



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(Tradução)

Interpelação Escrita

O salário mínimo para os trabalhadores de limpeza e de segurança na actividade de administração predial entrou em vigor no passado dia 1. Devido à falta de diplomas complementares e medidas que se coadunem com a sua vigência, em vários prédios, a empresa de administração de condomínios, a comissão de administração e os condóminos não conseguiram chegar a consenso quanto ao nível do aumento das despesas de condomínio. Face ao insucesso de concretizar o referido aumento, algumas empresas de administração de condomínios optaram, umas a seguir às outras, pela cessação da prestação de serviços, o que resultou na falta de administração dos prédios envolvidos. Para além disso, algumas empresas de administração de condomínios recorreram ao salário mínimo como pretexto para aumentar, de forma excessiva, as despesas de condomínio, cujo nível de aumento foi muito superior ao salário mínimo previsto. Quando os condóminos não concordaram com o aumento, as referidas empresas recorreram, então, à redução de serviços para obrigar os condóminos a aceitá-lo. Tal forma de agir não é nem racional nem legal, o que distorce, gravemente, a intenção legislativa do salário mínimo, pondo ainda em causa a segurança dos moradores.

Segundo consta, surgiram nestes últimos dias muitos conflitos decorrentes do aumento das despesas de condomínio em prédios tanto na península de



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Macau como na Taipa. Por exemplo, perante o facto de a proposta do aumento das despesas de condomínio do Edifício “Weng Tim San Chun” do Bairro Iao Hon não ter sido aprovada pela Assembleia de proprietários, a empresa responsável pela administração do condomínio acabou por cessar a prestação de serviços. Para salvaguardar a administração do prédio envolvido, os condóminos não tiveram qualquer outra alternativa senão assumir, por si próprios e provisoriamente, a respectiva responsabilidade de administração.⁽ⁱ⁾ Mas não se trata isto de uma tarefa fácil. Como os condóminos carecem da experiência de administração predial e dos respectivos conhecimentos jurídicos, é difícil garantir a qualidade ao nível da segurança e higiene. A par disso, têm que resolver muitos problemas. Por exemplo, o porteiro tem que transportar água, por si próprio, devido ao corte de água no seu escritório.

A empresa de administração de condomínio do Edifício “Mei Lin”, também sito na zona Norte, recorreu à insuficiência de recursos humanos como pretexto para a prestação, a partir do passado dia 1, de serviços limitados.⁽ⁱⁱ⁾ Segundo consta, o prazo do contrato de administração predial é até ao fim deste mês, mas a empresa em causa recorreu já ao corte de serviços para obrigar os condóminos a concordarem com o aumento das despesas de condomínio. Tal prática viola, evidentemente, o espírito contratual. No caso de surgirem problemas de segurança, quem vai assumir a devida responsabilidade? Este tipo de conflito aconteceu também na residência de luxo na Taipa - Jardim dos Oceanos. A respectiva empresa de administração de condomínio baseou-se num fundamento bastante injusto para efeito do aumento das despesas de condomínio, isto é, a compensação do seu défice



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

por parte dos condóminos. Para obrigar os condóminos a concordarem com o nível do respectivo aumento, a empresa envolvida ameaçou a eventual redução, de forma faseada, dos serviços de administração, nomeadamente, o cancelamento dos *shuttle buses* e da disponibilização de porteiro durante 24 horas, a redução de canais televisivos e a manutenção do funcionamento de apenas 1 dos 3 elevadores.⁽ⁱⁱⁱ⁾

Na realidade, verificou-se que algumas empresas de administração de condomínio recorreram ao salário mínimo como pretexto para um aumento excessivo das despesas, e os condóminos foram obrigados a aceitar o aumento, sob pena da cessação dos serviços de administração, o que poria em causa a sua segurança. Foram, de facto, variados os fundamentos para o respectivo aumento, o que distorce a intenção legislativa do salário mínimo. A eventual falta de administração nos prédios envolvidos vai originar problemas de segurança, o que, por sua vez, vai provocar novos conflitos, pondo assim em causa a vida e segurança dos moradores. Com a aproximação do Novo Ano Chinês, registar-se-ão mais crimes de roubo. Quando a questão da falta de administração em prédios se agravar, o perigo ao nível da segurança em certos bairros comunitários será grande. Recentemente, o Governo implementou várias medidas provisórias, mas é de crer que o problema não fique resolvido. Quem deve responsabilizar-se pela ocorrência de acidentes durante o período em que não há serviços de administração predial, ou são os condóminos que assumem, por si próprios, a respectiva responsabilidade de administração?

Assim sendo, interpelo o Governo sobre o seguinte:



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

1. Mantêm-se em fermentação os resultados da implementação do salário mínimo. Para fazer face à situação, o Governo divulgou, recentemente, a implementação de medidas provisórias, mas as questões surgidas devido à falta de administração predial são complicadas. Para além das situações previstas, haverá lugar também a situações imprevistas e contingentes, por exemplo, a avaria de elevadores. De que medida dispõe o Governo para fazer face a esta situação? O Governo deve considerar colaborar com as associações civis e comerciais, no âmbito do estabelecimento de mecanismos em prol da partilha de informações e estudo de questões. No caso do surgimento de graves incidentes, as partes envolvidas podem, então, manter comunicação imediata e proceder ao devido tratamento. Tudo isto contribuirá para evitar, por razões de férias ou de impossibilidade de transmissão de mensagens, o surgimento de mais problemas, resultantes do tratamento inoportuno de incidentes contingentes em prédios onde não há serviços de administração. Vai o Governo fazer isto?
2. Segundo informações de condóminos, quando as empresas de administração de condomínio desistem de prestar serviços de administração, o aspecto mais difícil diz respeito ao tratamento dos assuntos financeiros, o que leva a que os condóminos se vejam numa situação vulnerável. No passado, ocorreu a situação em que algumas empresas de administração predial se apoderaram, aquando da cessação da prestação de serviços, dos capitais do fundo de manutenção e do dinheiro destinado ao pagamento das tarifas da energia eléctrica. Perante esta situação, os condóminos não dispunham de meios para reivindicar o



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

dinheiro de que a agência se apoderou, visto que o recurso ao tribunal para resolução exige muitos custos, tanto temporais como pecuniários, o que não favorece a retomada de funcionamento normal da administração predial. Quanto a isto, o Governo deve, no limite das suas competências administrativas, considerar definir medidas específicas favoráveis ao acompanhamento da situação, ajudando os condóminos envolvidos a reivindicar o dinheiro subtraído, a fim de possibilitar, o mais cedo possível, a retomada de funcionamento normal da administração predial. Vai o Governo fazer isto?

3. Muitas empresas de administração de condomínio recorreram a meios ilegais e ao sacrifício da segurança dos prédios para obrigarem os condóminos a aceitarem o aumento das despesas de condomínio. Tal prática contraria, gravemente, a intenção legislativa do salário mínimo, o que provocou o descontentamento dos condóminos envolvidos, tendo agravado, assim, a oposição de ambas as partes. Atendendo ao facto de algumas empresas de administração de condomínio terem recorrido a meios coactivos para obrigar os condóminos a aceitarem o aumento das despesas de condomínio, os serviços competentes devem considerar intervir para apresentação de recomendações, no sentido de proibir esta prática inadequada e desumana para efeito do aumento das despesas de condomínio. Isto vai ser feito? No caso de violação da lei, o Governo deve adoptar os devidos meios administrativos, com vista a evitar que a segurança e os bens dos condóminos envolvidos sejam prejudicados, evitando ainda que a intenção legislativa do salário mínimo seja distorcida



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

no decorrer da sua implementação. Vai o Governo fazer isto?

07 de Janeiro de 2016

**A Deputada à Assembleia Legislativa da
Região Administrativa Especial de Macau,
Song Pek Kei**

ⁱ “Por não ter conseguido aumentar a taxa de condomínio, a empresa de administração de condomínio do Edifício “Weng Tim San Chun” desistiu da prestação de serviços”, Jornal do Cidadão, 2 de Janeiro de 2016

<http://www.shimindaily.net/v1/news/macau/%E5%8A%A0%E7%AE%A1%E7%90%86%E8%B2%BB%E4%B8%8D%E6%9E%9C%E6%B0%B8%E6%B7%BB%E6%96%B0%E9%82%A8%E7%AE%A1%E7%90%86%E5%85%AC%E5%8F%B8%E9%80%80%E5%A0%B4/>

ⁱⁱ “Têm surgido, uns a seguir aos outros, conflitos de administração de condomínios, e a não intervenção do Instituto de Habitação foi alvo de crítica de associações civis”, Jornal “Hou Kong”, 3 de Janeiro de 2016

<http://www.houkongdaily.com/20160103-A1-14403.html>

ⁱⁱⁱ “Suspeita-se do surgimento de conflitos de administração de condomínio no Jardim dos Oceanos”, Jornal “Ou Mun”, 4 de Janeiro de 2016

http://www.macaodaily.com/html/2016-01/04/content_1057669.htm