



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

Prestar atenção à execução do “Regime da arbitragem necessária de litígios relativos a infiltrações de água em edifícios”

Zeng Zengwei

12/10/2023

A Lei n.º 9/2023, “Regime da arbitragem necessária de litígios relativos a infiltrações de água em edifícios”, entrou em vigor a 1 de Setembro, estando nela previstas as disposições relativas à inspecção de infiltrações de água e reparação, à negociação para resolução de litígios e aos litígios sujeitos à necessária arbitragem. O regime resolve, de certo modo, as dificuldades comuns de “entrar no edifício”, de “fazer inspecções” e de “exigir indemnizações”. No entanto, resolver infiltrações de água trata-se sempre de um processo difícil e dispendioso, porque a fonte de infiltração de água pode não estar confinada a uma única fracção ou pode mesmo envolver vários andares. De um modo geral, os edifícios com infiltrações de água graves são, na maioria dos casos, edifícios antigos, e a maior parte de quem vive nesses edifícios antigos são pessoas em situação económica carenciada ou idosos. Quando estas pessoas se deparam com problemas de infiltração de água, é porque desconhecem a existência da lei, não compreendem as disposições da lei ou não estão esclarecidas sobre os procedimentos da arbitragem e também não podem suportar as taxas relevantes. No caso de se obter o consentimento para entrar nas fracções e realizar a inspecção, a taxa de serviço do árbitro e a taxa administrativa para cada fracção é de 7950 patacas, ainda sem contar o custo da emissão de relatório de detecção das infiltrações de água por instituições profissionais. Por conseguinte, gostaria de apresentar as seguintes sugestões em relação à execução efectiva desta lei:

1. Definir critérios de cobrança de taxas, ou seja, fixar o preço cobrado por instituições de detecção das infiltrações de água ou profissionais qualificados, de modo a minimizar, na medida do possível, os encargos do público.
2. Reduzir ou isentar das taxas de arbitragem na fase inicial da execução do regime, para que o público não desista de requerer a arbitragem devido aos altos custos.
3. Enviar funcionários dos serviços competentes, voluntários e outras pessoas aos edifícios antigos dos bairros antigos, para apresentar e divulgar a nova lei.
4. Aperfeiçoar o processo de arbitragem relativa a infiltrações de água em partes comuns dos edifícios.