

Despacho n.º 79/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento e Fomento Predial Nam Pou, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de três terrenos com a área conjunta de 5 861 m², sitos em Macau, no Bairro do Hipódromo, designados por lotes «HA», «HB» e «HC», afectos à finalidade habitacional, ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação (Processo n.º 5/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelos Despachos n.ºs 17/SATOP/91, 16/SATOP/91 e 15/SATOP/91, publicados no *Boletim Oficial* n.º 6/91, de 11 de Fevereiro, foram titulados, a favor da sociedade por quotas de responsabilidade limitada denominada Companhia de Investimento e Fomento Predial Nam Pou, Limitada, com sede em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.ºs 34-38, 15.º andar, B, C e D, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 4 333 a fls. 64 v. do livro C-11.º, os contratos de concessão, por arrendamento, de três terrenos, respectivamente, com as áreas de 1 778 m², 1 996 m² e 2 087 m², designados por lotes «HA», «HB» e «HC», sitos no Bairro do Hipódromo, em Macau, destinados à construção de edifícios, em regime de propriedade horizontal, no âmbito do regime jurídico relativo aos contratos de desenvolvimento para a habitação.

Estas concessões foram registadas na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), tendo os terrenos dos lotes «HA», «HB» e «HC» sido descritos, respectivamente, sob os n.ºs 22 419 a fls. 2 v., 22 450 a fls. 3 e 22 418 a fls. 2, todas do livro B-134, e inscritos a favor da concessionária, respectivamente, sob os n.ºs 30 047 a fls. 198, 30 040 a fls. 198 v. e 30 046 a fls. 197 v., todas do livro F-42.

2. A concessionária, através de vários requerimentos, veio solicitar a alteração do aproveitamento dos referidos lotes por ter considerado não ser economicamente viável o aproveitamento dos mesmos, de acordo com o estudo prévio que serviu de base à elaboração dos contratos de concessão, tendo sido a concessionária autorizada a apresentar novo estudo de aproveitamento.

3. A Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) emitiu parecer favorável sobre o novo estudo prévio, e o Instituto de Habitação de Macau (IHM) elaborou a minuta de revisão do contrato de concessão dos três terrenos, em conjunto, tendo a mesma sido enviada à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 16 de Fevereiro de 1995, nada opôs ao pedido.

4. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 16 de Junho de 1995, assinada por Ma Kuok Heng, casado, e Qiu Chuangzhou, solteiro, ambos naturais de Cantão, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residentes na Estrada de Cacilhas, edifício Hoi Fu, 26.º andar, «E», na qualidade de representantes da Companhia de Investimento Imobiliário Sun Star, Limitada, procuradora da requerente, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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 no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto nos artigos 7.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Investimento e Fomento Predial Nam Pou, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a modificação do aproveitamento de três lotes de terreno concedidos, por arrendamento, com as áreas de 1 778 m², 1 996 m² e 2 087 m² descritos, respectivamente, sob os n.ºs 22 419, 22 450 e 22 418, todos do livro B-134 e assinalados, respectivamente, com as letras «HA», «HB» e «HC» nas plantas emitidas pela DSCC com os n.ºs 166/89, de 18 de Novembro de 1994, 149/89, de 15 de Novembro de 1994, e 150/89, de 18 de Novembro de 1994, e que constituem o anexo I deste contrato.

Cláusula segunda — Regime jurídico da concessão

Os lotes de terrenos referidos no número anterior localizam-se no Bairro do Hipódromo, em Macau, de ora em diante designados conjuntamente por terreno e individualmente por lotes «HA», «HB» e «HC», têm, respectivamente, as áreas de 1 778 m², 1 996 m² e 2 087 m² e destinam-se a serem aproveitados conjuntamente com a construção de edifícios, no âmbito do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, que regula a celebração dos contratos de desenvolvimento para a habitação.

Cláusula terceira — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido até 11 de Fevereiro de 2016.
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 os projectos anexos ao presente contrato (Anexo II), com a construção de três edifícios, em regime de propriedade horizontal.

2. Lote «HA» — um edifício constituído por duas caves, rés-do-chão e 22 andares, afectado às seguintes finalidades de utilização:

- a) Habitação: 10 982 m² (dez mil, novecentos e oitenta e dois metros quadrados);
- b) Comércio: 3 516 m² (três mil, quinhentos e dezasseis metros quadrados);
- c) Estacionamento: 3 345 m² (três mil, trezentos e quarenta e cinco metros quadrados);
- d) Áreas comuns: 6 983 m² (seis mil, novecentos e oitenta e três metros quadrados).

A área afectada à habitação deverá ter 272 fogos, todos da categoria «B» e tipo T₂.

3. Lote «HB» — um edifício constituído por duas caves, rés-do-chão e 21 andares, afectado às seguintes finalidades de utilização:

a) Habitação: 11 634 m² (onze mil, seiscentos e trinta e quatro metros quadrados);

b) Comércio: 4 317 m² (quatro mil, trezentos e dezassete metros quadrados);

c) Estacionamento: 3 757 m² (três mil, setecentos e cinquenta e sete metros quadrados);

d) Áreas comuns: 7 078 m² (sete mil e setenta e oito metros quadrados).

A área afectada à habitação deverá ter 288 fogos, todos da categoria «B» e tipo T₂.

4. Lote «HC» — um edifício constituído por uma cave, rés-do-chão e 26 andares, afectado às seguintes finalidades de utilização:

a) Habitação: 14 374,00 m² (catorze mil, trezentos e setenta e quatro metros quadrados);

b) Comércio: 1 935,00 m² (mil novecentos e trinta e cinco metros quadrados);

c) Estacionamento: 1 996,00 m² (mil novecentos e noventa e seis metros quadrados);

d) Áreas comuns: 6 808,00 m² (seis mil, oitocentos e oito metros quadrados).

A área afectada à habitação deverá ter 364 fogos, todos da categoria «B» e tipo T₂.

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

6. Os edifícios a construir, para além de respeitarem as exigências mínimas do Regulamento Geral da Construção Urbana, relativamente ao tipo de acabamentos e qualidade dos materiais, deverão ainda respeitar, no mínimo, os acabamentos e equipamentos constantes do Anexo III.

Cláusula quinta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, conjugada com o n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, a segunda 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) do terreno concedido, no montante global de \$ 5 861,00 (cinco mil, oitocentas e sessenta e uma) patacas;

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

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

— \$ 3,00/m²/pisso (três patacas por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a comércio.

2. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula sexta — Prazo para o aproveitamento do terreno

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 40 meses, contados a partir da data da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

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

a) 60 dias, a contar da data mencionada no número anterior, para elaboração e apresentação dos projectos de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 30 dias, contados da data da notificação da aprovação dos projectos 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 observarão um prazo de 60 dias.

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

6. Dentro do prazo global estipulado no n.º 1 desta cláusula, a segunda outorgante obriga-se a concluir o edifício a construir no lote «HC» e respectivas infra-estruturas, no prazo de 36 meses a contar da data da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

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 quarta deste contrato, correm por conta e responsabilidade da segunda outorgante que, para o efeito, deverá 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 da segunda outorgante:

a) A construção dos arruamentos e do sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais de acordo com o projecto a fornecer pelo primeiro outorgante, nas áreas envolventes dos lotes «HA», «HB» e «HC» demarcadas, respectivamente, nas plantas com os n.ºs 166/89, 149/89 e 150/89, que constituem o anexo I deste contrato;

b) Execução do tratamento paisagístico, nomeadamente instalação de equipamento urbano, ajardinamento, arborização e execução das passagens superiores para peões, de acordo com o projecto a fornecer pelo primeiro outorgante, assinaladas na planta emitida pela DSSOPT em 3 de Dezembro de 1994, e que constitui o anexo IV deste contrato.

Cláusula oitava — Materiais de aterro

Todos e quaisquer materiais de aterro que a segunda 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 entregar à segunda outorgante o projecto de obra para a execução das passagens superiores para peões e para o tratamento paisagístico das áreas envolventes.

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 sexta, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa que poderá ir até \$ 5 000,00 (cinco mil) patacas por cada dia de atraso até 90 dias e, para além desse período e até ao máximo de 180 dias, fica sujeita a multa que poderá ir até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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, a segunda 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 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante prestará uma caução no valor de \$ 5 861,00 (cinco mil, oitocentas e sessenta e uma) 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, a segunda outorgante obriga-se ainda, nos termos da alínea c) do

artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, a prestar uma caução para garantia de execução do presente contrato, no valor de \$ 8 000 000,00 (oito milhões) de 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 30 dias após a data da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

5. O montante da caução reverterá, integralmente, a favor do primeiro outorgante no caso de caducidade ou rescisão do presente contrato por incumprimento imputável à segunda outorgante.

Cláusula décima segunda — Transmissões e emissão de licença de utilização

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. As licenças de utilização dos edifícios construídos nos lotes «HB» e «HC» poderão ser emitidas desde que as respectivas infra-estruturas envolventes estejam concluídas.

3. Só poderá ser emitida a licença de utilização do edifício a construir no lote «HA» após a conclusão de todos os encargos especiais referidos na alínea b) do n.º 2 da cláusula sétima, salvo se o atraso na execução dos referidos encargos não for imputável à segunda outorgante devido a atraso na entrega do projecto por parte do primeiro outorgante.

4. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda 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. A segunda outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio e contrapartida pela concessão do terreno, o seguinte:

615 (seiscentos e quinze) fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, com a seguinte discriminação e localização por pisos e lotes, de acordo com os projectos (Anexo II):

— 364 fogos da categoria «B» e tipo T₂, localizados do 2.º ao 26.º andar do edifício a construir no lote «HC»;

— 251 fogos da categoria «B» e tipo T₂, localizados no edifício a construir no lote «HB»:

— 240 fogos localizados do 4.º ao 18.º andar;

— 11 fogos localizados no 19.º andar e designados pelas letras «A», «B», «C», «D», «E», «F», «G», «H», «I», «J» e «K».

2. A segunda 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 IHM.

3. A segunda outorgante fica obrigada 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 à segunda outorgante rege-se pelo disposto nos artigos 15.º a 20.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, devendo a segunda outorgante observar, nomeadamente, os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. A celebração dos contratos-promessa de compra e venda só pode iniciar-se após o começo das obras de construção e deve ser efectuada pela segunda outorgante, sendo os promitentes-compradores indicados exclusivamente pelo IHM.

3. A segunda outorgante, na venda de fracções habitacionais, obriga-se:

a) A transaccionar as fracções exactamente pelos preços que forem fixados pela Administração;

b) A vender à Administração, pelos preços fixados, se esta o solicitar até 60 dias após a data fixada pela empresa para o início da comercialização, as fracções indispensáveis à resolução de questões pontuais de carência habitacional;

c) A enviar ao IHM, no prazo de 30 dias contados a partir da data da celebração, cópias dos contratos-promessa de compra e venda.

4. A segunda outorgante, nos termos do n.º 1 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória a agregados familiares em situações especiais a indicar pelo primeiro outorgante, ou a este, se assim o pretender, a totalidade dos fogos de sua pertença até 60 dias, contados a partir da data em que a empresa comunicar que pretende iniciar a comercialização dos mesmos. Terminado este prazo o IHM indica, no prazo de 10 dias, compradores inscritos na lista geral para os fogos da reserva não utilizados.

5. A segunda outorgante obriga-se, na comercialização dos fogos de sua pertença, a respeitar os preços máximos de venda fixados num preçário a autorizar pelo primeiro outorgante, não podendo, em média, o preço de venda dos fogos do tipo T₂ ultrapassar as \$ 170 000,00 (cento e setenta mil) patacas. Os mesmos serão actualizáveis semestralmente a pedido da segunda outorgante, a partir da data de publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula 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.

6. A segunda outorgante compromete-se a comunicar ao primeiro outorgante, em impresso próprio fornecido pelo IHM, as promessas de venda assumidas, bem como a enviar fotocópia do contrato-promessa de compra e venda celebrado, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização será emitida pelo IHM 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. 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, a segunda outorgante compromete-se, sob pena de vir a perder os benefícios fiscais, previstos na cláusula vigésima primeira deste contrato, a depositar aquela diferença junto do Fundo para Bonificações ao Crédito à Habitação (FBCH) no prazo máximo de 60 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, a segunda 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 — Administração do edifício

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

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 pela segunda 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 quinta.

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

4. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 desta cláusula, o primeiro outorgante poderá fazer cessar a prestação de serviços previstos nesta cláusula e contratados com a segunda outorgante, sempre que o incumprimento deste o justifique, tendo direito a ser in-

demnizado pelos respectivos prejuízos e a recorrer aos serviços de outra entidade.

Cláusula décima sétima — Participação 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 décima terceira, ficarem a ser de sua propriedade.

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, a segunda outorgante deverá propor ao primeiro outorgante, através do IHM 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 IHM 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 IHM, pela segunda outorgante, do respectivo recibo, até ao dia 8 de cada mês.

Cláusula décima oitava — Caducidade do contrato

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

a) Findo o prazo de multa agravada, previsto na cláusula décima;

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 de S. Ex.^a o 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 a segunda outorgante tenha direito a qualquer indemnização e com perda das cauções prestadas nos termos da cláusula décima primeira deste contrato.

4. A segunda 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 décima nona — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a segunda outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

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, com violação do disposto na cláusula décima segunda deste contrato;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima terceira;

e) Incumprimento de quaisquer das obrigações estabelecidas na cláusula décima quarta 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. A segunda outorgante tem direito aos benefícios fiscais previstos na lei para os contratos de desenvolvimento para a habitação.

2. A segunda outorgante será excluída 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 7 da cláusula décima quarta 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 sejam possíveis 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 13/93/M, de 12 de Abril, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação complementar aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 26 de Junho de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.





