



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 MAK SOI KUN**

Por determinação de S. Exa. o Chefe do Executivo, relativamente à interpelação escrita, de 8 de Julho de 2014, apresentada pelo Sr. Deputado Mak Soi Kun, encaminhada através do ofício da Assembleia Legislativa n.º 622/E508/V/GPAL/2014, datado de 11 de Julho de 2014, e recebido pelo GCE em 14 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. No âmbito da inspecção do edifício, a Administração tem apenas o papel de fiscalização da sua utilização. Apesar da manutenção frequente das boas condições de utilização do edifício, permitir a eliminação de forma eficaz dos potenciais perigos emergentes do envelhecimento 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

edifício, contudo o incumprimento destas obrigações por parte de alguns condóminos deve-se sobretudo à sua falta de vontade e de conscientização quanto a importância da reparação e manutenção do seu edifício. 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.

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 condominiais. 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. Dentre estes, o Plano de Apoio Financeiro para a Administração de Edifícios tem por objectivo auxiliar nas despesas resultantes da convocação nos termos legais da assembleia geral dos condóminos para a eleição dos



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

órgãos de administração do condomínio e constituição do fundo comum de reserva. Até o dia 15 de Julho do corrente ano, foram aprovados 162 pedidos no âmbito deste plano.

Além disso, na sequência da inspecção do edifício realizada pela entidade profissional contratada pela Administração, os condóminos poderão através do Plano de Apoio a Projecto de Reparação de Edifícios solicitar apoio para a elaboração do relatório de inspecção e do projecto de reparação das partes ornamentais da fachada exterior, da eficácia da impermeabilização da cobertura e das instalações comuns do edifício. A administração do condomínio poderá, conforme o resultado do relatório, atingir o consenso com os condóminos sobre os trabalhos de reparação e escolher após a realização da assembleia geral dos condóminos o empreiteiro para a realização dos trabalhos de reparação conforme o projecto de reparação. O apoio para as despesas de reparação poderão ser solicitadas mediante o Plano de Apoio Financeiro para a Reparação de Edifícios, cujo valor poderá corresponder a 30% das despesas ou até cinco mil patacas para cada fracção autónoma. Os condóminos poderão ainda solicitar através do Plano de Crédito Sem Juros para Reparação de Edifícios o apoio para os demais 70% das despesas, cujo valor máximo poderá atingir até cinquenta mil patacas por cada fracção autónoma. Ambos os planos poderão absolutamente cobrir todas as despesas dos condóminos no cumprimento das suas obrigações. Assim, a Administração vem através da inspecção, prestação de crédito e apoio financeiro estimular os condóminos a procederem à reparação do seu edifício, reduzindo assim os riscos contra a segurança pública causada pelos edifícios em risco de ruína. Até o dia 15 de Julho do corrente ano, foram aprovados 2.563 pedidos no âmbito do Fundo de Reparação Predial, perfazendo o valor de duzentas milhões e oitenta milhões de patacas.

A Administração espera que as medidas supracitadas permitam por um lado estimular os condóminos a assumirem a sua responsabilidade em termos de reparação e manutenção das partes e instalações comuns do edifício, mas também por outro lado



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

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.

Macau, aos 22 de Agosto de 2014.

O Director dos Serviços,

Jaime Roberto Carion