



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 da Sr.<sup>a</sup> Deputada à Assembleia legislativa  
Chan, Melinda Mei Yi**

Em cumprimento das ordens de S. Exa. o Chefe do Executivo, relativamente à interpelação escrita, de 11 de Julho de 2014, apresentada pela Sr.<sup>a</sup> Deputada Chan, Melinda Mei Yi, encaminhada através do ofício da Assembleia Legislativa n.º 639/E522/V/GPAL/2014, datado de 16 de Julho de 2014, e recebido pelo GCE em 17 de Julho de 2014, cumpre-nos responder o seguinte:

Face ao progressivo aumento do número de antigos edifícios, a Administração tem apostado fortemente nas acções de sensibilização dirigidas aos condóminos sobre a importância da realização dos trabalhos de reparação e manutenção dos seus edifícios. Além da criação de medidas de assistência e de apoio para o efeito, foram ainda reforçadas as acções de sensibilização e de civismo no sentido de conscientizar os condóminos sobre a importância e a sua responsabilidade na reparação dos edifícios.

Nos termos do disposto no Código Civil, os condóminos ou ocupantes do edifício são responsáveis pelos danos causados pela ruína, total ou parcial, do edifício devido à sua reparação precária. Além disso, é da obrigação dos condóminos do edifício em regime de propriedade horizontal a salvaguarda da preservação, utilização e segurança do seu edifício. No Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) está igualmente estipulado que os proprietários do edifício devem, com uma periodicidade mínima de 5 anos, contratar técnicos qualificados para a inspecção da sua propriedade. Portanto, do ponto de vista jurídico, está assim expressamente definido que a preservação da segurança do seu edifício é da responsabilidade dos seus proprietários, que melhor conhecem o ponto de situação do seu edifício.

Contudo, o incumprimento destas obrigações por parte de alguns condóminos deve-se sobretudo à sua falta de vontade na reparação e manutenção do seu edifício e do



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

desconhecimento da sua própria responsabilidade e obrigação, que conduz por fim à sua indiferença ou fuga da sua própria responsabilidade na reparação e manutenção do seu edifício. Assim, a DSSOPT concorda que devem ser adoptadas medidas que visem reforçar a inspecção do edifício e acompanhar a optimização dos edifícios em mau estado de conservação e em estado de ruína, no sentido de estimular os condóminos a procederem a reparação do seu edifício e reforçar a conscientização e civismo sobre a importância da segurança dos seus edifícios, reduzindo assim por conseguinte a dependência da Administração.

E a fim de estimular os proprietários a procederem a reparação do edifício, a Administração dará instruções aos proprietários para que, em função das diferentes situações, possam contratar técnicos qualificados para o tratamento e reparação das partes danificadas do edifício. Apesar de alguns condóminos estarem dispostos em proceder à reparação do edifício, contudo muitas dificuldades são ainda deparadas no decurso da reparação dos antigos edifícios. Por exemplo, em termos de falta de cooperação por parte de alguns condóminos ou recusa na participação das despesas de reparação. Nesta óptica, o IH envidou ao longo dos anos os seus esforços no sentido de auxiliar os condóminos para a criação de comissão administrativa e participação activa nos assuntos condominais. Além disso, no intuito de melhor conscientizar os condóminos sobre a importância da reparação do seu edifício, foram criados vários planos de apoio financeiro, nomeadamente o Plano de Apoio Financeiro para a Administração de Edifícios, o Plano de Crédito Sem Juros para Reparação de Edifícios, o Plano de Apoio Financeiro para Reparação de Edifícios, o Plano de Apoio a Projecto de Reparação de Edifícios e o Plano Provisório de Apoio Financeiro para Reparação das Instalações Comuns de Edifícios Baixos.

A Administração espera que as medidas supracitadas permitam por um lado estimular os condóminos a assumirem a sua responsabilidade em termos de reparação 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

manutenção das partes e instalações comuns do edifício, mas também por outro lado tratar da questão pela raiz, no sentido de salvaguardar a estrutura do edifício durante o seu período de utilização, manter o aspecto estético do edifício e estender devidamente o período de utilização do edifício, permitindo assim a longo prazo coadjuvar para a melhoria da qualidade de habitação dos cidadãos e permitir, por sua vez, o estabelecimento de relação harmoniosa entre a vizinhança. Nestes termos, na revisão do Regime Jurídico da Construção Urbana e das Normas de Natureza Administrativa do Regime Jurídico da Construção Urbana foi proposto a introdução de disposições mais eficazes para a promoção da reparação do edifício, nomeadamente em termos de agravamento dos custos e da multa para os casos de incumprimento da ordem de reparação, e de reforço do apoio jurídico ao pessoal da Administração. Actualmente a

revisão da legislação está a ser realizada de forma programada.

Face a pluriformidade e multicomplexidade do Regime Jurídico do Reordenamento dos Bairros Antigos, que compreende matérias respeitantes ao urbanismo, conservação do património, beneficiação do espaço comunitário e aproveitamento dos solos e ainda pelo facto de estarem já previstos mecanismos para o efeito na Lei de Salvaguarda do Património Cultural, na Lei de Terras e na Lei do Planeamento Urbanístico, por isso não houve necessidade destes aspectos estarem novamente previstos no Regime Jurídico do Reordenamento dos Bairros Antigos, pelo que este diploma legal foi então retirado pela Administração.

Actualmente o grupo de trabalho interdepartamental está a estudar profundamente sobre a implementação de disposições legais autónomas, no âmbito do Regime Jurídico do Reordenamento dos Bairros Antigos, que possam ser individualmente operacionais e debatidas, e ainda que articulem com as condicionantes de planeamento e urbanismo. Pela experiência dos casos bem sucedidos de reconstrução dos empreendimentos

privados que tiveram apoio das associações civis, podemos verificar que a sua




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

reconstrução gera um conjunto de obrigações fiscais. O grupo de trabalho interdepartamental está bastante atento a estes problemas e procurará entregar com a maior brevidade possível um plano de estudo preliminar que seja operacional para debate social. No futuro prosseguiremos ouvir a opinião social, começando primeiro pelos problemas mais difíceis, passando depois em seguida para os mais difíceis, no sentido de persistir na optimização de forma prática da revisão da legislação.

Macau, aos *21* de *Agosto* de 2014.

O Director dos Serviços,



Jaime Roberto Carion