



Nota Justificativa

No território vizinho, noticiaram que: “No mês passado, pessoal do *Buildings Department*, depois de uma denúncia, deslocou-se a um edifício para investigação, asserendo o seu estado de degradação, mas entendendo que não havia o risco de desabamento, o proprietário apenas foi avisado por via postal, para proceder à devida reparação. À meia-noite de ontem, caiu uma chuvada sob alerta amarelo, e a varanda do primeiro andar desse edifício, transformada num quarto subdividido, desabou repentinamente. Devido ao desabamento da plataforma da varanda, tanto o mobiliário como os artigos ali colocados foram projectados, e os dois locatários correram o risco de queda para a rua, visto que a sua cama beliche ficou suspensa no meio do ar. Os vinte e dois locatários, no total, tiveram de fugir durante a noite chuvosa”.

Nestes últimos anos, registou-se também em Macau uma série de situações caóticas decorrentes do envelhecimento de prédios. Por exemplo, noticiaram-se as seguintes: “Suspeita-se que o reboco que se desprendeu do Edifício “Kwong San Wo”, na Rua do Almirante Sérgio, na zona da Praia do Manduco, ao atingir uma mulher, resultou na fractura da sua perna direita”; “O reboco e o gesso da varanda do Edifício “Man Cheung”, na Avenida de Sidónio Pais, estão em risco de se desprender”; “Ontem à tarde, nas proximidades do Edifício “Vista Magnífica Court”, na Alameda Dr. Carlos d'Assumpção, na *Dynasty Plaza*, caíram fragmentos do cimento da cobertura instalada na fachada de um edifício... na sexta-feira da última semana, registou-se também a queda de fragmentos de cimento da fachada do Edifício “Jardim Nam Ngon”, na *Dynasty Plaza*”. Atendendo às situações caóticas



decorrentes de incidentes frequentes envolvendo os prédios antigos de Macau, a nossa equipa procedeu a uma estatística sobre os incidentes relatados em jornais nestes últimos dois anos, segundo a qual: em 2016, registaram-se 8 incidentes envolvendo prédios antigos; em 2017, até agora, já houve 8 incidentes da mesma natureza. Embora esta estatística não englobe os incidentes que não foram relatados pelos média, demonstrou uma tendência de subida no tocante a incidentes envolvendo prédios antigos. Em conformidade com os dados divulgados pelo Governo da RAEM: “as estatísticas sobre os edifícios comerciais e industriais com mais de 30 anos mostram que o número destes edifícios não pára de subir, de 3403, registados em 2008, para 4654, em Março de 2017”.

Há que pensar na adversidade em tempos pacíficos. A série de incidentes supramencionados, resultantes da falta de reparação dos prédios antigos, e as estatísticas demonstram, plenamente, o crescente agravamento do estado de envelhecimento dos edifícios em Macau com mais de 30 anos. Os problemas inerentes a infiltrações de água e ao envelhecimento da estrutura dos prédios antigos tornaram-se, já, numa “bomba-relógio”, que permanece oculta em Macau. Perante o perigo de desabamento, a qualquer momento, destas construções, e de eventuais ferimentos, o Governo deve dispor, de forma urgente, de resoluções para fazer face às situações caóticas inerentes à falta de reparação dos prédios antigos. “Os Artigos 485.º e 1331.º do Código Civil prevêm que são obrigações dos condóminos a conservação, utilização e segurança dos edifícios, enquanto o Artigo 7.º do Regulamento Geral da Construção Urbana prevê que os condóminos devem, em cada 5 anos, proceder à conservação e reparação dos edifícios.” Entretanto, o disposto nos



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

(Tradução)

referidos diplomas legais carece, em essência, de força obrigatória, sendo possível, então, que muitos condóminos desconheçam as suas próprias obrigações. Logo, é impossível prevenir, essencial e efectivamente, os perigos resultantes da falta de vistoria e de reparação dos prédios antigos. Mais, embora se preveja na legislação vigente a necessidade de se proceder a uma vistoria, reparação e conservação regulares, alguns residentes, em particular dos bairros antigos, afirmaram desconhecer tal regulamentação. Actualmente, muitas fracções de habitação localizadas nos bairros antigos destinam-se a locação, e os seus proprietários, por diversas razões, desconhecem a legislação e, mesmo que a conheçam, não tomam a iniciativa de proceder à execução da lei, nem sequer de assegurar a devida reparação e conservação. A par disso, na sua maioria, os locatários dos prédios antigos pertencem às camadas sociais mais baixas e, tendo em conta que não são os proprietários, é natural que não procedam à vistoria dos prédios. Se bem que estejam consciencializados da necessidade de prevenir a ocorrência de incidentes, limitam-se a informar os seus locadores para tratarem dos assuntos de vistoria e conservação dos prédios. Entretanto, cabe aos proprietários decidir se realizam, ou não, a vistoria e conservação dos mesmos. Assim, no caso de ocorrer algum incidente que resulte em ferimentos por desprendimento de reboco, é possível que os locatários ou transeuntes sejam as primeiras vítimas. Se os feridos reclamarem indemnizações e não conseguirem encontrar os proprietários para lhes exigir responsabilidades, é possível que seja necessário aguardarem alguns anos para os procedimentos da acção judicial, e até que não sejam, no fim, devidamente indemnizados. Mais, em caso de ferimentos, as remediações, incluindo as indemnizações, só têm lugar a seguir aos incidentes. Se envolver mortes, a situação é irremediável, mesmo



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

(Tradução)

que se utilize dinheiro. Não se sabe o seguinte: porque é que o Governo não adopta medidas preventivas?

Durante os últimos anos, a nossa equipa manteve constantes deslocações aos bairros antigos para visitas domiciliárias, descobrindo então o seguinte: segundo informações de moradores do Bairro Iao Hon, muitos prédios desta zona encontram-se em estado de degradação por falta de reparação, com terraços cobertos de ervas, acompanhados da exposição das armaduras dos edifícios e do perigo de desprendimento do reboco, o que suscitaria, facilmente, acidentes. A par disso, os graves problemas de infiltrações de água e de água suja não têm melhorado ao longo do tempo, afectando, gravemente, a higiene pública e a saúde da população, que está cada vez mais preocupada com isto. Pelo exposto, em prol do interesse público, apresento ao Presidente da Assembleia Legislativa esta proposta de debate, chamando a atenção para se proceder à vistoria obrigatória dos edifícios antigos de Macau, com mais de 30 anos, desejando ainda que se proceda à desmontagem desta "bomba-relógio" na sociedade, resolvendo assim a crise urbana decorrente da falta de reparação dos edifícios antigos, e evitando o ressurgimento de situações caóticas que ameaçam a vida e os bens dos residentes.

O Deputado à Assembleia Legislativa da
Região Administrativa Especial de Macau,

Mak Soi Kun

30 de Junho de 2017



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

(Tradução)

Proposta de Debate

Ao abrigo da alínea 5) do Artigo 71.º da Lei Básica e da alínea b) do Artigo 2.º do Regimento da Assembleia Legislativa, venho, por razões de interesse público, propor ao Plenário um debate sobre o tema seguinte:

Para garantir a segurança da vida e dos bens dos residentes, o Governo deve, ou não, acelerar a legislação, definindo as regras sancionatórias e obrigando a que os edifícios antigos de Macau, com mais de 30 anos, fiquem sujeitos a vistorias regulares?

— Espero que o Plenário aceite a presente proposta e que o Governo se faça representar, com vista a prestar os necessários esclarecimentos.

Com os melhores cumprimentos.

O Deputado à Assembleia Legislativa da
Região Administrativa Especial de Macau,

Mak Soi Kun

30 de Junho de 2017



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

Deliberação n.º /2017/Plenário

(Projecto de simples deliberação do Plenário)

A Assembleia Legislativa delibera, nos termos do n.º 1 do artigo 139.º do seu Regimento, o seguinte:

Artigo único (Aprovação do debate)

É aprovada, nos termos dos artigos 140.º e 141.º do Regimento, a realização de um debate sobre o assunto de interesse público abaixo indicado, o qual foi apresentado pelo Senhor Deputado Mak Soi Kun em 30 de Junho de 2017:

“Para garantir a segurança da vida e dos bens dos residentes, o Governo deve, ou não, acelerar a legislação, definindo as regras sancionatórias e obrigando a que os edifícios antigos de Macau, com mais de 30 anos, fiquem sujeitos a vistorias regulares?”

Aprovada em de de 2017.

O Presidente da Assembleia Legislativa,

Ho Iat Seng.