Despacho n.º 164/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Soi Cheong - Companhia de Construção e Investimento, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 955 m2, sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, destinado à construção de um edifício com finalidade habitacional e comercial, ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação. (Proc. nº.444.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. nº.150/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em Agosto de 1985, Soi Cheong-Companhia de Construção e Investimento, Lda., solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área aproximada de 950 m2, situado na Estrada Marginal da Ilha Verde, para o aproveitar com um edifício, destinado a habitação, ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

2. O processo seguiu a sua tramitação normal mas, no âmbito da Comissão de Terras, em face da informação fornecida pela DSPECE em 10.2.88, dizendo que a requerente havia desistido do aproveitamento de um outro terreno confinante, a concessão do terreno em apreço não teve seguimento, por se ter considerado este empreendimento pressuposto necessário daquele.

3. Recentemente veio a requerente renovar o interesse na concessão já requerida, tendo-se reiniciado o processo, uma vez que, entretanto, houve alteração da configuração e dimensão do terreno, compreendendo o aproveitamento agora proposto, áreas para comércio e para estacionamento.

4. O estudo prévio foi apreciado pela DSOPT que sobre ele emitiu parecer favorável.

5. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, condições estas que foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso por ela firmado em 4.12.89 e no qual se compromete ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

6. Conforme informação nº.400/89, de 4.12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência do qual, o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº.464/89", de 4.11.89 e, de acordo com esta planta, a sua área é de 955 m2, assinalada pela letra "A".

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº.124 da mesma lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO

Constitui objecto deste CONTRATO a concessão de um terreno destinado à construção de habitação, no âmbito do Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis nºs 59/85/M e 41/87/M, respectivamente de 29/6/85 e 22/6/87, que regula a celebração dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

CLÁUSULA SEGUNDA - REGIME JURÍDICO

O Território de Macau, a seguir denominado PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à SOI CHEONG - Companhia de Construção e Investimentos Limitada, a seguir denominada SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento, um terreno situado junto à Estrada Marginal da Ilha Verde, com a área de 955 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, o qual se encontra assinalado na planta anexa (anexo I), com o nº de processo 464/89, da DSCC.

CLÁUSULA TERCEIRA - PRAZO DA CONCESSÃO

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

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior, poderá nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

CLÁUSULA QUARTA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado de acordo com o estudo prévio com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por (8) pisos.

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

   a) Habitação: 3.746 m2 (três mil setecentos e quarenta e seis metros quadrados)

   b) Comércio: 898 m2 (oitocentos e noventa e oito metros quadrados)

   c) Estacionamento: 359 m2 (trezentos e cinquenta e nove metros quadrados)

   d) Áreas Comuns: 720 m2 (setecentos e vinte metros quadrados)

3. As áreas brutas de construção referidas no número anterior distribuem-se pelas pisos referidos no estudo prévio 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 categorias e tipos:

   Categoria B : 90 fogos sendo 33 do tipo T1 e 57 do tipo T2

5. O edifício a construir para além de respeitar as exigências mínimas do Regulamento Geral de Construção Urbana, relativamente ao tipo de acabamentos e qualidade dos materiais, deverá ainda respeitar no mínimo os acabamentos e equipamentos constantes do mapa entregue pela DSPECE.

CLÁUSULA QUINTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, conjugada com o número 2 do artigo 10º do Decreto-Lei nº 124/84/M de 29 de Dezembro, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $1,00/m2 (uma pataca por metro quadrado) de terreno concedido, no montante global de $ 955 (novecentas e cinquenta e cinco) patacas;

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

      - $1,00/m2/piso (uma pataca por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada à habitação e estacionamento;

      - $1,50/m2/piso (uma pataca e cinquenta avos por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a comércio.

2. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da data da outorga da escritura do presente CONTRATO, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que durante a vigência do CONTRATO venham a ser publicadas.

CLÁUSULA SEXTA - PRAZO PARA O APROVEITAMENTO DO TERRENO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 22 meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

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

   a) 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da data mencionada no número anterior para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

   b) 60 (sessenta) dias, a contar da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos , electricidade e instalações especiais);

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

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 2, os serviços competentes observarão um prazo de 90 (noventa) dias.

5. Caso os serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá dar início à obra projectada 30 (trinta) dias após comunicação por escrito à DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o SEGUNDO OUTORGANTE da apresentação do respectivo projecto de obra.

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 4ª 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 desocupação do TERRENO e remoção de todas as construções provisórias e materiais aí existentes;

   b) A desocupação e remoção de todas as construções e materiais da área circundante demarcada na planta com o no. de processo 464/89 que constitui o anexo I deste contrato;

   c) A construção de cerca de 342 m2 (trezentos e quarenta e dois metros quadrados) de arruamentos assinalados com a letra B 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

3. O SEGUNDO OUTORGANTE não poderá, a qualquer título, ocupar a área desocupada e destinada à construção dos arruamentos, e, em caso de necessidade de instalação de estaleiros para execução da obra, deve ser préviamente obtida a concordância da DSOPT.

4. No caso de o PRIMEIRO OUTORGANTE assegurar, por qualquer forma a desocupação total ou parcial das construções provisórias irregulares existentes no TERRENO ou área dos arruamentos, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a entregar àquele o montante correspondente a $700,00 (setencentas) patacas por cada metro quadrado de terreno assim desocupado.

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 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 facilidades de ordem administrativa e policial, se necessário, para o cumprimento, por parte do SEGUNDO OUTORGANTE, do estabelecido nas alíneas a) e b) do número 2 da cláusula 7ª.

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 6ª, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito a multa que poderá ir até $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, fica sujeito a multa que poderá ir até ao dobro daquela importância.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. Para efeitos do disposto no número 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÕES

1. Nos termos do disposto no artº 127º., nº.2, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $ 955 (novecentas e cinquenta e cinco) 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 números 1 e 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se ainda nos termos da alínea b) do artº 12º do Decreto-Lei nº 124/84/M, a prestar uma caução para garantia de execução do presente contrato, no valor de $ 500.000,00

(quinhentas mil) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária ou seguro-caução, em termos aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

4. A caução prevista no número 3 desta cláusula deverá ser prestada na data da outorga da escritura pública de concessão do terreno.

5. O montante da caução reverterá integralmente a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE, no caso de caducidade ou rescisão do presente CONTRATO por incumprimento imputável ao SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - TRANSMISSÕES

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o TERRENO não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente CONTRATO.

2. 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 artº 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - PRÉMIO DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a entregar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio e contrapartida pela concessão do TERRENO, 25 fogos, prontos a habitar e livres de quaiquer ónus ou encargos, com a seguinte discriminação por categorias e tipologias e respectiva indicação por pisos, de acordo com o estudo prévio :

   - 12 fogos da categoria B e tipo T1 localizados nos 2º, e 4º. andares e designados pelas letras A, J, K, L, M e R;

   - 13 fogos da categoria B e tipo T2 localizados:

     . 1 fogo no 2º. andar e designado pela letra I;

     . 12 fogos no 4º. andar e designados pelas letras B,C,D,E,F,G,H,I,N,O,P e Q;

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 à DSPECE.

3. O SEGUNDO OUTORGANTE fica obrigado a proceder à entrega, 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 33º do Decreto-Lei nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, devendo o SEGUNDO OUTORGANTE observar, nomeadamente, os condicionalismos 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:

a) Tenham idade igual ou superior a 18 anos;

b) Residam em Macau, no mínimo, há 5 anos;

c) Possuam documento de identificação emitido pela Administração do Território;

d) Não sejam proprietários de nenhum imóvel em Macau (edifício, fracção autónoma ou terreno);

e) Não sejam concessionários de qualquer terreno do domínio privado do Território;

3. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se ainda 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 16ª, não fica sujeita ao estipulado na primeira parte deste número nem ao estipulado no número 2 desta cláusula.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, na comercialização dos fogos, a dar prioridade aos agregados familiares residentes em alojamento informal em geral, e aos anteriores ocupantes do terreno em especial, desde que estes manifestem intenção de aquisição dos mesmos e reunam as condições referidas no número dois desta cláusula.

5. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória a agregados familiares a indicar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, ou a este, se o PRIMEIRO OUTORGANTE assim o pretender, 7,5% dos fogos de 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 pela 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.

6. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, na comercialização dos fogos de sua pertença a respeitar os preços máximos de venda fixados no preçário entregue na DSPECE. Os mesmos serão actualizáveis semestralmente a pedido do SEGUNDO OUTORGANTE, a partir da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato, 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.

7. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a comunicar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, em impresso próprio fornecido pela DSPECE, as promessas de venda assumidas, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização será emitida pela DSPECE 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.

8. Acrescerão à reserva de fogos da Administração mencionada no número 5 desta cláusula, os fogos da empresa cujos promitentes compradores desistam da compra após ter a DSPECE emitido o respectivo termo de autorização de compra.

9. No caso dos promitentes compradores terem acesso ao regime de subsídios criado pelo Decreto-Lei nº 3/86/M, de 4 de Janeiro e sempre que se verifique a situação prevista no número 4 do artigo 7º daquele diploma, o SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se, sob pena de vir a perder os benefícios fiscais previstos na cláusula 21º deste CONTRATO, a depositar a diferença daí resultante junto do Fundo para Bonificações ao Crédito à Habitação (F.B.C.H.) no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação para o efeito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - COMERCIALIZAÇÃO DE ÁREAS NÃO HABITACIONAIS

Uma vez concluído o aproveitamento integral do TERRRENO, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - ARRENDAMENTO DE FOGOS DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, nos termos do disposto nos artigos 36º e 37º do Decreto-Lei nº 124/84/M, a respeitar os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a comunicar ao PRIMEIRO OUTORGANTE, através da DSPECE, 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 o disposto no número 2 da cláusula 14ª, e ainda a dar de arrendamento um só fogo a cada família, salvo situações especiais a autorizar pela DSPECE.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a celebrar os contratos de arrendamento na DSPECE por escrito, e no impresso que para o efeito vier a ser convencionado.

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 4ª;

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

3. O PRIMEIRO OUTORGANTE reserva-se o direito de estabelecer padrões mínimos de qualidade para os serviços referidos nas alíneas a) e b) do número 2 desta cláusula, ficando o SEGUNDO OUTORGANTE sujeito ao pagamento de multas, a fixar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, sempre que o incumprimento o justifique, tendo direito a ser indemnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

4. Sem prejuízo do disposto no número 3 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 DE CONDOMÍNIO

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE compromete-se a comparticipar as despesas de condomínio na parte proporcional às fracções autónomas que , nos termos da cláusula 13ª, ficarem a ser de sua propriedade.

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá propor ao PRIMEIRO OUTORGANTE, através do IASM 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.

3. Caso o IASM 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 mediante apresentação no IASM, 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 10ª;

   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 e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE;

2. A caducidade da concessão será declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

3. Declarada a caducidade, o TERRENO reverterá à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem que o SEGUNDO OUTORGANTE tenha direito a qualquer indemnização e com perda das cauções prestadas nos termos da cláusula 11ª deste CONTRATO.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE terá de abandonar o TERRENO no prazo fixado pelo despacho referido no número 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 factos:

   a) Falta do 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, com violação do disposto na cláusula 12ª. deste CONTRATO;

   d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula 13ª;

   e) Incumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas nas cláusulas 14ª e 16ª 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 será excluído daqueles benefícios fiscais, nomeadamente os referentes ao Imposto Complementar, se não tiver em dia e devidamente organizada, a contabilidade respeitante ao empreendimento, e/ou não cumpra o estabelecido no número 9 da cláusula 14ª deste CONTRATO.

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

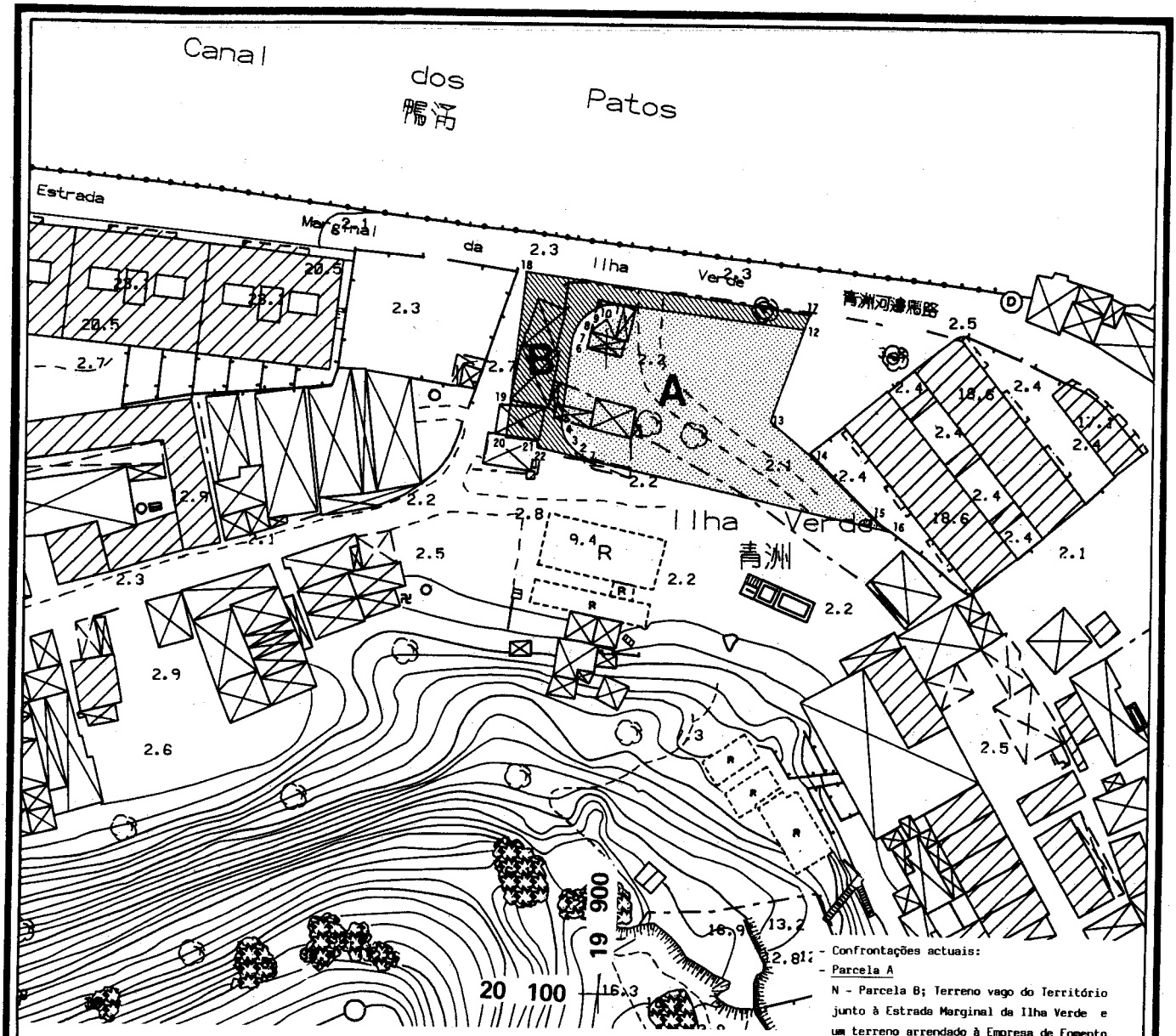
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO

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 nº 124/84/M, de 29 de Dezembro, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação complementar aplicável.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



TERRENO SITO NA ILHA VERDE

	M(m)	P(m)
1	19 896.3	20 183.2
2	19 895.5	20 183.8
3	19 894.2	20 185.5
4	19 893.4	20 187.6
5	19 893.3	20 189.8
6	19 894.7	20 200.6
7	19 895.3	20 202.7
8	19 896.5	20 204.5
9	19 898.2	20 205.9
10	19 900.3	20 206.6
11	19 902.4	20 206.7
12	19 931.0	20 203.2
13	19 925.5	20 189.2
14	19 931.7	20 184.2
15	19 942.7	20 173.5
16	19 945.3	20 172.0
17	19 931.9	20 205.7
18	19 887.4	20 211.9
19	19 885.2	20 192.9
20	19 884.4	20 186.3
21	19 889.4	20 185.4
22	19 889.5	20 184.8

Coordenadas gráficas

ÁREA "A"= 955 m2

ÁREA "B"= 342 m2

- Confrontações actuais:
- Parcela A

N - Parcela B; Terreno vago do Território junto à Estrada Marginal da Ilha Verde e um terreno arrendado à Empresa de Fomento Imobiliário "Seng Lei" Lda. sito na mesma Estrada;

S - Terreno pertencente à Companhia de Construção e Investimento Soi Cheong,descrito sob o (Nº21618, B-52);

E - Terreno vago do Território junto à Estrada Marginal da Ilha Verde e Terreno arrendado à Empresa de Fomento Imobiliário "Seng Lei", Lda. sito na mesma Estrada.

W - Parcela B.

- Parcela B

N - Estrada Marginal da Ilha Verde;

S - Parcela A e Terreno pertencente à Companhia de Construção e Investimento Soi Cheong, descrito sob o (Nº21618, B-52);

E - Parcela A e Terreno vago do Território junto à Estrada Marginal do Ilha Verde;

W - Arruamento projectado à Estrada Marginal da Ilha Verde.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 164/GM/89 Parecer da CT Nº 272/89 de 14.12.89 464/89 de 04/11/89