



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

(TRADUÇÃO)

## **INTERPELAÇÃO ESCRITA**

### **Rever e divulgar, quanto antes, os procedimentos de tratamento dos edifícios em estado de ruína, com vista a salvaguardar a segurança pública**

Há dias, registaram-se quatro casos de desprendimento de reboco de fachadas em três dias, dois dos quais provocaram ferimentos em crianças e danos em veículos, o que despertou a atenção da sociedade. No dia 19 de Fevereiro, ocorreu um caso de desprendimento de reboco no cruzamento da Calçada de S. João, em Macau; o reboco caiu e atingiu uma transeunte – uma criança de 11 anos, que ficou com um ferimento na parte de trás da cabeça; e, no seguimento da inspecção do pessoal da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana (DSSCU), suspeita-se de que a queda de reboco, de cerca de 15X15cm de dimensão, tenha sido causada por degradação e falta de reparação da fachada do primeiro andar do edifício em causa. No dia 20, registaram-se dois casos de desprendimento de revestimentos de fachadas, um de desprendimento de ladrilhos da fachada de um edifício sito na Rua de João de Almeida, na Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, que atingiu um veículo particular que passava no local, e o outro de desprendimento de azulejos da fachada do sexto andar de um edifício habitacional sito na Rua da Erva, no Bairro de San Kio, suspeitando-se de que a queda desses revestimentos nas vias tenha sido causada provavelmente por dilatação térmica, sendo que a causa exacta do desprendimento está ainda a ser investigada pelas autoridades competentes. No dia 21, registou-se mais um caso suspeito de desprendimento de reboco de um edifício situado na Travessa do Túnel, perto da Avenida de Sidónio Pais, que, felizmente, não causou



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

(TRADUÇÃO)

feridos.

Em Macau, são frequentes os incidentes relacionados com a segurança da estrutura das edificações, tais como desprendimento de reboco de fachadas, queda de janelas de edifícios, etc., devido a degradação e falta de reparação. De acordo com os dados disponíveis, existem em Macau mais de 7000 edifícios, dos quais cerca de 5000 com mais de 30 anos, o que demonstra que os edifícios de Macau se encontram numa fase de envelhecimento e que o problema dos edifícios antigos constitui um perigo para a segurança de Macau. De acordo com os “Dados sobre as obras de reparação e as acções de fiscalização realizadas aos edifícios em mau estado de conservação”, em 2023, realizaram-se 33 vistorias a edifícios particulares, e o número de notificações enviadas aos proprietários para procederem com urgência à inspecção e reparação das suas propriedades foi de 169, o que representa um aumento de 5,6 vezes e de 1,25 vezes, respectivamente, face ao período homólogo do ano passado, reflectindo que o número de edifícios com riscos estruturais aumentou significativamente.

Já interpelei várias vezes as autoridades sobre os mecanismos de vistoria, inspecção e tratamento dos edifícios em estado de ruína, e os seus efeitos. Segundo a resposta das autoridades, o Regime jurídico da construção urbana regula as formas de tratamento dos edifícios com diferentes graus de degradação. Para além de alertar constantemente os proprietários para a realização de inspecções e reparações dos seus edifícios, a DSSCU reforçou os procedimentos de vistoria em relação aos edifícios com potencial risco de desabamento ou que constituam grave perigo para a segurança e a saúde pública, a fim de instigar os proprietários a assumirem e a cumprirem a responsabilidade e o dever de reparação dos seus edifícios, no sentido



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

(TRADUÇÃO)

de chamar a atenção dos cidadãos para a importância da reparação e conservação dos edifícios.

No que diz respeito aos casos em que se vislumbram sinais visíveis de mau estado de conservação, a DSSCU exige aos proprietários a contratação de pessoal qualificado para proceder à vistoria das fachadas do edifício e à entrega de um “Relatório sobre o estado do edifício”, para o seu acompanhamento atempado. Caso as condições de segurança e de higiene coloquem em causa a segurança pública, a DSSCU poderá então realizar uma vistoria ao edifício e notificar os proprietários para efectuar o respectivo acompanhamento da situação. Em caso de instabilidade da estrutura do edifício ou de grave perigo para a segurança e a saúde pública, a DSSCU toma a iniciativa de intervir, no sentido de garantir a segurança pública.

Veja-se o exemplo do edifício degradado situado na Rua da Ribeira do Patane, n.ºs 50-50A, em relação ao qual já apresentei, em Setembro de 2022, uma queixa às autoridades, afirmando que o edifício se encontra desocupado há já muito tempo, degradado e em estado lastimável, com várias fendas nas paredes e no tecto e desprendimento de reboco das paredes exteriores, com armaduras expostas e gravemente enferrujadas, mas, até ao momento, ainda não foi resolvido o problema desse edifício em perigo de ruína. As autoridades referiram apenas que a DSSCU exigiu várias vezes ao proprietário que apresentasse o projecto da obra conforme o exigido no auto de vistoria e que os respectivos trabalhos de acompanhamento estavam em curso. Isto quer dizer que nem sequer existe uma calendarização para o tratamento desse edifício degradado, e esse exemplo é apenas a ponta do icebergue! É de salientar que, nos termos do artigo 15.º do Regime jurídico da construção urbana, “[o] director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) pode,



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

(TRADUÇÃO)

oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a demolição parcial ou total das edificações que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança de pessoas, fixando um prazo para o efeito”, e o artigo 17.º também prevê claramente que “[q]uando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º, não apresentar os elementos instrutórios no prazo fixado para o efeito, ou estes forem objecto de rejeição, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a DSSOPT proceder à sua execução imediata, por conta do proprietário”.

Pelo exposto, interpelo sobre o seguinte:

1. As autoridades afirmaram que, nos termos do Regime jurídico da construção urbana, para além de alertar constantemente os proprietários para a realização de inspecções e reparações dos seus edifícios, reforçaram ainda os procedimentos de vistoria em relação aos edifícios com potencial risco de desabamento ou que constituam grave perigo para a segurança e a saúde pública. De acordo com os “Dados sobre as obras de reparação e as acções de fiscalização realizadas aos edifícios em mau estado de conservação”, em 2023, as vistorias aos edifícios particulares e o número de notificações enviadas aos proprietários para procederem com urgência à inspecção e reparação das suas propriedades aumentaram significativamente. No entanto, continuam a registar-se vários casos de desprendimento de reboco de fachadas, causando ferimentos aos residentes e danos a veículos, facto que demonstra que a aplicação da lei não tem surtido os efeitos desejados. As autoridades devem proceder a uma avaliação global da eficácia dos actuais mecanismos e procedimentos, e definir medidas e objectivos concretos, com vista a reduzir os riscos de desprendimento de reboco das fachadas dos edifícios em



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

(TRADUÇÃO)

mau estado de conservação, o que põe em risco a segurança pública. Vão fazê-lo?

2. Nos termos do artigo 15.º do Regime jurídico da construção urbana, os proprietários devem proceder à realização de obras de conservação e reparação das edificações, pelo menos 10 anos após a emissão da licença de utilização e em cada cinco anos subsequentes à sua realização. Nos últimos anos, têm sido cada vez mais comuns os casos de desprendimento de reboco de fachadas e de outros problemas relativos à segurança dos edifícios, que põem em risco a segurança do público. Assim sendo, a DSSCU, enquanto entidade responsável pela execução da lei, efectuou estudos estatísticos e vistorias para saber quantas edificações foram alvo de conservação e reparação periódicas nos termos legais? De que medidas concretas dispõem ainda para elevar a taxa de reparação e conservação periódicas dos edifícios particulares pelos próprios proprietários? Com o envelhecimento dos edifícios de Macau, as autoridades devem otimizar os planos de financiamento do Fundo de Reparação Predial, disponibilizar o Serviço “One-Stop”, simplificar as formalidades, etc., e incentivar e apoiar financeiramente os proprietários para procederem à inspecção, conservação e reparação periódicas das partes comuns dos edifícios. Vão fazê-lo?

3. Segundo as autoridades, no que diz respeito aos casos em que se vislumbram sinais visíveis de mau estado de conservação, a DSSCU exige aos proprietários a contratação de pessoal qualificado para proceder à vistoria das fachadas do edifício e à entrega de um “Relatório sobre o estado do edifício” e, caso as condições de segurança e de higiene coloquem em causa a segurança pública, a DSSCU poderá então realizar uma vistoria ao edifício e notificar os proprietários, para efectuar o respectivo acompanhamento da situação. Veja-se o exemplo do edifício situado na



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

(TRADUÇÃO)

Rua da Ribeira do Patane, n.ºs 50-50A, em que se registaram, ao longo dos anos, vários casos de desprendimento de paredes exteriores e até de ferimentos em pessoas. Tanto os diversos sectores da sociedade como eu solicitámos várias vezes ao Governo que resolvesse, quanto antes, a questão da segurança do referido edifício. Mas, em Novembro de 2023, na resposta a uma interpelação minha, as autoridades limitaram-se a repetir várias vezes que se “exigiu várias vezes ao proprietário que apresentasse o projecto da obra conforme o exigido no auto de vistoria e que os respectivos trabalhos de acompanhamento estavam em curso”. Nos termos dos artigos 15.º e 17.º do Regime jurídico da construção urbana, quando os proprietários não concluírem as obras de conservação e reparação das edificações que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e a segurança das pessoas dentro dos prazos fixados, a DSSOPT pode proceder à sua execução imediata, por conta dos proprietários. Em relação aos edifícios em mau estado de conservação e em ruína que ofereçam perigo para a segurança pública e que estão por tratar pelos próprios proprietários ao longo de muitos anos, as autoridades devem tomar a iniciativa de intervir, nos termos da lei, para proceder à sua reparação e demolição, e, posteriormente, pedir reembolso junto dos proprietários, para assim salvaguardar a segurança pública. Porque é que as autoridades não fizeram isso?

23 de Fevereiro de 2024

**O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM**

**Lam U Tou**