



Região Administrativa Especial de Macau
Regime jurídico de habitação para alojamento
temporário e de habitação para troca no âmbito
da renovação urbana

Relatório Final da Consulta Pública

Grupo de Trabalho Interdepartamental do
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

Outubro de 2018

Região Administrativa Especial de Macau
Regime jurídico de habitação para alojamento
temporário e de habitação para troca no âmbito
da renovação urbana

Relatório Final da Consulta Pública

Grupo de Trabalho Interdepartamental do
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

Outubro de 2018

ÍNDICE

Prefácio	1
Capítulo I Apresentação geral.....	2
Capítulo II Opiniões relativas ao regime de habitação para alojamento temporário	7
Capítulo III Opiniões relativas ao regime de habitação para troca	11
Capítulo IV Opiniões relativas às disposições especiais do regime de habitação para troca ..	15
Capítulo V Opiniões relativas à aceleração da promoção do regime jurídico geral da renovação urbana e dos trabalhos de renovação urbana	24
Conclusão do relatório	28

Prefácio

No período compreendido entre 22 de Agosto e 20 de Setembro de 2018, o grupo de trabalho interdepartamental do Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) realizou, junto da sociedade, uma consulta pública por um período de 30 dias sobre o Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana, para ouvir amplamente as opiniões dos diversos sectores da sociedade, de modo a dar mais um passo na optimização dos trabalhos de definição do regime jurídico em questão.

A melhoria do ambiente residencial e a construção de uma cidade com condições ideais de vida constituem um desejo comum da população e um objectivo importante apresentado no Plano Quinquenal de Desenvolvimento da RAEM. O Governo da RAEM tem aderido aos conceitos de “ter por base a população” e de “governança científica”, tendo respondido activamente às exigências da população nos últimos anos e apresentado o conceito de “renovação urbana”, no sentido de desenvolver, em simultâneo, os trabalhos de reabilitação dos bairros antigos e de construção de novas zonas urbanas, promover a revitalização e renovação ordenada dos bairros sociais, ajudar a elevar a qualidade de vida da população e construir em conjunto Macau como um bom lar.

A governação segundo a lei constitui um princípio extremamente importante nas acções governativas do Governo da RAEM. Segundo indicado no Plano Quinquenal de Desenvolvimento da RAEM, “o Governo irá empenhar-se completamente para proceder à revisão, ao melhoramento e à definição do respectivo regime jurídico e, à luz da legalidade”, promover gradualmente a renovação urbana. No entanto, o regime jurídico geral relativo à renovação urbana tem uma ampla abrangência, havendo muitos interesses que necessitam de ser articulados e equilibrados e existindo na sociedade grande controvérsia em relação a muitos aspectos envolvidos. Tendo em consideração que a definição do regime jurídico geral relativo à renovação urbana necessita de reunir um maior consenso da sociedade e que a mesma vai levar algum tempo uma vez que está ainda na fase de discussão, entendendo-se que o regime jurídico complementar de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca é relativamente autónomo e há condições para a produção de uma legislação prévia e autónoma, e considerando ainda que a construção das habitações para alojamento temporário e de habitações para troca também vai levar o seu tempo, o Governo da RAEM, após uma consideração global, propõe adoptar a ideia de “resolver primeiro as questões mais simples e depois as mais complexas” e dar prioridade à definição do regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca, no sentido de criar condições para a construção, quanto antes, das habitações para alojamento temporário e das habitações para troca, e dar apoio à definição do regime jurídico geral relativo à renovação urbana no futuro.

Capítulo I Apresentação geral

Durante o período de consulta, o grupo de trabalho interdepartamental do Governo realizou, no total, sete sessões de consulta, incluindo cinco sessões de consulta profissional e de consulta junto das associações, bem como duas sessões de consulta destinadas ao público (*Vide* tabela 1), em que foram ouvidas as opiniões e sugestões apresentadas pelas principais associações e as associações de base da sociedade de Macau, pelo Conselho para a Renovação Urbana, pelo Conselho do Planeamento Urbanístico, pelo Conselho para os Assuntos de Habitação Pública, por associações profissionais e académicos, pelo sector imobiliário, por pessoas interessadas na habitação para troca e pelo público. As sessões de consulta receberam uma ampla atenção e participação activa da sociedade, tendo contado com cerca de 430 participantes, dos quais 117 usaram da palavra.

Tabela 1: Sumário das sessões de consulta sobre o Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana

N.º	Data	Principais destinatários da consulta	Horário	Local
1	27 de Agosto de 2018 (Segunda-feira)	Representantes das associações (Principais associações e as associações de base de Macau)	10h30 – 12h00	Gabinete de Estudo das Políticas
2	29 de Agosto de 2018 (Quarta-feira)	Sector profissional (Conselho para a Renovação Urbana, académicos e associações relevantes)	11h00 – 12h30	Gabinete de Estudo das Políticas
3	1 de Setembro de 2018 (Sábado)	Sessão profissional exclusiva (Académicos, associações profissionais relevantes e sector imobiliário)	10h30 – 12h00	Direcção dos Serviços de Estudo de Políticas e Desenvolvimento Regional
4	7 de Setembro de 2018 (Sexta-feira)	Sessão profissional exclusiva (Conselho do Planeamento Urbanístico e Conselho para os Assuntos de Habitação Pública)	10h30 – 12h00	Direcção dos Serviços de Estudo de Políticas e Desenvolvimento Regional

5	10 de Setembro de 2018 (Segunda-feira)	Sessão destinada ao público	20h00 – 22h00	Centro de Ciência de Macau
6	11 de Setembro de 2018 (Terça-feira)	Sessão destinada ao público	20h00 – 22h00	Centro de Ciência de Macau
7	12 de Setembro de 2018 (Quarta-feira)	Sessão exclusiva sobre a habitação para troca	19h00 - 20h30	Direcção dos Serviços de Estudo de Políticas e Desenvolvimento Regional

Através de variadas vias de consulta, nomeadamente por telefone, correio electrónico, fax, caixa postal e recepção por meio de entrega pessoal de opiniões, e mediante a recolha de comentários *online*, artigos publicados nos jornais e opiniões dadas nas redes sociais, o grupo de trabalho interdepartamental do Governo procedeu a uma ampla recolha de opiniões e sugestões dos diversos sectores da sociedade de Macau.

Durante o período de consulta, foi recebido um total de 4443 pareceres, correspondendo a 11 642 opiniões

Segundo as estatísticas, foi recebido na presente consulta um total de 4443 pareceres, correspondendo a 11642 opiniões. Por ordem decrescente de acordo com o número de pareceres recebidos por diferentes vias, os comentários *online* registaram o maior volume, com um total de 2744¹ pareceres correspondendo a 61,8% do número total de pareceres recebidos. Seguiram-se os pareceres apresentados por meio de entrega pessoal ou via postal, que totalizaram 1258 e equivaleram a uma proporção de 28,3%. Os pareceres apresentados através da linha telefónica aberta para comentários cifraram-se em 122, representando 2,7% do número total. Nas sessões de consulta foram recebidos 117² pareceres, equivalendo a uma percentagem de 2,6%. Observaram-se 109 artigos publicados nos jornais, o que representou uma percentagem de 2,5%. Foram 50 os pareceres apresentados por via de correio electrónico, correspondendo a uma proporção de 1,1%. Registaram-se ainda 43 pareceres apresentados através das principais redes sociais (*Facebook*), equivalendo a 1,0% do número total (*Vide* figura 1). Veja-se ainda o gráfico de linhas constante da figura 2 sobre a distribuição do número de pareceres recebidos em cada dia durante o período de consulta.

¹ Já excluídos os pareceres e sugestões repetidos apresentados pela mesma pessoa (por exemplo, os mesmos pareceres emitidos do mesmo endereço *IP*).

² Já excluídos os pareceres e sugestões repetidos apresentados por pessoas que participaram e usaram da palavra por mais de uma vez.

Figura 1: Origem dos pareceres

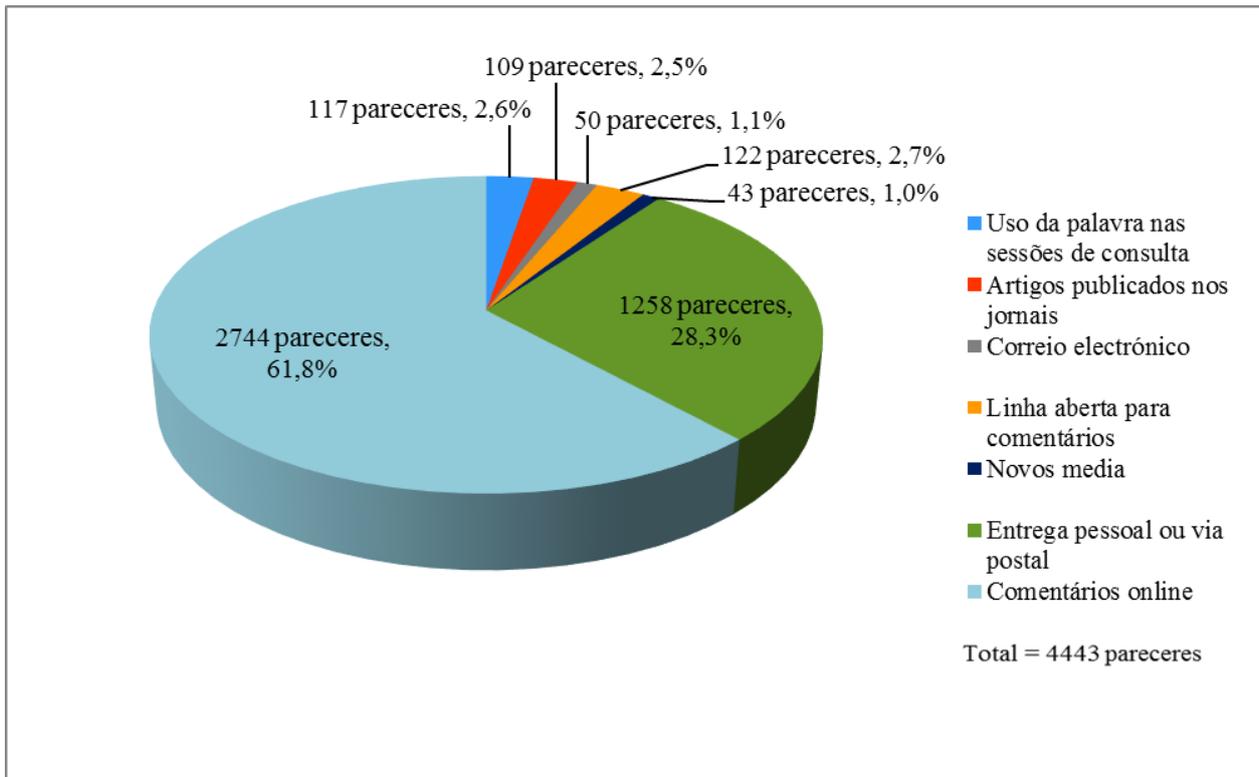
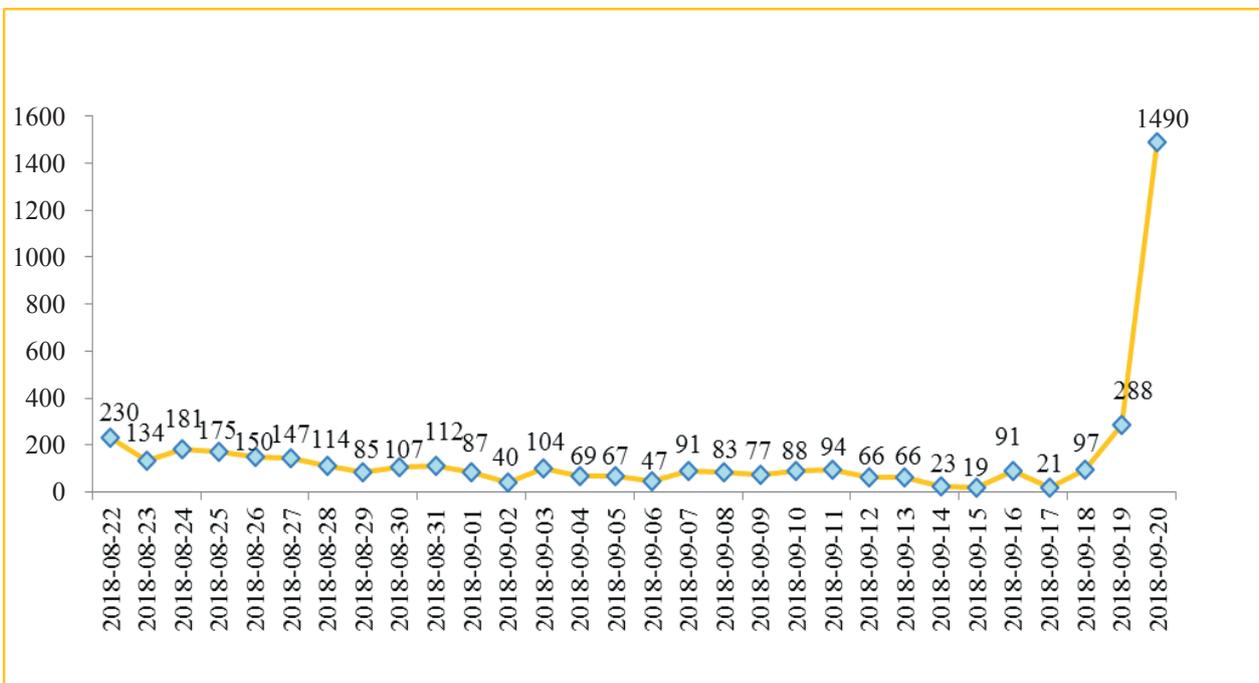


Figura 2: Número de pareceres recebidos em cada dia



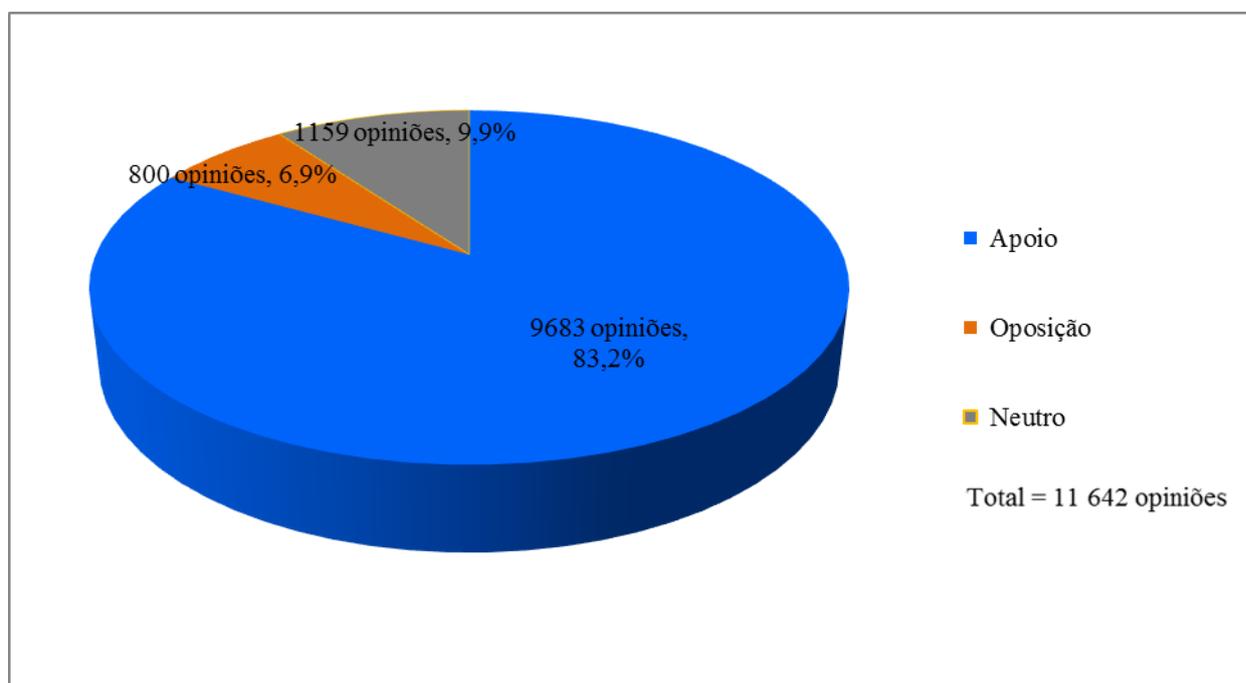
Os pareceres e sugestões acima mencionados podem ser classificados principalmente em quatro aspectos, designadamente os pareceres relativos ao regime de habitação para alojamento temporário, os pareceres relativos ao regime de habitação para troca, os pareceres relativos às disposições especiais do regime de habitação para troca, e os pareceres relativos à aceleração da promoção do regime jurídico geral da renovação urbana e dos trabalhos de renovação urbana. A tabela 2 reúne as estatísticas sobre o número de pareceres recebidos através de variados meios no âmbito de cada um dos quatro aspectos acima referidos.

Tabela 2: Estatísticas sobre o número de pareceres recebidos através de diferentes meios no âmbito de cada aspecto

	Número de pareceres relativos ao regime de habitação para alojamento temporário	Número de pareceres relativos ao regime de habitação para troca	Número de pareceres relativos às disposições especiais do regime de habitação para troca	Número de pareceres relativos à aceleração da promoção do regime jurídico geral da renovação urbana e dos trabalhos de renovação urbana	Total
Linha aberta para comentários	10	16	125	16	167
Sessões de consulta	73	85	89	91	338
Artigos publicados nos jornais	177	223	121	136	657
Novos <i>media</i>	10	19	31	15	75
Correio electrónico	39	41	120	13	213
Comentários <i>online</i>	462	1406	4452	172	6492
Entrega pessoal ou via postal	204	201	3280	15	3700
Total	975	1991	8218	458	11 642

Dos pareceres acima referidos constata-se um apoio geral à criação do Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana pelo Governo, sendo 83,2% a favor e apenas 6,9% contra, adoptando os restantes 9,9% uma posição neutra (*Vide* figura 3). A maioria das opiniões entende que o regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca é relativamente autónomo e há condições para a produção de uma legislação prévia e autónoma, podendo ser definido antes de proceder às acções legislativas da lei geral relativa à renovação urbana, de modo a criar as condições necessárias para a construção, quanto antes, das habitações para alojamento temporário e das habitações para troca.

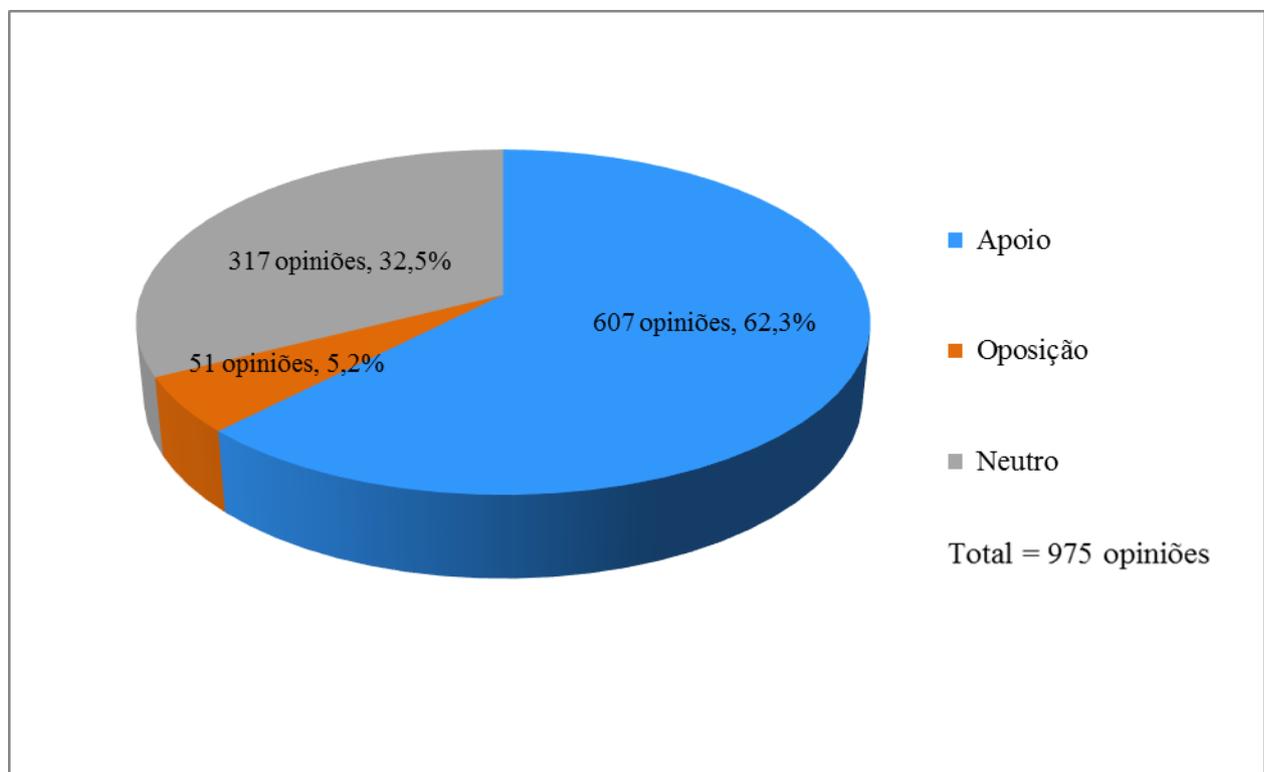
Figura 3: Sentido geral das opiniões relativas ao Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana



Capítulo II Opiniões relativas ao regime de habitação para alojamento temporário

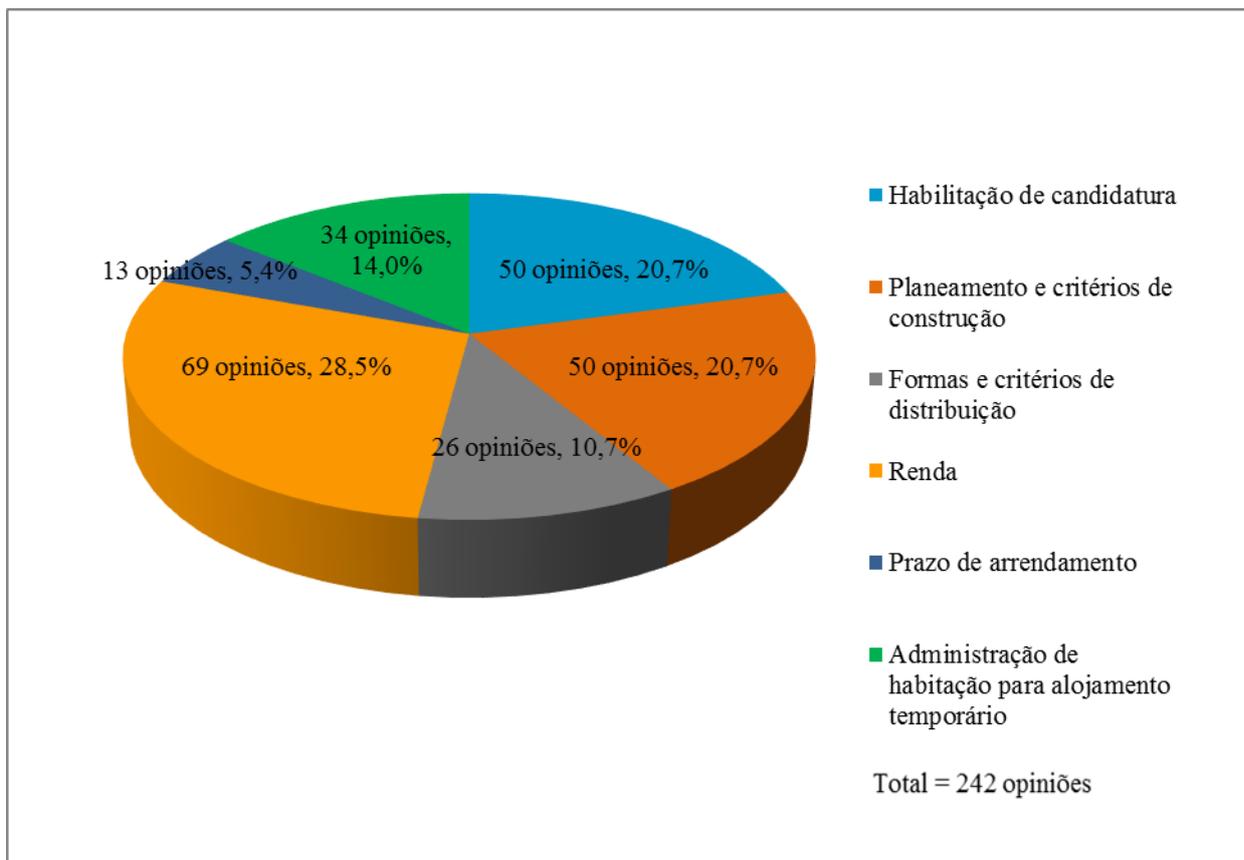
De entre as opiniões da sociedade, 975 opiniões manifestam uma clara atitude sobre o tema “Regime de habitação para alojamento temporário”, sendo a maioria das opiniões favorável, contando 607 opiniões, que representam 62,3% e, em segundo lugar, 317 opiniões neutras, que representam 32,5%, estando em terceiro 51 opiniões contra, que representam 5,2%. (*Vide* figura 4)

Figura 4 : Sentido das opiniões relativas ao regime de habitação para alojamento temporário



Das opiniões acima referidas, 242 opiniões relacionam-se com o conteúdo concreto do tema “Regime de habitação para alojamento temporário”. Sendo a maior parte das opiniões relacionadas com a renda, contando 69 opiniões que representam 28,5%. Além disso, 50 opiniões relacionam-se com a habilitação de candidatura, o que representa 20,7%, 50 opiniões dizem respeito ao planeamento e critérios de construção, representando 20,7%, 34 opiniões sobre a administração de habitação para alojamento temporário, que representam 14,0%, 26 opiniões sobre as formas e os critérios de distribuição, que representam 10,7%, e 13 opiniões relativas ao prazo de arrendamento, representando 5,4%. (*Vide* figura 5)

Figura 5 : Opiniões concretas relativas ao regime de habitação para alojamento temporário



As 69 opiniões relativas à renda dão uma maior atenção à sugestão apresentada no documento de consulta “a fixação da renda de habitação para alojamento temporário terá por referência os preços praticados no mercado para edifícios da mesma classe”. A maioria das opiniões manifesta preocupação com a possibilidade de o subsídio não ser suficiente para arrendar a habitação para alojamento temporário. Em caso de construção de habitação no lote P, os habitantes dos bairros antigos não conseguirão suportar a renda fixada de acordo com a das casas luxuosas naquele lote, esperando-se que o Governo tenha em consideração a capacidade dos cidadãos com baixo rendimento e saúde deficitária para suportarem a renda. Algumas opiniões esperam que, caso haja uma suficiente disponibilidade de recursos habitacionais, possa ser permitido aos cidadãos que, por motivo da renovação urbana, necessitam de mudar temporariamente de casa, o alojamento na habitação para alojamento temporário com a isenção de renda, na medida em que não recebam o subsídio. Algumas opiniões manifestam preocupação com a possibilidade de o nível de renda de habitação para alojamento temporário vir a ser futuramente determinado de acordo com os preços praticados no mercado, o que acarreta que o preço de venda e a renda de edifícios sejam aumentados, sugerindo-se que a renda de habitação para alojamento temporário seja fixada

num valor correspondente de entre 80% a 85% dos preços de renda praticados no mercado para edifícios da mesma classe, de forma a prevenir o súbito crescimento de renda no mercado, entre outros. Por outro lado, algumas opiniões consideram que já que os critérios de construção de habitação para alojamento temporário são superiores aos da habitação pública, a fixação de renda deve ter por referência o nível de renda no mercado, etc..

De entre as 50 opiniões relativas à habilitação de candidatura, a maioria delas reconhece tal habilitação apresentada no texto de consulta “os proprietários afectados pela reconstrução dos edifícios no âmbito da renovação urbana podem requerer o arrendamento da habitação para alojamento temporário durante o período da reconstrução”. No entanto, não poucas opiniões entendem que a natureza de habitação para alojamento temporário deve ser mais diversificada, podendo ser alargado o âmbito de aplicação para arrendamento dessa habitação, nomeadamente, aos proprietários afectados por calamidades naturais ou reconstrução por iniciativa privada, aos arrendatários das fracções autónomas dos edifícios no âmbito da renovação urbana, aos casos em que os agregados familiares sejam prejudicados por calamidades especiais, entre outros. Além disso, algumas opiniões consideram que a habitação para alojamento temporário deve ser a opção prioritária para os habitantes dos bairros antigos afectados pela renovação urbana, sendo a compensação pecuniária atribuída apenas quando não seja suficiente a disponibilidade de recursos habitacionais.

De entre as 50 opiniões relativas ao planeamento e critérios de construção, a maioria delas dá atenção ao planeamento de habitação para alojamento temporário, designadamente, às instalações comunitárias complementares. Tais opiniões incluem: boa organização das instalações complementares circundantes, como por exemplo, as paragens de autocarros, escolas, mercados, bibliotecas e outros equipamentos públicos, bem como a introdução de mais equipamentos sem obstáculos e outros; caso seja construída a habitação para alojamento temporário na Zona Norte, deve ter-se em conta a sua densidade, para não afectar o actual ambiente residencial daquela zona; algumas opiniões entendem que a construção da habitação para alojamento temporário e da habitação para troca deve ser efectuada em zonas diversificadas; a habitação para alojamento temporário deve ter um papel principal e a habitação para troca um papel secundário, etc.. Segundo o texto de consulta, “a construção de habitação para alojamento temporário terá por referência a concepção e os padrões de decoração das fracções autónomas nas habitações comerciais”. A maioria das opiniões concorda com as respectivas condições de construção, embora outras opiniões considerem que os critérios de construção de alta qualidade poderão ter influência na renda de habitação para alojamento temporário, impondo encargos insuportáveis para os habitantes dos bairros antigos.

As 34 opiniões relativas à administração de habitação para alojamento temporário concordam basicamente com a sugestão apresentada no texto de consulta “a administração dos edifícios de habitação para alojamento temporário cabe às entidades públicas titulares do respectivo direito de propriedade, e a dos edifícios de habitação para troca é efectuada de acordo com os diplomas legais relativos à administração de condomínios”. Outras opiniões consideram que a habitação para alojamento temporário e a habitação para troca devem ser construídas e administradas bloco a bloco.

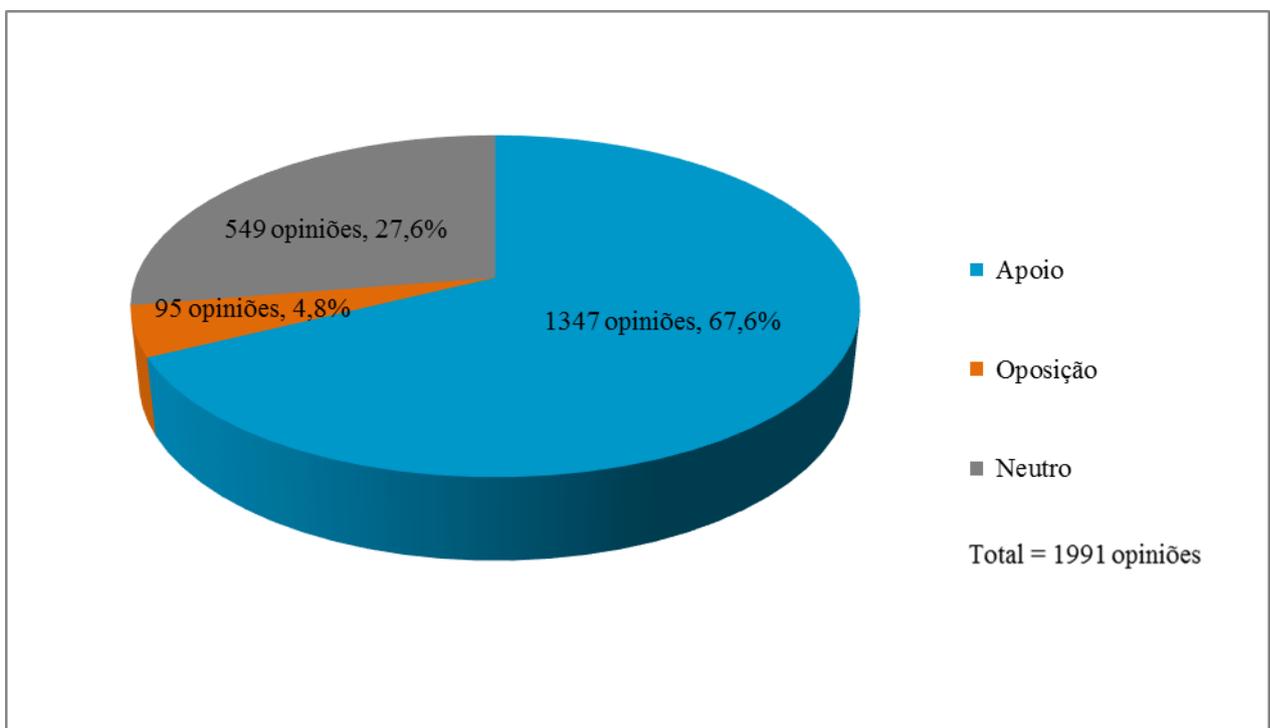
De entre as 26 opiniões relativas às formas e aos critérios de distribuição, a maioria delas concorda com a sugestão apresentada no texto de consulta “será necessário definir a respectiva forma e critérios de distribuição”, o que contribui para o aproveitamento razoável de recursos, evitando assim a ocorrência de injustiça. Algumas opiniões entendem que, dada a limitada quantidade de habitação para alojamento temporário, sugere-se que seja dado o alojamento prioritário aos idosos ou deficientes, tendo por referência as formas de candidatura à habitação económica e à habitação social. Outras opiniões esperam que se possa arrendar primeiro e comprar posteriormente o imóvel, etc..

De entre as 13 opiniões relativas ao prazo de arrendamento, a maioria delas concorda com a sugestão apresentada no texto de consulta “o prazo de arrendamento é fixado entre a demolição do edifício antigo e o regresso ao local original após a construção do edifício novo”, o que contribui para o fluxo de habitação para alojamento temporário. Algumas opiniões entendem que a disponibilidade de habitação para alojamento temporário provavelmente não será muito grande, devendo ser acelerado o processo de reconstrução, a fim de que as pessoas possam regressar, o mais rapidamente possível, ao respectivo local original. Entretanto, outras opiniões pensam que, uma vez que os idosos ou deficientes já estão habituados ao actual ambiente comunitário, deve ser considerada a hipótese de os mesmos não serem despejados. Existem ainda opiniões que acham que deve ser permitida às pessoas que satisfaçam as condições exigidas, a aquisição de habitação para alojamento temporário onde as mesmas residem, etc..

Capítulo III Opiniões relativas ao regime de habitação para troca

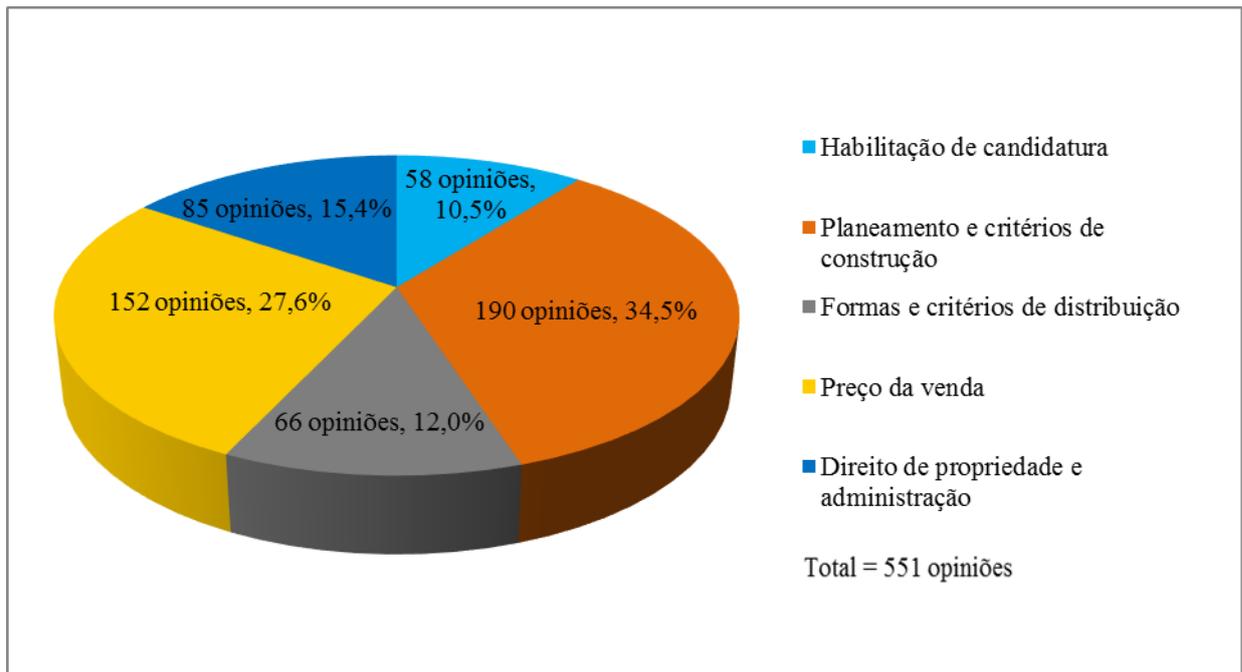
De entre as opiniões da sociedade, 1991 opiniões manifestam uma clara atitude sobre o tema “Regime de habitação para troca”, sendo a maioria das opiniões favorável, contando 1347 opiniões, que representam 67,6% e, em segundo lugar, 549 opiniões neutras, que representam 27,6%, estando em terceiro 95 opiniões contra, que representam 4,8%. (*Vide* figura 6)

Figura 6 : Sentido das opiniões relativas ao regime de habitação para troca



Das opiniões acima referidas, 551 opiniões relacionam-se com o conteúdo concreto do tema “Regime de habitação para troca”. Sendo a maior parte das opiniões relacionada com o planeamento e critérios de construção, com 190 opiniões, que representam 34,5%. Sendo a seguir, respectivamente, 152 opiniões relacionadas com o preço de venda, representando 27,6%, havendo 85 opiniões sobre o direito de propriedade e administração, que representam 15,4%, 66 opiniões sobre as formas e os critérios de distribuição, que representam 12,0% e 58 opiniões referentes à habilitação de candidatura, representando 10,5%. (*Vide* figura 7)

Figura 7: Opiniões concretas relativas ao regime de habitação para troca



De entre as 190 opiniões referentes ao planeamento e critérios de construção, a maioria considerou que o documento de consulta não fornece informações explícitas no âmbito do planeamento, pelo que foram apresentadas muitas sugestões face aos terrenos para a construção de habitação para troca e às instalações complementares envolvidas, sendo as opiniões mais predominantes as seguintes: a concretização exacta da construção no lote P, um melhor planeamento das instalações complementares de cultura, trânsito, educação e saúde, uma melhor compreensão da necessidade da sociedade e um melhor planeamento da quantidade daquelas habitações, a divulgação da origem dos terrenos disponíveis para a construção destes tipos de habitação e respectivos fundamentos, a elaboração de um plano que assente na ideia de que a habitação para alojamento temporário tem um papel principal devido à pouca procura de habitação para troca na sociedade, entre outras. Para além disso, em relação aos critérios propostos, algumas opiniões consideram que a construção de habitação para troca deve seguir diferentes padrões e categorias, que este tipo de habitação deve ter qualidade diferente da de habitação pública, tal como habitação económica, e que a habitação para alojamento temporário e a habitação para troca devem ser separadas, de forma clara, quer na localização, quer na qualidade.

De entre as 152 opiniões no que toca ao preço da venda, o tema relativo à “Fixação do preço da venda de habitação para troca tendo por referência os preços de mercado” apresentado no documento de consulta chamou a maior atenção do público, registando-se a preocupação de que o montante da compensação atribuído aos residentes dos bairros antigos não seja suficiente para a aquisição da habitação para troca e, também, o receio de que os preços dos edifícios para fins habitacionais no mercado sofram um acréscimo, entre outras. Sendo assim, foram apresentadas muitas sugestões substantivas relativamente aos mecanismos de fixação do preço, tais como, a definição do preço de venda deve estar em consonância com a proposta da subvenção pecuniária; o preço de aquisição de habitação antiga deve ser adequado ao preço da venda de habitação para troca; os preços de mercado que servem como referência devem ser os dos edifícios situados nos bairros antigos; o preço de habitação para troca deve ser inferior ao de mercado e superior ao de habitação económica, na medida em que o Governo não tem finalidade lucrativa, não devendo o preço da venda deste tipo de habitação ser completamente igual ao de habitação privada; a venda de habitação para troca por um preço inferior ao do mercado e sem um prazo para o ónus de inalienabilidade suscitam algumas situações de injustiça; a fixação do preço da habitação para troca à qual se apliquem as disposições especiais e da habitação para troca no âmbito da renovação urbana não deve ser feita de modo diferenciado; os proprietários a quem tenha sido inviabilizado o regresso ao respectivo local original têm, em princípio, direito a uma compensação calculada em função do valor da sua propriedade original.

Entre as 85 opiniões no que diz respeito ao direito de propriedade e à administração, incluem-se 30 opiniões respeitantes à alienação do direito de propriedade de habitação para troca após a sua aquisição, representando 35,5%, das quais o número de opiniões que concorda com a “alienação imediata” e o número de opiniões relativas à “fixação de limitações para a alienação” são iguais. As restantes opiniões são diversificadas, nomeadamente incluindo a proposta constante do documento de consulta, em que se diz que as condições de venda de habitação para troca são definidas na respectiva escritura pública de compra e venda, podendo o comprador requerer uma hipoteca bancária, e a administração dos edifícios de habitação para troca é efectuada de acordo com os diplomas legais relativos à administração de condomínios, registando-se também que a construção de habitação para troca e de habitação para alojamento temporário deve ser separada para evitar a dispersão de direitos de propriedade e consequentemente a dificuldade em geri-los; a habitação para troca deve ser considerada como propriedade privada, podendo ser objecto de arrendamento livre, esperando ainda que a administração da habitação para troca tenha uma qualidade idêntica à da administração da habitação privada, diferente da qualidade da administração da habitação pública.

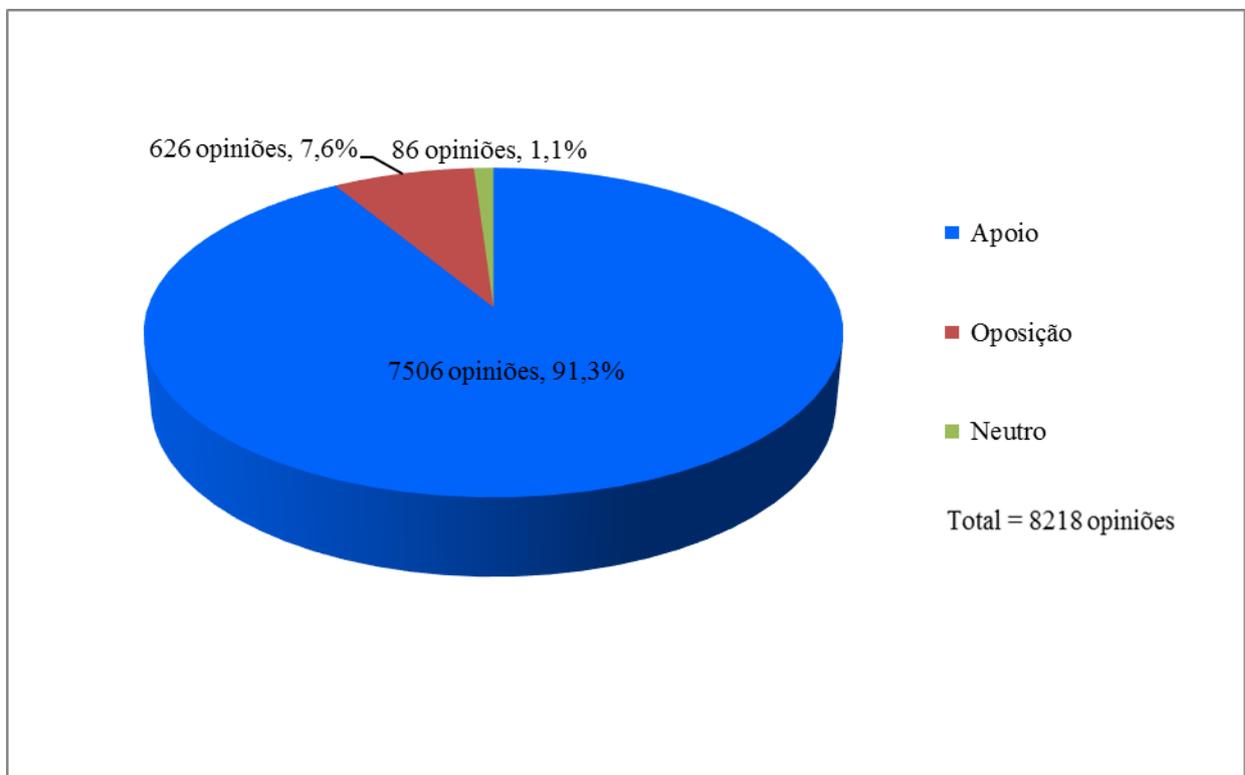
Entre as 66 opiniões que visam as formas e os critérios de distribuição, a maioria das opiniões manifestou-se favorável à proposta no documento de consulta, sendo que “será necessário definir as respectivas formas e critérios de distribuição”, e considerou que há necessidade de definição de planos e medidas concretos para fiscalizar a compra e venda de habitação para troca e apreciar a habilitação dos respectivos compradores. As restantes opiniões acharam que a distribuição de habitação para troca deve ser feita através da “permuta de habitações”, devendo a área de utilização deste tipo de habitação ser igual à do bem imóvel original, e indicaram que deve ser distribuída uma habitação situada em piso superior quando o preço do bem imóvel original por pé quadrado seja mais elevado, devendo ser estabelecido um sistema de prévia aquisição para permitir aos proprietários afectados efectuarem o prévio registo de aquisição de habitação para troca, e que é necessário ter em consideração a aquisição de habitação por mais de uma geração e a partilha de heranças.

Entre as 58 opiniões que abordam a habilitação de candidatura, a maior parte das opiniões concordou com a habilitação proposta no documento de consulta, sendo que “os proprietários afectados pela demolição dos edifícios no âmbito da renovação urbana, aos quais tenha sido inviabilizado o regresso ao respectivo local original, podem requerer a aquisição da habitação para troca”. Todavia, algumas opiniões entenderam que deve ser alargado o âmbito de aplicação de habitação para troca, que deve ser estendido aos casos relativos ao regresso ao local original no âmbito da renovação urbana, aos edifícios que estejam em situação de risco potencial ou com problemas de segurança no contexto de calamidade, aos edifícios integrados no plano de salvaguarda do património mundial ou cultural e aos proprietários de lojas de edifícios reconstruídos, entre outras. Além disso, há ainda opiniões que sugeriram que só os residentes locais qualificados possam adquirir as habitações para troca.

Capítulo IV Opiniões relativas às disposições especiais do regime de habitação para troca

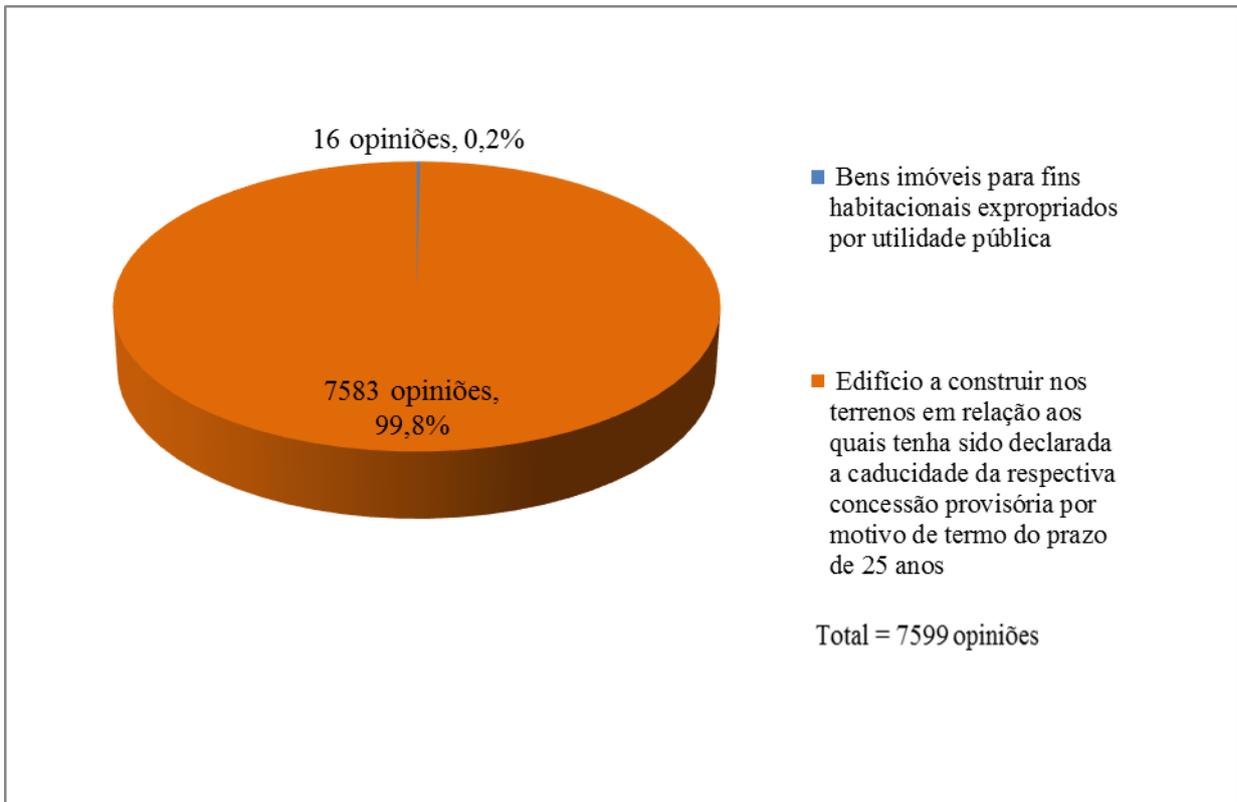
De entre as opiniões da sociedade, existem 8218 opiniões que assumiram uma clara atitude face ao tema “Disposições especiais do regime de habitação para troca”, das quais as opiniões que manifestaram apoio representam a maioria, num total de 7506 opiniões, ocupando uma percentagem de 91,3%, de seguida surgem as opiniões que manifestaram oposição, num total de 626 opiniões, ocupando uma percentagem de 7,6% e, por último, as opiniões neutras, num total de 86 opiniões, ocupando uma percentagem de 1,1%. (*Vide* figura 8)

Figura 8: Sentido das opiniões relativas às disposições especiais do regime de habitação para troca



De entre as opiniões supramencionadas, existem 7599 opiniões que prestam a atenção sobre o conteúdo concreto do tema “Disposições especiais do regime de habitação para troca”, das quais se concentraram no tema “Edifício a construir nos terrenos em relação aos quais tenha sido declarada a caducidade da respectiva concessão provisória por motivo de termo do prazo de 25 anos”, num total de 7583 opiniões, ocupando uma percentagem de 99,8%, sendo menor o número de opiniões relativas ao tema “Bens imóveis para fins habitacionais expropriados por utilidade pública”, num total de 16 opiniões, ocupando apenas uma percentagem de 0,2%. (*Vide* figura 9).

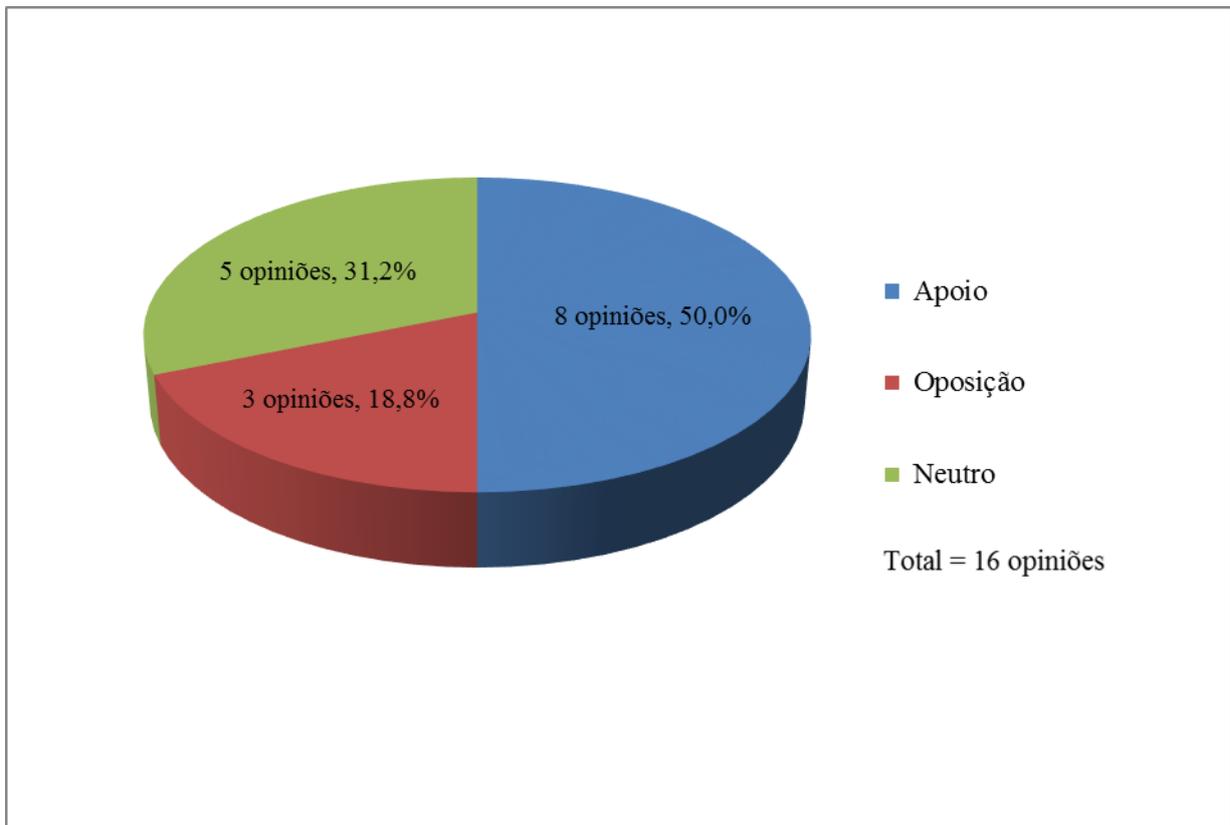
Figura 9: Opiniões concretas relativas às disposições especiais do regime de habitação para troca



4.1 Bens imóveis para fins habitacionais expropriados por utilidade pública

De entre as opiniões da sociedade, existem 16 opiniões que assumiram uma clara atitude face ao tema "Bens imóveis para fins habitacionais expropriados por utilidade pública", das quais as opiniões que manifestaram apoio representam a maioria, num total de 8 opiniões, ocupando uma percentagem de 50,0%, de seguida surgem as opiniões neutras, num total de 5 opiniões, ocupando uma percentagem de 31,2% e, por último, as opiniões que manifestaram oposição, num total de 3 opiniões, ocupando uma percentagem de 18,8%. (Vide figura 10)

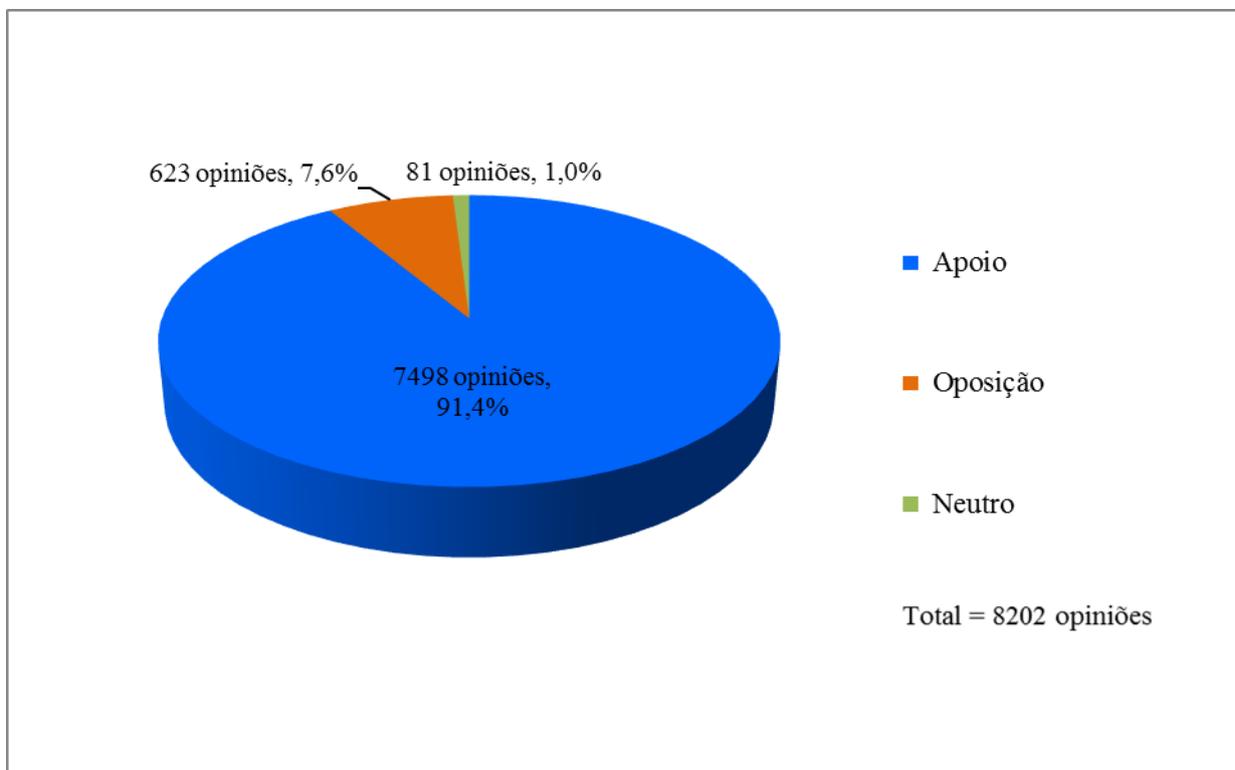
Figura 10: Sentido das opiniões relativas ao tema “Bens imóveis para fins habitacionais expropriados por utilidade pública”



4.2 Edifício a construir nos terrenos, em relação aos quais tenha sido declarada a caducidade da respectiva concessão provisória por motivo de termo do prazo de 25 anos

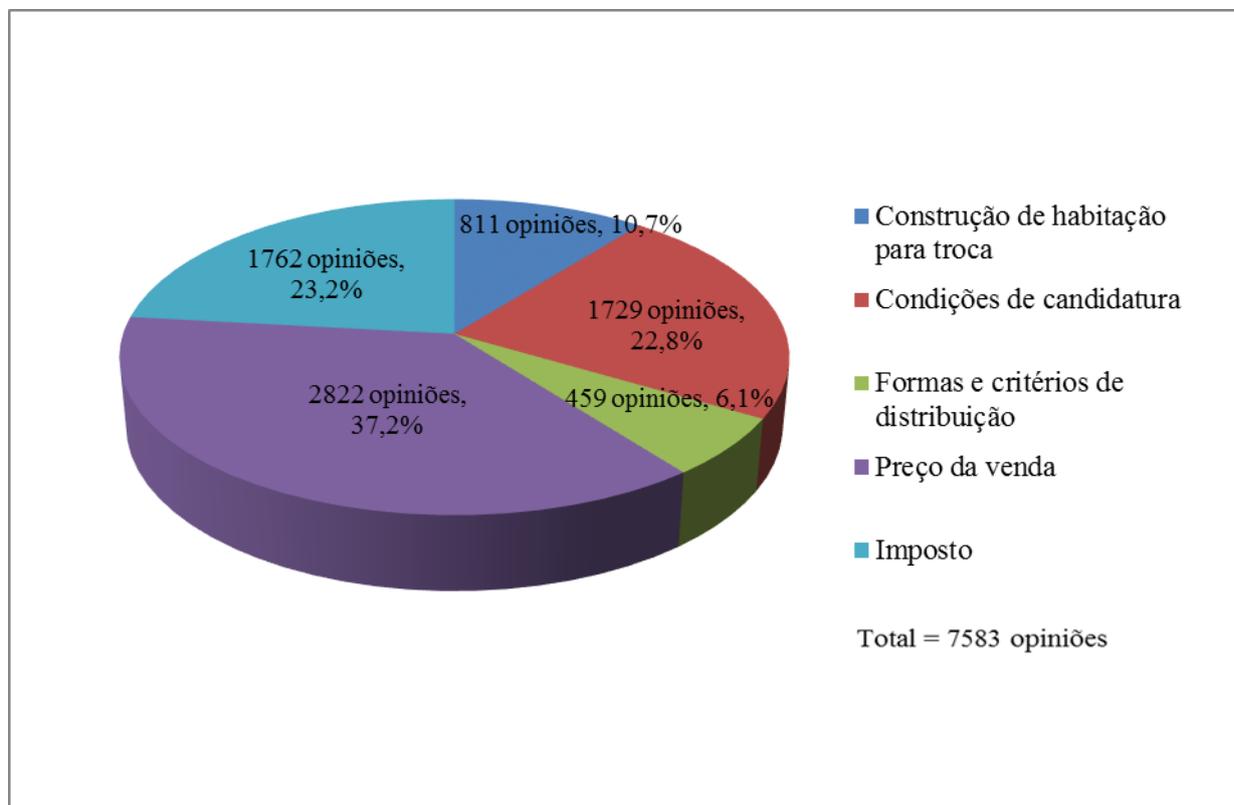
De entre as opiniões da sociedade, existem 8202 opiniões que assumiram uma clara atitude face ao tema “Edifício a construir nos terrenos em relação aos quais tenha sido declarada a caducidade da respectiva concessão provisória por motivo de termo do prazo de 25 anos”, das quais as opiniões que manifestaram apoio representam a maioria, num total de 7498 opiniões, ocupando uma percentagem de 91,4%, de seguida surgem as opiniões que manifestaram oposição, num total de 623 opiniões, ocupando uma percentagem de 7,6% e, por último, as opiniões neutras, com 81 opiniões, ocupando uma percentagem de 1,0%. (Vide figura 11)

Figura 11: Sentido das opiniões relativas ao tema “Edifício a construir nos terrenos em relação aos quais tenha sido declarada a caducidade da respectiva concessão provisória por motivo de termo do prazo de 25 anos”



Nas opiniões acima referidas, um total de 7583 opiniões respeita ao conteúdo concreto relativo ao tema “Edifício a construir nos terrenos em relação aos quais tenha sido declarada a caducidade da respectiva concessão provisória por motivo de termo do prazo de 25 anos”. De entre as quais, as opiniões relativas ao preço da venda são as que têm maior peso, com 2822 opiniões expressas, com uma percentagem de 37,2%; as restantes opiniões seguem a seguinte ordem: imposto, 1762 opiniões, com uma percentagem de 23,2%; condições de candidatura, 1729 opiniões, com uma percentagem de 22,8%; construção de habitação para troca, 811 opiniões, com uma percentagem de 10,7%; formas e critérios de distribuição, 459 opiniões, com uma percentagem de 6,1%. (*Vide* figura 12)

Figura 12: Opiniões concretas relativas ao tema “Edifício a construir nos terrenos em relação aos quais tenha sido declarada a caducidade da respectiva concessão provisória por motivo de termo do prazo de 25 anos”



De entre as 2822 opiniões relativas ao preço da venda, 70,1% das quais considera que se deve proceder à venda aos compradores das fracções autónomas do edifício em construção “Pearl Horizon” pelo preço do contrato em primeira mão; 19,3% das opiniões considera que deve ser fixado o preço da habitação para troca de acordo com o preço de custo. As restantes opiniões incluem o seguinte: o preço deve ser fixado de acordo com o preço do mercado; o preço por pé quadrado deve ser redefinido uniformemente de acordo com o mais baixo preço por pé quadrado em primeira mão; o preço por pé quadrado deve ser calculado de acordo com o contrato-promessa de compra e venda de edifício celebrado entre os diferentes compradores e o promotor do empreendimento; o preço deve ser fixado de acordo com o preço após desconto do contrato para aquisição de fracções autónomas de edifício em construção em primeira mão; os compradores de fracções autónomas de edifício em construção em segunda e em terceira mãos devem comprar a habitação para troca pelo preço da sua aquisição de fracções autónomas de edifício em construção, entre outras.

De entre as 1762 opiniões relativas ao imposto, 88,5% das quais considera que, no futuro, aquando da compra de habitação para troca deve ser seguido o regime fiscal adoptado no pagamento de imposto das fracções autónomas do edifício em construção “Pearl Horizon”. Além disso, as outras opiniões incluem o seguinte: o valor de tributação relativo à compra de habitação para troca com igual área e divisão idêntica deve tomar como referência o valor do imposto do selo já pago anteriormente pelos compradores das fracções autónomas do edifício em construção “Pearl Horizon”; o imposto do selo deve ser isento; o imposto do selo sobre transmissões de bens imóveis e respectivo imposto do selo especial devem ser isentos; não se deve cobrar imposto do selo adicional sobre a aquisição do segundo ou posteriores bens imóveis aos compradores de fracções autónomas de edifício em construção, uma vez que no momento da respectiva aquisição tal rubrica de imposto não existia, entre outras. Há também opiniões que consideram que deve ser cobrado o imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis às pessoas que possuem várias habitações, etc..

De entre as 1729 opiniões relativas às condições de candidatura, 78,7% das opiniões considera que uma fracção autónoma do edifício em construção “Pearl Horizon” deve dar direito à aquisição de uma habitação para troca; no entanto, também 14,9% das opiniões considera que cada comprador de fracção autónoma de edifício em construção só pode comprar uma habitação para troca. As restantes opiniões incluem o seguinte: no caso de a aquisição de mais do que uma fracção autónoma de edifício em construção dar direito à aquisição de apenas uma habitação para troca, não é possível melhorar a qualidade de vida dos residentes; no documento de consulta apenas é estabelecida como habilitação de candidatura a exigência de se tratar de pessoa singular, não se especificando o facto de ser residente ou não residente de Macau, etc..

De entre as 811 opiniões relativas à construção de habitação para troca, 94,8% das opiniões presta atenção ao local, planeamento, critérios, instalações complementares e calendário, incluindo o seguinte: a respectiva construção deve ter lugar no mesmo local onde situava o “Pearl Horizon”, ou seja no lote P; no planeamento, deve-se otimizar o trânsito na Zona Norte; na construção da habitação para troca, tem de se tomar como referência, tanto quanto possível, a concepção e planeamento, a complementaridade e os padrões de qualidade de classe do “Pearl Horizon”; deve ser assegurada a construção de *clubhouse*, campos de desporto, piscinas, parques de estacionamento, estabelecimentos comerciais, escolas, creches e paragens de autocarros, entre outros; o planeamento e a concepção devem ser um trabalho imediato, para poder dar início à obra logo após a publicação da lei; há também opiniões que consideram que deve ser aumentado o número de equipamentos públicos no respectivo lote de terreno, em benefício dos residentes na Zona Norte.

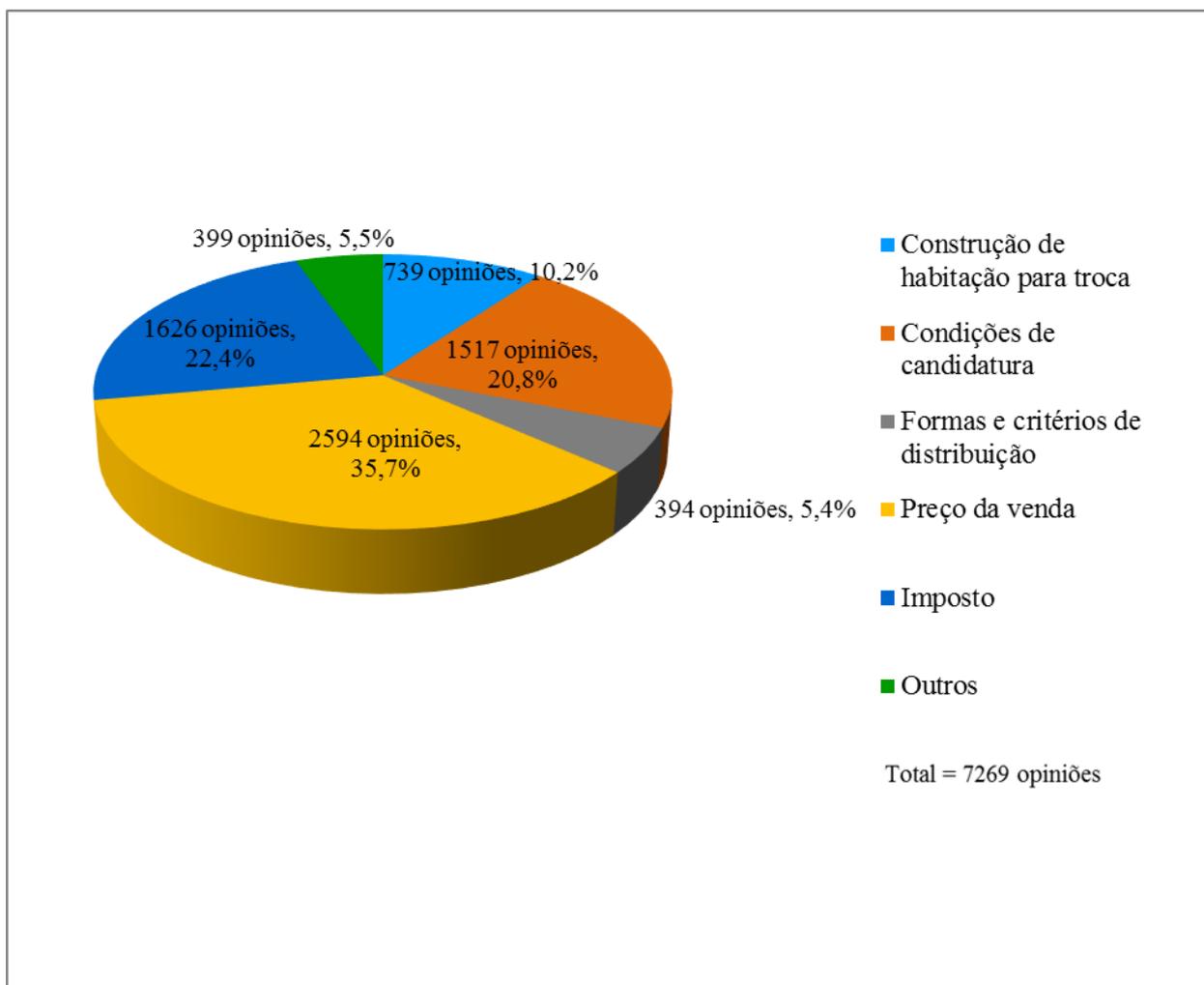
De entre as 459 opiniões relativas a formas e critérios de distribuição, 66,7% das opiniões considera que a distribuição da habitação para troca deve ser feita de acordo com a área, piso, direcção da localização e tipologia da fracção autónoma de edifício em construção anteriormente adquirida. Além disso, há também opiniões que consideram que os compradores das fracções autónomas do edifício em construção “Pearl Horizon”, cujo preço por pé quadrado em primeira mão for mais elevado, devem ter preferência na compra da habitação para troca e, quanto mais baixo for esse preço, mais tarde poderão comprar habitação; os compradores das fracções autónomas do edifício em construção “Pearl Horizon” podem optar por uma fracção autónoma de área inferior ou superior à da fracção original; seria preferível que para cada moradia incluísse um lugar para estacionamento; deve proceder-se ao registo dos compradores das fracções autónomas do edifício em construção “Pearl Horizon” que necessitam de habitação para troca e reconhecer o seu direito de aquisição; deve proceder-se ao registo das informações dos compradores das fracções autónomas do edifício em construção “Pearl Horizon” que pretendem comprar habitação e registá-las para alguma eventualidade, entre outras.

Em geral, a maioria das opiniões da sociedade considera que a direcção a seguir na produção legislativa do regime da habitação para troca é correcta, sendo que as respectivas disposições especiais permitem resolver em conjunto as questões no âmbito do “Edifício a construir nos terrenos em relação aos quais tenha sido declarada a caducidade da respectiva concessão provisória por motivo de termo do prazo de 25 anos”; a respectiva legislação deve ser iniciada o mais breve possível. Ao mesmo tempo, existem não poucas opiniões que esperam que o futuro desenvolvimento do lote P deve ser planeado no sentido de melhorar a rede do trânsito rodoviário da Zona Norte e aumentar a construção de equipamentos públicos. Além disso, também existem não poucas opiniões que consideram que as disposições especiais relativas à habitação para troca podem resolver certas urgências sociais; actualmente, no que respeita à resolução da questão do “Pearl Horizon”, trata-se de um acto de boa fé do Governo, que deve ser considerado excepcional; se o Governo puder divulgar ao público, o mais breve possível, o futuro desenvolvimento do lote P e o planeamento concreto sobre a habitação para troca, crê-se que irá conseguir um maior apoio da sociedade.

É necessário salientar que, de entre as 7583 opiniões concretas acima referidas sobre o tema “Edifício a construir nos terrenos, em relação aos quais tenha sido declarada a caducidade da respectiva concessão provisória por motivo de termo do prazo de 25 anos”, 7269 opiniões provêm de compradores das fracções autónomas do edifício em construção “Pearl Horizon” e de pessoas interessadas, o restante provém de outras pessoas da sociedade de Macau. As opiniões dos compradores e das pessoas interessadas são dadas principalmente a partir das suas posições, e de entre as quais, a maior parte incide sobre o preço de venda da

habitação para troca, com 2594 opiniões, que representa uma percentagem de 35,7%. As restantes principais opiniões são: sobre impostos, com 1626 opiniões, que representa uma percentagem de 22,4%; sobre condições de candidatura, com 1517 opiniões, que representa uma percentagem de 20,8%; sobre a construção de habitação para troca, com 739 opiniões, que representa uma percentagem de 10,2%; sobre as formas e critérios de distribuição, com 394 opiniões, que representa uma percentagem de 5,4%. (Vide figura 13)

Figura 13: Opiniões concretas dos compradores das fracções autónomas do edifício em construção “Pearl Horizon” e das pessoas interessadas, relativas ao tema “Edifício a construir nos terrenos em relação aos quais tenha sido declarada a caducidade da respectiva concessão provisória por motivo de termo do prazo de 25 anos”



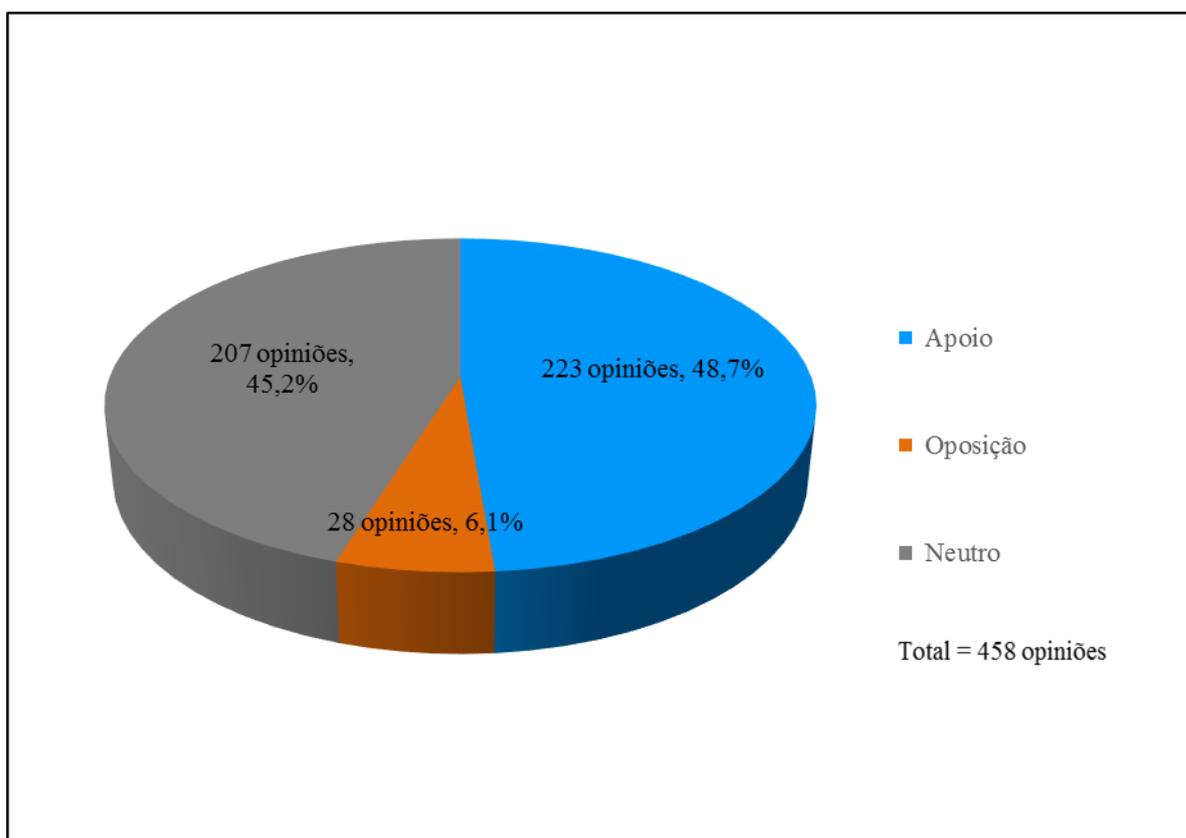
Em termos concretos, os apelos dos compradores das fracções autónomas do edifício em construção “Pearl Horizon” concentram-se principalmente em três aspectos: 1) Quanto ao preço de aquisição de habitação para troca, consideram que o preço de aquisição para os compradores de edifício em construção em segunda e terceira mãos devem adoptar o preço de aquisição para os compradores em primeira mão; 2) Quanto ao regime fiscal, consideram que devem estar isentos do imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis na aquisição de habitação para troca; 3) Quanto à quantidade de aquisição de habitação para troca, consideram que não deve ser limitada a quantidade de aquisição de habitação para troca, devendo antes depender do número de fracções adquiridas em edifício em construção.

Por outro lado, existem ainda muitas opiniões da sociedade que consideram que não deve ser permitida aos compradores das fracções autónomas do edifício em construção “Pearl Horizon” a aquisição de habitação para troca, porque não foram afectados pela renovação urbana. Além disso, quanto aos três apelos dos compradores das fracções autónomas do edifício em construção “Pearl Horizon”, consideram que: 1) Cada pessoa só pode adquirir uma habitação para troca, porque as pessoas que compraram mais do que uma fracção do edifício em construção estarão basicamente a exercer especulação, o Governo não deve utilizar os recursos públicos para compensar as suas perdas especulativas; 2) Os compradores de edifício em construção em segunda e terceira mãos devem adquirir a habitação para troca pelo preço com que adquiriram a fracção do edifício em construção, não sendo justo que adquiram pelo preço em primeira mão; 3) A aquisição de habitação para troca deve liquidar imposto nos termos da lei, as pessoas que têm mais do que uma habitação devem pagar o imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis. Embora essas opiniões não sejam maioritárias em termos de quantidade, elas reflectem também algumas opiniões de elementos da sociedade que não são compradores das fracções autónomas do edifício em construção “Pearl Horizon”.

Capítulo V Opiniões relativas à aceleração da promoção do regime jurídico geral da renovação urbana e dos trabalhos de renovação urbana

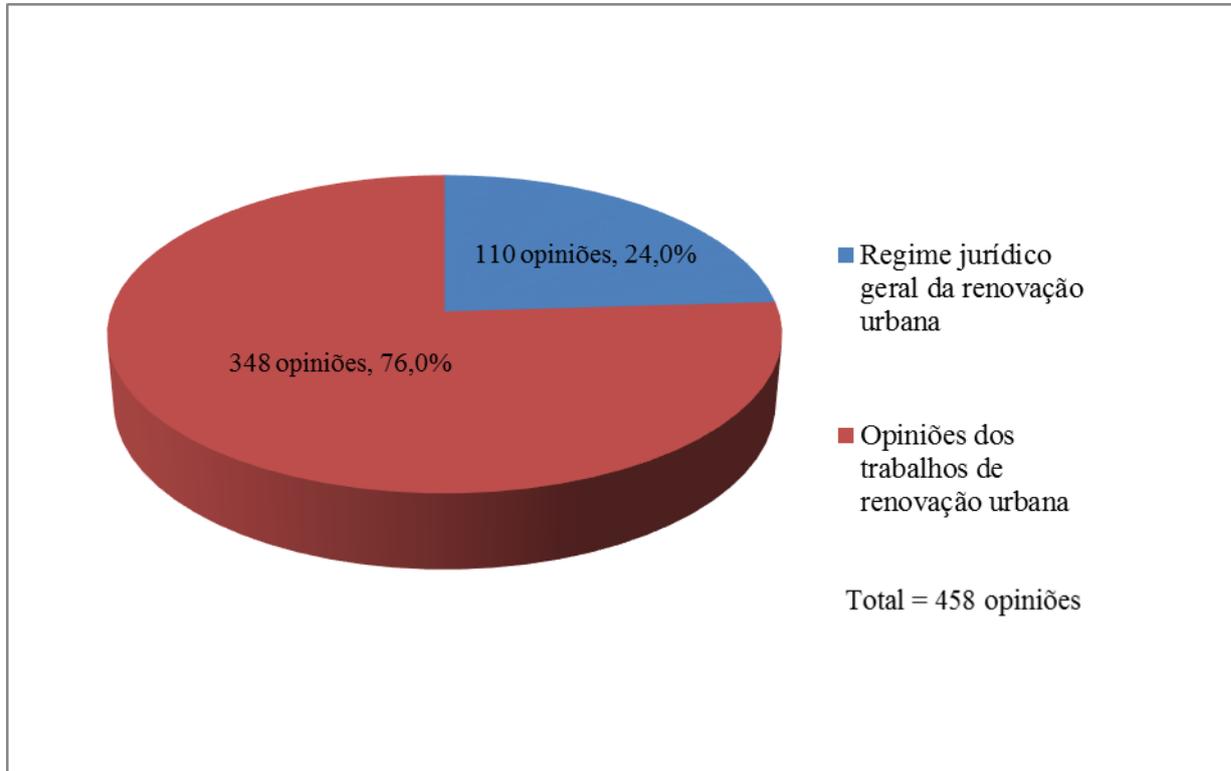
Durante o processo de consulta, foram recolhidas ainda 458 opiniões relativas à aceleração da promoção do regime jurídico geral da renovação urbana e dos trabalhos de renovação urbana. De entre as quais, a maioria são de apoio, com 223 opiniões, que representa uma percentagem de 48,7%; seguida de opiniões neutras, com 207 opiniões, que representa uma percentagem de 45,2%; a minoria são de oposição, com 28 opiniões, que representa uma percentagem de 6,1%. (*Vide* figura 14)

Figura 14: Sentido das opiniões relativas à aceleração da promoção do regime jurídico geral da renovação urbana e dos trabalhos de renovação urbana



De entre as 458 opiniões acima referidas, existem 110 opiniões sobre o regime jurídico geral da renovação urbana, que representa uma percentagem de 24,0%; e existem 348 opiniões sobre o desenvolvimento dos trabalhos de renovação urbana, que representa uma percentagem de 76,0%. (*Vide* figura 15)

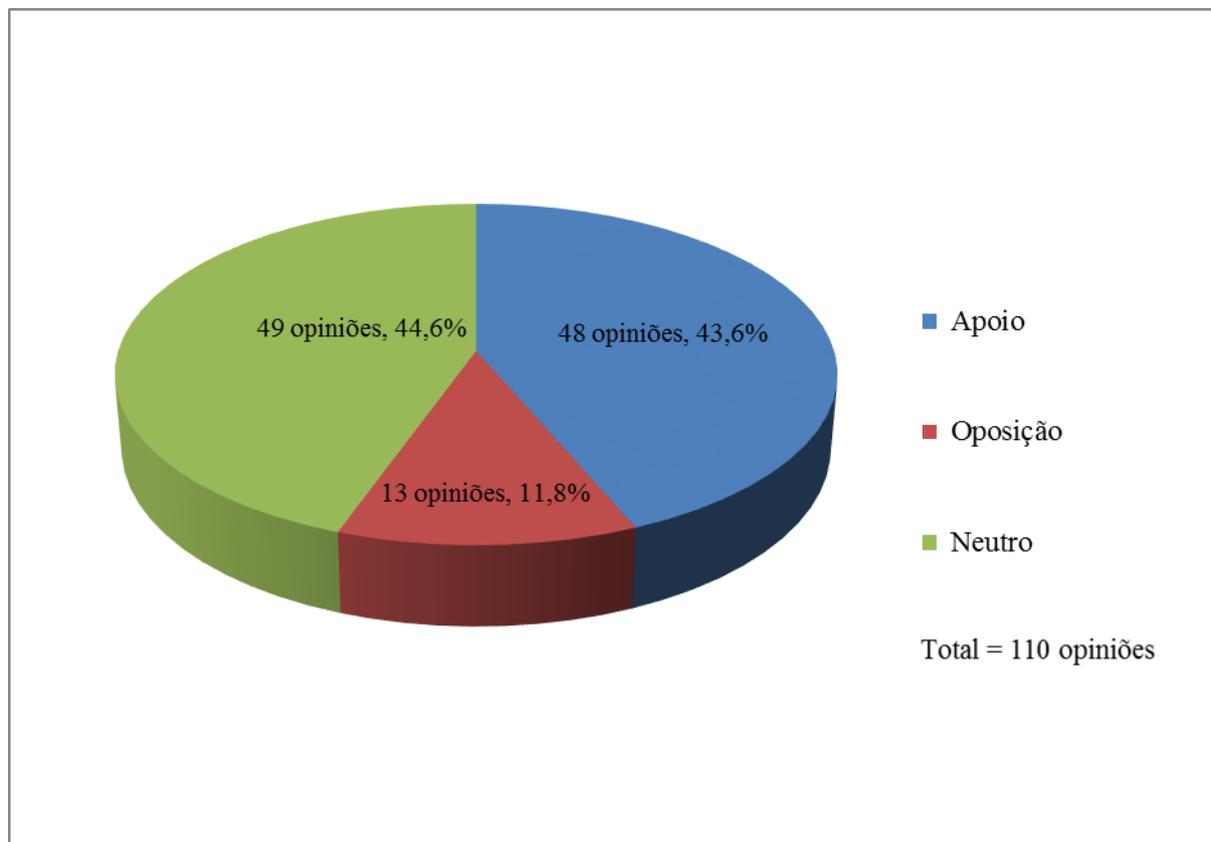
Figura 15: Opiniões concretas relativas à aceleração da promoção do regime jurídico geral da renovação urbana e dos trabalhos de renovação urbana



5.1 Opiniões relativas à aceleração da promoção do regime jurídico geral da renovação urbana

De entre as 110 opiniões sobre o regime jurídico geral da renovação urbana, a maioria das opiniões são neutras, com 49 opiniões, que representa uma percentagem de 44,6%; seguida de opiniões de apoio, com 48 opiniões, que representa uma percentagem de 43,6%; a minoria são de oposição, com 13 opiniões, que representa uma percentagem de 11,8%. (Vide figura 16)

Figura 16: Sentido das opiniões relativas à aceleração da promoção do regime jurídico geral da renovação urbana

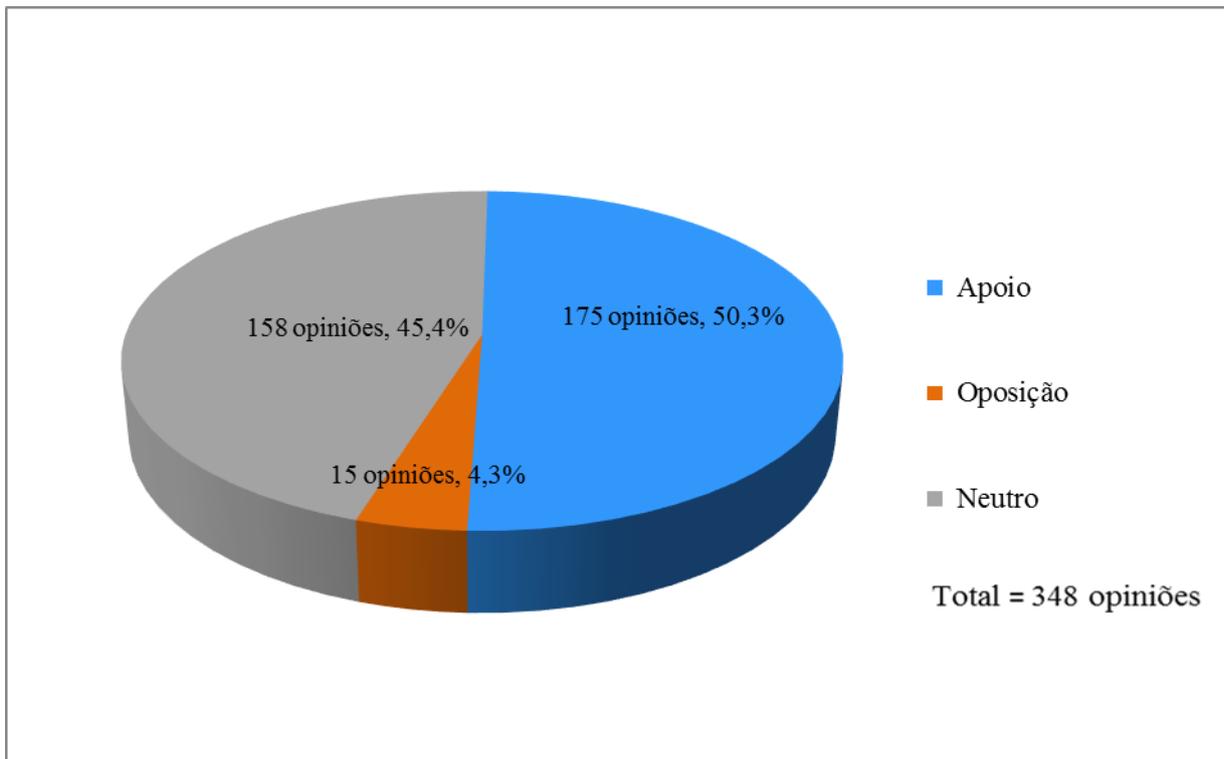


Em relação ao regime jurídico geral da renovação urbana, a maioria das opiniões propõe que seja acelerada a promoção dos trabalhos legislativos do regime jurídico geral da renovação urbana, com base na celeridade da promoção do Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana, a fim de fornecer base jurídica e criar condições favoráveis para a aceleração dos trabalhos de renovação urbana; bem como, reforçar a construção das respectivas leis e regulamentos complementares, a fim de permitir que a mesma legislação possa ser realmente eficaz.

5.2 Opiniões relativas à aceleração da promoção dos trabalhos de renovação urbana

De entre as 348 opiniões sobre os trabalhos de renovação urbana, a maioria são de opiniões de apoio, com 175 opiniões, que representa uma percentagem de 50,3%; seguida de opiniões neutras, com 158 opiniões, que representa uma percentagem de 45,4%; por último opiniões de oposição, com 15 opiniões, que representa uma percentagem de 4,3%. (*Vide* figura 17)

Figura 17: Sentido das opiniões relativas à aceleração da promoção dos trabalhos de renovação urbana



No âmbito da evolução dos trabalhos de renovação urbana, a maioria das opiniões considera que os actuais trabalhos relacionados com a renovação urbana têm um progresso muito lento. Devia ser efectuada, através de uma concepção de alto nível, a coordenação e ponderação entre os trabalhos de renovação urbana e o plano de desenvolvimento urbanístico geral, plano de zonamento urbano, protecção do património cultural e política geral de habitação; e devia ser publicado o plano geral de renovação urbana o mais breve possível, estabelecer objectivos gerais, introduzir medidas de incentivo, garantir o investimento de recursos e evitar a fragmentação no desenvolvimento de terrenos. Há opiniões que sugerem haver uma grande atenção às influências no preço e na renda de edifícios causadas pelo desequilíbrio entre a oferta e a procura no mercado imobiliário a curto prazo durante o processo de impulso da renovação urbana; e há sugestão de uma revisão legislativa para reduzir a percentagem necessária de direitos sobre os imóveis concordando com a reconstrução dos edifícios antigos, para acelerar a promoção da reconstrução de edifícios singulares. Há opiniões que prestam atenção aos benefícios fiscais para a reconstrução de edifícios por iniciativa própria, sugerindo a apresentação de medidas de incentivo e de compensação às comunidades que efectuem a reconstrução por iniciativa própria e aos proprietários e arrendatários de estabelecimentos comerciais afectados pela renovação urbana. A maioria das opiniões está atenta ao posicionamento funcional da Sociedade “Macau Renovação Urbana S.A.”, aos seus poderes e responsabilidades e à sua

supervisão, esperando que a mesma seja rapidamente criada e entre em funcionamento. Também há opiniões que sugerem incentivar outras forças sociais ou promotores de empreendimentos a promoverem a renovação urbana; e há opiniões que sugerem a intervenção de equipas jurídicas e equipas de assistência social na expropriação de edifícios, no sentido de colaborarem na utilização de uma melhor forma de negociação com os proprietários. Há ainda opiniões que propõem uma maior atenção aos direitos e interesses dos idosos e das mulheres no processo de renovação urbana, bem como a disponibilização de mais medidas de instalação de espaços sem obstáculos para os idosos e deficientes.

Conclusão do relatório

Com a atenção, o apoio e a participação dos diversos sectores da sociedade, a presente consulta pública foi concluída com sucesso no dia 20 de Setembro. O grupo de trabalho interdepartamental do Governo expressa os seus sinceros agradecimentos aos diversos sectores da sociedade e à população em geral pela atenção, apoio, diálogo razoável e pela apresentação de sugestões e estratégias!

Após o processo de organização e análise, foram principalmente recolhidas as seguintes opiniões na presente consulta:

1. A maioria das opiniões apoia o Governo na promoção da criação do Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana, entendendo que seria razoável e viável a definição do Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana antes da legislação da lei geral relativa à renovação urbana.

2. A maioria das opiniões considera que o Governo deve concluir os trabalhos de produção legislativa do Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana o mais breve possível, de modo a proporcionar condições legislativas necessárias à construção, quanto antes, de habitações para alojamento temporário e de habitações para troca.

3. Relativamente ao regime da habitação para alojamento temporário, a atenção dada pela sociedade incide principalmente na habilitação de candidatura, critérios de construção, formas e critérios de distribuição, renda, período de arrendamento da habitação para alojamento temporário, entre outros aspectos.

4. Relativamente ao regime da habitação para troca, a atenção dada pela sociedade incide principalmente na habilitação de candidatura, critérios de construção, formas e critérios de distribuição, preço da venda, direito à propriedade e administração da habitação para troca, entre outros aspectos.

5. Relativamente às disposições especiais sobre o regime da habitação para troca, a atenção dada pela sociedade incide, principalmente, na aplicação do regime da habitação para troca no âmbito de edifícios a construir nos terrenos, em relação aos quais tenha sido declarada a caducidade da respectiva concessão provisória por motivo de termo do prazo de 25 anos. Quanto aos compradores das fracções autónomas do edifício em construção “Pearl Horizon”, estes prestam maior atenção ao preço da venda, imposto, condições de candidatura, construção, formas e critérios de distribuição da habitação para troca, entre outros aspectos, havendo também algumas pessoas que são contrárias à postura dos compradores das fracções autónomas do edifício em construção “Pearl Horizon”.

6. A maior parte das opiniões da sociedade reconhece a boa fé e os esforços do Governo na resolução da questão do “Pearl Horizon”, enquanto existem opiniões que questionam a imparcialidade do Governo e que se lhe opõem quanto ao uso de recursos públicos para construir habitações públicas com o objectivo de resolver os problemas de compra de edifícios privados.

7. A maioria das opiniões considera que o Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana é apenas um regime complementar da renovação urbana, sendo necessário promover a formulação de um regime jurídico geral da renovação urbana o mais breve possível, de modo a fornecer um padrão legal completo para a renovação urbana.

8. A maioria das opiniões considera que o actual trabalho relacionado com a renovação urbana tem um progresso muito lento. O Governo deve reforçar a concepção de alto nível e publicar o plano geral da renovação urbana o mais breve possível, no sentido de se efectuar uma articulação eficaz com o plano de desenvolvimento urbanístico geral, o plano de zonamento urbano, a protecção do património cultural e a política geral de habitação, entre outros, acelerando, com base nisso, o desenvolvimento dos trabalhos relacionados com a renovação urbana.

9. A maior parte das opiniões considera que é necessário acelerar a constituição da Sociedade “Macau Renovação Urbana S.A.”, esclarecendo o seu estatuto jurídico e os seus poderes e responsabilidades, reforçando a supervisão do seu trabalho.

O grupo de trabalho interdepartamental do Governo da RAEM dá uma grande importância às opiniões e sugestões recolhidas na presente consulta pública, tendo sido realizada de forma séria a respectiva organização e análise. As opiniões e sugestões recolhidas serão transferidas pelo referido grupo de trabalho para os serviços relevantes o mais breve possível, as quais servirão como referência na produção da proposta de lei relativa ao Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana, esperando assim contribuir para um maior aperfeiçoamento na elaboração dessa proposta de lei, empenhando-se para que seja rapidamente concluída e entregue para apreciação à Assembleia Legislativa o mais breve possível.