

Despacho n.º 83/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Lda., de revisão por alteração de finalidade, do contrato de concessão do terreno com a área de 4 156 m², titulado por escritura pública de 25 de Julho de 1980 e simultaneamente a concessão de nova parcela de terreno, sitos entre a Avenida de Artur Tamagnini Barbosa e o Istmo de Ferreira do Amaral, a fim de serem aproveitados conjuntamente com construção, ao abrigo dos contratos de desenvolvimento para habitação (Proc. n.º 82/86, da Comissão de Terras).

A — Antecedentes

1. A Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Lda., com sede na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 90, r/c, em Macau, é, desde 25 de Julho de 1980, titular do direito de arrendamento do terreno com a área de 4 156,15 m², sito entre a Avenida de Artur Tamagnini Barbosa e o Istmo de Ferreira do Amaral, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 21 003, conforme escritura de contrato de transmissão outorgado na DSF, na data referida.

2. Nos termos da cláusula primeira da referida escritura, o prazo do arrendamento é de 30 anos a contar de 14 de Julho de 1972, data da primitiva escritura de concessão e, de acordo com a cláusula segunda daquela escritura, o terreno destina-se à construção de blocos de armazéns em regime de propriedade horizontal. Por sua vez, a cláusula nona refere que ao Território reverterá a área de 1 764,45 m², destinada a arruamentos.

3. Por requerimento datado de 8 de Março de 1985, entregue nos SPECE, e dirigido a S. Ex.^a o Governador, expõe a referida Sociedade que, na sequência de reuniões havidas naqueles Serviços, se encontra interessada em participar também no programa de implementação de habitação económica. Mas que para conseguir um aproveitamento racional do terreno para esse efeito, que lhe está concedido, haveria vantagem que lhe fosse anexada uma outra parcela de terreno do Território com a área de 1 295 m², contígua àquele. A área da concessão ficaria assim com cerca de 5 451,15 m², dos quais 3 560 m² seriam aproveitados com construção e a restante área, cerca de 1 891,15 m², destinar-se-iam a arruamentos.

4. Assim, termina solicitando autorização para alterar a finalidade do aproveitamento do terreno que lhe está concedido, com a área de 4 156,15 m², para nele poder implantar a construção de um conjunto misto de habitação económica e de comércio de apoio, numa área de 2 265 m², sendo a restante área, 1 891,15 m², destinada a arruamentos públicos, e simultaneamente, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de uma parcela de terreno com a área de 1 295 m², contígua ao terreno referido e destinado à mesma finalidade deste, tudo em conformidade com o estudo prévio que juntou.

5. O estudo prévio, apresentado e revisto posteriormente, mereceu parecer favorável na DSOPT. Com base nele, o então GCH efectuou os cálculos das contrapartidas a pagar ao Território e comunicou-as aos SPECE, tendo a Sociedade requerente acordado com estes Serviços as contrapartidas a entregar ao Território, conforme consta da informação n.º 91/86, de 25 de Agosto.

6. Conforme despacho exarado na informação citada em 7 de Outubro de 1986, as condições acordadas foram sancionadas pelo então Ex.^{mo} SA/ES. Em sequência, a 21 de Outubro de 1986

é assinado o termo de compromisso pelo representante da Sociedade requerente, Tam Kei, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta acordada e se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura na data que para o efeito for fixada.

7. Conforme informação n.º 293/86, de 3 de Novembro, dos SPECE, o processo foi considerado devidamente instruído, sendo remetido à Comissão de Terras, para ulteriores trâmites.

8. Entretanto, tendo-se verificado que as plantas (DTC/01/246/86 e DTC/01/246-A/86), que instruíam o processo não apresentavam configuração conforme a planta de alinhamentos, foi solicitado aos SCC a emissão de nova planta em conformidade com a planta de alinhamentos.

9. Finalmente, com despacho de 15 de Março de 1988, do Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, é enviado à Comissão de Terras a informação n.º 90/88, de 5 de Março, com nova redacção proposta para a cláusula 6.ª da minuta de contrato.

B — Apreciação da minuta de contrato anexa ao termo de compromisso

10. Expostos os antecedentes referidos, importa fazer algumas considerações sobre algumas cláusulas da minuta de contrato acordada e propor algumas alterações.

11. Com efeito, não obstante o termo de compromisso ter sido formal e superiormente assinado, impõe-se que a algumas das cláusulas da minuta de contrato a ele anexa seja dada nova redacção, já porque se trata, em parte, de terreno concedido e, em parte, de terreno a conceder «ex novo», já porque do terreno concedido terá de reverter a parcela destinada a arruamentos.

12. Assim, considerando o disposto no artigo 54.º da «Lei de Terras» e o facto de parte do terreno, ora em apreço, ter sido inicialmente concedido em 1972, a cláusula relativa ao prazo de arrendamento do terreno deverá ter nova redacção que tenha em conta o tempo já decorrido.

13. Pelo que, afigurou-se à Comissão de Terras que as cláusulas 1.ª, 2.ª e 3.ª, da minuta de contrato deverão ter nova redacção, para além da redacção a dar à cláusula sexta, conforme a informação n.º 90/88, de 5 de Março, dos SPECE.

14. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 26 de Maio de 1988, 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, de 29 de Dezembro, foi de parecer poder ser deferido o pedido em epígrafe identificado, devendo o respectivo contrato obedecer às 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 constantes do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º, 56.º e 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe identificado, devendo o respectivo contrato ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A reversão ao Território das parcelas de terreno com as áreas de 1 565 m², 276 m² e 21 m², respectivamente assinaladas com as letras «C», «C1» e «D» na planta com o n.º DTC/01/246-C/86, dos SCC, todas a desanexar do terreno com a área de 4 156 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º 21 003, a fls. 157 do livro B-46, titulado pela escritura pública, outorgada na DSF em 25 de Julho de 1980, com o valor de renda de \$ 6,00 (seis) patacas, por metro quadrado, as quais passarão a integrar a via pública;

b) A modificação do aproveitamento e alteração de finalidade da concessão, por arrendamento do terreno com a área de 2 294 m², assinalado com a letra «A» na planta referida na alínea anterior e titulado pela escritura referida na mesma alínea;

c) Concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de uma parcela de terreno vago, não descrito, contíguo ao terreno referido na alínea anterior, com a área de 1 198 m² e assinalado com a letra «B» na planta referida na alínea a) deste número.

2. Os terrenos, referidos no número anterior, localizam-se entre o Istmo de Ferreira do Amaral e a Avenida de Tamagnini Barbosa, destinando-se os referidos nas alíneas b) e c) a serem aproveitados conjuntamente com a construção de habitação no âmbito dos Contratos de Desenvolvimento para Habitação — Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro.

Cláusula segunda — Terreno

Os dois terrenos referidos nas alíneas b) e c) da cláusula anterior, de ora em diante designados apenas por terreno, têm as confrontações e a área conjunta de 3 492 m², conforme se indica na planta DTC/01/246-C/86, dos SCC, anexa.

Cláusula terceira — Prazo da concessão

1. O arrendamento do terreno, referido na cláusula anterior, é válido até 14 de Julho do ano 2002.

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, considerando-se, desde já, renovado por um período de 9 (nove) anos, contados após o *términus* do prazo fixado no número anterior.

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 com quatro blocos habitacionais de 12 pisos, assentes sobre um *pódium* formado por uma cave.

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

a) Habitação: 1 185 m² (dezanove mil, cento e oitenta e cinco) metros quadrados;

b) Lojas para comércio: 1 819 m² (mil,oitocentos e dezanove) metros quadrados;

c) Estacionamento: 1 870 m² (mil,oitocentos e setenta) metros quadrados;

d) Áreas comuns: 4 241 m² (quatro mil, duzentos e quarenta e um) metros quadrados.

3. As áreas de construção, medidas pelo perímetro exterior das paredes e 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:

Categoria B: 4 fogos do tipo T1
361 fogos do tipo T2
74 fogos do tipo T3

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 \$ 3 514,00 (três mil, quinhentas e catorze) patacas;

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

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

— \$ 1,50/m²/pisos (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 30 (trinta) meses, a contar 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) 60 (sessenta) dias, a contar da data da assinatura do termo de compromisso, para a elaboração e apresentação do projecto de obra;

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

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

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 n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos

projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes não poderão observar um prazo global superior a 120 (cento e vinte) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior poderá o segundo outorgante dar início às obras 30 (trinta) dias após comunicação por escrito feita à DSOPT, 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 1 524 m² (mil, quinhentos e vinte e quatro) 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, e no prazo por ele fixado;

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, do estabelecido na alínea b) do n.º 2 da cláusula 7.ª;

c) Fornecer no prazo de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data de assinatura do termo de compromisso, 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 qual-

quer 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 n.º 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 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 \$ 3 514,00 (três mil, quinhentas e catorze) 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 \$ 660 000,00 (seiscentas e sessenta 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 da 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.

6. 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 provisória, depende de 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, 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, 79 (setenta e nove) fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, com a seguinte distribuição e identificação por pisos, de acordo com a relação das fracções autónomas apresentadas:

— 2 fogos do Tipo T1, localizados no r/c e designados pelas letras AJ e AB.

— 68 fogos do Tipo T2 localizados:

— 5 fogos no r/c e designados pelas letras AC, AF, AG, AL e AO.

— 32 fogos no 1.º andar e designados pelas letras A, B, C, F, H, I, J, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, X, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AL, AN.

— 16 fogos no 2.º andar e designados pelas letras U, V, X, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AJ, AH, AI, AG, AL e AN.

— 15 fogos no 3.º andar e designados pelas letras O, P, Q, R, S, U, V, X, Z, AA, AB, AC, AD, AE e AF.

— 9 fogos do Tipo T3 localizados:

— 5 fogos no r/c e designados pelas letras AD, AE, AM, AN e AP.

— 3 fogos no 1.º andar e designados pelas letras AM, AO e AP.

— 1 fogo no 2.º andar e designado pela letra AP.

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 aos SPECE.

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 rege-se 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 (seis) 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 pelos SPECE, as promessas de venda assumidas, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização será emitida pelos SPECE 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 terem os SPECE emitido já o respectivo termo de autorização de compra.

8. No caso dos promitentes compradores terem acesso ao regime de subsídios criado pelo Decreto-Lei n.º 3/86/M, de 4 de Janeiro, e sempre que se verifique a situação prevista no n.º 4 do artigo 7.º daquele diploma, o segundo outorgante compromete-se, sob pena de vir a perder os benefícios fiscais previstos na cláusula 21.ª deste contrato, a depositar aquela diferença 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 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.

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 dos SPECE, os fogos de sua pertença, destinados a arrendamento, para efeitos de obtenção da autorização necessária à respectiva publicação 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 pelos SPECE.

4. O segundo outorgante obriga-se a celebrar os contratos de arrendamento nos SPECE, 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 o serviço de administração das partes comuns do edifício, de acordo com o Regulamento Geral de Administração dos Edifícios, promovidos em regime de Contratos de Desenvolvimento, designadamente:

a) Gerir o uso dos espaços comuns do edifício destinados a parqueamento, 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, pelos condóminos e pelo primeiro outorgante, na parte que lhe couber, do prémio efectivamente pago.

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 5.ª

3. O segundo outorgante compromete-se, ainda, relativamente às habitações que, nos termos do n.º 1 da cláusula 13.ª, fiquem propriedade do primeiro outorgante a:

a) Proceder à cobrança das rendas, e efectuar o seu depósito até ao dia 15 de cada mês na Recebedoria da Fazenda Pública, mediante emissão prévia das correspondentes guias de receitas;

b) Proceder à cobrança das prestações de amortização das habitações em regime de propriedade resolúvel e efectuar o seu depósito até ao dia 15 de cada mês na Recebedoria da Fazenda Pública, mediante emissão prévia, das correspondentes guias de receitas.

4. O segundo outorgante fica obrigado a proceder à entrega na Recebedoria da Fazenda Pública, mediante emissão prévia das correspondentes guias de receita, das rendas do terreno a que se refere a alínea d) 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 aos SPECE:

a) Cópia das respectivas guias de depósito;

b) Uma relação dos arrendatários e dos adquirentes que não tenham pago as respectivas rendas ou prestações de amortização com informação circunstanciada das razões que motivaram a impossibilidade da cobrança.

6. No caso de incumprimento, por parte do segundo outorgante, do disposto nos n.ºs 3 e 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 de condomínio

1. O primeiro outorgante compromete-se a participar nas 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, 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 os Serviços competentes não se pronunciem sobre as propostas referidas no número anterior nos 30 (trinta) 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 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 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade da concessão será declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador que será publicado 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 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 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 de S. Ex.ª o 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 n.º 8 da cláusula 14.ª 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 competente

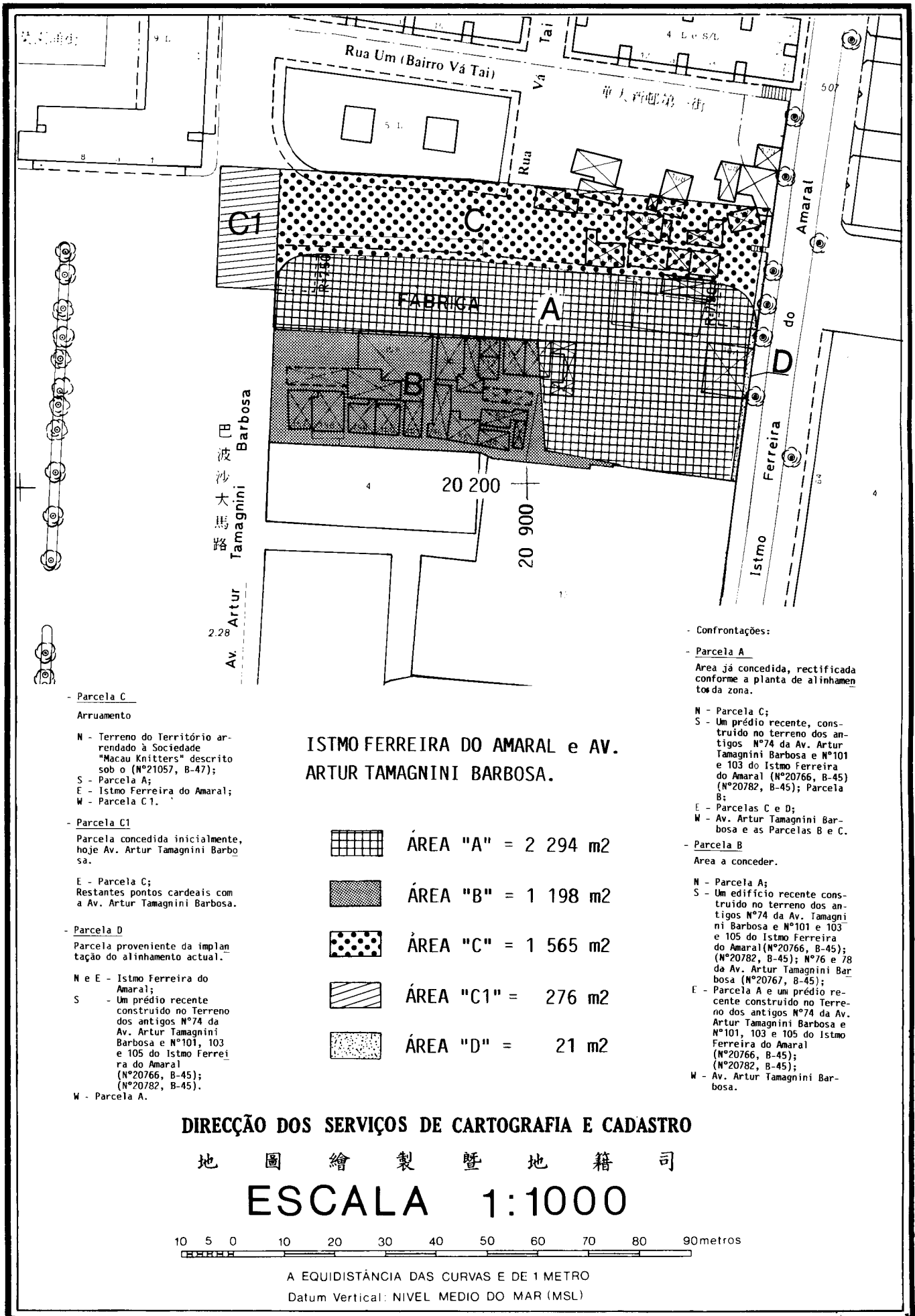
Todos os litígios emergentes do presente contrato, que não seja possível solucionar amigavelmente, serão dirimidos pelos tribunais do território de Macau, com renúncia a qualquer outro foro.

Cláusula vigésima terceira — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga o contrato de transmissão do direito de arrendamento e simultaneamente alteração de finalidade de aproveitamento do terreno com a área de 4 156,15 m², sito entre a Avenida de Artur Tamagnini Barbosa e o Istmo de Ferreira do Amaral, feito a favor da Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Limitada, titulado por escritura de 25 de Julho de 1980.






2. Nos casos omissos, o presente contrato reger-se-á 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 15 de Outubro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



- Parcela C
Arruamento
N - Terreno do Território arrendado à Sociedade "Macau Knitters" descrito sob o (Nº21057, B-47);
S - Parcela A;
E - Istmo Ferreira do Amaral;
W - Parcela C1.
- Parcela C1
Parcela concedida inicialmente, hoje Av. Artur Tamagnini Barbosa.
E - Parcela C;
Restantes pontos cardeais com a Av. Artur Tamagnini Barbosa.
- Parcela D
Parcela proveniente da implantação do alinhamento actual.
N e E - Istmo Ferreira do Amaral;
S - Um prédio recente construído no Terreno dos antigos Nº74 da Av. Artur Tamagnini Barbosa e Nº101, 103 e 105 do Istmo Ferreira do Amaral (Nº20766, B-45); (Nº20782, B-45).
W - Parcela A.

ISTMO FERREIRA DO AMARAL e AV. ARTUR TAMAGNINI BARBOSA.

-  ÁREA "A" = 2 294 m²
-  ÁREA "B" = 1 198 m²
-  ÁREA "C" = 1 565 m²
-  ÁREA "C1" = 276 m²
-  ÁREA "D" = 21 m²

- Confrontações:
- Parcela A
Área já concedida, rectificada conforme a planta de alinhamento da zona.
- N - Parcela C;
S - Um prédio recente, construído no terreno dos antigos Nº74 da Av. Artur Tamagnini Barbosa e Nº101 e 103 do Istmo Ferreira do Amaral (Nº20766, B-45) (Nº20782, B-45); Parcela B;
- E - Parcelas C e D;
W - Av. Artur Tamagnini Barbosa e as Parcelas B e C.
- Parcela B
Área a conceder.
N - Parcela A;
S - Um edifício recente construído no terreno dos antigos Nº74 da Av. Tamagnini Barbosa e Nº101 e 103 e 105 do Istmo Ferreira do Amaral (Nº20766, B-45); (Nº20782, B-45); Nº76 e 78 da Av. Artur Tamagnini Barbosa (Nº20767, B-45);
E - Parcela A e um prédio recente construído no Terreno dos antigos Nº74 da Av. Artur Tamagnini Barbosa e Nº101, 103 e 105 do Istmo Ferreira do Amaral (Nº20766, B-45); (Nº20782, B-45);
W - Av. Artur Tamagnini Barbosa.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)