

## IAOD do Deputado Lei Leong Wong em 25.06.2026

### **Implementar uma nova medida interdepartamental para a gestão dos “edifícios dos três nãos” e aumentar os esforços para promover a criação de órgãos de administração**

Aperfeiçoar a gestão dos edifícios antigos e dos “edifícios dos três nãos” é uma etapa essencial para impulsionar a renovação urbana e melhorar o ambiente comunitário. Há dias, o Governo, em colaboração com associações, instituições e sectores de serviços, através dos Serviços de Saúde como ponto de partida e tendo um quadro de trabalho baseado na “avaliação e inspecção” e “resposta por níveis”, criou um registo dos “edifícios dos três nãos”, aplicando uma gestão por níveis de risco. Mais, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas presidiu a uma reunião interdepartamental, orientando os serviços de Obras Públicas e as empresas concessionárias a cooperarem na sistematização e criação de uma base de dados sobre os edifícios antigos em Macau, com o objectivo de promover de forma mais eficaz os trabalhos de manutenção e reparação desses edifícios, especialmente os dos “três nãos”.

Objectivamente, o Governo dá mais atenção à gestão desses edifícios do que no passado. Mas, face ao elevado número de edifícios antigos, os actuais apoios administrativos e recursos comunitários continuam sob grande pressão e enfrentam sérios desafios. Segundo dados fornecidos pelas autoridades em resposta ao meu pedido de informação, há em Macau mais de 3700 edifícios residenciais com idade superior a 40 anos. Devido à falta de uma gestão adequada ao longo dos anos, a sua degradação agrava-se continuamente, gerando uma série de problemas relacionados com a segurança, a prevenção de incêndios, higiene e integridade estrutural dos edifícios, sendo que muitos destes problemas são precisamente verificados nos “edifícios dos três nãos”. Na realidade, alguns desses edifícios, por possuírem um número reduzido de fracções, não dispõem de recursos financeiros suficientes para contratar empresas de gestão que prestem serviços correntes como os de segurança e limpeza, o que leva a um contínuo agravamento da falta de gestão dos edifícios e dos problemas comunitários.

É de apontar que, em 2025, Hong Kong implementou um programa-piloto de “gestão conjunta de edifícios” com a duração de um ano em zonas seleccionadas, para ajudar os proprietários a contratarem, em conjunto, empresas de administração predial para a gestão conjunta dos edifícios. Através da repartição das despesas de gestão, os proprietários conseguem obter serviços básicos de administração predial a um custo reduzido, melhorando, assim, as condições de gestão e de habitação. Segundo a investigação que realizei, o referido programa obteve alguns resultados e, desde 1 de Junho deste ano, foi estendido a toda a região de Hong Kong, pelo período de um ano. Esta iniciativa merece referência por parte de Macau.

Mais, o Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio entrou em vigor há quase oito anos e, conforme revelaram vários órgãos de administração de edifícios, os mesmos depararam-se com inúmeros problemas que não conseguiram resolver, como os litígios relacionados com a gestão das partes comuns dos edifícios, sem que as autoridades

prestassem o apoio necessário; essa lei também ajustou a quota necessária para a aprovação de deliberações, mas, na prática, continua a verificar-se que a quota representada pelos presentes nas reuniões não atinge a exigida pela lei, o que leva ao cancelamento das reuniões. Estes problemas afectam igualmente a criação e o funcionamento dos órgãos de administração. Tendo em conta o desenvolvimento social e as necessidades práticas, o Governo deve rever a lei e estudar a sua alteração o mais rapidamente possível.

Deve-se salientar que a gestão dos edifícios dos “três nãos” não só está relacionada com a qualidade de vida dos residentes, a aparência urbana e a segurança comunitária, mas também com a governação, o desenvolvimento e a estabilidade da sociedade. Incentivar a criação de órgãos de administração contribui não só para aperfeiçoar a administração dos edifícios e evitar diversos riscos comunitários, como também desempenha um papel fundamental na promoção futura de trabalhos de reconstrução, manutenção e renovação urbana. O Governo deve encarar directamente os problemas, aperfeiçoando o mecanismo de gestão dos edifícios dos “três nãos”, e intensificar os esforços para promover a criação de órgãos de administração nos edifícios.

Assim, apresento as seguintes três opiniões e sugestões:

1. A gestão dos edifícios dos “três nãos” envolve vários serviços públicos e competências intersecretariais. Recomenda-se que o Governo reforce a coordenação ao nível superior e mobilize as forças comunitárias, e promova a criação de uma plataforma de serviços “one-stop”, exclusiva para os trabalhos de gestão dos edifícios, para evitar que a eficácia da governação seja afectada devido à definição de políticas por serviços diferentes.

2. Perante as dificuldades práticas encontradas na gestão dos edifícios dos “3 nãos”, recomendo que as autoridades façam referência às experiências de regiões vizinhas, como os modelos de “gestão conjunta entre edifícios” e o “*House Captain Project*”, com o objectivo de melhorar a eficácia da gestão dos edifícios e a consciencialização dos moradores para a participação na administração dos mesmos, elevar a qualidade de vida dos residentes e reduzir os riscos de segurança na comunidade.

3. O Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio prevê uma revisão após três anos da sua entrada em vigor, mas já se passaram quase oito anos, tendo surgido diversos problemas na sua aplicação, afectando, nomeadamente, a constituição e o funcionamento dos órgãos de administração. Assim, sugiro ao Governo que realize, quanto antes, a revisão da referida lei, intensificando os esforços para promover a consciencialização social quanto à participação na gestão dos edifícios, incentivar a criação dos órgãos de administração e aperfeiçoar os mecanismos de gestão comunitária.