



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Tratamento dos casos de entupimento de esgotos e de infiltrações de água nos prédios dos “três não”, ou seja, não têm órgãos administrativos, empresas de gestão nem comissões de condóminos

O envelhecimento dos edifícios de Macau é cada vez mais grave e, segundo os dados disponíveis, existem actualmente em Macau cerca de 5000 edifícios com mais de 30 anos, o que representa 2/3 dos edifícios, dos quais, 1700 deparam-se com estruturas envelhecidas¹. Com o envelhecimento das “pessoas e das casas”, as infiltrações de água e o problema do entupimento dos esgotos é uma questão que os residentes estão a enfrentar ao “longo do tempo, portanto, já é um problema antigo”. O “Centro Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios”, composto pela Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana (DSSCU), Instituto para os Assuntos Municipais (IAM), Serviços de Saúde (SS), Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça (DSAJ) e Instituto de Habitação (IH), recebeu mais de 1900 queixas desde Janeiro a 12 de Dezembro do corrente ano, e cerca de 90 por cento dos casos foram tratados através de trabalhos de coordenação entre as partes, no entanto, ainda existem 152 casos em que os proprietários não cumpriram ou não colaboraram nos respectivos trabalhos².

Os residentes deparam-se com três grandes problemas para a resolução da questão das infiltrações de água, ou seja, “dificuldades de entrada nas fracções, nas vistorias e na reivindicação das indemnizações”. Para além disso, como não há um

¹ Relatório sobre os sete edifícios do Bairro do Iao Hon, pág. 5

<https://www.mur.com.mo/uploads/ueditor/file/20220103/1641193058145272.pdf#:~:text=>

² Dados do Centro Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios

<https://www.ihm.gov.mo/zh/api/download?name=.pdf&id=69401e76-f622-3101-00d6-d1b055a741d6&postId=68ff9f7c-f0e2-5101-0013-3a502211c3b5>



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

(TRADUÇÃO)

órgão de administração nesses prédios, também é frequente o problema do entupimento das fossas sépticas de alguns prédios baixos ou dos “três não”, originando um refluxo das águas residuais, o que leva a péssimas condições de higiene, uma vez que este problema tem a ver com a responsabilidade conjunta de todos os proprietários. Todos estes problemas têm originado mal-estar entre as vizinhanças. O Governo da RAEM implementou várias políticas e leis para resolver todos estes problemas, mas os resultados ainda estão aquém das expectativas da sociedade, portanto, há ainda espaço para uma revisão global e o reforço do sistema de governação.

Pelo exposto, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. O “Regime da arbitragem necessária de litígios relativos a infiltrações de água em edifícios” entrou em vigor no dia 1 de Setembro de 2023, ou seja, há cerca de dois anos. Segundo os dados estatísticos, até ao final do ano de 2024, o respectivo centro de arbitragem recebeu 87 casos³, dos quais mais de metade foi resolvida num prazo de 4 meses, o que demonstra que a arbitragem é eficaz no tratamento dos casos em que os visados não colaboram, no entanto, relativamente ao mesmo período, a taxa do número de casos de incumprimento de responsabilidade de reparação e o respectivo número de casos baixaram significativamente. Para além dos trabalhos de divulgação jurídica, e com vista ao aperfeiçoamento contínuo do respectivo regime, em 2026, o Governo vai ou não analisar e estudar as causas que levam os residentes a desistir de recorrer à arbitragem, por exemplo, se é por causa das elevadas despesas com os relatórios de inspecção e da complexidade dos procedimentos?

³ Mais de metade dos casos das infiltrações de água foram concluídas no prazo de quatro meses

<https://appimg.modaily.cn/app/displayTemplate1/dist/index.html#/newsDetail/396388/10618?isShare=true&isDigital=true>



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

(TRADUÇÃO)

2. Actualmente, os técnicos e as entidades da área da engenharia civil que reúnem os requisitos necessários para a inspecção e emissão de relatórios de inspecção, e que constam na página electrónica da DSSCU com os seus respectivos dados de contacto, são mais de 450⁴, no entanto, as informações no respectivo *website* não permitem que os residentes tenham uma noção clara sobre as qualificações de cada um e os custos por cada inspecção básica, etc. Segundo alguns residentes, eles contactaram-nos, um a um, para consultar os custos, tendo apresentado as respectivas informações sobre o seu caso, e notaram que existe uma grande diferença entre os custos e os serviços prestados, notando que esse trabalho representou alguma perda de tempo. Com vista a facilitar a vida aos residentes, e tendo em conta as suas necessidades, o Governo deve aperfeiçoar as formas de divulgação das respectivas informações, e, para além das actuais informações, deve ainda introduzir as qualificações dos respectivos técnicos e entidades no âmbito da inspecção das infiltrações, bem como definir uma tabela de custos para os serviços normais de inspecção. Vai fazê-lo?
3. Embora o Governo tenha criado o Fundo de Reparação Predial para os prédios dos “três nãos” e para os prédios mais antigos, ainda não é generalizada a constituição duma assembleia geral de condóminos nos prédios dos “três nãos”, portanto, os proprietários têm poucos conhecimentos sobre o apoio do referido Fundo e as formas de administração e manutenção diária dos edifícios, por isso, se se registarem infiltrações na rede de esgotos, será muito difícil para a maioria dos proprietários resolverem, em conjunto, o problema. O Governo deve tomar como referência o plano piloto de “gestão em conjunto dos edifícios” ou a “reparação dos edifícios mais antigos em pequenas zonas residenciais” da região vizinha e criar um plano de longo

⁴ Resposta a uma interpelação escrita da Assembleia Legislativa



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

(TRADUÇÃO)

prazo para ajudar a elevar o nível de gestão dos prédios dos “três nãos”. Para além disso, o Governo deve tomar a iniciativa de proceder à inspecção e manutenção preventiva da rede geral de esgotos dos prédios com mais de 50 anos em determinadas zonas e enviar avisos aos proprietários, com vista a apelar à criação, com a maior brevidade possível, de uma assembleia de condóminos. Vai fazê-lo?

26 de Dezembro de 2025

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,
Chan Lai Kei