

## IAOD do Deputado Chan Lai Kei em 09.06.2026

### **Criar um novo modelo de administração predial baseado na cooperação entre quatro partes**

Macau está a entrar numa fase de duplo desafio, caracterizada pelo envelhecimento da população e dos edifícios. Segundo o relatório de estudo sobre os “sete edifícios de Iao Hon”, existem cerca de cinco mil edifícios com mais de 30 anos em Macau, representando cerca de dois terços do total, dos quais mais de 1700 enfrentam problemas de envelhecimento estrutural. Entretanto, até ao final de Abril deste ano, apenas 933 administrações de habitação económica e edifícios privados, durante o seu mandato, depositaram as cópias das actas de reuniões, uma proporção extremamente baixa. Actualmente, a existência de um grande número de edifícios sem órgão de administração, empresas de administração predial e falta de “autodisciplina” dos moradores resulta na degradação das instalações públicas, riscos de incêndio e conflitos frequentes entre vizinhos, tornando-se num problema crónico para a protecção urbana e comunitária.

Os assuntos relacionados com os edifícios são como pequenos vasos sanguíneos da gestão comunitária, assim, há que quebrar a mentalidade antiga de “cada um actua isoladamente”, pois, apenas com o Governo a “sustentar” ou com as associações cívicas a “ajudar individualmente” será impossível resolver efectivamente os problemas complexos da administração dos edifícios. O Governo está a realizar uma consulta pública sobre o 3.º Plano Quinquenal, no qual se destaca a necessidade de reforçar a coordenação do planeamento, aprimorar a concepção de topo e aplicar políticas de forma sistemática. A meu ver, o Governo deve aproveitar esta oportunidade para construir um mecanismo de cooperação entre quatro partes, assente na “supervisão do Governo, organização associativa, participação dos moradores e desenvolvimento empresarial”, assim, sugiro o seguinte:

1. Implementar a governação electrónica e desenvolver de forma adequada o papel de orientação do poder público

Face às dificuldades na constituição dos órgãos de gestão, na convocação das assembleias gerais e na aprovação das propostas, sugiro que o Governo estude oportunamente a integração da governação electrónica no funcionamento dos edifícios, nomeadamente mediante a optimização da identificação e assinatura electrónicas, permitindo convocatórias *online* e votações electrónicas. Assim, recorrendo a meios tecnológicos, poderá aumentar-se a taxa de participação nas assembleias gerais e a probabilidade de aprovação legal das deliberações. Mais, nos casos de assembleias gerais de condóminos que envolvam questões de grande relevância para a segurança pública ou altamente controversas, sugiro a intervenção adequada do poder público ou dos serviços da área de justiça, com a prestação de orientação jurídica no local, assegurando assim a justiça e eficiência dos procedimentos das reuniões.

2. Implementar a título experimental o mecanismo de “gestão conjunta entre edifícios”, criando uma rede de incentivo aos “líderes comunitários de excelência”

Nos edifícios denominados “três não”, o número de fogos é reduzido, a proporção de idosos e inquilinos é elevada, e trata-se de um prédio único, o que dificulta a contratação de empresas de gestão de qualidade. Sugiro ao Governo que coopere estreitamente com associações com forte enraizamento comunitário, adoptando uma abordagem de “começar pelos mais fáceis e depois avançar com os mais difíceis, e priorizar projectos-piloto”, integrando vários edifícios de “três não” adjacentes num único sistema de gestão em rede. O Governo financia previamente as reuniões e as associações auxiliam na constituição de um órgão de gestão unificado e na contratação colectiva de serviços de gestão, aproveitando assim as economias de escala para reduzir o custo unitário suportado por cada fogo. Além disso, perante as preocupações frequentes nestes edifícios, o Governo deve reforçar os recursos actualmente destinados à assistência na reparação de instalações eléctricas e de abastecimento de água, promovendo, através das associações, formação regular e serviços de mediação junto dos proprietários; e deve ainda criar um “Programa de Prémios aos líderes comunitários de excelência”, conferindo reconhecimento moral e material aos moradores mais dedicados aos assuntos do edifício, promovendo assim um ambiente harmonioso ao nível da base, com efeito multiplicador a partir de exemplos individuais.

3. Articular com precisão o plano de renovação urbana, reforçando a inspecção preventiva das antigas redes de esgotos e o apoio direccionado

As infiltrações e os problemas de higiene ambiental causados pelo envelhecimento das redes de esgotos são, muitas vezes, o rastilho dos conflitos entre vizinhos e afectam directamente a eficácia da renovação urbana. O Governo deve criar e liderar um grupo especializado interdepartamental, actuando proactivamente nas zonas com edifícios antigos com mais de 50 anos, para realizar inspecções preventivas das fachadas comuns e das redes de esgotos subterrâneas, bem como desobstruções, mais vale prevenir do que remediar. Além disso, o Governo deve aperfeiçoar os actuais regimes de subsídios para reparação de edifícios e de arbitragem em caso de infiltrações, estudando a colaboração com associações civis para criar uma “Rede de Apoio e Desenvolvimento de Edifícios Comunitários”, prestando serviços integrados de consultoria jurídica e apoio técnico na gestão de edifícios aos residentes vulneráveis e às assembleias de condóminos, a fim de efectivar um apoio preciso e eficaz.

A governação dos edifícios comunitários está directamente ligada ao bem-estar de milhares de famílias. Só através da inovação de mecanismos e da articulação entre sectores será possível transformar o “3.º Plano Quinquenal” num escudo sólido para garantir a segurança comunitária, elevando globalmente a qualidade de habitação e de vida dos residentes de Macau!