



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Continuar a promover a optimização do regime relativo à arbitragem necessária para infiltrações de água em edifícios

O Regime de arbitragem necessária de litígios relativos a infiltrações de água em edifícios entrou em vigor no dia 1 de Setembro do ano passado, proporcionando um meio eficaz para resolver os conflitos relacionados com infiltrações de água em edifícios. Segundo a apresentação do Secretário para a Administração e Justiça na Assembleia Legislativa, desde a entrada em vigor da lei, foram recebidos 48 pedidos de arbitragem, dos quais 21 foram concluídos ou arquivados e, em geral, o tempo necessário, desde a instrução do processo até à decisão arbitral, foi de 3 meses e meio, e, quando as condições o permitem, a decisão arbitral pode ser tomada no prazo de 2 meses; ao mesmo tempo, alguns proprietários das fracções suspeitas da origem de infiltrações de água, como consideraram que a probabilidade de perderem as acções era relativamente grande e que, se entrassem no processo de arbitragem, podiam pagar ainda mais, depois de terem ponderado as vantagens e desvantagens, optaram por tomar a iniciativa de colaborar na abertura de portas para a realização de testes. Esta situação reflecte que a lei tem produzido um efeito positivo na elevação da vontade negocial das partes, o que merece o nosso reconhecimento.

De facto, em comparação com os casos de infiltrações de água do passado, em que as partes não conseguiam negociar e que só se podia intentar uma acção judicial



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

(TRADUÇÃO)

para reclamar a indemnização, o respectivo regime de arbitragem é mais fácil e rápido. No entanto, é de salientar que, após a entrada em vigor da lei, e entre os casos tratados pela minha equipa e segundo as opiniões apresentadas pelos cidadãos, existem ainda pessoas que têm dúvidas sobre a arbitragem devido à falta de conhecimento sobre o processo arbitral e as despesas envolvidas. Por exemplo, embora não seja necessária a constituição de advogado para o requerimento de arbitragem, devido à complexidade do conteúdo do respectivo requerimento e à necessidade de certos conhecimentos jurídicos, os cidadãos em geral têm dificuldades no preenchimento do respectivo requerimento; e, por outro lado, o custo actual para requerer a arbitragem é de 7950 patacas (casos de entrada em fracção autónoma para inspecção ou casos de litígios relativos a infiltrações de água que envolvam valor inferior a 100 mil patacas), no entanto, como as despesas são calculadas de acordo com o número de fracções, ou seja, se houver suspeita de que a fonte de infiltração envolve várias fracções, os requerentes têm de suportar, antecipadamente, uma despesa bastante avultada, e isso constitui um encargo pesado para alguns idosos.

Na realidade, com o envelhecimento dos edifícios de Macau, e antes do início de uma ampla renovação ou reconstrução urbana, os conflitos relativos a infiltrações de água podem continuar a aumentar. Se o Governo puder continuar a otimizar o mecanismo de arbitragem, isto vai contribuir para manter a harmonia social e entre vizinhos, e, ainda, para elevar a iniciativa dos proprietários na reparação dos edifícios, e resolver, através de negociação, o problema de infiltrações de água.



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

(TRADUÇÃO)

Assim sendo, interpelo sobre o seguinte:

1. Embora não seja necessária a constituição de advogado para o requerimento do processo arbitral, o respectivo requerimento envolve muitos termos profissionais ou jurídicos, pelo que os residentes em geral têm certas dificuldades em preenchê-lo. O Governo deve criar serviços de apoio ou uma linha exclusiva para prestar apoio aos residentes, com vista a esclarecer as suas dúvidas. Vai fazê-lo?

2. O requerimento da arbitragem de infiltrações de água em edifícios envolve determinadas despesas, especialmente quando o número de fracções envolvidas é elevado, e isto pode afastar facilmente a vontade dos residentes que necessitam de requerer a arbitragem. O Governo deve ponderar sobre a criação de um fundo para a arbitragem de infiltrações de água em edifícios, a fim de que os residentes em situação vulnerável possam requerê-lo e que o fundo seja suportado pela parte vencida, após a conclusão do processo arbitral, o que pode garantir que o fundo não seja utilizado de forma abusiva, como também promover a resolução dos problemas através de negociação entre as partes antes da arbitragem. Vai fazê-lo?

14 de Junho de 2024

A Deputada à Assembleia Legislativa da RAEM,

Wong Kit Cheng