



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
房屋局  
Instituto de Habitação

## **Resposta à interpelação escrita apresentada pelo Sr. Deputado à Assembleia Legislativa, Ng Kuok Cheong**

Em cumprimento do despacho do Chefe do Executivo, apresento a seguinte resposta à interpelação escrita do Sr. Deputado Ng Kuok Cheong, de 17 de Março de 2014, enviada a coberto do Ofício n.º 203/E172/V/GPAL/2014 da Assembleia Legislativa, de 17 de Março de 2014 e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo, em 18 de Março de 2014:

Com o objectivo de apoiar os residentes para que estes realizem adequadamente os trabalhos respeitantes à administração de edifícios, o Governo tem envidado esforços constantes no sentido de criar condições e tomar as medidas positivas cooperando lado a lado com os residentes de modo a aperfeiçoar o ambiente habitacional. O Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Águas nos Edifícios (CITIA) foi criado em 2009, é composto pelas seguintes entidades: Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, Serviços de Saúde, Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça (DSAJ) e Instituto de Habitação (IH), através deste mecanismo de cooperação interdepartamental e segundo as suas respectivas funções, ajuda de forma coordenada os residentes a resolverem os problemas de infiltrações de água, a procurarem a fonte de



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
房屋局  
Instituto de Habitação

infiltrações, a levarem o responsável a assumir a responsabilidade da reparação de edifícios.

Com a criação do CITIA, foi facultado aos residentes um mecanismo de tratamento relativo à procura da fonte de infiltrações, determinação dos responsáveis e função coordenadora, ajudando os residentes a conhecerem melhor as suas responsabilidades, procurarem a fonte de infiltrações, no que respeita às formas e tratamento das questões relacionadas com as infiltrações de água. Desde a criação do CITIA, todos os serviços interdepartamentais têm realizado periodicamente reuniões para discutirem a situação de funcionamento e os resultados alcançados no tratamento dos casos surgidos, de modo a aperfeiçoar continuamente o funcionamento do CITIA e a aumentar a eficiência de inspecção e tratamento. Quanto à comunicação diária entre os serviços interdepartamentais, estes mantêm sempre uma comunicação estreita de contacto através de diversas formas nomeadamente correio electrónico, telefone e fax. Além disso, foi estabelecido um mecanismo pessoal de contacto em todos os serviços interdepartamentais no sentido de reforçar a comunicação imediata entre os serviços.

Desde a entrada em funcionamento do CITIA até ao dia 31 de Março de 2014, foram arquivados 9 908 casos, tendo sido prestado serviços, sob a coordenação, de apoio à resolução com sucesso de 7 137 casos de infiltrações de



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
房屋局  
Instituto de Habitação

— água em que os proprietários assumiram as suas responsabilidades e procederam às reparações, este número representa 72,03% do total dos casos instruídos, ainda existem 27,97% dos casos para tratamento, dos quais 1 510 casos estão em processamento, representando 15,24% do total, dos quais 248 casos (2,51%) se devem à impossibilidade de encontrar os proprietários e à não colaboração dos proprietários na inspecção, restando 1 013 casos, que representam 10,22% em que se obteve o resultado da inspecção. Nestes casos, a maior parte das infiltrações são provocadas em instalações privadas nas fracções, mas os proprietários das fracções em causa não cumpriram as suas responsabilidades, e quanto às infiltrações causadas nas partes comuns, os moradores das fracções, que não tiveram qualquer impacto negativo, por sua vez, assistiram impávidos esta atitude como se nada tivesse a ver com eles, embora se tenham os resultados das inspecções, estes casos ainda não foram resolvidos.

De acordo com o Código Civil e nos termos da respectiva legislação, é da responsabilidade dos proprietários o trabalho da realização periódica de reparação e manutenção dos seus próprios edifícios. Em relação ao assunto de infiltrações de água, a DSSOPT irá emitir um aviso para informar os respectivos proprietários para que estes assumam as responsabilidades no âmbito da inspecção e da reparação e esclarecer as partes interessadas, que caso não executem os trabalhos de reparação, devem assumir as respectivas responsabilidades legais. Caso se verifique que o problema de infiltrações de água é provocado pelas drenagens de



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
房屋局  
Instituto de Habitação

águas residuais com má-fé, a DSSOPT irá tratar do respectivo caso em procedimento administrativo de obras ilegais. Caso os proprietários não efectuem as reparações e causem risco à saúde pública, o Governo toma as medidas de coacção para prevenção ou eliminação dos factores ou situações susceptíveis de porem em risco ou causarem prejuízos à saúde individual ou colectiva, de acordo com os termos da Lei n.º 2/2004 “Lei de prevenção, controlo e tratamento de doenças transmissíveis” e do Decreto-lei n.º 81/99/M “Estrutura orgânico-funcional dos Serviços de Saúde de Macau”. Se as infiltrações de água tiverem origem nas instalações comuns dos edifícios, o IH irá proceder à adequada coordenação, apelando aos proprietários dos edifícios para assumirem as responsabilidades relativas à inspecção e reparação, apoiando a criação da comissão administrativa e a promoção dos respectivos planos do Fundo de Reparação Predial de modo a resolver os problemas relativos ao capital necessário para a reparação das partes comuns dos edifícios e de forma a dinamizar os proprietários para resolverem as infiltrações de água.

Caso se suspeite que os proprietários da fracção, em que se verificam as infiltrações de água, não colaborem com a inspecção ou caso seja confirmado que os proprietários da fracção, em que se verificam as infiltrações de água, não procedam à reparação, é um acto irregular, os proprietários da fracção afectada podem solicitar uma indemnização, através de sentença judicial ou acção judicial, nos termos do Código Civil. De modo a apoiar os proprietários afectados para



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
房屋局  
Instituto de Habitação

exigirem uma restituição ou solicitarem uma indemnização por via judicial, como por exemplo uma acção de pequenas causas cíveis, a DSAJ apoiará e proporcionará as respectivas informações.

O CITIA tem prestado sempre atenção aos casos de incumprimento da responsabilidade e de não colaboração na inspecção pelos proprietários, tendo em conta os princípios da protecção dos direitos privados no Código Civil, só pode ajudar os residentes a resolverem os seus problemas de infiltrações de água, através da intervenção do nível adequado dos poderes públicos, os mesmos, serem finalmente resolvidos ou não, ainda dependem do esforço conjunto e da — cooperação entre a entidade administradora (empresa de administração), comissão administrativa de edificios e os proprietários ou proprietários da fracção causadora das infiltrações de água. Considerando que os problemas de infiltrações de água dos edificios compreendem sempre a administração dos edificios, a mesma implica não só complexidade, como também envolve diversas áreas, tendo sempre em presente o equilíbrio entre os poderes públicos e os direitos privados. O Governo além de se ter empenhado no trabalho de divulgação de reparação dos edificios para que os residentes conheçam que a reparação dos edificios é da responsabilidade dos próprios proprietários, ainda ajuda, nas várias vertentes, os residentes a resolverem os seus problemas de infiltrações de água, através da revisão do regime de propriedade horizontal no Código Civil, bem como através dos planos de apoio financeiro de reparação dos



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
房屋局  
Instituto de Habitação

edifícios criados pelo Governo.

A Presidente do IH, Subst.<sup>a</sup>,

Kuoc Vai Han

24 de abril de 2014