

**Despacho n.º 12/86**

Ouvindo o Conselho Consultivo, homologo o parecer n.º 206/85, de 12 de Setembro, da Comissão de Terras, respeitante ao pedido feito pela «Sociedade de Fomento Predial Ou Va, Lda.», representada por Cheung Kan Sin, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com área aproximada de 3 170,00m<sup>2</sup>, situado nos aterros do antigo Hipódromo, junto ao Bairro Iao Hon, em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação, (Processo n.º 92/85).

Atendendo a que:

Foram cumpridos os requisitos legais, assim discriminados:

Da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho:

Art. 34.º e 35.º — Área requerida não atinge o limite máximo concedível;

Art. 39.º, n.º 1, a) — A requerente tem legitimidade para requerer direitos sobre terrenos do domínio privado do Território;

Art. 118.º e 119.º — O plano do aproveitamento do terreno, o plano de trabalho e o valor do investimento a efectuar constam da proposta do empreendimento; quanto à indicação da renda a oferecer por m<sup>2</sup> tal é desnecessária dada a natureza especial da concessão (cfr. artigo 10.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 124/84/M).

Do Decreto-Lei n.º 124/84/M:

Art. 4.º — A D. S. O. P. T. pronunciou-se favoravelmente sobre o estudo prévio com as alterações referidas no ofício n.º 5 319/2 948/DUR-L/85-B, de 7 de Junho; foram acordados os preços da comercialização dos fogos e os critérios de fixação das rendas;

Art. 10.º, n.º 1 — O terreno situa-se na zona de habitação económica dos Bairros Tamagnini Barbosa e do Hipódromo, pelo que é próprio para o fim da concessão;

Art. 10.º, n.º 3 — A capacidade financeira e técnica da requerente foi devidamente averiguada e comprovada pelos Serviços competentes;

Art. 14.º — O estudo prévio foi aprovado na forma atrás referida tendo também em atenção o cumprimento das prescrições deste parecer.

Considerando estarem cumpridos os requisitos legais;

Considerando o interesse que o empreendimento proposto assume para o Território, por corresponder aos objectivos de política habitacional referidos no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 124/84/M;

Considerando ainda que, por despacho lançado na informação n.º 58/85, de 26 de Julho, do Gabinete Coordenador da Habitação, o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para o OEFI sancionou as negociações efectuadas pelos Serviços competentes e autorizou a assinatura do termo de compromisso, ao qual estava anexa à minuta do contrato de concessão a celebrar.

Autorizo o pedido, acima identificado, sendo concedido à requerente «Sociedade de Fomento Predial Ou Va, Lda.», o terreno com a área e localização referidas, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, ao abrigo das disposições combinadas dos artigos 30.º, n.º 3-b), e 56.º, n.º 1, ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, devendo a concessão ser reduzida a escritura pública nos termos seguintes:

Contrato de Desenvolvimento para a Habitação, nos termos do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, respeitante a um terreno com 3 710m<sup>2</sup>, sito na zona dos aterros do antigo Hipódromo, junto ao Bairro Iao Hon, entre o território de Macau (primeiro outorgante) e a Sociedade de Fomento Predial Ou Va, Limitada, com sede em Macau, na Rua do Campo, n.º 8, r/c (segundo outorgante):

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

Constitui objecto deste contrato a concessão de um terreno destinado à construção de habitação, no âmbito do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, que regula a celebração dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

*Cláusula segunda — Regime jurídico da concessão*

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na zona dos aterros do antigo Hipódromo, junto do Bairro Iao Hon, com a área aproximada de 3 710m<sup>2</sup> (três mil setecentos e dez metros quadrados), de ora em diante designado simplesmente por terreno, o qual se encontra assinalado na planta anexa (Anexo I) e que tem as seguintes confrontações: confronta em todos os pontos cardeais com vias projectadas.

*Cláusula terceira — Prazo da concessão*

1. O arrendamento é outorgado pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura do presente contrato.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá ser renovado mediante condições a acordar nos termos e limites da legislação aplicável.

*Cláusula quarta — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno será aproveitado de acordo com o Estudo Prévio anexo ao presente contrato (Anexo II), com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, constituindo por 17 (dezassete) pisos, na zona central e 13 (treze) pisos nas zonas laterais do mesmo.

2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

a) Habitação: 28 870m<sup>2</sup> (vinte e oito mil oitocentos e setenta metros quadrados);

b) Lojas para comércio: 1 672m<sup>2</sup> (mil seiscentos e setenta e dois metros quadrados);

c) Centro comercial: 1 007m<sup>2</sup> (mil e sete metros quadrados);

d) Instalações de equipamentos sociais: 650m<sup>2</sup> (seiscentos e cinquenta metros quadrados);

e) Estacionamento: 2 416m<sup>2</sup> (dois mil quatrocentos e dezaesseis metros quadrados).

3. As áreas brutas referidas no número anterior distribuem-se pelos pisos referidos no Estudo Prévio (Anexo II) e estão sujeitas a eventuais acertos após a aprovação do projecto definitivo.

4. A área afectada à habitação deverá ter o seguinte número de fogos, por categoria e tipos:

- a) Categoria A: 552 fogos do tipo «T<sub>0</sub> (II)»;
- b) Categoria B: 72 fogos do tipo «T<sub>2</sub>».

*Cláusula quinta — Renda*

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno pagará \$1,00/m<sup>2</sup> (uma pataca por metro quadrado) de terreno concedido, no montante global de \$ 3 710,00 (três mil setecentas e dez) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar:

\$1,00/m<sup>2</sup>/pisso (uma pataca por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a habitação e estacionamento;

\$1,50/m<sup>2</sup>/pisso (uma pataca e cinquenta avos por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a comércio.

2. As rendas poderão ser revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da outorga da escritura do presente contrato.

*Cláusula sexta — Prazo para o aproveitamento do terreno*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) meses, a contar de 30 de Julho de 1985.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior desta cláusula, o segundo outorgante observará os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, a contar da data mencionada no número anterior para a elaboração e apresentação do projecto de arquitectura;

b) 90 (noventa) dias, a contar da notificação da aprovação do projecto de arquitectura para elaboração e apresentação do projecto definitivo;

c) 30 (trinta) dias, a contar da data da notificação de aprovação do projecto definitivo, para início das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram efectivamente apresentados quando, completa e devidamente, instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos de contagem do prazo mencionado no n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que para apreciação dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo global de 90 (noventa) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior deverá o segundo outorgante requerer de imediato que lhe seja comunicada a decisão dentro dos 30 (trinta) dias seguintes, que acrescerão ao prazo estabelecido no n.º 1 desta cláusula. Expirado este último prazo sem que seja recebida qualquer comunicação considerar-se-á o projecto tacitamente aprovado, sem prejuízo da necessidade do cumprimento das disposições do Regulamento Geral da Construção Urbana e demais legislação aplicável.

*Cláusula sétima — Obrigações do segundo outorgante*

1. Todas as obras necessárias à execução e aproveitamento do terreno a levar a efeito nos termos da cláusula 4.ª deste contrato, correm por conta e responsabilidade do segundo outorgante que para o efeito deverá garantir e assegurar os adequados meios para a sua efectivação, incluindo os necessários recursos financeiros.

2. Para além das demais obrigações resultantes deste contrato e da legislação aplicável à presente concessão, constituem ainda encargos especiais deste contrato a correr exclusivamente por conta do segundo outorgante:

a) A construção de cerca de 3 000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) de arruamento assinalados na planta que constitui o Anexo I deste contrato, bem como o sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, de acordo com o projecto a fornecer pelo primeiro outorgante;

b) A desocupação e remoção de todas as construções provisórias existentes no terreno, incluindo toda a área dos arruamentos a construir pela empresa.

*Cláusula oitava — Materiais de aterro*

Todos e quaisquer materiais de aterro que o segundo outorgante, eventualmente necessite para aplicar no terreno terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

*Cláusula nona — Obrigações do primeiro outorgante*

O primeiro outorgante compromete-se a:

a) Assegurar, directamente ou através de empresas concessionárias, o normal abastecimento de água e o fornecimento de energia eléctrica, desde que o segundo outorgante comunique com a antecedência de, pelo menos, 18 (dezoito) meses, as necessidades de água e energia;

b) Conceder facilidade de ordem administrativa e policial, se necessário, para o cumprimento, por parte do segundo outorgante, do estabelecido na alínea b) do n.º 2 da cláusula 7.ª;

c) Fornecer no prazo de 18 (dezoito) meses, contados a partir de 30 de Julho de 1985, os projectos dos arruamentos, do sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais previstos na alínea a) do n.º 2 da cláusula 7.ª;

*Cláusula décima — Penalidades por incumprimento de prazos*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula 6.ª, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito à multa de \$500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até 90 (noventa) dias, e, para além desse período e até ao máximo de 180 (cento e oitenta) dias, ao dobro daquela importância.

2. A responsabilidade do segundo outorgante pelo incumprimento dos prazos cessa quando se verificarem casos de força maior devidamente comprovados.

3. Consideram-se casos de força maior unicamente os que, considerados como tal nos termos da lei, resultem de acontecimentos imprevistos e irresistíveis, tais como guerra, tufão, cataclismo, malfeitoria, incêndio e alteração de ordem pública, cujos efeitos se produzem independentemente da vontade do segundo outorgante e apesar de todas as diligências feitas por este para restringir e/ou evitar tais efeitos.

#### *Cláusula décima primeira — Cauções*

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º, n.º 2, da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 3 710,00 (três mil setecentas e dez) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução referida no número anterior deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

3. Para além da caução referida nos n.ºs 1 e 2 desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se ainda nos termos da alínea b) do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M a prestar uma caução para garantia de execução do presente contrato, no valor de \$ 530 000,00 (quinhentas e trinta mil) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante.

4. A caução prevista no n.º 3 desta cláusula deverá ser prestada até à data efectiva do início das obras, e poderá eventualmente ser reduzida de 6 em 6 meses, de acordo com a percentagem do aproveitamento já executado.

5. A redução de caução prevista no número anterior será requerida pelo segundo outorgante, reservando-se o primeiro outorgante o direito à verificação dos trabalhos já executados, podendo, a seu critério, autorizar ou recusar a redução solicitada.

#### *Cláusula décima segunda — Transmissões*

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto provisória, depende da prévia autorização do primeiro outorgante.

2. Nos casos em que, por razões ligadas ao segundo outorgante, se mostre inviável a prossecução do presente contrato de desenvolvimento, poderá a sua posição contratual ser transmitida para terceiros, mediante prévia autorização do primeiro outorgante que poderá condicionar tal autorização à revisão das cláusulas do presente contrato.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

#### *Cláusula décima terceira — Prémio do contrato*

1. De acordo com os cálculos previstos no n.º 3 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, o segundo outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio e contrapartida pela concessão do terreno, o seguinte:

a) 62 (sessenta e dois) fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, com a seguinte distribuição e iden-

tificação por pisos, de acordo com o Estudo Prévio (Anexo II):

— 58 fogos do tipo TO II, localizados:

. 10 fogos no 1.º andar e designados pelas letras G, H, I, J, L, S, T, Z, Aa e Ab;

. 32 fogos no 2.º andar e designados pelas letras C, H, I, M, N, S, V, X, Z, Aa, Ab, Ac, Af, Ah, Ai, Aj, Al, Am, An, Ao, Ap, Aq, Ar, As, At, Av, Ba, Bb, Bc, Bd, Be e Bf;

. 16 fogos no 3.º andar e designados pelas letras C, S, V, X, Z, Aa, Ab, Ac, Af, Av, Ba, Bb, Bc, Bd, Be e Bf;

— 4 fogos do tipo T2, localizados no 2.º andar e designados pelas letras D, R, Ag e Au;

b) 1 (uma) fracção autónoma, com a área de 650m<sup>2</sup>, situada no 3.º piso (1.º andar) e identificada com a letra B1 na planta n.º 3 do Estudo Prévio (AnexoII), pronta a ocupar e livre de quaisquer ónus ou encargos, à qual serão afectados 2 (dois) lugares para estacionamento automóvel, situados no 1.º piso (cave) e identificados na planta n.º 2 do Estudo Prévio com os n.ºs 12 e 13.

2. O segundo outorgante obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da totalidade das fracções autónomas referidas no número anterior, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e inscrição matricial na Repartição de Finanças, devendo remeter cópia dos actos de registo ao G. C. H.

3. O segundo outorgante fica obrigado a proceder à entrega no G. C. H., imediatamente após a emissão da licença de habitação das chaves pertencentes às fracções autónomas referidas anteriormente.

#### *Cláusula décima quarta — Comercialização dos fogos do segundo outorgante*

1. A venda de fogos pertencentes ao segundo outorgante reger-se-á pelo disposto no artigo 33.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, devendo o segundo outorgante observar, nomeadamente, os condicionamentos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. O segundo outorgante obriga-se a vender os fogos de sua pertença, exclusivamente a indivíduos que satisfaçam cumulativamente as seguintes condições:

- Tenham idade igual ou superior a 18 anos;
- Residam em Macau, no mínimo, há 5 anos;
- Possuam documento de identificação, emitido pela Administração do Território;
- Não sejam proprietários de nenhum imóvel em Macau (edifício, fracção autónoma ou terreno);
- Não sejam concessionários de qualquer terreno do domínio privado do Território.

3. O segundo outorgante obriga-se a vender apenas um fogo a cada pessoa interessada, desde que o mesmo se destine a habitação própria do comprador. A venda de fogos, destinados a arrendamento a celebrar nos termos da cláusula 16.ª, não fica sujeita ao estipulado na primeira parte deste número nem ao estipulado no n.º 2 desta cláusula.

4. O segundo outorgante compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória, a agregados familiares a indicar pelo primeiro outorgante, 7,5% dos fogos da sua pertença até 6 meses contados a partir da data da assinatura do termo de compromisso. Após aquela data, e caso a lista de agregados familiares, fornecida pelo primeiro outorgante, não preencha

o número de fogos reservados, poderá o segundo outorgante vender os fogos restantes a quaisquer outros indivíduos interessados, sem prejuízo do cumprimento dos demais condicionalismos estipulados nesta cláusula e na lei.

5. O segundo outorgante obriga-se, na comercialização dos fogos da sua pertença a respeitar os preços máximos de venda fixados no preçário que se junta em anexo (Anexo III). Os mesmos serão actualizáveis semestralmente a pedido do segundo outorgante, sendo utilizado para o efeito o índice de preços no consumidor, publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos de Macau para o semestre anterior.

6. O segundo outorgante compromete-se a comunicar ao primeiro outorgante, em impresso próprio fornecido pelo G. C. H., as promessas de venda assumidas, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização será emitida pelo Gabinete Coordenador da Habitação e constituirá documento indispensável à celebração das escrituras de compra e venda, sendo consideradas nulas e de nenhum efeito as vendas realizadas à margem deste procedimento.

7. Adicionarão à reserva de fogos da Administração mencionada no n.º 4 desta cláusula, os fogos da empresa cujos promitentes-compradores desistam da compra após ter o G. C. H. emitido já o respectivo termo de autorização de compra.

*Cláusula décima quinta — Comercialização de áreas não habitacionais*

Uma vez concluído o aproveitamento integral do terreno, o segundo outorgante poderá, sem os condicionalismos aplicáveis à comercialização dos fogos mencionados na cláusula anterior, proceder ao arrendamento e/ou à venda das demais fracções autónomas constituídas que não se destinem a habitação ou a equipamento social.

*Cláusula décima sexta — Arrendamento de fogos do segundo outorgante*

1. O segundo outorgante obriga-se, nos termos do disposto nos artigos 36.º e 37.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, a respeitar os condicionalismos constantes nos números seguintes desta cláusula.

2. O segundo outorgante compromete-se a comunicar ao primeiro outorgante, através do Gabinete Coordenador da Habitação, os fogos de sua pertença destinados a arrendamento, para efeitos de obtenção da autorização necessária à respectiva publicitação à população em geral.

3. O segundo outorgante compromete-se a só arrendar habitações a indivíduos que satisfaçam do disposto no n.º 2 da cláusula 14.ª, e ainda a só dar de arrendamento um só fogo a cada família, salvo situações especiais a autorizar pelo Gabinete Coordenador da Habitação.

4. O segundo outorgante obriga-se a celebrar os contratos de arrendamento no Gabinete Coordenador da Habitação, por escrito e no impresso que para o efeito vier a ser convenicionado.

5. O segundo outorgante compromete-se ainda a respeitar o seguinte regime de renda condicionada:

a) A fixar as rendas iniciais dentro dos limites máximos de renda, estabelecidos em portaria pelo Governador para cada

uma das tipologias de habitação indicadas na cláusula 4.ª;

b) A respeitar os índices anuais de actualização das rendas condicionadas que forem fixados em portaria pelo Governador.

*Cláusula décima sétima — Administração do edifício*

1. O segundo outorgante compromete-se a assegurar, mediante remuneração a convencionar com o primeiro outorgante, o serviço de administração das partes comuns do edifício, de acordo com o Regulamento do Condomínio para Edifícios construídos em Contratos de Desenvolvimento, designadamente:

a) Gerir o uso dos espaços comuns do edifício destinados a estacionamento, mediante o acordo prévio dos compradores;

b) Fazer cumprir as determinações do primeiro outorgante que forem emitidas para o uso e o bom estado de conservação das instalações destinadas a equipamento social;

c) Zelar para que o edifício (no seu conjunto ou por fracções) tenha seguro contra o risco de incêndio, procedendo à sua efectivação e manutenção, quando necessário, sem prejuízo do direito ao reembolso do prémio efectivamente pago pelo segundo outorgante.

2. Consideram-se incluídos no serviço de administração das partes comuns dos edifícios, de acordo com o regulamento referido no número anterior, entre outros os seguintes serviços:

a) Serviços de portaria;

b) Despejo de lixo nas respectivas condutas e limpeza das áreas comuns;

c) Manutenção, em bom estado de funcionamento, dos equipamentos de serviço dos edifícios (elevadores, iluminação geral, equipamento de prevenção contra incêndios, etc.);

d) Demais serviços que se entenda por úteis ao condomínio;

e) Cobrança das rendas do terreno estipuladas nos termos da cláusula 5.ª

3. O segundo outorgante compromete-se ainda a cobrar as rendas das fracções habitacionais que, nos termos da alínea a) do n.º 1 da cláusula 13.ª, fiquem propriedade do primeiro outorgante.

4. O segundo outorgante fica obrigado a proceder à entrega junto dos cofres da Fazenda, mediante a emissão prévia do G.C.H. das correspondentes guias de receitas:

a) Das rendas referidas no n.º 3 desta cláusula, até ao dia 15 de cada mês;

b) Das rendas do terreno a que se refere a alínea e) do n.º 2 desta cláusula, até 31 de Dezembro de cada ano.

5. O segundo outorgante obriga-se a, no prazo de oito dias contados a partir das datas referidas no número anterior, enviar ao G.C.H.:

a) Cópia das respectivas guias de depósito;

b) Uma relação dos arrendatários que eventualmente não tenham pago as respectivas rendas com informação circunstanciada das razões que motivaram a impossibilidade da cobrança.

6. No caso de incumprimento, por parte do segundo outorgante, do disposto no n.º 4 desta cláusula, o segundo outorgante fica sujeito ao pagamento de multa a fixar pelo primeiro outorgante que poderá elevar-se ao dobro da importância em dívida.

7. No caso de incumprimento, por parte do segundo outorgante, do disposto no n.º 5 desta cláusula, o segundo outorgante fica sujeito ao pagamento de multa a fixar pelo primeiro outorgante que poderá elevar-se ao dobro da totalidade das importâncias não cobradas e não participadas, nos termos da alínea b) do n.º 5 desta cláusula.

8. O primeiro outorgante reserva-se o direito de estabelecer padrões mínimos de qualidade para os serviços referidos nas alíneas a), b) e d) do n.º 2 desta cláusula, ficando o segundo outorgante sujeito ao pagamento de multas, a fixar pelo primeiro outorgante nos casos de incumprimento sistemático, relativamente aos padrões estabelecidos.

9. Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 6, 7 e 8 desta cláusula, o primeiro outorgante poderá fazer cessar a prestação de serviços previstos nesta cláusula e contratados com o segundo outorgante, sempre que o incumprimento deste o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

*Cláusula décima oitava — Comparticipação do primeiro outorgante nas despesas do condomínio*

1. O primeiro outorgante compromete-se a participar as despesas de condomínio na parte proporcional às fracções autónomas que, nos termos da cláusula 13.ª, ficarem a ser de sua propriedade, e ainda a satisfazer os encargos resultantes dos serviços prestados pelo segundo outorgante, referidos no n.º 3 da cláusula 17.ª

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, o segundo outorgante deverá propor ao primeiro outorgante através do G. C. H. e até 30 de Setembro de cada ano, em proposta fundamentada que deverá ser acompanhada do registo das despesas efectuadas nos 12 últimos meses, o montante anual do condomínio a vigorar com início em Janeiro do ano seguinte, e ainda a propor o preço a cobrar pelo serviço a prestar nos termos do n.º 3 da cláusula 17.ª

3. Caso o G. C. H. não se pronuncie sobre as propostas referidas no número anterior nos 30 dias subsequentes à sua entrega, serão as mesmas consideradas tacitamente aprovadas, sem necessidade de quaisquer outras formalidades.

4. O pagamento das despesas a cargo do primeiro outorgante, efectuar-se-á mensalmente através do G. C. H., mediante apresentação do recibo pelo segundo outorgante, até ao dia 8 de cada mês.

*Cláusula décima nona — Caducidade do contrato*

1. A concessão do terreno, enquanto provisória, caducará nos seguintes casos:

a) Findo o prazo de multa agravada previsto na cláusula 10.ª;

b) Alteração não consentida da finalidade ou do aproveitamento do terreno concedido sem prévia autorização do primeiro outorgante;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade da concessão será declarada por despacho do Governador e será publicada no *Boletim Oficial*.

3. Declarada a caducidade do terreno reverterá à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas,

sem que o segundo outorgante tenha o direito a qualquer indemnização e com perda das cauções prestadas nos termos da cláusula 11.ª deste contrato.

4. O segundo outorgante terá de abandonar o terreno no prazo fixado pelo despacho referido no n.º 2 desta cláusula, tomando o primeiro outorgante posse do terreno, findo aquele prazo.

*Cláusula vigésima — Rescisão*

1. O presente contrato poderá ser rescindido, no todo ou em parte, sempre que se verifique algum dos seguintes casos:

a) Falta de pagamento da renda do terreno no prazo legal;

b) Alteração não consentida da finalidade ou do aproveitamento do terreno concedido no caso de a concessão já se ter convertido em definitiva;

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão enquanto provisória sem autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento do estabelecido no n.º 2 da cláusula 12.ª deste contrato;

e) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula 13.ª;

f) Incumprimento de quaisquer das obrigações estabelecidas nas cláusulas 14.ª e 16.ª ou de outras resultantes da legislação aplicável.

2. A rescisão será declarada por despacho do Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

3. Declarada a rescisão deste contrato, total ou parcial, reverterá a favor do primeiro outorgante, a totalidade ou parte do edifício (fracção ou fracções autónomas), sem que o concessionário tenha direito a qualquer indemnização.

*Cláusula vigésima primeira — Benefícios fiscais*

1. O segundo outorgante tem direito aos benefícios fiscais previstos na lei para os contratos de desenvolvimento para a habitação.

2. O segundo outorgante poderá ser excluído daqueles benefícios fiscais, nomeadamente, os referentes ao Imposto Complementar, se não tiver em dia e devidamente organizada a contabilidade respeitante ao empreendimento.

3. A declaração de caducidade ou rescisão deste contrato implicará a cessação imediata dos benefícios fiscais correspondentes e conseguidos por força deste contrato.

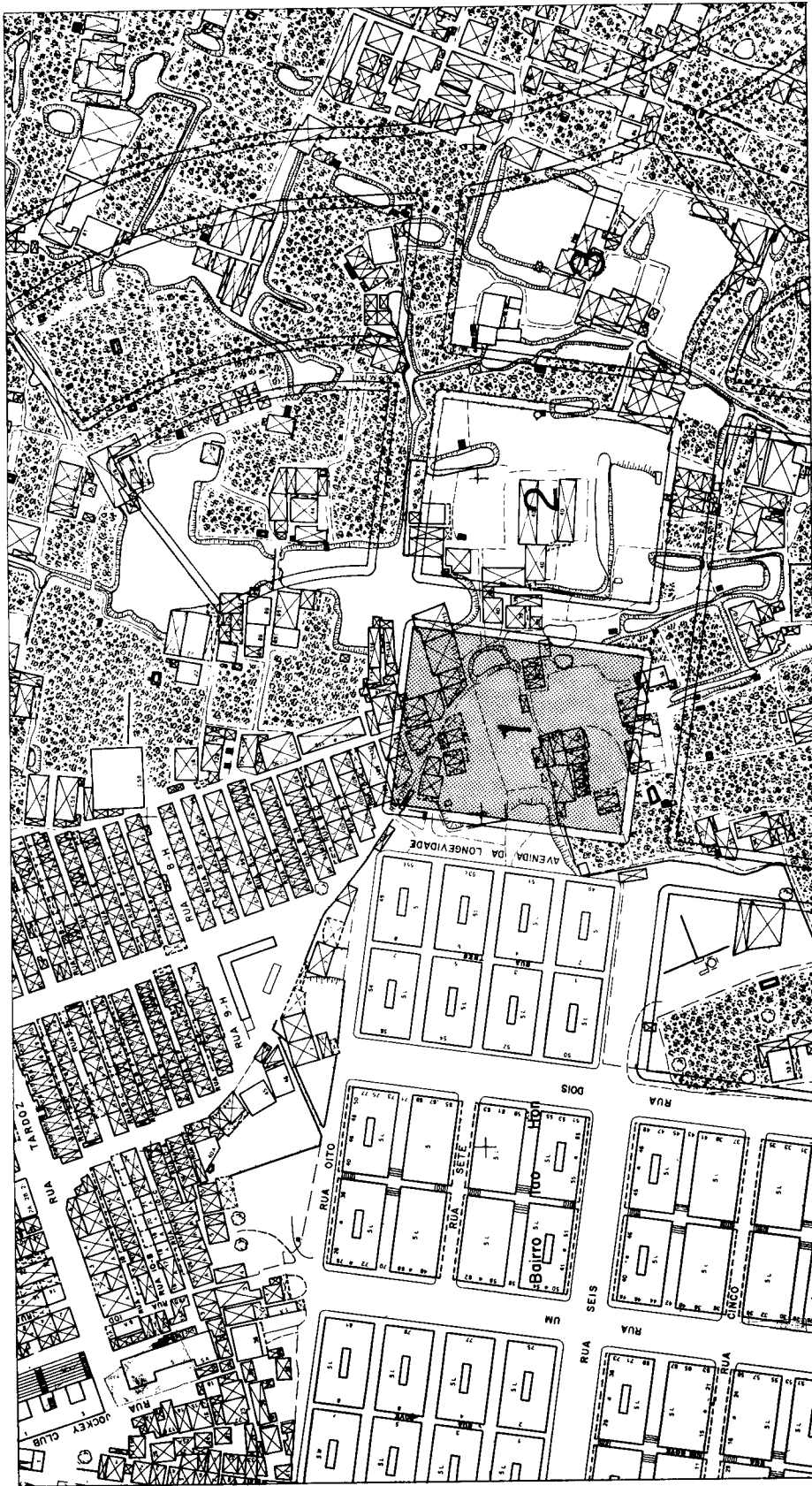
*Cláusula vigésima segunda — Foro*

Todos os litígios emergentes do presente contrato, que não seja possível solucionar amigavelmente, serão dirimidos pelos tribunais do território de Macau, com renúncia a qualquer outro foro.

*Cláusula vigésima terceira — Legislação aplicável*

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pelo disposto no Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação complementar aplicável.

Residência do Governo, em Macau, aos 14 de Janeiro de 1986. — O Encarregado do Governo, *Manuel Maria Amaral de Freitas*.



Area = 3710 mq

SERVICO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO  
 地圖繪製暨地籍署  
 ESCALA 1:2000

A EQUIDISTANCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO  
 Datum Vertical: Nível Médio do Mar (MSL)

JUL 1985

20000