



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Exigir a divulgação da base de dados dos edifícios em estado de conservação precária e os resultados da execução do sistema de monitorização, com vista a assegurar a manutenção e reparação dos edifícios antigos

Em Macau, existem inúmeros edifícios antigos, e devido à falta de manutenção e reparação, registaram-se sucessivos casos de desprendimento de reboco, quedas de janelas, etc., que até causaram ferimentos a peões e danos a veículos. Segundo um relatório da Macau Renovação Urbana, S.A., existem em Macau mais de 7 mil edifícios, cerca de 5 mil têm mais de 30 anos e cerca de 2 mil têm problemas relacionados com o “envelhecimento das estruturas”, o que demonstra que os prédios de Macau já se encontram em fase de envelhecimento. Os edifícios antigos estão espalhados por várias zonas de Macau, e os referidos problemas já constituem um perigo para a segurança. Como a sociedade não sabe muito bem qual é o grau de degradação dos edifícios e as pessoas não dão muita importância ao assunto, existe a possibilidade de se voltarem a repetir casos semelhantes aos da queda de objectos.

Em 2010, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) criou um mecanismo de manutenção e reparação dos edifícios em estado de degradação, e o Governo afirmou que ia, através de inspecções regulares, ficar a par da situação dos edifícios degradados, e que, tendo em conta a situação, os edifícios iam ser classificados em 3 classes: Classe 1- Perigo eminente de ruína; Classe 2- Estado de ruína; e Classe 3 - necessidade de reparação. Sempre que a falta



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

(TRADUÇÃO)

de manutenção e reparação dos edifícios ponha em risco a segurança pública e a saúde pública, a Administração activa o mecanismo de tratamento de emergência, e o pessoal da Comissão de vistoria inspecciona e avalia, de imediato, o estado do edifício, e tendo em conta o resultado da avaliação, emite as respectivas ordens ao proprietário do edifício para o acompanhamento imediato da situação.

De acordo com o referido mecanismo, no caso dos edifícios classificados pela Comissão de Vistoria como de 1.^a classe, a Administração exige ao proprietário a sua demolição, com a maior brevidade possível, e caso não seja possível entrar em contacto com o proprietário ou este não preste a devida colaboração, será então dado início à realização de procedimentos urgentes, no sentido de bloquear os edifícios em ruína e as áreas circundantes, incluindo a instalação de suportes temporários, e serão adjudicadas as respectivas obras, a fim de eliminar os riscos de ameaça à segurança pública, e todas as despesas de demolição serão cobradas aos proprietários. De um modo geral, os edifícios em estado de ruína pertencentes à 2.^a classe são aqueles que não apresentam perigo eminente para o público, mas a estrutura, os materiais de revestimento e as instalações públicas apresentam danos, e nestes casos, a Administração exige ao proprietário a demolição ou “consolidação” do edifício, e caso este não preste a devida colaboração, serão também adjudicadas as respectivas obras de demolição e, de igual modo, as despesas serão também suportadas pelos proprietários. De um modo geral, os edifícios pertencentes à 3.^a classe são aqueles que necessitam apenas de obras de reparação, assim, a Administração, de acordo com os procedimentos definidos, notifica os proprietários para estes procederem às respectivas reparação, conservação e consolidação.



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

(TRADUÇÃO)

Em 2014, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) criou uma base de dados sobre os edifícios em estado de degradação e um sistema de monitorização dos procedimentos, que consiste, essencialmente, no seguinte: se o proprietário não prestar atenção à situação do edifício, as autoridades darão acompanhamento imediato ao caso, através de meios electrónicos, acompanhamento este que inclui a elaboração do relatório de vistoria por parte da Comissão de vistoria, a notificação do proprietário sobre a reparação ou demolição do edifício e demais procedimentos, que podem compreender a demolição do edifício e a cobrança das respectivas despesas. No entanto, este mecanismo já entrou em funcionamento há muitos anos e, até ao momento, o Governo ainda não procedeu à divulgação, de forma regular, das estatísticas quer sobre os edifícios em estado de degradação, quer sobre os casos que foram acompanhados e tratados. Então, como é que este mecanismo está a funcionar? O número de edifícios em estado de degradação vai continuar a aumentar em Macau? O público não sabe nada! Mais, se o referido mecanismo fosse eficaz, não deveriam repetir-se os casos de desprendimento de reboco, de queda de janelas, etc., e até de perigo de ferimentos em peões e danos em veículos.

Mais a mais, nos últimos anos, registaram-se em Macau vários casos de curto-circuito e até de incêndios em equipamentos eléctricos comuns em edifícios, devido à falta de manutenção e reparação periódicas e adequadas. Há dias, registou-se mais um incêndio no Edifício Wang Heng, no Fai Chi Kei, devido ao envelhecimento das instalações eléctricas. Felizmente, não se registaram quaisquer perdas de vidas.

O Regime Jurídico da Construção Urbana entrou em vigor no dia 17 de Agosto de 2022, prevendo expressamente as responsabilidades e obrigações dos



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

(TRADUÇÃO)

proprietários em matéria de conservação e reparação dos edifícios. Essas obrigações compreendem a manutenção e reparação dos edifícios, por parte dos proprietários, no prazo de 10 anos a contar da data da sua ocupação e, subseqüentemente, de 5 em 5 anos, no sentido de se manterem as boas condições de utilização e de segurança dos edifícios. Os proprietários podem ser notificados pelas Obras Públicas para apresentarem o “relatório do estado do edifício”, elaborado por profissionais, e se o proprietário não cumprir a notificação, será sancionado administrativamente. Mas, desde a entrada em vigor da lei, o estado de conservação dos edifícios de Macau não melhorou, até piorou, e a idade dos edifícios está a aumentar!

Actualmente, em Macau, muitos edifícios em mau estado de conservação “não dispõem de órgão de administração, de organizações compostas pelos moradores, nem de empresa de administração”, por isso, promover a criação, nos termos da lei, de um mecanismo de gestão para os proprietários, apoiar e promover proactivamente a administração dos edifícios, e assegurar, nos termos da lei, a reparação e manutenção dos edifícios são aspectos cruciais.

Assim sendo, interpelo sobre o seguinte:

1. Desde a criação, em 2014, da base de dados sobre os edifícios em estado de degradação e do sistema de acompanhamento, quantos prédios com diferentes níveis de degradação foram inseridos na base de dados? Em relação a quantos edifícios em estado de degradação foram conseguidos resultados bem-sucedidos no acompanhamento e na resolução dos problemas? Se o mecanismo está a funcionar bem, por que razão é que continuam a ser frequentes as situações de desprendimento de reboco, de queda de janelas, de feridos, de danos a veículos, etc., devido à falta de manutenção dos edifícios? De que medidas dispõe o Governo



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

(TRADUÇÃO)

para assegurar que a base de dados e o sistema de acompanhamento do fluxo de trabalho dos edifícios em estado de conservação precária consigam surtir os devidos efeitos? Para salvaguardar a segurança pública e assegurar que os edifícios de Macau sejam devidamente mantidos e reparados, de que medidas concretas dispõe o Governo?

2. Nos últimos anos, registaram-se em Macau vários casos de curto-circuito e incêndios em instalações eléctricas comuns de edifícios, devido à falta de manutenção e reparação periódicas e adequadas, bem como situações de falta de segurança das instalações eléctricas comuns e de manutenção periódica. Estes casos constam da base de dados e do sistema de acompanhamento dos edifícios velhos e degradados, com vista à respectiva fiscalização? Em caso afirmativo, qual é o ponto de situação da manutenção das instalações eléctricas comuns dos edifícios de Macau? Em caso negativo, por que razão é que o Governo não incluiu as instalações eléctricas públicas no sistema? Para além do “Plano de Apoio Financeiro para a Promoção da Segurança das Instalações Eléctricas Públicas em Edifícios Antigos Baixos”, lançado pela CEM, de que medidas concretas dispõe a Administração para incentivar os proprietários dos edifícios a procederem à reparação e manutenção das instalações eléctricas comuns, a fim de evitar novos incêndios e até mortes?
3. O “Regime Jurídico da Construção Urbana” entrou em vigor no dia 17 de Agosto de 2022, prevendo expressamente as responsabilidades e obrigações dos proprietários em matéria de conservação e reparação dos edifícios e simplificou as formalidades administrativas para o tratamento dos edifícios em estado de conservação lastimável. Prevê-se expressamente na lei que os proprietários devem



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

(TRADUÇÃO)

proceder à manutenção e reparação dos edifícios no prazo de 10 anos após a sua ocupação e, subseqüentemente, de 5 em 5 anos, a fim de se manterem as boas condições de utilização e de segurança dos mesmos. Quando a DSSOPT detectar que um prédio apresenta indícios de falta de reparação ou conservação, o proprietário pode ser notificado para apresentar um “relatório sobre o estado do edifício”, elaborado por profissional qualificado, e se o proprietário não cumprir a notificação, é sancionado administrativamente. Desde a entrada em vigor da lei, no ano passado, quais foram os resultados dos trabalhos de manutenção e reparação? O Governo exigiu, nos termos da lei, a apresentação do “relatório sobre o estado do edifício” aos proprietários que não procederam à manutenção dos seus edifícios? Houve algum proprietário que tenha sido sancionado administrativamente por não ter apresentado o referido relatório?

24 de Março de 2023

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM

Lam U Tou