



INTERPELAÇÃO ORAL

A eficácia do “Regime da arbitragem necessária de litígios relativos a infiltrações de água em edifícios” e o respectivo mecanismo de adiantamento

Há muito tempo que as infiltrações de água nos edifícios perturbam os residentes e, no passado, não era possível aceder às fracções, demorava-se muito tempo para resolver o problema e os resultados eram insatisfatórios. Este problema perturba gravemente a vida quotidiana e a saúde psicológica dos moradores das fracções afectadas, pois têm de estar sempre a reparar as fracções devido à impossibilidade de encontrar uma solução que resolva a questão pela raiz, causando-lhes prejuízos económicos contínuos.

Com vista a coordenar os trabalhos e a resolver os problemas referidos, o Governo elaborou, no ano passado, o Regime da arbitragem necessária de litígios relativos a infiltrações de água em edifícios (adiante designado por regime arbitral de infiltrações de água), para fazer face às “dificuldades de aceder às fracções”, “dificuldades de inspecção” e “dificuldades no pedido de reembolso”¹², e desde a sua entrada em vigor no dia 1 de Setembro do ano passado, só foram recebidos cerca de 30 pedidos³. Um dos moradores afectados disse que não tinha confiança neste

¹ Exmoo news: O regime arbitral de infiltrações de água entra em vigor em Setembro – 8 de Junho de 2023 - <https://www.exmoo.com/article/220955.html>

² Macao Daily News: O regime arbitral de infiltrações de água vai resolver as “três dificuldades”, Pág. A19 – 1 de Outubro de 2023 - http://www.macaodaily.com/html/2023-10/01/content_1705050.htm

³ Portal do Governo da Região Administrativa Especial de Macau da República Popular da China:



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

(TRADUÇÃO)

regime, porque, segundo as respectivas disposições⁴, o cálculo do valor a pagar para cada processo arbitral é de 7950 patacas para aceder à fracção ou parte comum de cada edifício para a inspeção das infiltrações de água. Se se verificar que a fracção em causa não é a causadora das infiltrações, o requerente tem de pagar as despesas de arbitragem, ora, isto significa que “sofre prejuízos antes de ter lucro”, portanto, muitos residentes afectados recusam recorrer à arbitragem.

As decisões nos termos do referido regime arbitral tem o mesmo efeito de uma execução de sentença do Tribunal Judicial de Base e, caso o proprietário da fracção causadora da infiltração não cumpra a decisão e não proceda à reparação, os moradores das fracções afectadas podem executar coercivamente as obras nos termos do Código de Processo Civil⁵. Na realidade, os proprietários de muitas fracções identificadas como fontes de infiltração não residem nessas fracções e não é possível contactá-los, e nestas circunstâncias, os proprietários afectados têm de pagar adiantadamente as despesas de reparação, sem saberem se vai ser possível contactar os proprietários; e mesmo que possam recorrer à via judicial para reclamar as despesas em causa, são novamente perturbados ao nível psicológico, assim como perdem tempo e dinheiro.

O Conselho Consultivo de Serviços Comunitários da Zona Norte criou um grupo especializado para visitar os serviços públicos e discutir o regime arbitral de infiltrações de água – 3 de Abril de 2024 - <https://www.gov.mo/zh-hant/news/1055117/>

⁴ Teledifusão de Macau, S.A: O Governo da RAEM publica o regime arbitral de infiltrações de água – 29 de Agosto de 2023 - <https://www.tdm.com.mo/zh-hant/news-detail/873437?isvideo=false&lang=zh-hant&shortvideo=0&category=all>

⁵ Idem rodapé 2.



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

(TRADUÇÃO)

É de salientar que a responsabilidade pela manutenção e reparação dos edifícios e fracções é dos proprietários, mas não nos podemos esquecer que existem muitos edifícios sem assembleia geral de condóminos, nem gestão por parte de moradores, nem empresa de administração. Mais, há edifícios onde residem muitos idosos que se deparam com muitas dificuldades para adiantarem avultadas quantias para pagar a arbitragem e as despesas de reparação nos termos do actual mecanismo, assim, as infiltrações de água vão continuar a agravar-se, e se o Governo continuar a ignorá-las, vai pôr em risco a estrutura do edifício, e por fim, tudo acaba por ter impacto na sociedade.

Pelo exposto, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. O regime arbitral de infiltrações de água entrou em vigor no dia 1 de Setembro do ano passado, e as decisões tomadas nos processos de arbitragem constituem base legal para execução coerciva. Já se passaram mais de 6 meses desde a entrada em vigor do regime e só foram recebidos cerca de 30 pedidos para acesso a fracções. Face ao exposto e com vista a uma resolução rápida e eficaz dos conflitos, de que medidas de optimização dispõe o Governo para elevar a eficácia deste regime? Neste momento, muitos residentes continuam a ter dúvidas sobre o regime, portanto, para além da divulgação de mais informações, o Governo deve dispor de planos para promover o referido regime na sociedade, no sentido de esta ficar a conhecer melhor as suas vantagens e desvantagens, bem como os respectivos procedimentos, e elevar o conhecimento das partes sobre os seus próprios direitos e deveres, para que



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

(TRADUÇÃO)

o regime de arbitragem possa resolver eficazmente o problema das infiltrações de água. O Governo vai fazê-lo?

2. Para os casos em que não é possível contactar os proprietários das fracções causadoras das infiltrações de água e, com vista a evitar o agravamento da situação, os moradores afectados têm de pagar adiantadamente as despesas de reparação, mesmo que depois possam reclamar junto do proprietário. Mas para estas famílias, que geralmente são das camadas sociais mais baixas, a situação continua a ser grave, pois estão a sofrer e ainda têm de pagar adiantadamente as despesas de reparação. Face ao exposto, o Governo deve estudar um mecanismo para a prestação de apoio adequado aos residentes que reúnem determinadas condições, por exemplo, pode adiantar o pagamento, a pedido dos interessados, para a reparação urgente das fracções causadoras das infiltrações, com vista a reduzir os encargos económicos dos moradores afectados e, posteriormente, através dos procedimentos legais, exigir aos proprietários o respectivo reembolso. O Governo vai estudar a criação deste mecanismo?

25 de Abril de 2024

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Lei Leong Wong