



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

(TRADUÇÃO)

## INTERPELAÇÃO ESCRITA

### **Reforçar continuamente os trabalhos de reparação e gestão dos edifícios antigos**

Actualmente, em Macau, existem cerca de cinco mil edifícios com idade superior a trinta anos, muitos deles são “edifícios antigos de três não” que não têm assembleias de condóminos constituídas nem contratam empresas de administração predial. Com o passar do tempo, o envelhecimento dos edifícios torna-se cada vez mais evidente, afectando não apenas a segurança habitacional e a qualidade de vida dos moradores, mas também representando riscos potenciais para a segurança pública dos bairros comunitários. É de destacar que, segundo dados disponíveis, dos mais de sete mil edifícios existentes em Macau, apenas pouco mais de oitocentos já constituíram órgãos de administração registados. A falta prolongada de gestão eficaz dos edifícios agrava ainda mais os problemas de degradação e falta de manutenção. Em especial, o grave incêndio ocorrido recentemente em Hong Kong evidencia a natureza da segurança pública dos edifícios e das obras de manutenção ao nível de execução e supervisão, e esta questão já deixa de ser apenas um assunto particular de bens, mas também tem a ver com a segurança social geral e o interesse público.

O Governo salienta que a gestão, manutenção e reparação dos edifícios constituem uma responsabilidade comum dos seus proprietários, afirmando que acompanha os casos de degradação e falta de manutenção principalmente através da realização de acções de inspecção, tratamento de queixas e encaminhamento dos casos para os serviços competentes. O regime jurídico da renovação urbana vigente estabelece que os proprietários devem efectuar inspecções e manutenções periódicas aos edifícios, mas esta disposição não é vinculativa, portanto, na prática, é difícil promover eficazmente o seu cumprimento. Em particular, os “edifícios antigos de três não” normalmente têm problemas como número reduzido de fogos, idade avançada e fraca capacidade económica dos moradores, encargos elevados



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

(TRADUÇÃO)

com a repartição dos custos de reparação e ausência de órgãos de gestão para coordenação. Mesmo nos edifícios que já têm assembleias dos condóminos ou órgãos de gestão constituídas, surgem frequentemente conflitos entre órgãos de gestão antigos e novos, litígios ou falta de transparência na distribuição de benefícios das obras, entre outras situações, o que atrasa ou impede o avanço das obras de reparação.

O Fundo de Reparação Predial é um meio político importante para apoiar os proprietários na realização de obras de reparação dos edifícios, tendo a concepção deste regime e o seu funcionamento concreto um efeito crucial na melhoria da situação dos edifícios antigos. O novo relatório das LAG já propõe a revisão do regime do Fundo, incluindo a ampliação do âmbito do apoio financeiro, o aumento dos montantes de apoio e a criação de uma plataforma electrónica para candidatura. As autoridades também afirmaram recentemente que iam estudar o alargamento do apoio a obras de renovação de edifícios, por exemplo, as obras de substituição de revestimentos das paredes exteriores e interiores, um rumo que merece reconhecimento. Contudo, para além do alargamento do âmbito das obras financiadas e do aumento do apoio financeiro, é ainda necessário continuar a prestar atenção a uma questão, isto é, como, através da optimização do regime, aliviar ainda mais os requisitos da candidatura, melhorar a facilidade dos procedimentos administrativos e reforçar o apoio específico e proactivo aos “edifícios antigos de três não”, para apoiar de uma forma mais eficaz os moradores na realização das obras de reparação, com vista ao melhoramento do ambiente habitacional das zonas antigas e à articulação com os objectivos políticos de segurança urbana, conservação energética, protecção ambiental e revitalização dos bairros comunitários.

Assim sendo, interpelo sobre o seguinte:

1. Segundo alguns residentes, os mesmos não conhecem muito bem o âmbito de aplicação dos diferentes planos de candidatura e projectos financiados no



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

(TRADUÇÃO)

âmbito do Fundo de Reparação Predial, especialmente os proprietários dos edifícios antigos que ainda não têm órgãos de gestão constituídos não conhecem muito bem os procedimentos de candidatura e os requisitos necessários, o que afecta a sua vontade de se candidatar. Atendendo a que a conta única já se tornou a plataforma de serviços públicos mais utilizada pela população, vai o Governo estudar a integração dos procedimentos de candidatura ao Fundo, dos pormenores sobre os projectos financiados e das orientações respectivas na conta única, promovendo a digitalização do processo de candidatura, de modo a melhorar a eficiência administrativa, a transparência da informação e a facilidade de utilização pelos residentes?

2. O novo relatório das LAG refere que se vai desenvolver o papel do Conselho para a Renovação Urbana e estudar a implementação de políticas e medidas de incentivo à renovação urbana, de melhoramento da reparação de edifícios e de embelezamento das ruas e bairros comunitários. Dado o elevado grau de interligação entre estes três aspectos, ao estudar a optimização do regime do Fundo de Reparação Predial, vão as autoridades, com base na inclusão das obras de renovação no âmbito do apoio financeiro, incluir também neste âmbito as obras, por exemplo, de *design* das fachadas, de restauro dos tectos das varandas, de criação das instalações verdes dos bairros comunitários e de instalação de redes de gás natural, no sentido de estender o apoio do Fundo ao embelezamento dos bairros e à conservação energética e protecção ambiental, melhorando a fisionomia das zonas antigas e as condições de utilização de energia, reduzindo riscos de segurança e aumentando a vontade dos residentes para participar na reparação dos edifícios?
3. Face à situação prolongada de degradação e falta de gestão nos “edifícios antigos de três não”, vai o Governo, ao estudar a optimização do Fundo de Reparação Predial, considerar a implementação de medidas de apoio específicas, tais como a criação de uma “verba especial para avançar com a reparação” destinada a edifícios antigos com maior idade e em mau estado de



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

(TRADUÇÃO)

manutenção; ou através de projectos específicos, apoiar proactivamente os moradores na candidatura, na coordenação das obras e no acompanhamento dos trabalhos subsequentes, de modo a promover de forma mais ordenada e eficaz os trabalhos de reparação em edifícios antigos baixos?

26 de Dezembro de 2025

**A Deputada à Assembleia Legislativa da RAEM,**  
**Wong Kit Cheng**