



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

Continuar a melhorar o regime jurídico relativo a infiltrações de água

Cheang Kai Lok

12/10/2023

O “Regime da arbitragem necessária de litígios relativos a infiltrações de água em edifícios” entrou em vigor no dia 1 de Setembro deste ano. Acredita-se que o novo regime ajudará os moradores na resolução desse tipo de litígios. No entanto, actualmente, os moradores encontram ainda vários problemas ao lidarem com casos de infiltrações de água, especialmente os que envolvem partes comuns dos edifícios.

Segundo o relatado pelos moradores, em muitos casos em que as infiltrações ocorrem em fracções autónomas devido a danos nas partes comuns dos edifícios, é mais difícil definir a responsabilidade, principalmente porque existem opiniões contrárias sobre a natureza das obras de manutenção. O disposto no n.º 1 do Artigo 15.º do “Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio” determina que: “A reparação de partes comuns é indispensável e urgente quando a recuperação ou a substituição dos componentes avariados, arruinados ou deteriorados deve ser executada com brevidade por estar em causa a segurança ou a satisfação de necessidades essenciais dos condóminos”.

Por isso, os moradores nas fracções autónomas com infiltrações de água consideram indispensáveis e urgentes as obras de reparação, devido ao impacto na sua vida quotidiana ou ao receio de danificação na estrutura dos edifícios causada pelas infiltrações, pelo que esperam que as entidades de administração sejam responsáveis pela reparação. No entanto, como a reparação envolve a utilização do fundo comum de reserva do condomínio e os casos em questão afectam uma área relativamente pequena, as entidades de administração receiam ser responsabilizadas por outros moradores, se utilizarem o fundo comum de reserva do condomínio, pelo que tendem a caracterizar as infiltrações de água como reparação comum, sendo estas tratadas juntamente com outros assuntos, quando se realiza a assembleia geral do condomínio. Em outras situações, é comum que o tratamento dos casos seja adiado e simplesmente ignorado, o que dificulta a resolução do problema.

Dito isto, sugiro:

1. Continuar a melhorar o regime jurídico relativo a infiltrações de água em 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

e clarificar as definições relevantes.

2. Intensificar a divulgação do “Regime da arbitragem necessária de litígios relativos a infiltrações de água em edifícios”, especialmente dirigindo-a às entidades de administração dos edifícios e aos moradores, de modo a aprofundar o conhecimento da lei por estes.
3. Lançar pacotes de divulgação de casos para os “preguiçosos”, de modo a permitir que os moradores tenham um conhecimento geral da situação e das formas de tratamento.