



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

(TRADUÇÃO)

## **INTERPELAÇÃO ORAL**

### **Exortar o Instituto de Habitação (IH) a cumprir a atribuição legal de impulsionar a constituição do órgão de administração e prestar apoio na resolução de conflitos de gestão predial**

Segundo o relatório da Macau Renovação Urbana, S.A., existem em Macau 4800 edifícios com mais de 30 anos, o que ocupa dois terços do total, dos quais, cerca de 2000 são edifícios “3S” ou seja, “sem órgão de administração, sem empresa de administração e sem gestão dos proprietários”. Devido à falta de uma boa gestão, manutenção e reparação, o estado de muitos edifícios não é o ideal. Mais, mesmo que não sejam edifícios “3S”, muitos deles, devido a conflitos ou disputas na administração predial, não conseguem ser eficazmente geridos nem sujeitos a uma reparação periódica, o que não só prejudica a qualidade de vida dos moradores, como também agrava o estado das paredes exteriores e das janelas, provocando a queda nas ruas dos revestimentos das paredes exteriores e até de janelas, constituindo assim uma grave ameaça para a segurança dos cidadãos.

A fim de consciencializar os condóminos para a administração das partes comuns dos edifícios e de promover a criação de órgãos de administração, o Governo promulgou o “Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio” (adiante designado por regime de propriedade horizontal), que entrou em vigor em 2018. Esse regime veio, de facto, simplificar muito os requisitos para a constituição do órgão de administração e dispõe de medidas para evitar a ocorrência de situações de dupla administração num mesmo edifício, entre outros problemas.



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

(TRADUÇÃO)

Se o Governo tivesse mais empenho em incentivar os proprietários a constituírem o órgão de administração para gerir bem os edifícios, seria possível, em larga medida, estimular as pessoas a serem mais activas na gestão dos seus edifícios.

No entanto, o IH não só não cumpriu as suas atribuições, como também não aproveitou a oportunidade da entrada em vigor do “regime de propriedade horizontal” para promover e incentivar os proprietários a criarem órgãos de administração. A “lei orgânica” mantém-se inalterada, mas, mesmo assim, o grau de intervenção e apoio por parte do IH, nos últimos anos, em relação à gestão dos edifícios privados sofreu uma mudança de 180 graus, pois antes era mais activo, enviando os seus trabalhadores para apoiar a criação dos órgãos de administração, mas hoje em dia, praticamente, não destaca trabalhadores para prestar apoio aos edifícios na criação de órgãos de administração, e apenas aprovou o “Plano de Apoio Financeiro para a Administração de Edifícios” para subsidiar parte das despesas de realização da reunião da assembleia geral dos condóminos, e divulga também informações através da Internet.

Segundo os dados do IH, até 24 de Fevereiro deste ano, foram depositadas junto do IH actas válidas que envolvem 813 órgãos de administração, ou seja, cerca de um décimo de todos os edifícios de Macau, e, em comparação com o número de órgãos em Outubro de 2021, registou-se apenas um aumento de 73, portanto, os resultados não foram satisfatórios.

Mais, nos últimos anos, as disputas de gestão e de conflitos de outros tipos sobre a administração das partes comuns foram tantos como as estrelas no céu. Nós



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

(TRADUÇÃO)

e outras associações já recebemos muitos pedidos de ajuda, mas é estranho que, segundo os dados divulgados pelo IH, na coluna sobre “Colaboração na resolução de litígios entre condóminos, administração e empresas de administração de condomínios”, o número seja zero. É de salientar que, segundo a lei orgânica do IH, compete ao Departamento de Assuntos de Gestão de Edifícios tratar dos referidos litígios, mas, actualmente, quando surgem disputas entre os proprietários, o órgão de administração e a empresa de administração, aquele limita-se a dizer que, caso os proprietários não consigam resolver por si os conflitos, só podem recorrer à via judicial, denunciando-os ao Ministério Público. Essa actuação viola manifestamente as disposições da referida lei orgânica.

Assim sendo, interpelo sobre o seguinte:

1. Após a entrada em vigor do “regime de propriedade horizontal” em 2018, se o IH tivesse exercido efectivamente, nos termos da sua lei orgânica, as atribuições de “estimular e colaborar no cumprimento das obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis às partes comuns dos edifícios”, os proprietários teriam sido mais activos na gestão dos seus edifícios. Porém, mais de quatro anos após a entrada em vigor da nova lei, apenas cerca de um décimo dos edifícios de Macau dispõe de órgão de administração válido. Isto demonstra, ou não, claramente, que os serviços competentes não estão a cumprir as suas atribuições legais? A respectiva “lei orgânica” não sofreu alterações, mas o grau de intervenção e apoio por parte do IH, nos últimos anos, na gestão dos edifícios privados sofreu uma mudança, pois antes era mais activo, enviando os seus trabalhadores para apoiar a criação dos órgãos de administração, mas hoje em dia, praticamente, não destaca trabalhadores para prestar apoio aos edifícios privados na criação dos órgãos de administração. Quais são as causas dessa actuação?



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

(TRADUÇÃO)

Quantos edifícios em Macau ainda não têm os seus órgãos de administração constituídos? Como é que os serviços competentes vão aumentar a proporção dos edifícios com órgão de administração válido?

2. Segundo os dados divulgados pelos serviços competentes, na coluna sobre “Colaboração na resolução de litígios entre condóminos, administração e empresas de administração de condomínios”, o número de casos é zero, o que não corresponde, evidentemente, à realidade, e demonstra que o Governo não cumpre as suas responsabilidades nos termos da lei. Os serviços competentes já procederam a alguma avaliação sobre as razões dessa situação? Após a entrada em vigor do “regime de propriedade horizontal”, quantos conflitos e pedidos de informações sobre administração predial foram recebidos pelos serviços competentes? De que medidas dispõe os serviços competentes para concretizar a atribuição legal de “colaborar na resolução de litígios entre condóminos, administração e empresas de administração de condomínios”?
3. O “regime de propriedade horizontal” prevê que o mesmo deve ser revisto três anos após a sua entrada em vigor. Os serviços competentes já procederam a alguma avaliação e análise da situação de execução da lei e dos problemas encontrados durante a sua aplicação? Vão recolher as opiniões e sugestões do público sobre a execução do respectivo regime jurídico e proceder à respectiva revisão?

3 de Março de 2023

**O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,**



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

(TRADUÇÃO)

**Lam U Tou**