



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

Para lidar com o problema do envelhecimento dos prédios antigos, o Governo e a população devem trabalhar em colaboração para melhorar o ambiente habitacional

Kuan Im Kun e Chu Oi Lei

07/06/2023

Existem aproximadamente 33 000 fracções habitacionais em Macau com 40 anos ou mais e cujos quadros de colunas instalados nas zonas comuns dos edifícios estão envelhecidos, com a queda dos revestimentos das suas paredes exteriores a representar riscos de segurança em diversos bairros antigos de Macau.

O “Regime Jurídico da Construção Urbana”, revisto no ano passado, determina que os proprietários devem proceder a obras de reparação e manutenção nos seus edifícios, passados 10 anos após a emissão da licença de utilização e, posteriormente, a cada cinco anos. Quando se verificarem sinais de falta de reparação e manutenção, as autoridades competentes têm o direito de exigir que os proprietários em causa dêem seguimento e apresentem um relatório de inspecção do edifício. Em caso de incumprimento da execução de reparações e manutenção, o proprietário ficará sujeito à aplicação de sanções administrativas. No entanto, a população ainda não entende o novo regime revisto, e desde que o regime entrou em vigor, há menos de um ano, os edifícios ainda não são obrigados a ser alvo de reparações e manutenção a cada cinco anos. Assim, a consciencialização dos proprietários para a realização de inspecção, reparação e manutenção dos edifícios não é significativa.

Actualmente o Governo e as empresas de interesse público fornecem vários projectos subsidiados para a reparação e manutenção de edifícios, como o Fundo de Reparação Predial, o Programa de Subsídio para Melhoria da Segurança de Instalações Eléctricas em Áreas Comuns de Edifícios Antigos Baixos e o Plano de Apoio Financeiro para Reparação das Instalações de Abastecimento de Água de Edifícios Baixos. No entanto, a maior parte dos edifícios não pode ser sujeita a reparações porque não se consegue obter a percentagem mínima dos direitos dos propriedade, ou não se consegue chegar a um consenso sobre a repartição das despesas de reparação que excedam o valor atribuído pelo Programa de Subsídio.

Por isso, sugere-se:



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

1. Reforçar a sensibilização junto da população sobre o “Regime Jurídico da Construção Urbana”, especialmente para fazer com que os proprietários de fracções autónomas compreendam claramente a sua responsabilidade pela reparação e manutenção dos seus edifícios, e estejam cientes do regime sancionatório aplicável às infracções ao Regime.
2. Na medida em que muitos proprietários de edifícios antigos existentes são idosos, algumas fracções autónomas são ocupadas por locatários ou os locatários são estrangeiros. Assim, sugere-se que esses edifícios sejam avaliados pelas autoridades competentes e empresas de interesse público como necessitando urgentemente de reparação, e as autoridades competentes e empresas ou associações relevantes podem ajudar proactivamente esses edifícios a candidatar-se ao apoio financeiro para reparação.
3. As autoridades devem prestar atenção e coordenar para que seja ainda mais reduzida a percentagem mínima exigida dos direitos de propriedade para o procedimento de reparação, de modo a encorajar mais proprietários de edifícios a candidatar-se ao apoio financeiro para a reparação de edifícios.