



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



法務局
Direcção dos Serviços de
Assuntos de Justiça



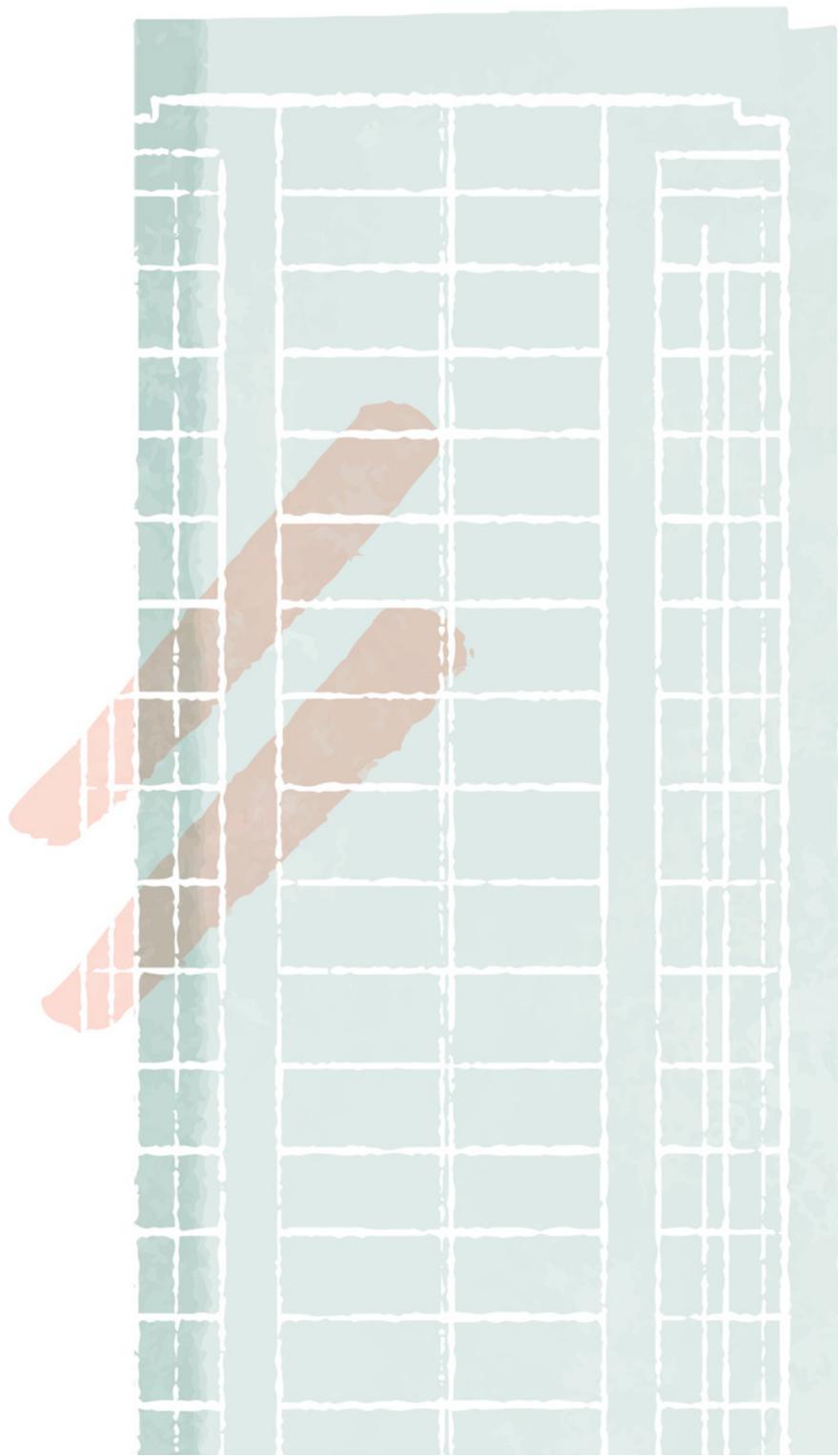
Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios

Conhecimento para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios

**Centro de Interserviços para Tratamento de
Infiltrações de Água nos Edifícios**

**Conhecimento para
Tratamento de
Infiltrações de Água
nos Edifícios**





Índice

1	Apresentação do Centro	06
2	Três procedimentos para tratamento de infiltrações de água	08
3	“Juízo de Pequenas Causas Cíveis” Perguntas E Respostas	14
4	Categorias higiénicas	17
5	As Consequências	19
6	Desobstrução da rede de colectores de conduta de esgotos	20
7	As inspecções profissionais de infiltração no local	22
8	Responsabilidades de Reparação dos proprietários	24
9	Os casos com sucesso	26
10	Organigrama de Procedimentos	28
11	Função essencial	29

1

Apresentação do Centro

No sentido de apoiar os residentes a resolverem os problemas de infiltrações de água nos seus edifícios, foi criado o “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios” (adiante designado por Centro) em Fevereiro de 2009, composto pela Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana (DSSCU), Instituto para os Assuntos Municipais (IAM), Serviços de Saúde (SS), Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça (DSAJ) e Instituto de Habitação (IH), cujo funcionamento se baseia no mecanismo de tratamento de interserviços. Os serviços públicos que compõem o Centro não só apenas cumprem as suas próprias atribuições, mas também cooperam uns com os outros, trocando informações e otimizando os respectivos procedimentos de trabalho, a fim de prestarem aos cidadãos serviços com melhor qualidade e eficiência.

Coordenação



O IH actua como coordenador do “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios”, responsável pelos trabalhos consultivos relativamente aos assuntos do tratamento de infiltrações de água nos edifícios, bem como às situações de tratamento. Em simultâneo, os interessados podem também consultar o andamento dos processos através da página electrónica do Instituto de Habitação.

Apoiar as partes nas responsabilidades pelas Infiltrações de Água nos Edifícios:



No âmbito de apoio, depois de obter consentimento dos proprietários, o “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios” procurará saber a origem das infiltrações de água para servir de referência, na acção de apoiar, delimitando os responsáveis pelas respectivas reparações (fracções privadas ou partes comuns do edifício) para que os proprietários em causa, depois de serem informados da situação em referência, assumam as suas responsabilidades e contactem os técnicos profissionais habilitados para procederem às inspecções e reparações devidas, o mais rápido possível.

Cooperação entre os proprietários



Do ponto de vista da protecção da propriedade privada, o tratamento eficaz dos problemas de infiltrações de água nos edifícios, para além de todas as assistências possíveis proporcionadas pela parte do Governo, a solução, o ponto crucial dependem também da cooperação activa, da coordenação, do fornecimento de informação voluntária e da inspecção e manutenção rápida feita pelos proprietários.

Formas de contacto



Quando ocorrer um problema de obstrução do esgoto ou infiltração de água no edifício, os proprietários devem por sua iniciativa contactar imediatamente um técnico profissional habilitado para essa área para proceder uma inspecção preliminar e chegarem a um acordo de entendimento sobre o tratamento com o proprietário da fracção suspeita da origem da infiltração; entretanto, quando não conseguirem detectar o que motivou a infiltração de água, ou por motivos de dificuldade em chegarem a um acordo de entendimento, podem:

- ◆ Contactar por telefone o “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios”, linha aberta: (853) 2859 4875;
- ◆ Enviar carta electrónica com todas as informações relevantes sobre a situação das infiltrações de água e ainda os meios de contacto (incluindo o nome da rua, do edifício e do andar) para, “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios”: Email: CITIA @ ihm.gov.mo ;
- ◆ Correio postal ou deslocar-se pessoalmente ao “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios” para informações, Endereço: Estrada do Canal dos Patos, n.º 220, Edifício Cheng Chong, r/c L, Macau
- ◆ E, ainda pode enviar carta pelo correio ao “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios” com todos os pormenores sobre a situação das infiltrações de água, incluindo os meios de contacto.

2 Três procedimentos para tratamento de infiltrações de água

123

1

1º Procedimento Verifique por si mesmo

Os residentes quando descobrirem uma infiltração de água, podem proceder à verificação e tratamento, nas seguintes formas:

- ◆ Em caso de infiltração de água que mantenha durante 24 horas, continuamente, e as águas não terem sujidade, nem mau cheiro, em princípio suspeita-se de infiltração da canalização de abastecimento de água. Pelo contrário, se verificar que a infiltração tiver mais intensidade numa determinada hora, e com sujidade ou com mau cheiro, normalmente terá a ver com os esgotos de drenagem de águas residuais.
- ◆ No caso de suspeitar que uma infiltração tenha a ver com a canalização de abastecimento geral de água, podem agir de seguinte forma: informar a fracção suspeita e coordenam para que fechem a válvula central num determinado período de tempo (cerca de 12 horas), se a situação da infiltração de água se atenuar, poderá deduzir que a infiltração está mesmo relacionada com as condutas de abastecimento de águas da respectiva fracção. De outra forma, também pode chegar a um acordo com a fracção suspeita para não utilização de água em determinado período de tempo (cerca de 12 horas), fechando bem todas as torneiras da fracção e de seguida registar as leituras do contador de água de início e fim, para tirarem as dúvidas sobre a fracção suspeita. E se verificar que as variações são constantes, pode deduzir que a infiltração está mesmo relacionada com a respectiva fracção.
- ◆ No caso de suspeição que as infiltrações de água são provenientes dos esgotos de drenagem de águas residuais, pode efectuar um teste na fracção suspeita, com descargas contínuas de água no respectivo local durante cerca de 15 minutos. Se a infiltração se tornar mais notável, poderá concluir que está relacionada com a respectiva fracção. Esta é uma das formas usuais para estas situações de infiltrações de água nos tectos. Relativamente às infiltrações nas paredes, podem estar relacionadas com os problemas de esgotos de drenagem de águas residuais verticais do edifício, sendo estes da responsabilidade de todos os proprietários.

- ◆ Quer da canalização de abastecimento de água quer de esgotos de drenagem de águas residuais, os casos das infiltrações de água que se encontram nos tectos ou nos topos das paredes, normalmente, estão relacionadas com a fracção do andar superior; se se encontram no chão ou na zona do rodapé das paredes, têm a possibilidade de estarem relacionadas com as fracções vizinhas, mas também o problema pode ser da própria fracção.
- ◆ Caso a saída de drenagem de águas residuais se encontre com obstrução ou haja o refluxo de esgoto, normalmente são provocadas pelo entupimento na canalização ou sarjeta, assim pode-se procurar um técnico especializado para verificação e desobstruir, sendo a desobstrução a forma mais rápida e eficaz.
- ◆ Caso seja necessário consultar a planta geral da rede dos esgotos do edifício, os proprietários ou arrendatários (têm que apresentar em conjunto a busca da conservatória ou o contrato de arrendamento) podem requerê-la junto da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana (DSSCU).
- ◆ A Administração para efectuar certos trabalhos necessários de interesse comum, por exemplo a verificação do abastecimento de água, de gás, de electricidade do edifício e ainda o funcionamento e a segurança dos sistemas de canalizações e esgotos se estão em conformidade com a respectiva disposição legal, etc; qualquer administrador pode entrar em qualquer parte comum do edifício para verificação e proceder às inspecções devidas e ter acesso nas fracções autónomas desde que seja autorizado pelos condóminos para o efeito.
- ◆ Se a conclusão das inspecções feitas for a necessidade de realizarem obras nas determinadas fracções autónomas privadas inspeccionadas, a Administração, em consideração pela natureza de urgência da realização de obras, e após a obtenção da concordância dos proprietários das fracções privadas para a fixação da data e do período de trabalho para as obras, pode dar início e o arranque das obras necessárias.
- ◆ Por outro lado se não haver consentimento nem autorização do proprietário da fracção suspeita da origem da infiltração, a Administração pode deduzir um processo judicial, e se for necessário, através de decisão do tribunal, obter uma autorização aceder à respectiva fracção privada para verificação e ainda com a mesma decisão pode determinar a forma da realização das obras.

2 Três procedimentos para tratamento de infiltrações de água



2

2.º Procedimento Prestação de informações sobre a inspecção e reparação;

Os residentes quando descobrirem uma infração de água, podem proceder à verificação e tratamento, nas seguintes formas:

- ◆ Caso a origem das infiltrações de água se encontre na fracção do reclamante o próprio proprietário deve proceder à inspecção e à reparação.
- ◆ E, se a origem da infiltração for proveniente de outra fracção ou nas partes comuns do edifício, o Reclamante/Administração/Empresa de Administração deve apelar ao responsável ou os responsáveis pelas partes comuns do edifício para procederem à inspecção e reparação;

Depois dos esforços feitos, se ainda não terem conseguido encontrar a origem da infiltração durante a inspecção, e se houver necessidade de fazer reparação, e não conseguirem atingir um consenso entre os proprietários das outras fracções, depois de reunir os seguintes requisitos, o Centro poderá instaurar um processo para acompanhamento:

- 1: Nas partes comuns do edifício ou dentro da fracção, as infiltrações de água ou obstruções dos sistemas de drenagem e abastecimento de água da vida quotidiana, não incluindo os pingos do ar condicionado, mudança ilegal do sistema de abastecimento e de drenagem de água, os problemas emergentes da junta de dilatação ou das paredes exteriores causados pela construção ilegal.
- 2: Depois de efectuar as respectivas medidas da verificação por si mesmo do primeiro procedimento.
- 3: Fracções constituídas em regime de propriedade horizontal (diferentes titulares das fracções).

Para melhorar o apoio aos reclamantes na resolução dos problemas de infiltrações de água, devem apresentar os seguintes dados para solicitar o devido apoio ao “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios” (só podem ser fornecidas as informações de contactos dos terceiros depois de obter o seu consentimento):

- ◆ Nome e telefone de contacto do reclamante;
- ◆ Dados completos e morada (rua, n.º policial, bloco/edifício, andar e moradia ou parte comum);
- ◆ Assunto (indicar claramente o local e a actual situação) (por exemplo: infiltrações de água nas paredes do quarto);
- ◆ Duração da infiltração de água;
- ◆ Fracção/local suspeito da origem e o respectivo n.º de telefone de contacto;
- ◆ Resposta da fracção suspeita (se houver);
- ◆ Opiniões efectuadas pelos técnicos de inspecção e reparação;
- ◆ As infiltrações de água têm influências ou não noutras fracções do respectivo edifício, caso haja é necessário mencionar os andares e moradias destas fracções;
- ◆ Nome da empresa de administração, administração e os respectivos números de telefone de contacto e tipos de acompanhamento efectuado (se houver);
- ◆ Apresentação de fotografias tiradas nos locais das respectivas infiltrações de água;
- ◆ Por fim, é necessário obter o n.º do processo (_____/CITIA/_____), que será utilizado para a consulta posterior.

2 Três procedimentos para tratamento de infiltrações de água

123

3

3.º Procedimento Procedimento de inspecção e reparação e Processo Civil

Procedimento de inspecção e reparação



Depois de se saber a origem da infiltração de água, o responsável deve contratar o mais rapidamente possível um técnico habilitado para proceder à inspecção e reparação, visto que, quanto mais tempo demorar a infiltração de água, mais se aumenta os prejuízos e danos, e ainda aumenta mais a área afectada e por isso os custos da reparação também sofrem um aumento significativo.

Processo Civil



Outro dado importante, quando ambos os proprietários não chegarem a um acordo para as indemnizações por prejuízos causados com a infiltração de água, estes assuntos dizem respeito à responsabilidade civil, pelo que o proprietário lesado pode recorrer ao processo civil para apuramento das responsabilidades sobre as indemnizações.

Para esse fim e facilitar aos residentes, foi criado um Juízo de Pequenas Causas Cíveis no Tribunal Judicial de Base, para o ressarcimento de indemnização não superior a \$100,000.00 (cem mil patacas), assim os proprietários lesados podem, através do “processo referente a pequenas causas”, apresentar um processo para ressarcimento de indemnização voluntário e não é necessário constituir advogado.

A petição do “processo referente a pequenas causas” pode ser escrita pelo próprio ou através de um impresso, que pode ser obtido na secretaria do Tribunal Judicial de Base, ou ainda se encontra disponível na página electrónica www.court.gov.com para mais informações queira ligar para o n.º de telefone: 85970278.

Exemplo 1:

O Sr. Cheong (nome fictício) da fracção superior renovou a sua casa de banho e substituiu os artigos sanitários por outros novos. Devido à deficiência na instalação e ligação à drenagem de água do sanitário, aconteceu que mais tarde a água infiltrou-se na fracção inferior, tendo provocado uma descasca na pintura do tecto e na parede da casa de banho e ainda na sala de estudo da fracção inferior da Sra. Chan (nome fictício). Após tomar conhecimento do sucedido ambos chegaram a um acordo, o Sr. Cheong morador da fracção superior, comprometeu arranjar de novo a ligação de drenagem de água do sanitário, mas recusou a pagar à Sra. Chan, as despesas da reparação da casa de banho no montante de \$8,000. A Sra. Chan decidiu intentar uma acção judicial no tribunal.

A indemnização reclamada pela Sra. Chan é inferior a \$100,000.00 (dez mil), pelo que ela só precisa de apresentar a petição inicial e juntar todas as provas relevantes (exemplo: fotografias, recibos das despesas de reparação, etc.), para instaurar o processo através do “processo referente a pequenas causas”.

Exemplo 2:

A ligação de drenagem de água do sanitário da casa de banho da fracção da proprietária Sra. Lei (nome fictício) devido à falta de reparação, provocou uma pequena mancha de água no tecto da casa de banho da fracção inferior do proprietário Sr. Wong (nome fictício). A Sra. Lei concordou, depois de ter comunicado, que iria proceder à inspecção e reparação o mais rápido possível, sendo o valor de reparação de cerca de \$1,000.00 (mil). Posteriormente, a Sra. Lei não cumpriu de imediato o compromisso assumido e a situação do tecto da casa de banho do Sr. Wong piorou, e provocou uma descasca na pintura na parede com aparecimento visível de betão do tecto, aumentando portanto subitamente o valor da reparação cerca de \$40, 000.00 (quarenta mil). Mas quando o Sr. Wong apresentou as despesas, a Sra. Lei rejeitou a pagar ao Sr. Wong. O Sr. Wong decidiu recorrer ao tribunal.

O valor das despesas gastas e perda do Sr. Wong é inferior a \$100,000.00 (cem mil) pelo que pode mover uma acção processual contra a Sra. Lei no Tribunal Judicial de Base.

3 “Juízo de Pequenas Causas Cíveis” Perguntas E Respostas



▼ Como se elabora uma petição inicial?



A petição inicial pode ser escrita pelo próprio ou pode ser apresentada através de impresso próprio, (o impresso pode ser obtido na secretaria do Tribunal Judicial de Base ou encontra-se disponível na página electrónica www.court.gov.mo) dela devendo constar:

- 1) Os nomes de ambas as partes, as respectivas identificações, as residências, os números de telefones os números de telefones e outros meios de contacto;
- 2) Uma exposição dos factos em que assenta a pretensão do autor;
- 3) O pedido (por exemplo, a condenação do réu no pagamento de uma indemnização);
- 4) O valor da causa (ou seja, é o montante de valor envolvido, no primeiro exemplo, o autor pediu ao réu o pagamento das despesas feitas na reparação \$8,000.00 (oito mil) portanto o valor da causa é de \$8,000.00 (oito mil);
- 5) A entrega das provas.

▼ É necessário pagar as custas judiciais? Quem paga o autor ou o réu?



Em princípio, cada acção implica o pagamento das custas (custas judiciais) que inclui a taxa de justiça e vários encargos. A taxa de justiça é cobrada de acordo com “REGIME DAS CUSTAS NOS TRIBUNAIS”, por exemplo, se o valor da causa da acção for de \$8,000.00 (oito mil), a taxa de justiça é de \$800 (oitocentas), se o valor de causa for de \$50,000.00 (cinquenta mil) a taxa de justiça é de \$2,600.00 (dois mil e seiscentas) Os encargos são taxa administrativa, bem como por exemplo as despesas de comunicações telefónicas, correios postais, etc.

Nas pequenas causas cíveis, não é necessário pagar as custas judiciais previamente. O tribunal irá condenar a parte vencida no pagamento das todas as custas.

▼ Depois da entrega a petição inicial nas secretarias de tribunais, como vai tratar?



O tribunal vai proceder à citação do réu segundo os dados proporcionados pelo autor, notificando ao citando para contestar no prazo de 15 dias, confessando ou não o conteúdo alegado na petição inicial, explicando o decurso dos acontecimentos e apresentar imediatamente as provas que estejam à sua disposição. A contestação pode ser escrita pessoalmente ou através de impresso (o impresso pode ser obtido na secretaria do Tribunal Judicial de Base ou encontra-se disponível na página electrónica www.court.gov.mo).

Quando tenha razão fundamentada, o réu pode na contestação deduzir a reconvenção contra o autor, ou seja, demandar contra o autor ao contrário. Neste caso, o autor deve responder à reconvenção no prazo de 15 dias a contar a partir da recepção da respectiva notificação e apresentar as provas que estejam à sua disposição.

Se o réu não contestar, em princípio, consideram-se reconhecidos os factos articulados pelo autor, podendo conduzir afinal a perda da causa.

▼ Quando abre a audiência?



Terminado o procedimento acima referido, o juiz vai agendar a abertura da audiência no prazo de 20 dias.

O juiz que preside à audiência procura conciliar as partes. Frustrada a tentativa de conciliação, o juiz procede ao julgamento da causa e inquirir as provas apresentadas, proferindo a sentença no fim.

▼ Quando vai acabar a causa?



Uma acção é composta por muitos procedimentos, relacionado um com outro. A ausência em parte incerta do réu, a ausência das • testemunhas, ou as várias diligências de inquirição feitas em necessidade conforme o caso concreto (por exemplo, a autenticação da assinatura ou identificação das causas dos danos) podem ter influências na duração do processo.

▼ Se o réu ficar vencido mas não cumprir a sentença, o que pode fazer o autor?



O autor pode pedir outro “processo sumário de execução” no Tribunal Judicial de Base com a sentença proferida anteriormente, com fim de obter o pagamento do réu através da penhora e venda dos seus bens;

▼ Se o autor ou o réu não ficou convencido em relação à decisão proferida, cabe recurso?



Em princípio não cabe recurso.

4 Categorias higiénicas

Serviços de Saúde (SS)

- ◆ Sendo um dos membros do Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios, os trabalhos de apoio, incluem, nomeadamente, o seguinte conteúdo:
- ◆ Efectuar e actualizar, quando for necessário, a avaliação do grau de risco para a saúde pública;
- ◆ Propor ao “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios” o prazo do desenvolvimento do tratamento, de acordo com os graus de risco;
- ◆ Avisar e recordar os proprietários e/ou administradores processarem os tratamentos, por si próprio;
- ◆ Entrar nas propriedades privadas, sem autorização prévia dos proprietários, de acordo com os critérios fixados e efectuar os respectivos procedimentos;
- ◆ Prestar informações actualizadas dos respectivos casos ao “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios”.

Categorias	Características	Fotografias
Baixo	<p>Risco de nível leve: A área afectada pequena e o desenvolvimento lento:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ as águas residuais de pequeno volume, por passagens irregulares (que incluem os esgotos, as paredes e as superfície de pavimento em madeira), infiltram para os esgotos de drenagem vizinhos, mas não afectam directamente os residentes ou peões, nem se acumulam;◆ as águas residuais infiltram-se devagar nas paredes dentro das fracções, nos tectos ou na estrutura dos pavimentos de madeira;◆ são provenientes das infiltrações dos canais de abastecimento de água e não provocam a situação visível da reprodução de micróbio.	

Categorias	Características	Fotografias
<p>Médio</p>	<p>Risco de nível médio: a área afectada e o desenvolvimento médio:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ as águas residuais de grande volume circulam-se nas passagens públicas dos edifícios ou saem para as estradas, afectando directamente os residentes ou peões; ◆ as águas residuais de grande volume acumulam-se nas fracções ou nos espaços públicos dos edifícios; ◆ as infiltrações de águas residuais dos esgotos descobertas, com o movimento que podem provocar expiração; ◆ as águas residuais ou limpas acumuladas nas áreas visíveis provocam a reprodução de micróbios (mosquitos/ratos). 	
<p>Alto</p>	<p>Risco de nível alto: a área afectada extensa e com rápido desenvolvimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ As infiltrações do sistema de abastecimento poluíram o sistema de abastecimento de água ou constitui uma grave ameaça à poluição no sistema de abastecimento de água. 	

5 As Consequências

De acordo com a Lei n.º 2/2004 “Lei de Prevenção, Controlo e Tratamento de Doenças Transmissíveis” e o Decreto-lei n.º 81/99/M, se os proprietários não procederem à reparação e puserem em causa a higiene pública, o Governo pode, nos termos do Decreto-lei n.º 81/99/M “Estrutura a Orgânica dos Serviços de Saúde de Macau”, impor as medidas compulsórias, com fim de prevenir ou eliminar os factores ou situações susceptíveis de causar prejuízos e pôr em risco à saúde individual ou colectiva.





6 Desobstrução da rede de colectores de conduta de esgotos

Sendo um dos interserviços do “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios”, o trabalho auxiliar do Instituto para os Assuntos Municipais (IAM) dedica-se a, depois de analisar o caso concreto, fazer inspecções e desobstruir a rede dos colectores de conduta de esgotos ligada com o caso, sendo o seguinte um dos casos realizado com êxito;

Caso: Num edifício, ocorreu o refluxo na sanita do 2.º andar, posteriormente, ocorreu a mesma situação ao 3.º e 4.º andar. Verificado por um técnico profissional habilitado e contactado pelos proprietários, deparou-se que era obstrução dos esgotos comuns do edifício, mas ainda não se conseguiu identificar a parte desobstruída.

Processo: Durante a acção tomada em conjunto, segundo as informações da planta de esgoto do edifício e o exame de água, suspeitou-se que havia obstrução numa parte do esgoto comum subterrâneo da entrada/saída do edifício.

De acordo com relatório acima mencionado, os proprietários em causa procederam imediatamente ao trabalho de desobstrução dos esgotos do edifício. Em simultâneo, o IACM também continuou a fazer os exames de desobstruções e determinou que estava obstruído e em bom estado de funcionamento o sistema de drenagem das condutas de coletores público ligada à rede de esgotos ligadas com o edifício. Portanto, o problema ficou solucionado.

As fotografias dos acontecimentos no caso concreto



Os proprietários abriram e desobstruíram os esgotos comuns obstruído no edifício;



O IACM também continuou a fazer os exames e desobstruções e determinou que estava regular o funcionamento da rede de conduta de colectores de esgotos ligados ao edifício.

7 As inspecções profissionais de infiltração no local

Com o objectivo de apoiar os proprietários a assumirem as suas responsabilidades de reparação, nos casos em que haja dificuldade em determinar a origem das infiltrações de água, à Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana (DSSCU) encarrega os organismos de inspecção profissional de proceder às inspecções nos casos da infiltração de água e obstrução do edifício. Através dos instrumentos profissionais e técnicas avançadas do organismo de inspecção profissional, consegue-se inspecionar as partes suspeitas afectadas de maneira que não lhes cause destruição. Além disso, através da inspecção feita pelos instrumentos tecnológicos, pode-se obter os dados objectivos e científicos, para analisar e determinar a origem de infiltração, pelo que se conseguem prestar resultados mais pormenores.

Os métodos de exame utilizados pelo organismo profissional na execução de inspecção de infiltrações são os seguintes:

1. Inspeção visual:

É um método de base de todas as inspecções, procedendo a uma análise básica e ao registo nos sítios diferentes das fracções afectadas por infiltrações e as suspeitas de origem.

2. Teste de humidade de microondas:

Utiliza-se vários tipos de detectores e instrumentos para testar a humidade das partes de infiltração de água em profundidade diferente.



Utiliza-se um instrumento detector para atestar a humidade das paredes suspeitas de infiltração de água e no tecto.

3. Termografia de raios infravermelhos:

É utilizada para medir a temperatura à superfície e a registar nos sítios dificilmente atingíveis pelo teste de humidade de microonda.



4. Teste de pó fluorescente:

Mete-se uma substância fluorescente não venenosa no esgoto de drenagem suspeito, e utiliza-se a luz ultravioleta para detectar se existe ou não a substância fluorescente no local de infiltração, a fim de poder localizar a situação de infiltração.



Para isso se for necessário, e permitido, utilizam-se ainda outros métodos detectores como Leak Seeker, Teste de Expansão de Balões, Teste de Drenagem de Chão, Teste de Inclinação e Direcção de Circulação de Água, Teste de Caudal, Inspeção de Largura de Fenda, Medição de Temperatura e Humidade, Teste de Endoscopia e Teste de Pressão de Esgotos, etc.

8 Responsabilidades de Reparação dos proprietários

Um lar confortável é um desejo de toda a gente. Como os edifícios pertencem ao património privado, e o desejo dos proprietários queiram ter um ambiente habitacional confortável, assim como quem quer assegurar que o seu património não perca valor por falta de manutenção, a administração do edifício, deve por sua iniciativa gerir bem o seu edifício de forma apropriada.

I. Partes Comuns

Todos os espaços que não sejam delimitados como parte exclusiva duma fracção nos termos legais são partes comuns do edifício. Por exemplo, escadas de acesso, corredores de uso comum, elevadores, pátios, paredes exteriores, depósito de lixo e portaria, etc. são considerados partes comuns do edifício.

O disposto legal determina que os proprietários têm de proceder à manutenção e reparação das partes comuns após 10 anos da ocupação do edifício e posteriormente de 5 em 5 anos.

Se houver obstruções ou infiltrações de água nas partes comuns do edifício, terão de depender das causas (origem) danificadas, para decidir quem é o causador. Se o culpado for de uma determinada fracção (por exemplo, a modificação dos esgotos de drenagem da fracção provocou as infiltrações de água nos corredores do edifício), esse proprietário da fracção tem que ser chamado a responsabilidade; se os estragos forem naturais ou danificações com o tempo e com a falta de reparação e manutenção, são todos os proprietários responsáveis a suportarem com as despesas que forem feitas nas reparações.

Entretanto se o edifício tiver criado um fundo comum de reserva, poderá usá-lo para o pagamento das despesas de reparação, senão as responsabilidades dos custos são assumidas e divididas por todos os proprietários em proporção das suas fracções nas despesas de reparação.

Fundo Comum de Reserva do edifício

- ◆ Nos termos do disposto legal, cada proprietário contribui para esse fundo comum de reserva, com uma quantia no montante não inferior a, pelo menos, 10% da sua quota-parte nas restantes despesas de condomínio por mês, com a finalidade de custear as despesas de grande montante imprevisíveis de conservação do edifício (por exemplo: a avaria dos

elevadores, as reparações urgentes, da destruição das paredes exteriores do edifício por causa do tufão);

- ♦ Se o edifício não tiver constituído o Fundo Comum de Reserva, as despesas efectuadas são divididas por todos os proprietários em proporção da percentagem das suas fracções, se a situação for urgente, e as reparações forem de carácter urgente nas partes comuns do edifício podem ser levadas a efeito por iniciativa de um qualquer proprietário.

O proprietário que efectuou o pagamento das despesas decorrentes das reparações, e depois da conclusão das reparações, pode exigir aos restantes proprietários o pagamento proporcional à percentagem das suas fracções. Caso não lhe paguem, pode instaurar um processo civil contra eles para solicitar o reembolso.

II. Fracções Autónomas Privadas

Se os problemas de desobstrução e infiltrações de água ocorrerem nas fracções privadas, a efectivação da responsabilidade depende também do apuramento das causas de danificação. Se a responsabilidade for duma determinada fracção, claro é ele que é responsável, se for culpa de outra fracção (por exemplo, a fracção superior, ao fazer obras, furou à parede e provocou a rebentação do esgoto; ou o hábito de deitar resíduo nos esgotos da cozinha provocou a obstrução), o respectivo proprietário é chamado a responsabilidade de restituir e restaurar a situação ou indemnizar dos danos por ele provocados.

Ignorância e Recusa de reparação

Se as partes comuns ou as fracções privadas do edifício, por desobstruções, infiltrações de água ou falta de manutenção, forem classificadas como “perigos para a higiene pública”, as autoridades têm o poder de ordenar a procederem às obras de reparação ou de manutenção. Se os respectivos proprietários não cumprirem com as ordens de realizarem obras dentro do prazo legal, as autoridades podem substituí-los para o fazer, sendo responsáveis os proprietários infractores por todas as despesas feitas.

9 Os casos com sucesso

O sucesso para a solução do problema de infiltração está, além da cooperação entre os serviços públicos do “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios”, é igualmente importante a plena colaboração entre os respectivos proprietários e o cumprimento da responsabilidade de reparação o mais depressa possível.

Caso 1 - Refluxo permanente de água na sanita

Acontecimento: A sanita da fracção 1-C dum edifício baixo tinha o refluxo permanente de água. Após um mês, a água de fezes e urina inundou por toda a fracção e alagou o corredor e pelas escadas públicas, com um cheiro horrível, afectando gravemente a higiene pública do edifício.

Tratamento: Os agentes do “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios”, deslocaram ao local para se inteirar da situação, descobriram que ninguém vivia na fracção 1.º andar C.

Por vários meios de comunicação, finalmente os agentes do “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios”, conseguiram contactar e informar ao proprietário da fracção no Interior da China sobre o acontecimento. Ciente da situação, o proprietário preocupou-se, por um lado, com a deterioração das estruturas da sua fracção, e também podia causar problemas com a segurança dos vizinhos. Portanto, contactou de imediato uns técnicos profissionais para tratarem do assunto da água acumulada na fracção e regressou imediato a Macau. Após as inspecções efectuadas pela Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana (DSSCU), verificaram que era da desobstrução dos esgotos de drenagem de águas residuais do edifício e o “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios”, informou de imediato a todos os proprietários para procederem à reparação assim os proprietários fizeram uma subscrição monetário para contratarem um técnico profissional de canalização e assim em colaboração de todos os proprietários ficou resolvido o problema de infiltrações.

Fotografias do caso



Caso 2 – Obstrução grave do esgoto vertical de drenagem

Acontecimento: O proprietário da fracção 3.º andar C queixou-se que o proprietário da fracção 1.º andar C tinha bloqueado a drenagem das águas da sua casa de banho por causa do refluxo de água ocorrido antes. Como na drenagem da sanita da fracção 2.º andar C também houve aparecimento do refluxo de água, o proprietário da fracção 3.º andar C estava preocupado com o eventual aparecimento da mesma situação de refluxo na sua fracção.

Tratamento: Os agentes do “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios”, que deslocaram o local viram que as sanitas das fracções 1.º andar C e 2.º andar C, encontravam tapados. O proprietário da fracção 3.º andar C revelou que a sua fracção já começou a ser afectada pela situação, mas os proprietários da loja no rés-do-chão C e da fracção 5.º andar C manifestaram que não estão a ser afectados.

Os agentes do “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios”, reuniram com os proprietários ou os seus representantes de todas as fracções C na loja no rés-do-chão C, para se inteirarem do assunto das obstruções em conjunto. Consequentes chegaram ao acordo, de que deveriam primeiro contactar os técnicos profissionais para procederem a inspecções preliminares.

Mais tarde as reparações foram feitas pelos técnicos profissionais e o assunto de refluxo de água ficou resolvida.

Fotografias do caso



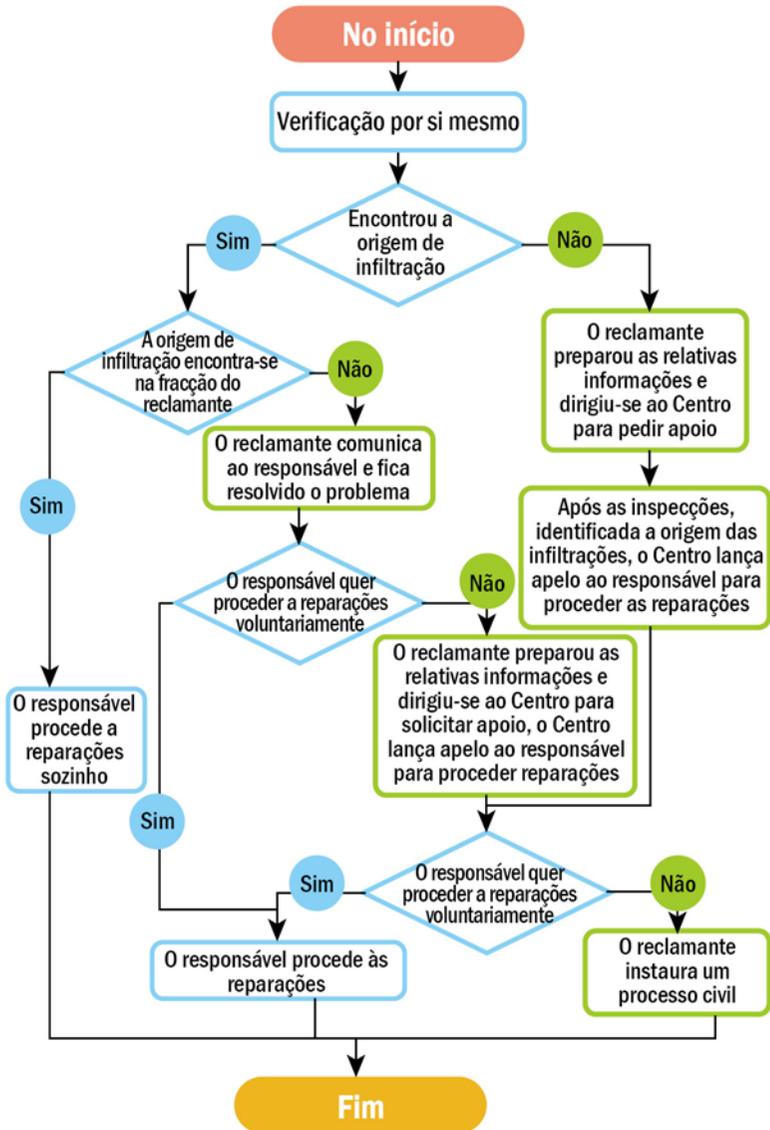
10 Organigrama de Procedimentos

Procedimentos de Tratamento das Infiltrações

Verificação por si mesmo

Prestação de informações de referência sobre a inspeção e reparação;

Reparação e Processo Civil



11

Função essencial



O Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios não é um mecanismo de emergência. Quando os residentes se encontram com o problema das infiltrações, devem tentar por si próprio ou contactar um técnico profissional com o fim de encontrar as causas das infiltrações, assim como acordar entre os proprietários em causa para tratarem desse assunto juntos. Se não conseguirem determinar as causas das infiltrações ou ainda não conseguirem chegar a acordo, podem pedir apoio ao “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios”, para encontrarem a solução e conciliar os moradores a assumir a responsabilidade da reparação, e a fim de procederem às inspecções o mais depressa possível para poderem resolver o problema das infiltrações de água.

Por fim, os moradores têm de ter a noção que, o sucesso para resolver os problemas de desobstrução e de infiltração de água, consiste na colaboração interactiva entre todos os moradores. Desde que as pessoas colaborarem com compreensão, assim os problemas em princípio conseguem resolver-se com sucesso.



**Título: “Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios”
- Conhecimento para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios**

Editor: Centro de Interserviços para Tratamento de Infiltrações de Água nos Edifícios (Instituto de Habitação, Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana, Serviços de Saúde, Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Instituto para os Assuntos Municipais)

Data de Edição: Setembro de 2022

