



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務運輸局
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

**RESPOSTA À INTERPELAÇÃO ESCRITA DO SR. DEPUTADO À
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA CHUI SAI PENG JOSÉ**

Em cumprimento das ordens de S. Exa. o Chefe do Executivo, relativamente à interpelação escrita, de 19 de Março de 2014, apresentada pelo Sr. Deputado Chui Sai Peng José, encaminhada através do ofício da Assembleia Legislativa n.º 221/E183/V/GPAL/2014, datado de 21 de Março de 2014, e recebido pelo GCE em 24 de Março de 2014, cumpre-nos responder o seguinte:

O mecanismo vigente criado pela Administração para o tratamento dos edifícios antigos e degradados é constituído por 5 etapas, designadamente verificação, inspecção, classificação, notificação e tratamento. A Administração notificará, através de edital ou ofício, o facto aos proprietários dos edifícios classificados como edifícios em mau estado de conservação ou em estado de ruína, determinando-lhes um prazo para procederem à reparação ou demolição do edifício. Porém, com base nas experiências anteriores, nem todos os proprietários procedem, dentro do prazo fixado, ao acompanhamento e tratamento conforme o exigido pela Administração. Daí que, findo o prazo estipulado, a Administração procederá primeiro, por questões que se prendem com a segurança pública, à demolição do edifício degradado que ameaça ruína, ficando posteriormente ao encargo do proprietário do edifício as respectivas despesas e taxas administrativas relativas à obra. Além disso, a Administração redobrará as suas acções de fiscalização aos edifícios em mau estado de conservação.

Considerando que os edifícios têm os prazos tanto em termos concepcionais, como em termos de utilização e tendo ainda em conta ao desgaste e envelhecimento cada vez mais marcante dos materiais de construção e das suas instalações ao longo dos vários anos da sua utilização, ao progressivo aumento numérico de edifícios com mais de 30 anos e ao facto dos edifícios em Macau que, em função da sua altura e estrutura, eram da classe P e M (ou seja até 20,5m de altura) terem sido gradualmente substituídos por edifícios da classe A e MA (ou seja acima dos 20,5m de altura), por isso a problemática dos edifícios ganhou igualmente uma complexidade ser cada vez maior. Logo, em articulação com o desenvolvimento socio-económico e a fim de atenuar o conflito conduzido pelo envelhecimento dos edifícios, urgiu-se a necessidade de se proceder à optimização do mecanismo de tratamento dos edifícios antigos e degradados.

Portanto, atendendo às razões supracitadas e a fim de auxiliar a Administração na optimização dos procedimentos administrativos pertinentes ao tratamento dos edifícios

f



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務運輸局
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

classificados como edifícios antigos e degradados, elevando assim por conseguinte a eficiência administrativa e do tratamento dos respectivos dados, foi dado início em princípios de 2013 à criação de um sistema informático para gestão dos dados dos edifícios antigos e degradados. E concluído a criação do aludido sistema informático, será ainda dado início à realização de um estudo para determinação da ordem de prioridade das acções de inspecção em certas zonas específicas e conjuntos arquitectónicos de certa idade, no sentido de criar assim uma base de dados para os edifícios antigos e degradados.

Os edifícios que foram classificados em 2013 como edifícios com perigo de ruína são sobretudo edifícios compostos de 2 a 3 pisos em estrutura de alvenaria e tijolo. Face ao rápido desenvolvimento económico verificado em Macau, acrescido ainda da limitada extensão territorial de Macau, muitos dos edifícios em regime de propriedade única compostos por 2 a 3 pisos foram demolidos ou reconstruídos mediante a unificação dos diferentes lotes para aproveitamento conjunto num único terreno, pelo que o foco da Administração em termos de tratamento dos edifícios antigos e degradados passou gradualmente para o tratamento dos edifícios em mau estado de conservação da classe M ou superior, que igualmente é no momento a futura tendência da Administração em termos de tratamento dos edifícios antigos e degradados. A Administração divulgará posteriormente em tempo oportuno o número de casos que foram classificados pela Administração como edifícios em mau estado de conservação ou em estado de ruína e de casos específicos relacionados com a segurança do edifício, de modo a garantir o direito de informação da população.

Importa ainda frisar que o papel desempenhado pela Administração é sobretudo em termos de fiscalização na realização dos trabalhos de reparação e manutenção nos edifícios privados. E nos termos do disposto nos artigos 485.º e 1331.º no Código Civil, conjugado com o artigo 7.º do Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU), a preservação, utilização e garantia das condições de segurança do edifício é da responsabilidade do proprietário do edifício, que devem contratar técnicos qualificados para procederem à inspecção e reparação da sua propriedade com uma periodicidade de 5 anos. No entanto, alguns dos proprietários não assumem de facto a sua própria responsabilidade e obrigação, pelo que foi proposto no Regime Jurídico da Construção Urbana e nas Normas de Natureza Administrativa do Regime Jurídico da Construção Urbana em revisão a introdução de cláusulas que permitam promover com maior eficácia a reparação de edifícios, incluindo o aumento dos custos e agravamento do valor das multas por desobediência da ordem de reparação emitida pela Administração e

4



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務運輸局
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

reforço da assistência jurídica aos técnicos da Administração. O Regime Jurídico da Construção Urbana revisto foi já enviado ao Conselho do Executivo para debate e no momento estão a ser introduzidos os devidos ajustamentos conforme o seu parecer, pelo que posteriormente a Administração prosseguirá o acompanhamento dos respectivos procedimentos ulteriores.

A fim de melhor conscientizar os proprietários dos edifícios sobre a importância da reparação e manutenção do edifício, foram criados no seio do Fundo de Reparação Predial 6 planos de apoio financeiro para auxiliar os condóminos na criação da administração do edifício e atribuir subsídio sem juros para a reparação das instalações comuns do edifício e auxiliar parcialmente nas respectivas despesas, incentivando assim os condóminos a realizarem os trabalhos de reparação e manutenção do seu edifício. Neste âmbito, o Plano Provisório de Apoio Financeiro para Reparação das Instalações Comuns de Edifícios Baixos tem sobretudo por objectivo atribuir subsídio financeiro para a reparação das instalações comuns dos baixos edifícios até 7 pisos e de idade igual ou superior a 30 anos. Desde a criação deste plano até 31 de Março de 2014, foram aprovados no âmbito deste plano num total de 2.014 pedidos, perfazendo um orçamento total de MOP\$ 230.000.000,00. Da leitura das informações respeitantes ao número de matriz, prevê-se que até 2014 cerca de 2.600 baixos edifícios de idade igual ou superior a 30 anos reunirão em função da sua situação os requisitos exigidos para o efeito. Até 31 de Março de 2014, foram recebidos os pedidos de cerca de 2.000 edifícios, pelo que segundo as estimativas prevê-se que no futuro serão ainda recebidos os pedidos de cerca de 600 edifícios que reúnam os respectivos requisitos para o efeito.

Face ao aumento do número de edifícios e ao seu estado de envelhecimento, acrescido ainda da importância cada vez mais notória da reparação dos edifícios, o IH realizou a sucessivo pedido dos condóminos de alguns edifícios diversas sessões de esclarecimento geral sobre os aspectos relacionados com a realização da assembleia geral dos condóminos e os planos criados no seio do Fundo de Reparação Predial, de modo incentivar e promover a realização, segundo o disposto no Código Civil, das assembleias gerais dos condóminos e da constituição da administração do edifício para que assumção da sua responsabilidade em termos de participação na reparação e manutenção das partes e instalações comuns do edifício. Actualmente, face ao progressivo aumento da conscientização da população sobre a importância da reparação e manutenção do edifício, foi igualmente cada vez mais notória a eficácia da reparação dos antigos edifícios, bem como o aumento do número de casos de constituição de administração do edifício para a realização dos trabalhos de reparação das partes

4



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務運輸局
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

comuns do edifício.

Macau, aos 19 de maio de 2014.

O Director dos Serviços,



Jaime Roberto Carion