



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Melhoria da administração dos edifícios de “três não” em Macau

De acordo com as estatísticas de 2022, cerca de 5000 edifícios ^[1] em Macau tinham mais de 30 anos, enquanto os edifícios com mais de 40 anos representavam cerca de 14 por cento ^[2] do número total de edifícios, muitos dos quais eram “edifícios de ‘três não’”. Devido à inexistência de assembleias de condomínios e de órgãos de administração, os edifícios em causa encontram-se, em geral, numa situação de degradação por falta de reparação e administração e, mesmo que haja pequenos proprietários dispostos a levar por diante as obras de reparação e de renovação dos seus edifícios, é difícil avançar devido às várias dificuldades com que se deparam. Para fazer face a estas circunstâncias, o Governo referiu, em Fevereiro deste ano, que ia reforçar a administração dos “edifícios de três não” ^[3]. Essa informação é encorajadora, e espero que a autoridades tornem público o rumo específico da devida melhoria.

É certo que o Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio, que entrou em vigor em 2018, clarifica juridicamente o regime da administração do condomínio em Macau e o âmbito das responsabilidades e dos actos dos responsáveis, a par de ter alterado as regras de convocação das assembleias de condóminos e as respectivas regras de funcionamento, bem como o número de quotas exigido nas devidas deliberações, etc., ^[4] o que se traduz num relaxamento evidente dos requisitos inerentes ao funcionamento dos órgãos de administração de edifícios. Porém, segundo opiniões de alguns residentes, os problemas existentes



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

(TRADUÇÃO)

centram-se, principalmente, nas dificuldades da criação de órgãos de administração e que o apoio prestado pelos serviços competentes não contribuiu para promover, de forma eficaz, as negociações entre os condóminos. Recentemente, o Governo também confirmou que era necessário melhorar o actual regime de administração de edifícios para especificar os cenários em que o poder público pode intervir ou contribuir para a administração dos “edifícios de três nãos” ^[5]. Espero que as autoridades possam acelerar os trabalhos pertinentes, de modo a resolver, efectivamente, os problemas prementes de reparação e manutenção de edifícios em Macau.

De facto, Hong Kong, o território vizinho, também está a enfrentar problemas e situações semelhantes aos de Macau. Entre 2011 e 2020, o Governo de Hong Kong encarregou, mediante concurso público, organizações não-governamentais de lançar, a título experimental, três fases do programa de “*Building Management Professional Advisory Service Scheme*” em zonas específicas, segundo a abordagem de “administração conjunta de edifícios”. Esse programa impulsionou, com sucesso, a constituição ou a retoma do funcionamento de 540 *Owners’ Corporation*. Tendo em conta a eficácia e os bons resultados desse programa no ano passado, o Governo de Hong Kong decidiu avançar com a sua implementação em todas as 18 zonas entre Julho de 2024 e Julho de 2027 ^[6]. Face ao exposto, vale a pena que as autoridades retirem os devidos ensinamentos e estudem se a medida e a experiência em questão podem ajudar a resolver as dificuldades da administração dos “edifícios de três não” em Macau.

Interpelo, então, as autoridades sobre o seguinte:



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

(TRADUÇÃO)

1. Atendendo às dificuldades práticas da administração dos “edifícios de três nãos”, de que medidas de melhoria dispõem as autoridades para, num futuro próximo, impulsionar os proprietários dos edifícios em causa a avançar com o processo de criação de órgãos de administração?

2. O Governo já confirmou a necessidade de melhorar o regime de administração de edifícios. As autoridades têm algum plano para proceder à revisão do devido regime jurídico? Em caso afirmativo, qual é a calendarização dessa revisão legislativa?

3. O Governo do território vizinho encarregou organizações não-governamentais de lançar, a título experimental, o programa da prestação de serviços de consultoria profissional aos proprietários dos “edifícios de três nãos”, e os resultados alcançados foram eficazes. Assim, vão as autoridades considerar, para além da revisão legislativa, estudar e retirar ensinamentos destas medidas e experiência, em prol do desenvolvimento dos trabalhos inerentes à administração de edifícios em Macau?

03 de Abril de 2025

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Ma lo Fong

Fonte:

1. Manutenção dos prédios antigos mediante o Fundo de Reparação Predial, *MacaoBuild.net*, <http://www.macaobuild.net/newsV.asp?id=814>



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

(TRADUÇÃO)

2. 13 por cento dos edifícios com mais de 40 anos, Jornal Ou Mun, http://www.macaodaily.com/html/2022-02/01/content_1574394.htm
3. O Governo pretende estudar formas de reforçar a administração dos edifícios de “três nãos”, TDM, 21 de Fevereiro de 2025, <https://www2.tdm.com.mo/zh-hant/sharelink/news/1061478?s=pc>
4. Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio), <https://bo.io.gov.mo/bo/i/2017/34/lei14.asp#14>
5. *Idem* 3.
6. “*Building Management Professional Advisory Service Scheme*”, Home Affairs Department do Governo da RAEHK, https://www.buildingmgt.gov.hk/en/Support_Services/2_18.html