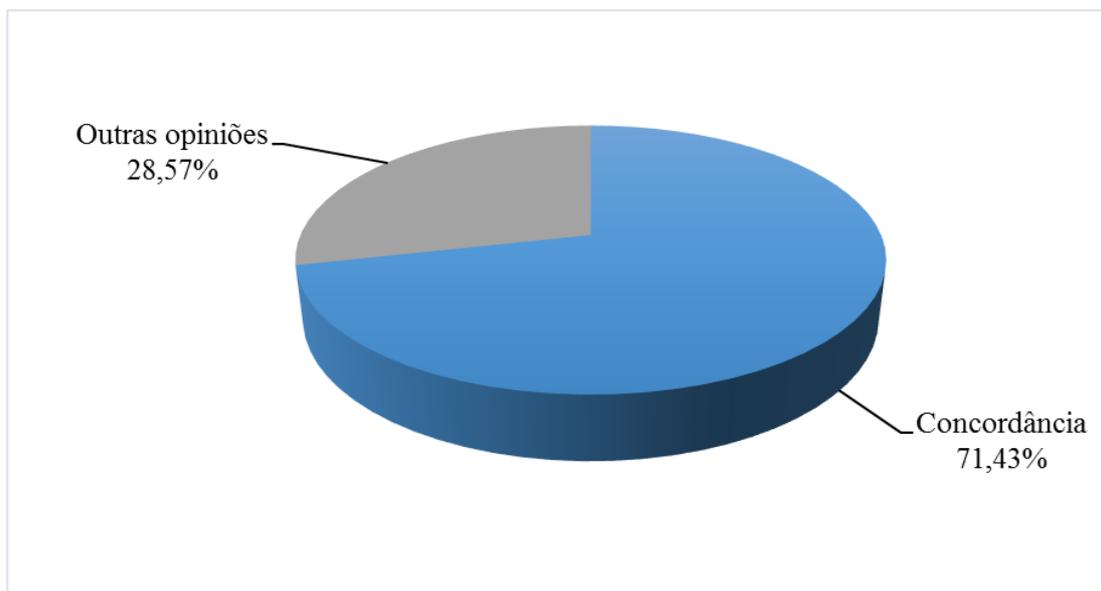
#### **4.5 Medidas complementares (habitação para alojamento temporário e habitação para troca) fora do âmbito de compensação da renovação urbana**

De entre as 14 opiniões relativas às medidas complementares (habitação para alojamento temporário e habitação para troca) fora do âmbito de compensação da renovação urbana: 10 opiniões manifestaram “concordância”, não havendo opinião de “discordância” e havendo 4 “outras opiniões”.

De entre as opiniões de “concordância”, houve opiniões que prestaram atenção à questão do custo da habitação para troca ou habitação para alojamento temporário, bem como as que entenderam que se devia proporcionar mais habitação para troca e habitação para alojamento temporário com vista a satisfazer as necessidades de alojamento dos residentes durante o período de reconstrução.

As “outras opiniões” incluíram: as que deram atenção à relação entre o fornecimento de habitação para troca e habitação para alojamento temporário e a execução do plano da renovação urbana; as que deram atenção à questão dos preços da fracção para troca e da antiga fracção demolida; as que entenderam que podia também ser ponderada a possibilidade do fornecimento de habitação situada no Interior da China como uma forma de habitação para troca no

âmbito da renovação urbana, a fim de aumentar os factores atractivos para os residentes quanto à participação na renovação urbana.



#### **4.6 Outras opiniões relativas à protecção dos interessados**

Houve no total 79 outras opiniões relativas à protecção dos interessados, que se focaram principalmente nos custos de reconstrução, na protecção dos arrendatários e em como assegurar que os interesses dos interessados não sejam prejudicados.

As opiniões sobre os custos de reconstrução incluíram: algumas opiniões que deram atenção aos custos de construção e de reparação, bem como à preocupação com os proprietários que não tinham capacidade para pagar os custos de reconstrução; as que entenderam que devia ser dado apoio adequado aos proprietários; bem como as que deram atenção à questão de como se devia resolver a situação das antigas fracções demolidas que, antes da demolição, tivessem sido hipotecadas ao banco.

De entre as opiniões relativas à protecção dos arrendatários, houve opiniões que entenderam que os interesses dos arrendatários deviam ser protegidos. Uma parte das opiniões considerou que deviam ser fornecidos planos de realojamento ou dada uma compensação pecuniária aos arrendatários, bem

como que devia ser determinado o âmbito dos sujeitos protegidos.

De entre as opiniões sobre a salvaguarda dos interesses dos interessados para que não sejam prejudicados, houve opiniões que defenderam que deviam ser estabelecidos mecanismos de compensação claros e aperfeiçoados; as que deram atenção à ligação entre as diferentes propostas de compensação; as que entenderam que devia ser garantida a participação dos proprietários na reconstrução ou reparação e a obtenção de informações completas; as que deram atenção ao facto de as soluções de compensação deverem ser justas; bem como à necessidade de acrescentar mais factores atractivos que incentivem os proprietários a participar na renovação urbana; as que deram atenção à concessão de apoios e de medidas de compensação adequados aos idosos.

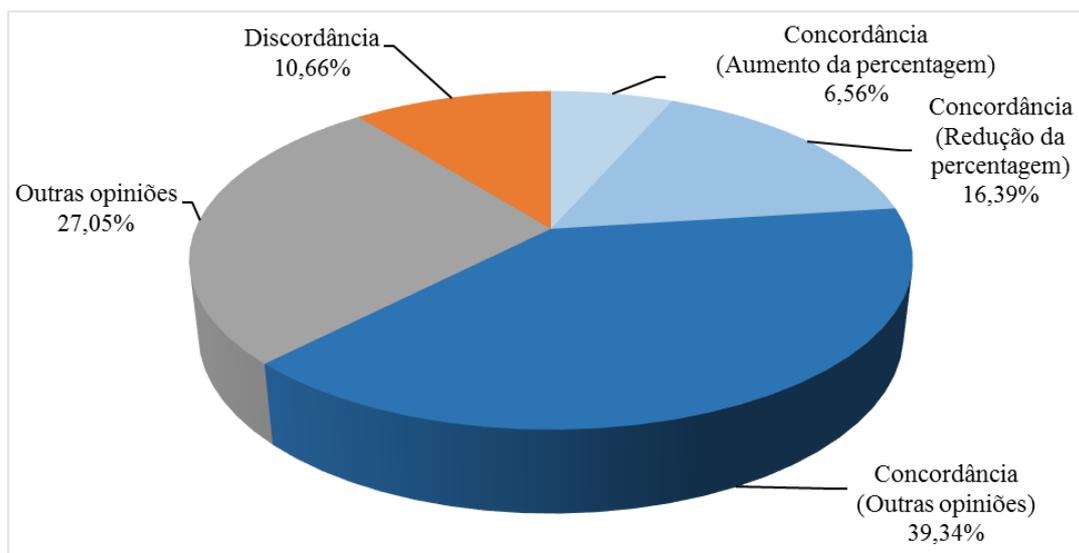
Por outro lado, houve opiniões que consideraram que era necessário estabelecer um mecanismo de avaliação independente e imparcial para o regime de compensação, bem como um mecanismo de queixas aberto e transparente, dando ainda atenção ao facto de o regime de compensação poder trazer um impacto negativo aos trabalhos de renovação urbana.

## Capítulo V

### **Opiniões relativas à percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios**

De entre as opiniões da sociedade, foram recebidas 122 opiniões sobre a percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios. Dentro destas, a maioria das opiniões concordou com a necessidade de fixar uma percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios, contando 76 opiniões e, em segundo lugar, 33 “outras opiniões”, havendo 13 opiniões de discordância.

É de notar que, tendo em conta que na base das opiniões favoráveis à fixação da percentagem do direito de propriedade, existe uma divergência quanto ao critério de fixação da percentagem, com vista a facilitar a compreensão dos dados analisados, subdividimos as opiniões favoráveis em: (1) Aumento da percentagem, ou seja, as que indicaram claramente que a percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios devia ser superior à percentagem sugerida no documento de consulta (num total de 8 opiniões); (2) Redução da percentagem, ou seja, as que indicaram claramente que devia ser reduzida ainda mais a percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios proposta no documento de consulta (num total de 20 opiniões); e (3) Outras opiniões, ou seja, a apresentação de outras opiniões sobre os critérios de fixação da percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios (num total de 48 opiniões).



O documento de consulta sugere que a percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios seja definida, tendo como critério a idade do prédio, propondo que: tratando-se de prédios com idade igual ou superior a 30 anos e inferior a 40 anos, seja necessário obter o consentimento de 90% dos proprietários; tratando-se de prédios com idade igual ou superior a 40 anos, seja necessário obter o consentimento de 80% dos proprietários; e tratando-se de prédios já demolidos por terem sido confirmados como estando em ruína e em perigo ou como sendo prejudiciais à saúde ou à segurança públicas pelos serviços competentes, seja necessário obter o consentimento de 60% dos proprietários.

De entre as 122 opiniões recolhidas, 76 opiniões de “concordância” consideraram que era necessário fixar uma percentagem dos direitos de propriedade com vista a proceder-se à reconstrução de prédios, no sentido de resolver as situações de não se conhecer o paradeiro dos proprietários, de não se ter efectuado as formalidades sucessórias, de incapacidade e de falta de representação, entre outros, bem como entenderam que os trabalhos de renovação urbana dificilmente avançariam se fosse necessário obter 100% do direito de propriedade para se proceder à reconstrução de edifícios, pelo que era necessário reduzir a percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios.

De entre as opiniões de “concordância”, 20 consideraram que era necessário dar mais um passo no alargamento da percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios proposta no documento de consulta, propondo que o Bairro Norte ou o Bairro Iao Hon seja o primeiro bairro piloto no sentido de impulsionar com a maior brevidade os respectivos trabalhos. Além disso, 8 opiniões entenderam que a percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios proposta no documento de consulta era muito menos rígida, estando preocupados com o facto de a reconstrução promovida de acordo com a percentagem proposta no documento de consulta, poder não garantir, de forma eficaz, os direitos dos proprietários que não concordem com a reconstrução, pelo que sugeriram que se elevasse adequadamente a referida percentagem.

De entre as opiniões de “concordância”, 48 destas concordaram com o rumo da fixação duma percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios e apresentaram outras sugestões, incluindo: a possibilidade de legislar, em separado, a percentagem dos direitos de propriedade ou regularizar os critérios percentuais mediante regulamento, com vista a ter maior flexibilidade no futuro quanto ao tratamento da questão relativa à percentagem. Essas opiniões levantaram questões quanto à operação prática, incluindo a da actual impossibilidade de se obter a percentagem suficiente derivada da “falta de consentimento”, por exemplo a impossibilidade de contactar os proprietários ou o facto de estes nunca tomaram qualquer decisão depois de se ter contactado os mesmos várias vezes. Assim, para quebrar este impasse, seria necessário consultar o “regime de consentimento tácito”, ou seja, fazer uma avaliação com base na percentagem de oposição, com vista à resolução das situações de ambiguidade do direito de propriedade e de fracções desocupadas. Como o número de fracções do prédio tem um significado importante para o cálculo da percentagem e como para os prédios com menos fracções, não se verifica basicamente uma diferença entre a obtenção do consentimento de 90% do direito de propriedade e a obtenção do consentimento de 100% do direito de propriedade, não conseguindo atingir-se o objectivo original da redução da percentagem, sugere-se que sejam tomadas

medidas adequadas tendo em conta a situação concreta de cada edifício.

Por outro lado, de entre as “outras opiniões”, 33 opiniões manifestaram atenção quanto à fixação da percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios, estando a maior parte das mesmas relacionadas com a questão da criação de critérios de percentagem e de implementação. Em relação à criação de critérios de percentagem, essas opiniões apontaram o facto de o documento de consulta apenas utilizar, como critério, a idade do prédio para fixar a percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédio, o que não consegue necessariamente reflectir com precisão a necessidade de reconstrução, pois a situação de segurança dos prédios de Macau nem sempre está em linha com a idade do prédio, devendo, assim, ser adicionados outros critérios de avaliação, como por exemplo a análise do grau de destruição dos edifícios em cada caso, a fixação da percentagem por zonas, entre outras, para melhor demonstrar a necessidade de reconstrução. Em relação à questão da implementação, uma vez que, actualmente, nos prédios em Macau, muitas fracções do rés-do-chão são lojas, existe o receio de que, na altura em que se vier a promover a reconstrução, hajam impedimentos quando os proprietários das lojas tiverem uma fraca pretensão em relação à reconstrução do prédio.

De entre as opiniões de “discordância”, 13 opiniões manifestaram discordância com a fixação da percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios, considerando que para além de esta ser contrária à protecção da propriedade privada consagrada na Lei Básica, a mesma levanta dúvidas sobre se a reconstrução dos edifícios corresponde, necessariamente, ao interesse público, sobre como resolver as situações em que os proprietários pretendem reconstruir, mas não conseguem suportar os custos de reconstrução, bem como sobre a possibilidade de se exigir obrigatoriamente que a renovação urbana seja efectuada em terrenos privados. As opiniões acima referidas entenderam que a fixação da percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios tinha de ser baseada numa discussão abrangente e no consenso da sociedade, caso contrário deviam manter-se as

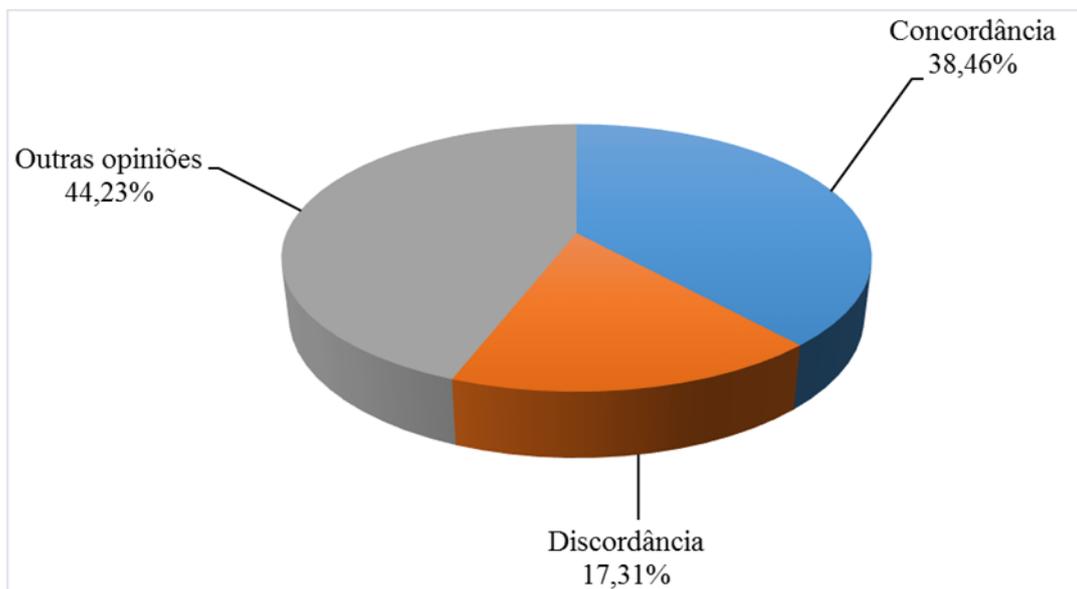
disposições em vigor, obtendo-se o consentimento unânime de todos os proprietários para a reconstrução.

De entre as 122 opiniões recebidas, houve 33 opiniões relativas à questão da reconstrução dos prédios já demolidos que se encontravam em ruína e perigo ou em situação prejudicial à saúde ou à segurança públicas. Concordou-se em geral que em relação aos prédios demolidos por razões de interesse público e de urgência, podia ser fixada uma percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios relativamente inferior aquando da sua reconstrução, mas sugeriu-se, ao mesmo tempo, que as autoridades possam dar mais transparência ao processo de classificação de um prédio se este estiver em ruína e em perigo ou em situação prejudicial à saúde ou segurança públicas, com vista a permitir aos residentes conhecerem os critérios de classificação. Contudo, algumas opiniões apontaram que, uma vez que estes edifícios já foram demolidos, os mesmos já não constituem ameaça ao interesse público e os terrenos vagos podiam ser tratados de acordo com o disposto na Lei de terras, pelo que não era necessário reduzir a percentagem dos direitos de propriedade para se proceder à reconstrução de prédios para 60%. Houve ainda opiniões que manifestaram receio de que esta actuação, além de ignorar a vontade dos restantes 40% dos proprietários, poderia enfraquecer a capacidade de negociação dos proprietários. Por outro lado, houve também opiniões que entenderam que, nos termos do Código Civil em vigor, a percentagem de consentimento para a reconstrução em caso de danos em edifícios é de 66,7% (dois terços), pelo que a percentagem proposta no documento de consulta constituía apenas uma razoável ligeira redução.

## Capítulo VI

### Opiniões relativas ao regime de desapropriação

De entre as opiniões da sociedade, houve 52 opiniões que deram atenção ao regime de desapropriação, entre as quais a maioria manifestaram “outras opiniões” sobre o regime de desapropriação, contando estas 23 opiniões, de seguida as opiniões de “concordância” que contaram com 20 opiniões, havendo ainda 9 opiniões de “discordância”.



Relativamente à sugestão apresentada no documento de consulta, segundo a qual “com vista a facilitar a resolução das questões sobre a integração do direito de propriedade, há 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”, de entre as opiniões de “concordância”, houve 20 opiniões que concordaram que

havia necessidade de estabelecer um regime de desapropriação, tendo apresentado, no entanto, diferentes opiniões e sugestões em relação à operação prática do regime de desapropriação, entendendo, nomeadamente, que se devia estabelecer um mecanismo de avaliação independente profissionalmente reconhecido, aplicando um método justo, profissional e objectivo para determinar o valor do prédio, servindo este como critério de referência para fixar o montante de compensação do imóvel, com vista a garantir que o proprietário obtenha um valor de compensação razoável durante o procedimento de desapropriação. Sugeriu-se ainda que o procedimento de desapropriação devia ser sujeito à supervisão dos serviços públicos e que fosse fixado um prazo para que, quando os trabalhos de renovação urbana não tiverem qualquer avanço após decorrido o mesmo, fosse atribuída à Macau Renovação Urbana, S.A. a possibilidade de ter uma intervenção legítima, a fim de acelerar a renovação urbana.

Por outro lado, de entre as “outras opiniões”, houve 23 opiniões que deram atenção à operação prática do regime de desapropriação, nomeadamente aos sujeitos de execução da desapropriação, à forma de aplicar a expressão “não conseguiram adquirir a restante percentagem da propriedade, após terem envidado todos os esforços” apresentada no documento de consulta, à solução no caso de não se ter conseguido contactar com o proprietário, à forma de proteger os direitos e interesses dos indivíduos desconhecidos, ausentes ou civilmente incapazes ou dos arrendatários das fracções a serem desapropriadas, à de saber se os proprietários que discordaram da reconstrução deviam ou não assumir o custo de reconstrução, à situação do direito de propriedade após a desapropriação, entres outros, sugerindo às autoridades que dêem mais um passo na confirmação dos pormenores do regime de desapropriação. As mesmas entenderam ainda que, pelo facto de a desapropriação ser uma situação especial em que se limita o direito de propriedade privada, todos os seus conteúdos e critérios deveriam ser regulados de forma taxativa.

De entre as 9 opiniões de “discordância”, estas entenderam, principalmente, que a criação do regime de desapropriação podia prejudicar o direito de

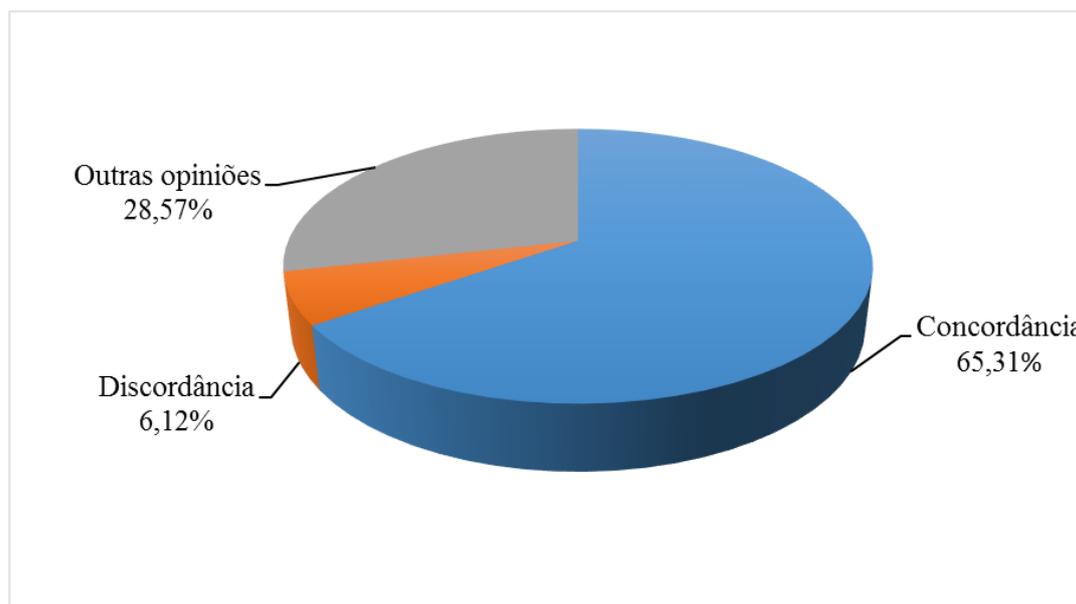
propriedade privada protegido pela Lei Básica.

É de realçar que as opiniões recolhidas sobre o presente capítulo, prestaram, em geral, muita atenção às medidas complementares de protecção do regime de desapropriação, concordando que, apesar de o estabelecimento do regime de desapropriação ter por objectivo a satisfação de interesses públicos, havendo necessidade da sua existência, se devia também garantir a protecção dos interesses dos proprietários relativamente ao regime de desapropriação, com vista a evitar que os proprietários fiquem numa situação desfavorável ou injusta. Por consequência, há necessidade de estabelecer um mecanismo aperfeiçoado, incluindo a compensação pela desapropriação e as medidas de assistência, a fim de garantir que todos os interessados, incluindo os proprietários, os arrendatários e os indivíduos afectados, possam obter uma protecção adequada relativamente ao regime de desapropriação.

## Capítulo VII

### Opiniões relativas ao mecanismo de resolução de litígios diversificado

De entre as opiniões da sociedade, houve 49 opiniões relativas ao conteúdo do mecanismo de resolução de litígios diversificado, das quais 32 opiniões manifestaram “concordância”, 3 manifestaram “discordância”, havendo ainda 14 “outras opiniões”.



As opiniões que manifestaram “concordância” entenderam que era necessário introduzir este mecanismo, não devendo resolver-se os litígios apenas através de decisão do tribunal. As mesmas entenderam que se podiam resolver os litígios, primeiramente, através de arbitragem e mediação e, caso as partes não estivessem satisfeitas com a decisão arbitral, podia ainda ser interposto recurso judicial sobre a mesma, o que podia resolver mais rapidamente os litígios e contribuir para a promoção da renovação urbana.

Além disso, houve ainda opiniões que prestaram também atenção às entidades próprias às quais competia a resolução de litígios, incluindo: a entidade à qual devia competir a resolução de litígios e a composição do pessoal desta entidade, a criação de uma instituição ou comissão arbitral

independente para resolver os litígios, o que podia aumentar a confiança na mesma por parte da sociedade, a intervenção de terceiros ou profissionais para fazer a coordenação, como por exemplo de associações não-governamentais, magistrados judiciais ou profissionais da área jurídica, peritos do âmbito em causa, entres outros, bem como a garantia da imparcialidade e da objectividade deste regime, sendo indispensáveis a sua independência e transparência.

Simultaneamente, houve ainda opiniões que prestaram atenção à ponderação da criação do mecanismo de “arbitragem necessária” para resolver os litígios apresentada no documento de consulta, entendendo, nomeadamente, que o Governo necessitava de fazer mais divulgação em relação ao mecanismo de arbitragem e mediação, permitindo à população, em geral, ficar esclarecida sobre as vantagens da utilização deste mecanismo, bem como sobre a diferença entre a arbitragem e mediação e a acção judicial, havendo algumas sugestões concretas no sentido de ser feita uma maior divulgação e promoção junto da comunidade, a realização de mais cursos de arbitragem e mediação, a criação da lista de árbitros e mediadores de Macau e o respectivo regime de prova e avaliação, entre outros.

Acresce que houve opiniões que prestaram atenção quanto aos interessados que podiam participar na resolução de litígios, entendendo, nomeadamente, que se devia promover um mecanismo para estimular a participação diversificada e um mecanismo de participação por parte de sujeitos diversificados, bem como determinar o conteúdo concreto do litígio que podia ser apresentado.

Por outro lado, houve “outras opiniões” que prestaram atenção ao mecanismo de interposição de recurso por litígios relativos à renovação urbana, nomeadamente: no que respeita às acções instauradas junto dos tribunais, houve sugestões que consideraram que, caso os interessados não estivessem satisfeitos com a decisão arbitral, devia ser interposto, directamente, recurso judicial sobre a mesma junto do Tribunal de 2.<sup>a</sup> Instância, com vista a reduzir o tempo para tratar da acção, questionando-se ainda se os conflitos ocorridos entre os interessados e os serviços competentes podiam ser resolvidos através

de arbitragem.

Além disso, as opiniões de “discordância” prestaram atenção, principalmente, ao funcionamento e eficácia do mecanismo de resolução de litígios diversificado.

## **Capítulo VIII**

### **Outras opiniões e sugestões relativas a conteúdos fora do documento de consulta**

No decorrer da consulta, foram recolhidos outros 216 pareceres fora do âmbito do conteúdo do documento de consulta, dentro dos quais foram apresentadas 265 opiniões ou sugestões concretas.

Foram 40 as opiniões relativas à organização dos trabalhos de renovação urbana, entre as quais a maioria entendeu que se devia acelerar a promoção da renovação urbana e que os bairros antigos carecem de ser reordenados de forma urgente. Houve opiniões que entenderam que os serviços públicos deviam coordenar-se melhor uns com os outros e reforçar a comunicação entre si, evitando atrasos no andamento dos processos de renovação urbana, sugerindo ainda ao Governo que estabelecesse um mecanismo de comunicação permanente, devendo determinar linhas e políticas concretas e uniformes para a renovação urbana, bem como distribuir pelos diferentes serviços públicos as suas tarefas, a fim de concretizar efectivamente os objectivos da política do Governo da RAEM.

Foram apresentadas 41 opiniões relativas à coordenação entre a renovação urbana e os demais regimes e planos, entre as quais algumas prestaram atenção à coordenação entre o Plano Director a ser promovido no futuro e o regime jurídico da renovação urbana, entendendo que o Plano Director devia ser posto em prática em breve, determinando expressamente, o mais rapidamente possível, o desenvolvimento e o posicionamento funcional das várias zonas, para evitar o aparecimento de conflitos aquando da delimitação, no futuro, das zonas de renovação urbana. Houve ainda opiniões que entenderam que a renovação urbana tem de se adequar à construção de Macau como Centro Mundial de Turismo e Lazer e como cidade inteligente. Houve também sugestões sobre a ponderação quanto ao desenvolvimento de espaços subterrâneos.

Foram também apresentadas 13 opiniões relativas à transparência dos trabalhos de renovação urbana, contando-se entre estas as que desejam a garantia da transparência e o direito à informação do público na renovação urbana, para garantir o direito à informação dos residentes, bem como para poder dominar melhor as informações relacionadas, a fim de que todos possam participar em conjunto nos trabalhos da renovação urbana e as opiniões que sugeriram que seja criada uma página electrónica própria para a renovação urbana, na qual se divulgasse a calendarização dos trabalhos, as formas concretas de operação, etc.

Houve 26 opiniões relativas ao aperfeiçoamento do ambiente e instalações das habitações, entre as quais algumas prestaram atenção ao aperfeiçoamento do ambiente e instalações das habitações dos residentes, nomeadamente ao aperfeiçoamento das instalações complementares circundantes dos bairros, incluindo o aumento de parques de estacionamento, instalações rodoviárias, instalações desportivas, instalações sem barreiras, instalações para idosos, instalações médicas, centros comunitários, entre outros.

Foram ainda apresentadas 145 opiniões relativas a outros aspectos, entre as quais houve algumas que entenderam que o Governo devia reforçar a promoção dos factores atractivos da renovação urbana, com vista a atrair mais residentes para apoiar o plano da renovação urbana. Houve opiniões que entenderam que o Governo devia garantir que as políticas de renovação urbana fossem baseadas no interesse público e, ao mesmo tempo, devia evitar o aparecimento de especuladores. Houve ainda uma opinião que prestou atenção à questão de hipoteca bancária envolvida no decorrer da renovação urbana, bem como à possibilidade e operacionalidade da revitalização de edifícios industriais.

## **Conclusão do relatório**

A consulta pública sobre o Regime jurídico da renovação urbana de Macau foi concluída com sucesso. O grupo de trabalho para a produção legislativa manifesta os seus sinceros agradecimentos aos diversos sectores da sociedade e à população, em geral, que durante o período da consulta de 60 dias apresentaram opiniões e sugestões muito valiosas e com valor de referência, as quais podem contribuir significativamente para a elaboração do regime jurídico da renovação urbana.

As opiniões principais que foram recolhidas na presente Consulta são resumidas como se segue:

- 1) De entre as opiniões recebidas, uma parte manifestou expressamente apoio ao Governo na aceleração da promoção da renovação urbana de Macau, e entenderam que o Governo devia concluir, com a maior brevidade possível, os trabalhos de produção legislativa sobre o regime jurídico geral da renovação urbana, disponibilizando, assim, critérios legais necessários à promoção da renovação urbana.
- 2) Em relação aos objectivos da renovação urbana apresentados no documento de consulta, deu-se atenção em geral à melhoria da qualidade de vida da população, à revitalização dos bairros urbanos, das infra-estruturas e dos equipamentos públicos, bem como à manutenção das características das edificações existentes em Macau.
- 3) Relativamente aos princípios de renovação urbana, as opiniões focaram-se principalmente na coordenação e harmonia entre o regime jurídico da renovação urbana e demais legislação, bem como à coordenação entre o plano de renovação urbana e o planeamento urbanístico.
- 4) No que respeita aos sujeitos de execução da renovação urbana, além do reconhecimento do posicionamento da Macau Renovação Urbana, S.A., houve também opiniões que entenderam que devia caber ao Governo participar na promoção da renovação urbana.

- 5) Em relação ao desenvolvimento da renovação urbana, entendeu-se que este devia seguir três vertentes, ou seja, a reconstrução, a reparação, conservação e reabilitação e a preservação e revitalização, apresentadas no documento de consulta, entendendo-se em geral que a renovação urbana devia ser desenvolvida por zonas.
- 6) Houve opiniões que prestaram atenção às condições para o início da renovação urbana nos prédios que não foram confirmados como estando em ruína ou como sendo prejudiciais à saúde e à segurança públicas, defendendo que não era conveniente utilizar apenas, como critério, a idade de 30 anos do prédio.
- 7) A atenção da sociedade no que se refere à protecção dos interessados residui, principalmente, nos custos de reconstrução relativa à “troca de fracção por fracção”, bem como na base e critérios para o cálculo da compensação pecuniária. Houve ainda opiniões que prestaram atenção à questão da compensação relativa aos imóveis com fins não habitacionais e aos imóveis cuja utilização não está de acordo com os fins da edificação. Houve ainda uma parte das opiniões que prestaram também atenção à protecção dos arrendatários.
- 8) Relativamente à percentagem da propriedade para se proceder à reconstrução do prédio, a maioria concorda com a fixação de uma percentagem do direito da propriedade, tendo porém havido opiniões divergentes em relação ao critério de delimitação da mesma. As opiniões que não estão de acordo com a fixação da percentagem da propriedade consideraram que era necessário obter 100% do apoio dos titulares do direito de propriedade para se poder proceder à reconstrução de prédio. Houve ainda opiniões que consideraram que se devia determinar diferentes critérios, em conjugação com as características do prédio, para fixar a percentagem da propriedade.
- 9) No que diz respeito ao estabelecimento do regime de desapropriação, a maioria das opiniões prestou atenção aos detalhes da implementação concreta do regime de desapropriação, havendo também opiniões que discordaram do estabelecimento do regime de desapropriação e que entenderam que era preciso adquirir a concordância total de todos os proprietários para se poder efectuar a reconstrução ou a compra e venda de fracções autónomas.

- 10) A maior parte das opiniões entenderam que era necessário introduzir um mecanismo de resolução de litígios diversificado, prestando ainda atenção sobre quais seriam as entidades com competências para resolver os litígios, a sua composição, a garantia de imparcialidade e objectividade do mecanismo, bem como da sua independência e transparência.
- 11) Quanto a outras opiniões e sugestões relativas aos conteúdos fora do documento de consulta, estas residem principalmente nas que entenderam que o Governo devia promover, o mais rapidamente possível, a renovação urbana; no estabelecimento, com a maior brevidade possível, das linhas e políticas concretas e uniformes sobre a renovação urbana, cabendo aos diferentes serviços colocar em prática a sua execução mediante a distribuição de tarefas, na aceleração quanto à elaboração do Plano Director, no reforço da divulgação e transparência das informações relativas à renovação urbana e no aperfeiçoamento, através da renovação urbana, das instalações complementares circundantes dos bairros, com vista a satisfazer as solicitações dos residentes em termos do aumento da qualidade de vida.

Por último, o grupo de trabalho para a produção legislativa prestou elevada atenção às opiniões e sugestões recolhidas nesta consulta pública e irá, em conjugação com as orientações apresentadas no documento de consulta, com base nas opiniões e sugestões recebidas durante o período da consulta, consoante a realidade de Macau, após tomar como referência as experiências legislativas de outros países e regiões, elaborar uma proposta de lei do regime jurídico geral da renovação urbana que seja capaz de equilibrar os diferentes interesses, com operacionalidade, que possa corresponder às necessidades do desenvolvimento urbano e que obtenha a aceitação geral e o apoio abrangente de toda a sociedade.