



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

## **Nota justificativa**

# **Regime de arbitragem necessária de litígios relativos a infiltrações de água em edifícios**

*(Proposta de lei)*

Nos termos do Código Civil, o proprietário de edifício e de fracção autónoma tem o dever de boa manutenção do respectivo bem imóvel. Ou seja, ao mesmo tempo que goza dos direitos atribuídos por lei, também tem o dever de conservação e reparação do bem imóvel e, em caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso desse dever, tem de assumir a responsabilidade de indemnizar os danos causados por infiltrações de água devido à falta de conservação e reparação do edifício e fracção autónoma. Além disso, se o problema de infiltrações de água nos edifícios constituir um perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas, o mesmo pode ser resolvido através da intervenção do poder público, nos termos da Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana) e do Decreto-Lei n.º 81/99/M, de 15 de Novembro.

A maior parte dos problemas de infiltrações de água em edifícios não é suficientemente grave para constituir um perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas, razão pela qual não foi resolvida ao abrigo do regime jurídico acima referido. Todavia, esses problemas incomodam, de facto, a vida dos moradores. Por isso, há alguns anos, o Governo da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, criou o Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios, com o objectivo de prestar apoio aos residentes no tratamento dos problemas de infiltrações de água nos edifícios.

De acordo com as estatísticas, a maioria dos pedidos de apoio foi eficazmente resolvida, após coordenação do Centro e comunicação entre as partes. No entanto, alguns casos não conseguiram ser resolvidos atempadamente. Os motivos residem, muitas vezes, na falta de cooperação dos moradores das fracções suspeitas de serem causadoras das infiltrações de água, ao não permitirem a entrada dos técnicos profissionais na sua fracção autónoma para realizar detecções e assim determinar a origem das infiltrações de água, e na existência de uma única entidade reconhecida para realizar detecções, pelo que os residentes precisam de esperar muito tempo pela realização da detecção.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

Em resposta aos referidos problemas, após um estudo profundo e ouvidas as associações e o sector em causa, o Governo da RAEM elaborou uma proposta de lei onde se sugere prever um regime de arbitragem necessária para resolver especificamente os problemas relativos a infiltrações de água em edifícios. Em primeiro lugar, como, por natureza, o problema de infiltrações de água é um conflito civil, os proprietários afectados por este problema devem começar por negociar com os seus vizinhos, pessoalmente ou através do apoio da administração ou da companhia de administração do condomínio, para determinar a origem das infiltrações de água e resolver os conflitos da reparação.

Se não for possível ser efectuada uma negociação, nomeadamente se os moradores do edificio ou fracção autónoma suspeita de ser causadora das infiltrações de água não consentirem na entrada em sua casa para ser realizada uma inspecção, o proprietário afectado pelo problema pode instaurar um processo de arbitragem necessária junto da instituição de arbitragem designada para o efeito, solicitando ao tribunal arbitral que profira uma decisão de suprimento do consentimento da parte contrária que lhe permita entrar na fracção para realizar a inspecção (artigo 3.º e alínea 1) do n.º 1 do artigo 5.º da proposta de lei).

A fim de permitir ao tribunal arbitral a tomada de decisões com base em provas científicas, a proposta de lei sugere que, antes da instauração do processo arbitral, as partes possam encarregar técnicos ou entidades profissionais da área da engenharia civil, inscritos nos termos legais, da emissão de um relatório de detecção de infiltrações de água. Se o relatório estiver em conformidade com o disposto na proposta de lei, concluindo, nomeadamente, pela necessidade de entrar em edificio ou fracção autónoma alheia para realizar uma inspecção, pode servir como meio de prova para invocar o pedido de arbitragem (artigos 19.º e 20.º da proposta de lei).

Além disso, depois de confirmada a origem das infiltrações de água, se as partes não conseguirem chegar a um acordo quanto às obras de reparação destinadas a resolver o problema de infiltrações de água e à indemnização pelos danos causados pelas infiltrações de água, a parte em causa também pode instaurar um processo de arbitragem necessária para que o litígio seja decidido pelo tribunal arbitral (alíneas 2) a 4) do n.º 1 do artigo 5.º da proposta de lei).



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

Após os procedimentos e trâmites especificados na proposta de lei, o tribunal arbitral deve decidir sobre o pedido das partes. A fim de salvaguardar, simultaneamente, o direito de acesso ao tribunal e o princípio de resolução rápida de conflitos, a proposta de lei sugere que as partes possam recorrer das decisões arbitrais para o Tribunal de Segunda Instância, nos termos do Código de Processo Civil, cuja decisão é insusceptível de recurso para o Tribunal de Última Instância (artigo 13.º da proposta de lei). Além disso, a proposta de lei sugere que a decisão arbitral tenha a mesma força executiva que a sentença do Tribunal Judicial de Base, podendo as partes executar coercivamente a decisão nos termos do Código de Processo Civil (artigos 18.º e 23.º da proposta de lei).