



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

(TRADUÇÃO)

## **INTERPELAÇÃO ESCRITA**

### **Aperfeiçoamento dos trabalhos de inspecção de edifícios e promoção da criação de administração**

Nos últimos dias, registaram-se vários casos de queda de reboco das paredes exteriores e de azulejos de edifícios, provocando ferimentos a transeuntes e danos em veículos. Num dos casos, o edifício continuava em risco de queda de tijolos mesmo depois do incidente, pelo que o reboco que restava teve de ser imediatamente removido pelos bombeiros. Incidentes como estes de quedas de reboco das fachadas poderão ter sido causados pelo fenómeno de dilatação dos materiais devido à diferença de temperatura, e também à falta de manutenção [Notas 1 e 2], e têm sido frequentes no passado. Assim, sendo impossível prevenir este tipo de incidentes, constituem-se como uma bomba oculta na comunidade e um perigo para a segurança dos moradores.

As autoridades salientam que, através de inspecções quotidianas, tem sido efectuado o registo dos edifícios com queda de reboco de betão das paredes exteriores e, quando a fachada de um edifício se encontra em evidente estado de degradação e pode constituir perigo para a segurança pública, os serviços competentes chamam a atenção do proprietário para a situação, exigindo ao seu



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

(TRADUÇÃO)

proprietário a contratação de uma pessoa qualificada para, nos termos legais, proceder à inspeção do edifício e à entrega do “Relatório do Estado do Edifício” segundo a situação do seu estado <sup>[Nota 3]</sup>. Na minha opinião, apesar de os proprietários terem a responsabilidade e o dever de reparação dos edifícios, os serviços públicos, enquanto entidades de fiscalização, têm também as suas responsabilidades. Por isso, as autoridades devem rever os resultados das acções de inspeção, reforçar as acções de inspeção aos edifícios mais antigos, descobrir mais problemas potenciais de falta de manutenção e elevar a eficácia da prevenção.

É de salientar que existem em Macau cerca de 6000 edifícios em regime de propriedade horizontal <sup>[Nota 4]</sup> e, até 16 de Fevereiro de 2024, o número de administrações válidas de condomínios (incluindo subcondomínios) com actas depositadas no Instituto de Habitação, incluindo os de habitações económicas, é apenas de 928 <sup>[Nota 5]</sup>, o que representa uma percentagem relativamente baixa. Assim sendo, como elevar a participação dos residentes nos trabalhos de administração predial é uma questão que merece a ponderação do Governo. É necessário salientar que o Regime Jurídico da Construção Urbana prevê que os proprietários têm o dever de proceder à conservação e reparação periódica dos edifícios, mas dois terços dos edifícios em Macau têm mais de 30 anos <sup>[Nota 6]</sup>, e muitos deles não estão a ser administrados por empresas de administração predial, nem por proprietários ou moradores, por isso, não conseguem resolver eficazmente os problemas de reparação



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

(TRADUÇÃO)

das partes comuns dos edifícios. Assim, com o tempo, cria-se um círculo vicioso devido ao agravamento da situação da falta de manutenção.

Segundo algumas opiniões, a sociedade espera que o Governo reforce o apoio à criação de órgãos de administração predial e aos trabalhos posteriores, e que reveja os diversos planos de apoio financeiro do Fundo de Reparação Predial, ajustando adequadamente o respectivo montante e âmbito do apoio financeiro, designadamente, para a reparação dos edifícios antigos, no sentido de criar condições favoráveis para promover a reparação dos edifícios, e melhorar a sua gestão e higiene ambiental.

Assim sendo, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. Registaram-se, recentemente, vários casos de queda de reboco e de azulejos das paredes exteriores de edifícios, que causaram ferimentos a transeuntes e danos a veículos, constituindo um perigo para a segurança da comunidade e uma situação que não pode ser ignorada. Relativamente a referido edifício, pergunta-se se existia algum registo sobre o seu estado de falta de conservação e, se existia, será que o Governo procedeu a alguma fiscalização e inspecção? Nas acções quotidianas de fiscalização, o pessoal da linha de frente da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana (DSSCU) presta sempre atenção à situação dos edifícios, tratando de imediato os casos urgentes de acordo com o actual mecanismo, e também procede à notificação



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

(TRADUÇÃO)

dos proprietários sobre o estado dos edifícios utilizando meios aperfeiçoados de informação para acelerar o conhecimento da situação pelos proprietários e iniciar os trabalhos de reparação e manutenção <sup>[Nota 7]</sup>. No entanto, continuam a registar-se casos de queda de reboco, o que significa que há ainda espaço para melhorias. Assim, o Governo deve rever o actual mecanismo de tratamento e resolver as insuficiências, tal como adoptar medidas para a sua optimização e melhoria. Já o fez? Quanto à optimização da forma de notificação dos proprietários, estão reunidas as condições para a divulgação de mais informações ao público?

2. Tendo em conta a ocorrência frequente de casos de queda de reboco das fachadas dos edifícios antigos, o Governo da Região Administrativa Especial de Hong Kong (RAEHK) introduziu, nos últimos anos, a utilização de drones para inspeccionar os edifícios deteriorados e com falta de conservação, e conseguiu efectuar inspecções anuais a 360 edifícios <sup>[Nota 8]</sup>, e resolver eficazmente os problemas do custo de tempo e, ainda, da insuficiência de inspecção visual. O Governo da RAEM deve tomar como referência esses resultados de trabalho da RAEHK, e introduzir as respectivas técnicas, com vista a elevar a eficácia das inspecções e a descobrir mais casos potenciais de falta de reparação das paredes exteriores dos edifícios, com vista a proteger a vida e os bens da população. O Governo vai fazer isso?



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

(TRADUÇÃO)

3. Em Macau, muitos edifícios antigos estão envelhecidos e com falta de conservação e, como, na sua maioria, não existe administração de condomínio, é difícil reunir os proprietários para discutir sobre a reparação e gestão dos edifícios. Para além das actuais medidas de apoio, o Governo deve considerar a experiência da Macau Renovação Urbana, S.A., no apoio à criação de órgãos de administração de condomínio nos edifícios antigos. Por outro lado, deve colaborar com as associações de serviços comunitários, no sentido de ajudar os edifícios antigos, especialmente aqueles “edifícios sem administração”, a constituírem órgãos de administração de condóminos, resolvendo a situação da falta de coordenação de muitos proprietários na fase preparatória da constituição de órgãos de administração. O Governo vai fazer isso? Para além disso, com vista a criar mais condições favoráveis para a promoção dos trabalhos de reparação dos edifícios, o Governo deve rever os montantes e o âmbito de apoio financeiro dos diversos planos de apoio financeiro do Fundo de Reparação Predial e proceder aos devidos ajustamentos. Vai fazê-lo?

**Informações de referência:**

[1] Jornal “Ou Mun”: “Perigo oculto devido a falta de reparação das paredes exteriores dos edifícios”, 21 de Fevereiro de 2024, pág. A01

[http://www.macaodaily.com/html/2024-02/21/content\\_1736417.htm](http://www.macaodaily.com/html/2024-02/21/content_1736417.htm)

[2] Jornal “Ou Mun”: “4 casos de queda de reboco de edifícios em 3 dias”, 22 de Fevereiro de 2024, pág. A04.

IE-2024-02-23-Lei Leong Wong R3 (P) LB MMC



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

(TRADUÇÃO)

[http://www.macaodaily.com/html/2024-02/22/content\\_1736579.htm](http://www.macaodaily.com/html/2024-02/22/content_1736579.htm).

[3] Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana (DSSCU): “Os proprietários dos edifícios devem cumprir as disposições relevantes da Lei n.º 14/2017 na afixação de tabuletas ou reclamos na fachada”, em 19 de Outubro de 2023.

[https://www.dsscu.gov.mo/zh\\_HANT/supage/latestNews/newsList/news\\_id/3047/type/show](https://www.dsscu.gov.mo/zh_HANT/supage/latestNews/newsList/news_id/3047/type/show)

[4] TDM - Teledifusão de Macau, S.A.: Relatório das Linhas de Acção Governativa “Discussão das Linhas de Acção Governativa para a Área dos Transportes e Obras Públicas (Secção IV)”, 19: 45-20: 11, 30 de Novembro de 2022.

<https://www.tdm.com.mo / zh-hant / video / program-playlist / 425438?tabIndex = 0>.

[5] Instituto de Habitação do Governo da RAEM: Dados sobre os Assuntos de Administração Predial, 16 de Fevereiro de 2024

[https://www.ihm.gov.mo/link\\_change?link=/uploads/attachment/2024-02/2071965d304f9b50f5.pdf&name=%E6%A8%93%E5%AE%87%E7%AE%A1%E7%90%86%E4%BA%8B%E5%8B%99%E6%95%B8%E6%93%9A%E8%B3%87%E6%96%99](https://www.ihm.gov.mo/link_change?link=/uploads/attachment/2024-02/2071965d304f9b50f5.pdf&name=%E6%A8%93%E5%AE%87%E7%AE%A1%E7%90%86%E4%BA%8B%E5%8B%99%E6%95%B8%E6%93%9A%E8%B3%87%E6%96%99) °

[6] Macau Renovação Urbana, S.A., Relatório de Estudo e Investigação sobre os Sete Edifícios no Bairro do Iao Hon, pág. 5.

<https://www.mur.com.mo/uploads/ueditor/file/20220103/1641193058145272.pdf>

[7] Assembleia Legislativa da Região Administrativa Especial de Macau da República Popular da China: “Resposta à interpelação escrita sobre a segurança e inspecção

IE-2024-02-23-Lei Leong Wong R3 (P) LB MMC



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

(TRADUÇÃO)  
dos edifícios e respectivos acessórios (Direcção dos Serviços de Solos e  
Construção Urbana - DSSCU)”

<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2023-11/562446565a4644d507.pdf>.

[8] Jornal “Tai Kung Wenwei”: “Inspeção periódica anual de 360 edifícios com drones”,  
22 de Fevereiro de 2024

<https://www.tkww.hk/a/202402/22/AP65d6a694e4b0eb64da093eac.html>

**23 de Fevereiro de 2024**

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

**Lei Leong Wong**