



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Aperfeiçoar o mecanismo de gestão da habitação social

O Governo da RAEM, nas Linhas de Acção Governativa para o ano de 2026, enfatizou que ia reforçar a inspecção e a supervisão da habitação pública, prevendo que os projectos de habitação social na Zona A dos Novos Aterros Urbanos estarão concluídos, progressivamente, entre 2026 e 2027. Contudo, sob a dupla pressão da “reabilitação dos bairros antigos” e do “envelhecimento dos residentes e das habitações”, a gestão e a manutenção da habitação social actual continuam a centrar-se na “remediação *a posteriori*”, o que leva ao enfraquecimento gradual do mecanismo de reparação da habitação social antiga. Nos últimos anos, complexos habitacionais como o Bairro Social de Tamagnini Barbosa, o complexo de habitação social da Ilha Verde, o Bairro da Ilha Verde e o complexo de habitação pública de Seac Pai Van registaram, frequentemente, problemas relacionados com a qualidade da construção, envelhecimento das instalações e atrasos na manutenção e gestão. Na Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana), prevê-se a obrigatoriedade da manutenção periódica para edifícios privados, mas o Governo, enquanto proprietário da habitação social, deve reforçar a publicidade e o mecanismo de fiscalização sobre o cumprimento dos respectivos deveres.

Para providenciar o espírito da reforma administrativa, as autoridades devem estabelecer um sistema mais rigoroso de controlo da qualidade das habitações públicas e assegurar a adjudicação de obras a preços razoáveis, evitando assim a



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

(TRADUÇÃO)

repetição dos problemas de qualidade de construção verificados no passado. Embora o Instituto de Habitação (IH), no exercício das suas competências, proceda à contratação de entidades especializadas independentes para realizar inspecções, os respectivos relatórios e planos de correcção subsequentes raramente são publicados junto da sociedade e dos moradores.

Tomando como exemplo o Edifício Cheng Chun, inaugurado em 2007 e cuja idade ainda não atinge os trinta anos, pode ver-se no local danos na porta metálica da entrada do átrio dos elevadores, a concepção inadequada do acesso livre de barreiras arquitectónicas e as instalações deterioradas no pódio de lazer, havendo avarias frequentes nos elevadores. De acordo com os dados disponíveis, em 2025, registaram-se 29 avarias em três elevadores do edifício em questão, uma média mensal de, pelo menos, um elevador avariado. Além disso, aconteceu uma situação em que os três foram reparados três vezes num mês. Nos termos do actual contrato para a “Prestação de serviços de administração de edifícios nos bairros sociais do IH (I) 2024”, as reparações devem ser concluídas no prazo máximo de 48 horas após a ocorrência do incidente, e considera-se cumprido o requisito se o tempo total de paragem mensal de cada elevador não exceder 72 horas. Assim sendo, apesar da alta frequência de avarias nos elevadores deste edifício, até à data não foi registado qualquer caso sujeito a sanção. Os moradores da habitação social também não gostam de ver casos sancionatórios, mas é evidente que há margem de melhoria na qualidade do ambiente habitacional e nas instalações complementares das habitações sociais, bem como na iniciativa, transparência e autonomia de gestão dos respectivos serviços públicos. Assim sendo, interpelo sobre o seguinte:



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

(TRADUÇÃO)

1. Face a avarias ou danos em instalações da habitação social (como elevadores, sistemas de segurança contra incêndios e instalações de lazer), as autoridades devem, com base na situação real, estabelecer critérios mais claros para determinar quando se deve proceder à “substituição imediata” em vez de “reparações repetidas”, e como tornar públicos os processos de avaliação e de decisão, de modo a garantir a segurança habitacional e de mobilidade dos moradores. Vão fazê-lo?

2. Actualmente, as autoridades prestam serviços aos arrendatários da habitação social através da plataforma “Sugestão • Procedimento”, que trata, principalmente, de pedidos de autorização para instalação (por exemplo, de portas de enrolar na varanda ou de grades para janelas) e reparação geral (como de infiltrações de água ou do rebentamento de tubagens). Contudo, no que respeita à gestão e à segurança da manutenção dos espaços comuns da habitação social, as autoridades devem adoptar uma abordagem semelhante à existente nos edifícios privados. Isto é, mediante a criação de uma administração do condomínio, convidam os moradores de cada edifício de habitação social a aderir aos respectivos grupos de acompanhamento. Em seguida, os membros do grupo e a administração do condomínio podem recolher e organizar de forma ordenada as opiniões dos moradores sobre a manutenção e a utilização dos espaços comuns. Isto permitirá ao IH conhecer mais claramente a situação real das habitações sociais e as necessidades dos moradores, e proceder a um tratamento e acompanhamento, de modo a aumentar a satisfação dos moradores relativamente ao IH e às empresas de condomínio. Vão fazê-lo?

3. Com a inauguração dos projectos de habitação social na Zona A dos Novos Aterros Urbanos em 2026, as autoridades devem introduzir, de forma abrangente, a



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

(TRADUÇÃO)

Internet das Coisas e a tecnologia de *big data*, para proceder à monitorização e ao alerta dinâmicos dos equipamentos públicos da habitação social, e ajustar, segundo as características demográficas dos moradores e as suas necessidades, o planeamento dos respectivos equipamentos, com vista a elevar a respectiva qualidade habitacional. Vão fazê-lo?

17 de Janeiro de 2026

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,
Chan Lai Kei