



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

Resposta à interpelação escrita apresentada pelo Sr. Deputado à Assembleia Legislativa, Si Ka Lon

Em cumprimento do despacho do Chefe do Executivo, apresento, após ter consultado a Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional, a seguinte resposta à interpelação escrita do Sr. Deputado Si Ka Lon, de 5 de Dezembro de 2014, enviada a coberto do Ofício n.º 1094/E873/V/GPAL/2014 da Assembleia Legislativa, de 9 de Dezembro de 2014 e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo, em 10 de Dezembro de 2014:

Para apoiar os residentes na resolução dos problemas de infiltração de água nos edifícios, o Governo através da colaboração dos serviços interdepartamentais criou o Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Águas nos Edifícios (adiante designado por CITIA), constituído pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, Serviços de Saúde, Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça e Instituto de Habitação, adoptando a forma de serviço “one stop”, para a recepção e tratamento dos pedidos dos residentes, no sentido de resolver os seus problemas, através da coordenação com os proprietários para procederem por iniciativa própria à sua reparação ou através da prestação de apoio nas técnicas de inspecção.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

O CITIA desde a entrada em funcionamento até ao dia 15 de Dezembro de 2014, acumulou um total de 11.268 casos instruídos, 8.048 casos foram coordenados com os proprietários das fracções em que se verificou a origem das infiltrações, assumindo estes as responsabilidades pelas reparações, porque, se preocupam em manter uma boa relação de vizinhança, atingindo a taxa de êxito de 71.42%. Actualmente estão a ser acompanhados de forma ordenada 1.953 casos, atingindo a percentagem de 17.33%. Existem 1.018 casos em que os proprietários, após a recepção dos resultados da inspecção, não concordaram com a reparação, atingindo uma percentagem de 9.03%. Verificaram-se ainda 249 casos em que foi impossível contactar os proprietários ou os mesmos não cooperaram com a inspecção, atingindo uma percentagem de 2.22%.

A origem das infiltrações de água tem um certo carácter oculto, geralmente as origens de infiltração de água estão escondidas nas estruturas e nas paredes dos edifícios. A fim de evitar que se danifiquem as estruturas ou as paredes das fracções inspeccionadas, actualmente os métodos de inspecção e a procura das origens das infiltrações são executados, por forma a não danificar as paredes. Nesse sentido, os respectivos trabalhos de inspecção só podem ser efectuados com recurso a aparelhos profissionais para a inspecção, sendo também necessária uma avaliação efectuada por pessoal profissional é que se poderá determinar a origem e o local da infiltração. Na realidade, a maior parte da inspecção das infiltrações podem ser feitas através de testes simples para determinar as

UN
2/5



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

respectivas origens das infiltrações, nomeadamente, fechar a válvula principal de fornecimento de água e depois observar a situação da infiltração de água para verificar se o sistema de abastecimento de água tenha infiltração; ou a utilização de corantes consumíveis misturados com água para se verificar se tenha infiltração no sistema de drenagem. Esses testes são todos eficazes e fáceis de serem realizados.

Relativamente a alguns casos em que a inspecção demorou muito tempo, deveu-se ao facto de para além de alguns moradores não cooperarem com a inspecção, também serão influenciados por outros factores, como o tempo, o ambiente no local, e outros motivos humanos, por exemplo, as fracções inspeccionadas tinham sido objecto de reparações por iniciativa própria dos ocupantes antes ou depois da inspecção, estas situações também contribuíram para influenciar o resultado da inspecção. Com base nas situações acima referidas, o CITIA irá também de acordo com o pedido da inspecção, prolongar o tempo de inspecção aos casos particulares, para que tenha mais tempo para proceder ao tratamento dos trabalhos de inspecção. O CITIA também realiza periodicamente reuniões interdepartamentais, para discutir a eficácia dos respectivos trabalhos, com vista a elevar a qualidade da inspecção. Após a análise baseada nas experiências obtidas pelos vários casos em que os proprietários concordaram com a reparação para a resolução dos problemas de infiltração, verificou-se que uma boa relação de vizinhança e comunicação adequadas, são as chaves para resolver

ub
3/5



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

eficazmente e rapidamente dos problemas de infiltração.

Com o desenvolvimento da sociedade e das alterações do ambiente de Macau, a Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional (DSRJDI) iniciou os trabalhos de revisão do “Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio”, sendo que o prazo da consulta pública terminou no dia 31 de Julho de 2013 e foi publicado o relatório final da consulta do “Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio”, em Junho de 2014. Para que a respectiva Lei se torne mais aplicável e esteja adequada às situações reais de Macau, durante o processo de elaboração, a DSRJDI convidou os respectivos serviços competentes para procederem a discussões em conjunto, nomeadamente, o Instituto de Habitação, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, o Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, a Direcção dos Serviços de Identificação, a Conservatória do Registo Predial e a Autoridade Monetária de Macau, entre outros serviços. A proposta de lei do “Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio” será incluída nos trabalhos prioritários do plano legislativo para o ano de 2015.

Para além disso, o CITIA já convidou as instituições que procedem à inspecção e várias empresas de administração de propriedades de Macau, para a realização de palestras, tendo apresentado a forma como se procede aos testes de infiltração através de métodos simples. O Instituto de Habitação anteriormente



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

em colaboração com o Centro de Produtividade e Transferência de Tecnologia de Macau organizou o “Curso de formação para a boa utilização da técnica de conciliação por parte dos trabalhadores de administração de edifícios” para disponibilizar acções de formação à Comissão Administrativa, através da qual se popularizam as técnicas de conciliação, de modo a aperfeiçoar as relações de vizinhança nos edifícios e criar condições favoráveis para a resolução das questões de administração ou infiltração dos edifícios. Ao mesmo tempo, o Instituto de Habitação irá continuar a divulgar através de diversas formas, no sentido de reforçar a promoção da responsabilidade própria relativa à garantia dos equipamentos dos tubos de abastecimento e drenagem de água das fracções pelos proprietários e caso os proprietários não cumpram as respectivas responsabilidades e causem prejuízo ao património de terceiros, poderão ter que indemnizar os lesados.

A Presidente do IH, Subst.^a,

Kuoc Vai Han

26 de Janeiro de 2015