

IAOD do Deputado Vong Hou Piu em 25.11.2025

Acelerar a reparação dos prédios velhos e melhorar o ambiente habitacional dos bairros comunitários

Macau é uma cidade densamente povoada e com poucos recursos de solos, e com o alto desenvolvimento, muitos prédios dos bairros antigos estão a enfrentar o agravamento do seu envelhecimento. Segundo os dados disponíveis, existem em Macau mais de 4000 prédios com mais de 30 anos e alguns com mais de 50. A falta de manutenção, o desprendimento dos revestimentos das paredes exteriores, a ferrugem das armaduras e o envelhecimento das canalizações, etc., afectam a fisionomia da cidade e ameaçam directamente a segurança dos residentes e dos transeuntes.

Segundo o “Regime jurídico da construção urbana”, os proprietários devem proceder à conservação e reparação periódicas dos prédios e solicitar ao Fundo de Reparação Predial apoio financeiro. Mas existem ainda muitos obstáculos ao nível da sua execução. Muitos prédios antigos são prédios dos “três não”, sem órgão administrativo, empresa de administração e aos quais nem os moradores ligam. Assim, há grandes dificuldades na preparação das obras de reparação. Mais, o referido Regime já entrou em vigor há mais de dois anos, mas o ritmo da renovação urbana continua estagnado, pois não há prédios reconstruídos de acordo com a lei. Quanto aos procedimentos de candidatura e ao âmbito de apoio financeiro do referido Fundo, há espaço para melhorias, para corresponder melhor às necessidades reais dos proprietários.

Face ao exposto, apresento as seguintes sugestões:

1. Melhorar as políticas de apoio financeiro para a reparação e simplificar os respectivos procedimentos

Deve-se alargar o âmbito do apoio do “Fundo de Reparação Predial”, passando a abranger obras consideradas necessárias, tais como inspecção de estruturas, actualização de sistemas de combate a incêndios e substituição de elevadores. Deve-se ainda simplificar o processo de candidatura, criando um balcão de serviços “one-stop” para prestar consultoria técnica e apoio à fiscalização de obras, no sentido de apoiar os proprietários na apresentação dos seus pedidos, especialmente no caso dos “prédios de três não”.

2. Implementar o “Programa de prolongamento da longevidade dos prédios”

Para os edifícios com mais de 30 anos, deve ser prestado apoio financeiro para inspecções periódicas de segurança estrutural e concedido apoio diferenciado para reparações consoante o nível de risco. Deve-se ainda dar prioridade ao tratamento das situações de “duplo envelhecimento - morador e habitação”, melhorar o

ambiente habitacional dos idosos, promover a manutenção preventiva e evitar que os pequenos problemas evoluam para grandes crises.

3. Promover o planeamento geral das zonas e coordenar a renovação urbana e predial

A renovação urbana não passa apenas pela reconstrução de edifícios, mas também pelo planeamento geral das zonas. Sugere-se ao Governo que, para além de limitar a densidade populacional das zonas, tome em consideração a orientação geral do planeamento, conjugando o ordenamento ambiental dos bairros antigos e a optimização das instalações públicas, e promovendo, em conjunto, o ambiente comunitário.

4. Reforçar as acções de divulgação e sensibilização, elevando a consciência de responsabilidade dos proprietários

Muitos proprietários não têm conhecimentos suficientes sobre a reparação predial, o que agrava a situação dos edifícios em mau estado de conservação. Sugere-se ao Governo que reforce as acções de divulgação e sensibilização, através da realização de palestras nos bairros comunitários e de folhetos de divulgação, entre outras formas, para explicar aos proprietários a importância da reparação dos edifícios e a respectiva responsabilidade legal, elevando assim a consciência e o sentido de responsabilidade dos proprietários em relação à manutenção e reparação predial.

A reparação não só tem a ver com a segurança da habitação de alguns proprietários, como também com a qualidade do ambiente e a segurança pública. O Governo deve recorrer ao regime jurídico, ao investimento em recursos, à prestação de apoio profissional e à educação do público, no sentido de criar um sistema mais aperfeiçoado e eficaz para a reparação predial, por forma a melhorar efectivamente o ambiente habitacional dos moradores dos bairros antigos, Elevando assim a imagem e a qualidade de vida de toda a cidade de Macau.