



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
社區服務諮詢委員會
Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

Propor alteração da lei e exercício dos poderes públicos para resolver de forma rápida e eficaz a infiltração de água nos edifícios

Ao Ieong Kuong Kao

3/11/2021

Existem mais de 4.000 edifícios em Macau com mais de 30 anos, e muitos destes edifícios antigos sofrem infiltrações de água, o que cria problemas diários aos seus residentes. Como é difícil o acesso às fracções autónomas desses edifícios, a inspecção para detectar as causas das infiltrações costuma levar muito tempo, o que danifica seriamente as fracções autónomas afectadas e leva os seus proprietários ao desespero.

Embora o Governo, através da cooperação entre os vários departamentos, tenha realizado inspecções para resolver o problema da infiltração de água nos edifícios, o facto de as fracções autónomas dos edifícios que sofrem infiltrações serem de difícil acesso, e de haver muitos casos deste tipo para resolver, implica um longo tempo de espera para efectuar a inspecção e portanto este problema nunca é remediado de forma eficaz. Existem restrições no regime legal em vigor que regulam as condições dos edifícios, e por outro lado as sanções aplicadas não são suficientemente pesadas para servir de factor de dissuasão. E muitos edifícios antigos “não têm administração de condomínio, nem organização de moradores e nem são geridos por nenhuma empresa de administração de propriedades”, e por isso há muitos anos que não têm uma gestão adequada. Também os proprietários dos edifícios (fracções) têm uma fraca consciência sobre a necessidade de reparação e manutenção da rede pública de drenagem do edifício. Além disso, alguns proprietários de fracções autónomas de edifícios com infiltrações de água não cooperaram, recusando-se a permitir a entrada de agentes de inspecção nas suas fracções autónomas, enquanto outros proprietários não estão contactáveis. O aumento do número de casos e o longo tempo de espera pela inspecção têm agravado o problema da infiltração de água nos edifícios. Considera-se urgente a alteração da lei para permitir o exercício dos poderes públicos a fim de resolver de forma rápida e eficaz a infiltração de água nos edifícios.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
社區服務諮詢委員會
Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

Por isso, sugere-se:

1. Reforçar a educação cívica sobre os deveres e as obrigações relativas à reparação e manutenção de edifícios, e encorajar os esforços de boa vizinhança para combater conjuntamente a infiltração de água em edifícios.
2. Motivar os moradores dos prédios a criar uma associação de condóminos e adquirir apólice de seguro contra terceiros para o prédio, a fim de reduzir a ocorrência de acidentes e reforçar a garantia de cumprimento da Lei.
3. Aperfeiçoar a divisão de tarefas entre departamentos e o mecanismo de coordenação interdepartamental, e melhorar a eficiência do serviço adjudicado de inspecção, para encurtar o tempo de espera pelas inspecções nos edifícios.
4. Introduzir a arbitragem obrigatória, e simplificar o processo civil para permitir que os proprietários/inquilinos das fracções autónomas afectadas possam ser ressarcidos das despesas de reparação e manutenção.
5. Proceder à alteração adequada da legislação para o exercício dos poderes públicos e outorgar ao Instituto de Habitação o direito de uso de força razoável para obter acesso às fracções autónomas de edifícios para efeitos de vistoria. No caso de proprietários de fracções autónomas que se recusem a permitir a inspecção das suas fracções autónomas, as autoridades competentes devem poder cortar-lhes o abastecimento de água, como forma de pressão sobre os mesmos, para que realizem obras de reparação e manutenção o mais rapidamente possível, a fim de reduzir os impactos da infiltração de água nos residentes ou inquilinos dos edifícios e na saúde pública, respondendo com eficácia às demandas dos cidadãos.