

Despacho n.º 13/86

Ouvido o Conselho Consultivo, homologo o parecer n.º 232/85, de 24 de Outubro, da Comissão de Terras, respeitante ao pedido feito pela Agência de Viagens e de Turismo China (Macau), S.A.R.L., de concessão por arrendamento de um terreno com área de cerca de 5 637,00m², situado na zona dos aterros do antigo Hipódromo, junto ao Bairro Iao Hon, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro (Contratos de Desenvolvimento para Habitação), (Processo n.º 110/85).

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 — A área requerida não atinge o limite máximo concedível;

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

Art. 118.º e 119.º — O plano de aproveitamento do terreno, o plano de trabalhos e o valor do investimento a efectuar constam da proposta do empreendimento; quanto à indicação da renda a oferecer por m² tal é desnecessário dada a natureza especial da concessão (cfr. art. 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 DSOPT pronunciou-se no sentido de o estudo prévio ser passível de aprovação desde que sejam supridas algumas deficiências e omissões, condicionado, todavia, ao parecer favorável da DSE; a DSE pronunciou-se favoravelmente e foram acordados os preços de 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 Hipódromo, pelo que é próprio para o fim da concessão;

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 acima referida, tendo também em atenção o cumprimento das prescrições deste preceito.

Nestes termos, 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;

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 despachos lançados nas informações n.ºs 69/85, de 7 de Agosto, e 74/85, de 24 de Agosto, 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;

Autorizou o deferimento do aludido pedido de concessão à Agência de Viagens e de Turismo China (Macau), S.A.R.L., do terreno com a área e localização referida, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, devendo a concessão ser reduzida a escritura pública nos termos e condições seguintes:

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 096m² (três mil e noventa e seis metros quadrados), de ora em diante designado simplesmente por terreno, o qual se encontra assinalado na planta anexa, DTC/01/108/85A/SCC, de 17 de Julho, e que tem as seguintes confrontações:

Norte e Este — Terrenos do Território concedidos. Sul e Oeste — 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 constituído por 18 (dezoito) pisos.

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

a) Habitação: 17 289m² (dezassete mil duzentos e oitenta e nove metros quadrados), situados entre o 4.º (inclusive) e o 16.º andares;

b) Oficina de reparação automóvel: 2 136m² (dois mil cento e trinta e seis metros quadrados), situados no r/c;

c) Escritório: 481m² (quatrocentos e oitenta e um metros quadrados), situados no 1.º andar;

d) Parque de viaturas de turismo: 7 732m² (sete mil setecentos e trinta e dois metros quadrados), situados nos 1.º, 2.º e 3.º andares;

e) Estacionamento: 1 933m² (mil novecentos e trinta e três metros quadrados), situados na cave.

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 aprovação do projecto definitivo.

4. A área afectada à habitação deverá ter o seguinte número de fogos: categoria B: 351 fogos, sendo 104 do tipo T1 e 247 do tipo T2.

5. As áreas referidas nas alíneas b), c) e d) destinam-se ao uso exclusivo do segundo outorgante no âmbito da sua actividade.

Cláusula quinta — Renda

1. Nos termos da Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, conjugada com o n.º 2 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 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 \$3 096,00 (três mil e noventa e seis) 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 a habitação e estacionamento privativo do prédio;

\$1,50/m²/piso (uma pataca e cinquenta avos por metro quadrado e por piso) de área bruta não destinada a habitação e estacionamento privativo do prédio.

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 30 (trinta) meses a contar de 10 de Agosto 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 o início das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referido no número anterior os projectos só se considerarão 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 715m² (setecentos e quinze metros quadrados) de arruamentos 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 facilidades de ordem administrativa e policial, se necessário, para o cumprimento, por parte do segundo outorgante, estabelecido na alínea b) do n.º 2 da cláusula 7.ª;

c) Fornecer no prazo de 18 (dezoito) meses contados a partir de 10 de Agosto de 1985, os projectos dos arruamentos, do sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais previsto 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 tais nos termos da lei, resultem de acontecimentos imprevisíveis e irresistíveis tais como guerra, tufão, cataclismo, malfeitoria, incêndio e alteração de ordem pública, cujos efeitos se produzam 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 \$3 096,00 (três mil e noventa e seis) 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 \$ 525 000,00 (quinhentas e vinte e cinco 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 de prévia autorização do primeiro outorgante.

2. As fracções autónomas constituídas pelas áreas destinadas ao uso exclusivo do segundo outorgante, e identificadas no n.º 5 da cláusula 4.ª deste contrato, só poderão ser cedidas, arrendadas ou transmitidas a terceiros com expressa e prévia autorização do primeiro outorgante, mesmo depois de a concessão passar a definitiva.

3. 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.

4. 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 se-

gundo outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio e contrapartida pela concessão do terreno, o seguinte:

Pela parte habitacional do empreendimento:

— 52 fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, com a seguinte distribuição e identificação por piso:

. 40 fogos do tipo T1, localizados nos 4.º, 5.º, 6.º, 7.º e 8.º andares, designados pelas letras S, T, U, V, X, Aa, Ab e Ac, em todos os andares;

. 12 fogos do tipo T2, localizados no 8.º andar e designados pelas letras E, F, G, H, I, J, L, M, N, O, P e Q.

Pela parte não habitacional do empreendimento:

— \$350 000,00 (trezentas e cinquenta mil patacas) a pagar no prazo de 30 dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza a celebração do contrato.

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 rege-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 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 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 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 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 condicionamentos 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 condicionamentos 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 condicionamentos 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 o 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 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 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) 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 — Participação do primeiro outorgante nas despesas de 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 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, o terreno reverterá à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem que o segundo outorgante tenha direito a qualquer indem-

nização 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 factos:

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 nos n.ºs 2 e 3 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.

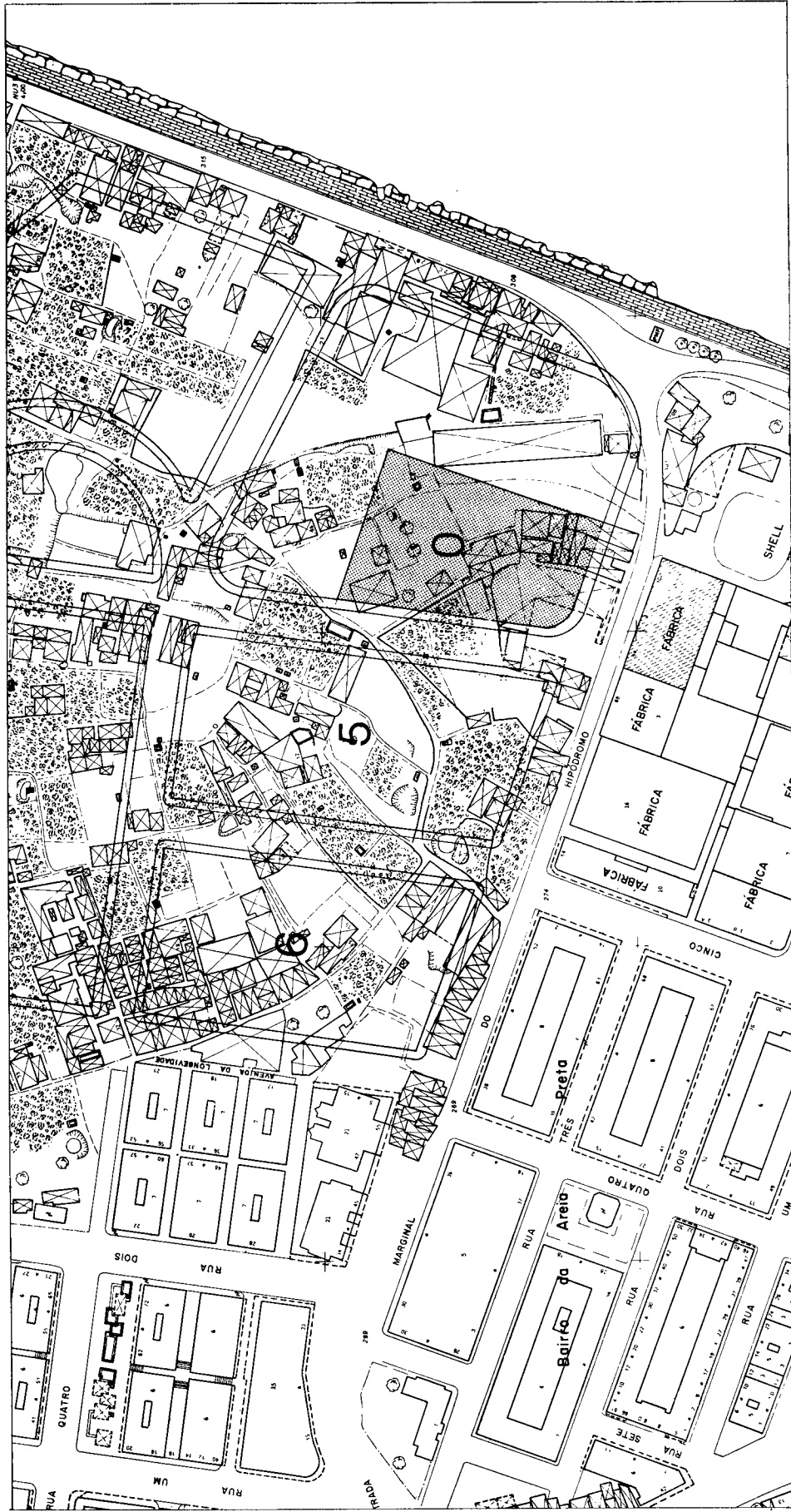
Cláusula vigésima terceira — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pelo disposto do 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*.

JUL 1985

20000
12500



Area = 3096 m²



SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO
 地圖製圖及地籍署
 ESCALA 1:2000

