



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Prestar atenção aos trabalhos de conservação e reparação dos edifícios de Macau

O envelhecimento e a falta de manutenção dos edifícios de Macau voltaram a chamar a atenção da sociedade, depois de uma menina ter sido atingida e ferida, há dias, pelo desprendimento de reboco de um prédio na zona central da cidade [1]. Segundo os dados estatísticos, existem em Macau cerca de 5000 edifícios com mais de 30 anos [2], dos quais cerca de 14 por cento têm mais de 40 anos [3], e, na sequência da falta de reparação e conservação periódicas, são cada vez mais comuns os problemas como a exposição das barras de aço, que resulta na sua oxidação, e o desprendimento de reboco dos edifícios, que tem resultado em frequentes casos de peões atingidos, situações que constituem uma grave ameaça para a vida e a segurança dos residentes e turistas.

De facto, nos últimos anos, o Governo tem promovido a realização das obras de conservação e reparação, através, por exemplo, da concessão de apoio financeiro através do Fundo de Reparação Predial [4], no sentido de ajudar os proprietários a avançarem com a inspecção e reparação. Quanto à regulamentação da conservação e reparação dos edifícios, o “Regime jurídico da construção urbana” [5] exige que,



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

(TRADUÇÃO)

conforme a situação do edifício, sejam levadas a cabo as necessárias obras de conservação e reparação, decorridos 10 anos a contar da data de emissão da licença de utilização ou em cada cinco anos subsequentes à realização das últimas obras. No entanto, o cumprimento das exigências em relação à conservação e reparação dos edifícios e a aplicação das respectivas normas legais dependem, principalmente, da fiscalização do pessoal da linha da frente, e só quando ocorrem incidentes é que as autoridades emitem alertas e notificações ou recorrem a outros meios de intervenção [6], uma posição que é considerada bastante passiva. Para a sociedade prestar mais atenção à lei em causa e ao facto de esta produzir os seus devidos efeitos, é necessário que as autoridades revejam os trabalhos já desenvolvidos e apostem na divulgação.

Além disso, o “Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio”, que foi aprovado em 2017 e entrou em vigor em 2018, exige que os condóminos criem um fundo comum de reserva e efectuem contribuições [7], o que lhes permite juntar dinheiro, através do pagamento periódico de uma pequena quantia, em vez de correrem o risco de necessitar de angariar montantes avultados num curto espaço de tempo. Trata-se de um regime prospectivo, mas, entretanto, a sua implementação pressupõe a criação da administração de condomínio nos edifícios, o que, de facto, não é nada fácil para muitos edifícios antigos, especialmente os baixos. Segundo os dados do Instituto de Habitação, até finais de Janeiro de 2024, apenas



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

(TRADUÇÃO)

840 administrações de edifícios privados conseguiram depositar as cópias das actas das reuniões no decurso do seu mandato [8], representando um pouco mais de 10 por cento do total de cerca de sete mil edifícios existentes em Macau. Por isso, a promoção eficaz da criação da administração de condomínio nos edifícios tem sido um tema alvo da atenção da sociedade.

Mais, há quem entenda que as dificuldades na recepção das despesas de condomínio e do fundo comum de reserva afectam a gestão dos edifícios por parte da respectiva administração do condomínio e aumentam os custos de gestão, enquanto outros consideram que deve ser criado um mecanismo em prol da transparência da gestão do referido fundo. Isto demonstra que há toda a necessidade de se proceder a uma revisão do “Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio”, este prevê expressamente essa revisão três anos após a sua entrada em vigor, contudo, já se passaram quase seis anos e nada se vislumbra. Espero que o Governo inicie, quanto antes, os respectivos trabalhos e aperfeiçoe a situação.

Pelo exposto, interpelo sobre o seguinte:

1. Nos termos do “Regime jurídico da construção urbana”, os proprietários de determinados edifícios devem proceder à realização de obras de conservação e reparação, decorridos 10 anos a contar da data de emissão da licença de utilização ou em cada cinco anos subsequentes à realização das últimas obras. Assim sendo, o Governo já criou mecanismos de inspecção e fiscalização, para assegurar que todos os edifícios de Macau cumprem as correspondentes exigências da lei?



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

(TRADUÇÃO)

2. A administração dos edifícios desempenha um papel fundamental no que respeita aos pedidos de apoio financeiro para a conservação e reparação de edifícios. Então, de que planos dispõe o Governo para promover a sua criação, sobretudo nos edifícios baixos?

3. Relativamente à criação de um fundo comum de reserva, exigida pelo “Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio”, algumas pessoas consideram que há espaço para otimizar a proporção da responsabilidade e o mecanismo de gestão. Então, para promover a criação deste fundo, quando é que o Governo vai rever o regime jurídico e a situação real da sua aplicação?

Referência:

1. Menina atingida pelo desprendimento de reboco de um prédio, *Macao Daily* A07, 20 de Fevereiro de 2024, http://macaodaily.com/html/2024-02/20/content_1736194.htm
2. Conservação dos edifícios antigos no âmbito do Fundo de Reparação Predial, *MacaoBuild*, <http://www.macaobuild.net/newsV.asp?id=814>
3. Treze por cento dos edifícios têm mais de 40 anos, *Macao Daily*, http://www.macaodaily.com/html/2022-02/01/content_1574394.htm
4. Fundo de Reparação Predial, Instituto de Habitação, <https://www.ihm.gov.mo/zh/mf-building-maintenance-fund>
5. Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana), https://bo.io.gov.mo/bo/i/2021/33/lei14_cn.asp
6. Resposta da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana a uma interpelação escrita, 13 de Abril de 2023, <https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2023-04/311196440c40100774.pdf>
7. Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do



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

(TRADUÇÃO)

condomínio), https://bo.io.gov.mo/bo/i/2017/34/lei14_cn.asp

8. Administração dos edifícios privados - administrações de condomínio de edifícios privados com cópias das actas das reuniões depositadas, Instituto de Habitação, <https://www.ihm.gov.mo/zh/node-1155>

23 de Fevereiro de 2024

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Ma Io Fong