



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

Comissão de Acompanhamento para os Assuntos da Administração Pública

Relatório n.º 1/ VI / 2019

**Assunto: Acompanhamento dos assuntos relacionados com o apoio do
Governo à resolução do problema das infiltrações de água**

I – Introdução

Com o envelhecimento dos edifícios de Macau, são cada vez mais notórios os problemas de entupimento de esgotos e infiltrações de água. As infiltrações de água não só causam problemas de higiene ambiental, mas também afectam a segurança das estruturas dos edifícios, o que deixa muitos residentes bastante perturbados. Os problemas relacionados com as infiltrações de água nos edifícios são muito complicados, e os principais obstáculos para a sua resolução são a falta de colaboração dos proprietários das fracções vizinhas e a dificuldade de entrar nas fracções para a devida inspecção. Perante isto, já muitos deputados à Assembleia Legislativa apresentaram as suas preocupações através de interpelações e intervenções antes da ordem do dia.

Para dar resposta aos problemas referidos, o Governo criou, em 2009, o Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios,



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

a fim de apoiar os residentes na resolução dos problemas relacionados com as infiltrações de água. No entanto, como o referido centro é apenas um órgão de coordenação, o processo, desde a entrega do caso até à realização da inspeção e da reparação, passa por diferentes serviços públicos, o que implica longos períodos de tempo, que em alguns casos chega a seis meses, por isso, as infiltrações de água já incomodam alguns moradores há muito tempo. Para além disso, em 2007, o Governo criou o Fundo de Reparação Predial, para incentivar os proprietários a proceder à reparação e manutenção das partes comuns dos edifícios em regime de propriedade horizontal, onde também existem problemas de infiltrações de água, mas devido à complexidade das formalidades de requerimento e ao montante limitado do apoio financeiro, os resultados não são evidentes.

A Comissão também dá muita importância às questões mencionadas e decidiu acompanhá-las, com o desejo de se inteirar das dificuldades e dos problemas do Governo no âmbito das infiltrações de água, e procurar, desse modo, encontrar os obstáculos que impedem a sua resolução, e ainda estudar a viabilidade de melhorar o respectivo regime jurídico, a fim de elevar a eficácia na resolução do problema das infiltrações de água nos edifícios.

Para o efeito, a Comissão reuniu-se nos dias 17 de Janeiro e 25 de Março de 2019. Vários representantes dos serviços públicos liderados pela Secretária para a Administração e Justiça, Sónia Chan, estiveram presentes na reunião de 17 de Janeiro, para prestar esclarecimentos sobre os trabalhos e responder às questões levantadas pela Comissão. E ambas as partes discutiram, em conjunto, as vias para resolução dos problemas.



II. Principais assuntos alvo de acompanhamento por parte da Comissão

Durante a reunião de acompanhamento, a Comissão analisou e debateu, principalmente, o funcionamento e o fluxo de trabalho do Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios, a alteração dos respectivos diplomas legais e a actualização dos métodos dos testes. Na sequência disto, a Comissão deu especial importância aos seguintes assuntos:

1. Funcionamento do Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios

Em 2009, o Governo, através do mecanismo de cooperação interdepartamental, criou o Centro Conjunto de Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios, composto pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), Instituto para os Assuntos Municipais, Serviços de Saúde (SS), Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça (DSAJ) e Instituto de Habitação (IH). A coordenação compete ao IH, adopta-se o modelo de “agência única” para tratar dos pedidos de apoio dos moradores dos edifícios em regime de propriedade horizontal, e os restantes serviços públicos prestam a devida coadjuvação de acordo com as suas atribuições. Em primeiro lugar, o Centro incentiva os proprietários a tratar dos problemas relacionados com as infiltrações de água através da negociação e das relações de boa vizinhança, e recorre a equipamentos que não provocam danos para a realização de exames e identificação da origem das infiltrações



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

de água, fornecendo opiniões de referência para incentivar os proprietários das fracções fonte das infiltrações a procederem à devida reparação.

No entanto, a Comissão verificou que o Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios não passa dum mecanismo de coordenação sem poderes substanciais, pelo que, após a recepção das notificações, os casos são transferidos para outros serviços, para efeitos de inspecção ou emissão de relatórios, processos que demoram muito tempo. Assim sendo, a Comissão solicitou ao Governo que explicasse o teor dos trabalhos desenvolvidos pelos diversos serviços públicos.

Os representantes do Governo esclareceram que as principais atribuições dos diversos serviços públicos são as seguintes:

O IH responsabiliza-se por receber, directamente e em nome do referido Centro, os casos apresentados pelos residentes e emitir opiniões preliminares para o respectivo tratamento; coordenar os trabalhos de acompanhamento dos diferentes serviços públicos; destacar antecipadamente pessoal para recolher informações *in loco*, inteirar-se da situação das infiltrações de água, e proceder a uma primeira coordenação; emitir comunicados de apelo aos moradores, e coordenar, com os proprietários das fracções, a procura da origem das infiltrações de água; coordenar a gestão das informações dos diversos serviços públicos que integram o centro; realizar acções de divulgação para os proprietários sobre a importância da manutenção e reparação das partes comuns dos edifícios e do bom funcionamento das instalações no interior das fracções, incentivando-os a requerer apoio ao



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

Fundo de Reparação Predial.

No Centro em questão, a DSSOPT tem a atribuição de facultar a planta dos edifícios, e de recorrer ao mecanismo de inspecção independente por uma terceira parte, mediante adjudicação, para identificação da origem das infiltrações de água ou entupimento dos esgotos. E em caso de dúvidas sobre a origem da infiltração, cabe-lhe prestar apoio na determinação da responsabilidade pela reparação da fracção e proceder ao envio das respectivas informações ao IH, bem como exigir aos interessados que procedam à reparação. Se se concluir que a origem das infiltrações de água ou do entupimento dos esgotos é resultado directo de obras ilegais, a DSSOPT procede ao seu tratamento segundo a ordem de prioridade e urgência pré-estabelecidas.

Aos SS cabe a avaliação dos riscos de saúde pública, actualizando-a quando necessário; propor, tendo em conta o grau de risco, aos serviços competentes, o plano e o prazo de tratamento e, de acordo com os critérios definidos, entrar nas propriedades privadas sem autorização do proprietário e avançar com os respectivos procedimentos, e ainda facultar, a qualquer momento, informações actualizadas sobre os casos ao IH e aos outros serviços.

Ao IAM cabem as seguintes atribuições: em caso de entupimento dos esgotos públicos, examinar, se as condições o permitirem e antes da realização de acções conjuntas, os esgotos ao redor dos edifícios em causa, e se se verificar que há entupimento dos esgotos, proceder de imediato ao



respectivo desentupimento; nas acções conjuntas, em articulação com as necessidades de outros serviços, abrir as tampas das sarjetas nas ruas ou nos edifícios, de modo a permitir que os elementos dos outros serviços procedam aos exames com recurso a pó colorido; em relação a determinados casos de infiltração perigosos, urgentes, e em particular, com elevado risco para a saúde pública, cabe-lhe prestar apoio, em articulação com as exigências e instruções dos Serviços de Saúde, na eliminação da água no chão, e na limpeza das bocas dos esgotos e do lixo, sem destruir as instalações originais das fracções, a fim de permitir que os elementos dos outros serviços entrem nas fracções para verificação da origem das infiltrações de água.

A DSAJ é responsável pela divulgação da legislação quer sobre os direitos e deveres dos proprietários quer da relativa ao processo referente às pequenas causas.

Os representantes do Governo sublinharam que o Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios desempenha diferentes funções, e que as acções conjuntas e a cooperação entre os diversos serviços eram indispensáveis.

2. Fluxograma geral e tempo gasto no tratamento dos casos

Como as infiltrações de água afectam directamente a segurança da vida e dos bens dos residentes, é necessário resolvê-las em tempo oportuno, porém, o Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



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

Edifícios é bastante lento no tratamento dos casos, por isso, a Comissão e os representantes do Governo discutiram a eficácia do tratamento interserviços para a resolução do problema das infiltrações de água e o método para o referido Centro poder desempenhar melhor as suas funções de apoio aos residentes na resolução do problema das infiltrações de água.

Segundo os representantes do Governo, os serviços públicos que acompanham directamente os casos são, principalmente, o IH e a DSSOPT, ao passo que os outros serviços, como os SS ou o IAM, só participam em operações conjuntas quando surgem casos imprevistos que afectam a saúde pública, e procedem ainda às inspecções *in loco*. Os diversos serviços públicos adoptam formas de comunicação mais simples e céleres, e o IH e os outros serviços recorrem, normalmente, ao correio electrónico, para saberem do andamento dos processos. E mais, os cidadãos podem, através do telefone ou do correio electrónico, enquanto formalidades simples, contactar directamente o Centro para dar notícia dos casos de infiltrações de água.

Os representantes do Governo reiteram que o Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios é uma "instituição conjunta", não existe subordinação entre os serviços que o compõem, por isso cada serviço público tem de dar acompanhamento e apoio aos casos de infiltrações de água nos termos das suas próprias atribuições. Após a conclusão do caso, os serviços públicos têm de proceder, internamente, à revisão e ao aperfeiçoamento dos respectivos trabalhos.

B

3

1
2
3

4
5
6

7

8

9



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

Os representantes do Governo acrescentaram que o Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios, sob a tutela do Instituto de Habitação, conta com 12 trabalhadores. E ainda que, após a abertura do processo, o IH chega ao local e começa por dar início às acções, que demoram cerca de 18 dias (incluindo fins-de-semana). Após a conclusão do acompanhamento das informações sobre a fracção em causa, estas são enviadas à DSSOPT, para que esta proceda à realização de testes e inspecções, que levam cerca de 1 mês. E o prazo necessário para a conclusão do relatório de inspecção é de cerca de três meses. Após a entrega do relatório ao IH, a resolução dos casos demora em média 25 dias. Então, o tempo necessário para as diversas fases é de cerca de seis meses. Segundo os representantes do Governo, este vai, na medida do possível, esforçar-se para encurtar o tempo de cada uma das fases.

Durante as reuniões, os representantes do Governo apresentaram os dados (anexo I) do acompanhamento dos casos pelo Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios, e posteriormente, apresentaram à Comissão os dados estatísticos complementares sobre os casos de infiltrações de água nos edifícios (anexo II), para referência dos membros da Comissão.

3. Alteração da legislação vigente para resolver eficazmente os problemas de infiltrações de água nos edifícios

De um modo geral, quando surgem infiltrações de água nos edifícios, a maior parte dos moradores da fracção onde a infiltração tem origem está



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

disponível para colaborar na resolução dos problemas, mas também existem alguns moradores não abrem as portas nem colaboram na reparação, o que leva a que os problemas não possam ser resolvidos atempadamente. É possível dizer que a dificuldade de entrada nas fracções constitui um obstáculo para a resolução do problema das infiltrações de água, e quando isto acontece, o lesado só pode recorrer à via judicial para ordenar aos responsáveis pela infiltração que procedam à reparação ou ao pagamento da indemnização respectiva. Porém, como o processo é moroso, a resolução do problema das infiltrações de água é pouco eficaz.

Assim, a Comissão espera que o Governo, através da revisão da respectiva legislação, possa eliminar, ao nível do regime jurídico, os obstáculos à resolução das infiltrações de água. As leis que têm de ser revistas compreendem as disposições que dizem respeito ao valor da acção, ao procedimento cautelar e ao âmbito do Juízo de Pequenas Causas Cíveis, do Código de Processo Civil e da Lei de Bases da Organização Judiciária. Em relação à não colaboração na inspecção e reparação, a Comissão propõe, especialmente, que se tomem como referência as disposições da Lei n.º 3/2010 (Proibição de prestação ilegal de alojamento), que, a fim de resolver as dificuldades de entrada nas fracções, consagram que a Direcção dos Serviços de Turismo (DST) pode requerer mandado judicial para entrar nas fracções para efeitos de investigação, isto é, recorre-se à produção legislativa para atribuir aos serviços administrativos a competência de requerer mandado judicial para a entrada nas fracções para a devida inspecção. Alguns deputados sugeriram o recurso à remissão para as disposições e correspondentes sanções relativas à perturbação, da Lei n.º 6/99/M

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



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

(Disciplina da utilização de prédios urbanos); houve alguns deputados que sugeriram ao Governo a definição, sob o ponto de vista da higiene e da saúde dos residentes, de normas legais que atribuam ao tribunal a competência de ordenar a reparação das fracções onde têm origem as infiltrações de água, quando não há colaboração na abertura das portas; e houve ainda deputados que apresentaram opiniões sobre a abordagem da viabilidade da elaboração de um diploma independente para a “prevenção das infiltrações de água”.

Quanto à revisão da lei, segundo as afirmações dos representantes do Governo, para resolver o problema das infiltrações de água com a maior brevidade possível através do processo judicial, a fim de responder às exigências urgentes da sociedade, o Governo já reviu o âmbito de aplicação do processo sumário previsto no Código de Processo Civil, propondo um tratamento mais simples e conveniente para os processos com valor de causa não superior a 250 mil patacas, e vai proceder à inclusão desta recomendação no trabalho legislativo sobre a alteração à Lei de Bases da Organização Judiciária. E mais, vai ponderar a alteração do âmbito de aplicação do Juízo de Pequenas Causas Cíveis no processo civil, para que mais casos com valor de causa não superior a 50 mil patacas possam ser resolvidos de forma mais simples e célere¹. Ao mesmo tempo, vai ser dado mais um passo em frente no aperfeiçoamento dos procedimentos cautelares no processo civil, incluindo a

¹ Na reunião realizada em 17 de Janeiro de 2017, os representantes do Governo manifestaram a sua posição sobre o assunto. Em 20 de Fevereiro de 2017, o Plenário da Assembleia Legislativa aprovou a proposta de lei intitulada "Alteração à Lei n.º 9 / 1999 (Lei de Bases da Organização Judiciária)", segundo a qual, a alçada dos tribunais de primeira instância consagrada no n.º 1 do artigo 18.º da Lei de Bases da Organização Judiciária passa para 100 000 patacas; ao mesmo tempo, foi alterado o artigo 371.º do Código de Processo Civil, prevendo-se que os casos com valor de causa inferior a 250 mil patacas seguem o processo sumário. A proposta de lei em causa foi assinada e publicada pelo Chefe do Executivo, e passou a Lei n.º 4 / 2019.



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

redução dos prazos dos actos praticados pelo juiz no procedimento cautelar, a fim de acelerar a eficiência do processo.

Os representantes do Governo sublinharam ainda que a revisão da Lei de Bases da Organização Judiciária já entrou em processo interno legislativo. E no que diz respeito à proposta de revisão do Código de Processo Civil, o Governo vai consultar os órgãos judiciais e os operadores do direito, bem como apresentar, com a maior brevidade possível, a respectiva proposta de lei, para a sua entrada em processo legislativo.

Os representantes do Governo esclareceram ainda que, de acordo com o regime jurídico vigente, a ordem de entrada nas fracções, dada pelo tribunal, é utilizada, na maioria dos casos, para resolver os crimes e as infracções administrativas relacionadas com as pensões ilegais, no entanto, nos casos de infiltrações de água, na sua maioria, os conflitos são de natureza cível, por isso, merece reflexão e estudo a adequabilidade de se recorrer à coercibilidade, isto é, à ordem para acesso às fracções para resolução deste tipo de processos.

Além disso, segundo os esclarecimentos dos representantes do Governo, os serviços competentes vão estudar a alteração da Lei n.º 6/99/M (Disciplina da utilização de prédios urbanos), para regulamentar adequadamente as infiltrações de água.

Segundo os representantes do Governo, a expectativa é recorrer às sugestões de revisão referidas para resolver, com a maior brevidade possível,



os conflitos relacionados com a vida da população, por exemplo, o tratamento célere dos casos que envolvem questões relacionadas com as infiltrações de água e em que não é possível entrar nas fracções para identificar a origem das infiltrações.

4. Métodos de identificação da origem das infiltrações de água

Durante as reuniões, a Comissão discutiu também a questão dos instrumentos de investigação utilizados na detecção das infiltrações de água, incluindo a tomada como referência do método da região vizinha de Hong Kong, onde se adopta o *scanner* de infra-vermelhos de alta resolução, o *scanner* de micro-ondas, e a análise das amostras de água, entre outros métodos científicos de perícia, para identificação da origem das infiltrações de água.

Segundo os representantes do Governo, a DSSOPT pede ao Laboratório de Engenharia Civil de Macau (LECM) para, nas inspecções, recorrer ao método de exclusão de possibilidades para identificação da origem das infiltrações de água. O Laboratório utiliza aparelhos de infra-vermelhos, entre outros instrumentos, para observar e confirmar a origem das infiltrações de água, e escolhe, de acordo com a situação real do local, os instrumentos adequados (os quais incluem, principalmente, pó colorido, testes de pressão ao abastecimento de água e observação dos contadores de água) para identificar directa e rapidamente a origem das infiltrações. A necessidade de entrar nas fracções deve-se ao facto de a maior parte das redes de abastecimento e de drenagem de água estarem localizadas no interior dos

10

11

12

13

14

15

16



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

prédios ou das fracções. Se não for possível entrar nas fracções para procurar a origem através de métodos reais e de exclusão directa de possibilidades, não existem outros meios para encontrar a origem exacta da infiltração, e quando tal acontece, isto é, quando não é possível confirmar a origem exacta da infiltração, a DSSOPT não pode emitir ofícios para exigir ao proprietário que cumpra a responsabilidade de reparação das infiltrações de água, e para resolver esta questão só é possível depositar expectativas na revisão da lei. 12

5. Outros assuntos

Durante o debate na Comissão, alguns Deputados propuseram a adopção de medidas cautelares para resolver a questão da eficácia da resolução das infiltrações de água, mas estas medidas podem ter implicações para os proprietários afectados pelas infiltrações de água, que terão de se deslocar pessoalmente ao tribunal para apresentação do respectivo requerimento, de contratar advogado e de estar presentes no juízo para as inquirições. Por outro lado, isto também acarreta despesas avultadas, e como os cidadãos nem sempre conseguem suportá-las, os lesados recusam-se a apresentar acções no tribunal. Na sequência disto, houve deputados que apresentaram a sugestão de os lesados de infiltrações de água poderem requerer apoio judiciário, com vista a reduzir os seus encargos económicos e a otimizar o procedimento processual, e, ainda, a aumentar a percentagem de resolução dos problemas de infiltrações de água por via judicial.

Os representantes do Governo afirmaram que iam proceder a um estudo aprofundado sobre as referidas duas propostas.



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

III. Conclusão

Através dos trabalhos de acompanhamento, a Comissão inteirou-se dos trabalhos e procedimentos desenvolvidos pelo Governo no âmbito do apoio ao tratamento das infiltrações de água nos edifícios, bem como da revisão da respectiva legislação, e ainda do apoio prestado pelo Governo no tratamento das questões relacionadas com as infiltrações de água, sobretudo quanto à revisão do regime jurídico. Os representantes do Governo responderam activamente às opiniões e sugestões da Comissão. Esta espera então que o Governo, com base nas opiniões recolhidas, aumente a eficiência nos trabalhos de apoio à resolução das infiltrações de água, e promova activamente os respectivos trabalhos de revisão legislativa, respondendo eficazmente às solicitações da sociedade.

25 de Março de 2019.

A Comissão,

Si Ka Lon

(Presidente)



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

Zheng Anting

(Secretário)

Cheung Lup Kwan Vitor

Vong Hin Fai

José Pereira Coutinho

Chui Sai Peng Jose

Leong On Kei

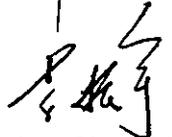
Pang Chuan



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


 Lao Chi Ngai

5


 Lei Chan U


 Sou Ka Hou

24-





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

Anexo I

Handwritten signatures and initials, including a large 'W' at the top, followed by several vertical signatures and initials.

Dados estatísticos do Centro Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios

	Situação	Número de casos	Percentagem
Casos concluídos	Após coordenação, os proprietários já realizaram as reparações ou efectuaram o tratamento dos casos em conformidade com os relatórios de inspecção.	13,859	75.98%
	Após coordenação, os queixosos ou administradores acompanharam pessoalmente o respectivo tratamento.	687	3.77%
	Após coordenação, os proprietários não cumpriram as suas responsabilidades de reparação ou obrigações de colaboração.	2,574	14.11%
	Subtotal:	17,120	93.86%

Casos em acompanhamento	Em acompanhamento para envio, pelo Instituto de Habitação, de trabalhadores para a inspecção	144	0.78%
	Em acompanhamento pelos Serviços de Obras Públicas	975	5.35%
	Em acompanhamento interdepartamental	1	0.01%
	Subtotal:	1,120	6.14%

Total de casos:	18,240	100%
-----------------	--------	------

Dados de 1 de Fevereiro de 2009 a 31 de Dezembro de 2018

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



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

Anexo II

Handwritten signatures and initials, including the name '何志華' (Ho Chi Wah) and other illegible marks.



**Resposta ao pedido de informações apresentado pela Comissão
de Acompanhamento para os Assuntos da Administração
Pública da Assembleia Legislativa**

Atendendo a que, na reunião do dia 17 de Janeiro de 2019, a Comissão de Acompanhamento para os Assuntos da Administração Pública da Assembleia Legislativa solicitou a este Instituto as informações relativas ao Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios, apresenta-se a seguinte resposta:

Estadística sobre casos de infiltrações de água nos edifícios

	Edifícios altos	Edifícios baixos	Infiltrações de água detectadas fora dos edifícios (ex: vias públicas)	Total (casos)
Habitações económicas	3 083	100	3	3 186
Edifícios privados	7 436	7 579	39	15 054
Total (casos)	10 519	7 679	42	18 240

Até ao dia 31 de Dezembro de 2018

Estadística sobre casos de infiltrações de água nos edifícios entre 2009 e 2018

Ano	Casos de acompanhamento transitados do ano anterior	Casos recebidos	Casos concluídos
2009	0	1 808	908



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

2010	899	1 936	1 496
2011	1 339	1 955	1 681
2012	1 613	1 961	1 515
2013	2 059	1 716	1 049
2014	3 199	1 936	1 436
2015	3 902	1 634	899
2016	3 962	1 854	3 131
2017	2 685	1 785	2 971
2018	1 499	1 655	2 034

Nota: 1 120 casos não concluídos em 2018 transitam para 2019 para acompanhamento.

[Handwritten signatures and initials]