

IAOD da Deputada Lei Cheng I em 13.08.2026

Aperfeiçoar o mecanismo de tratamento das infiltrações nos edifícios, salvaguardando efectivamente os direitos e interesses dos residentes

Os edifícios de Macau com 30, 40 ou mais anos de construção estão distribuídos pelas diversas zonas, e importa igualmente atender aos problemas de segurança relacionados com a estrutura e o abastecimento de água e electricidade nos edifícios antigos na Zona Norte, Praia do Manduco, San Kio e noutras zonas, e muitos residentes são afectados por problemas de infiltrações.

O Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios (adiante designado por “Centro”) realiza, para os residentes, acções de detecção e de localização da origem das infiltrações, prestando igualmente pareceres de referência. Segundo as estatísticas, entre Janeiro e meados de Agosto de 2026, foram concluídos 1249 casos; apesar dos esforços dos serviços competentes, cerca de 5 por cento dos casos continuam difíceis de resolver. Com a implementação, há quase três anos, do Regime de arbitragem necessária de litígios relativos a infiltrações de água em edifícios, as autoridades devem, através do aperfeiçoamento da articulação entre os serviços públicos e privados de detecção, da optimização das normas técnicas de detecção e dos critérios aplicáveis aos relatórios e da boa utilização das novas tecnologias de detecção, reforçar a coordenação nas reparações dos “edifícios dos três nãos” e rever de forma contínua a eficácia prática do regime de arbitragem, resolvendo melhor as dificuldades de “entrar nas fracções, detectar a origem e exigir a reparação”.

Primeiro, reforçar a divulgação de informações sobre a prestação de serviços de detecção de infiltrações. Actualmente, face ao elevado número de casos de infiltrações, os residentes que requerem a realização de detecções através do Centro precisam de esperar longo tempo; por outro lado, ao recorrerem aos serviços no mercado privado, podem ainda deparar-se com falta de clareza quanto ao conteúdo dos serviços. Sugere-se que as autoridades optimizem as informações publicadas na página electrónica sobre a lista dos engenheiros civis e das entidades qualificados, por exemplo, acrescentando os meios de contacto, os itens de detecção disponibilizados e o preço de referência, de modo a facilitar a escolha dos serviços por parte dos residentes, em função das suas necessidades reais.

Segundo, reforçar as normas técnicas e a credibilidade dos relatórios de detecção. Os relatórios de detecção são um fundamento importante no tratamento dos litígios relativos a infiltrações; espera-se que as autoridades promovam a boa utilização das novas tecnologias e equipamentos de detecção, elevando a sua precisão e a eficiência do tratamento. Mais, os métodos e as normas técnicas de detecção adoptados pelas diferentes entidades apresentam diferenças, tendo-se verificado, no passado, situações em que os relatórios de detecção obtidos pelos residentes a título oneroso não foram aceites. Sugere-se que as autoridades revejam e divulguem as normas ou orientações de detecção e de elaboração de relatórios com mais clareza e maior credibilidade, reforçando a aceitação dos serviços privados de detecção e formando uma complementaridade mais efectiva com o trabalho de detecção do Governo.

Por outro lado, muitos prédios antigos dos “três nãos” não têm órgãos de administração, assim, quando a origem das infiltrações envolve as partes comuns do prédio, enfrentam frequentemente problemas como a falta de um responsável para o acompanhamento, e a dificuldade na coordenação entre os proprietários quanto à reparação e repartição das despesas; em especial, quando as canalizações públicas se situam dentro de fracções privadas, a recusa do proprietário em cooperar pode facilmente conduzir ao impasse de que “não é possível realizar a reparação, apesar da identificação da origem”. Espera-se que as autoridades, com base no trabalho desenvolvido pelo Centro, reforcem o apoio aos residentes e à mediação, nomeadamente, ajudando-os a apurar as responsabilidades de reparação das partes comuns, os procedimentos de acesso a fracções privadas e a repartição das despesas.

Para os residentes que vivem em prédios antigos e com insuficiência económica, assumir as despesas de detecção e reparação não é fácil. Sugere-se que, com base no apoio concedido pelo Plano de Apoio Financeiro e de Crédito sem Juros para Reparação de Edifícios às instalações comuns dos prédios, se estude a possibilidade de conceder apoio financeiro ou de criar um mecanismo de adiantamento para os casos de reparação urgente em fracções privadas devido a infiltrações graves, procedendo depois à cobrança das despesas conforme a determinação de responsabilidades e os procedimentos legais, em prol da resolução acelerada dos problemas.

Por último, deve ser revista a situação de implementação do mecanismo de arbitragem através dos dados e casos concretos, para compreender as dificuldades dos residentes, incluindo o tempo médio de tratamento dos casos, os respectivos resultados e a eficácia da execução e da cobrança, por forma a ajudar os residentes a resolver os litígios de forma mais eficaz. As infiltrações de água afectam a vida dos residentes e podem causar problemas de segurança pública, designadamente, ao nível dos equipamentos eléctricos e da estrutura, bem como riscos de higiene ambiental, assim, espera-se que as autoridades continuem a otimizar os procedimentos de tratamento, tratem de forma mais eficaz os litígios relativos a infiltrações e salvaguardem o ambiente habitacional dos residentes.