

### Despacho n.º 81/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Limitada, de alteração de finalidade dos contratos de concessão dos terrenos com a área de 2 799 m<sup>2</sup> e 3 447 m<sup>2</sup>, sitos na Avenida de Venceslau de Morais, para serem aproveitados com a construção ao abrigo dos contratos de desenvolvimento para a habitação (Processo n.º 70/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), em 27 de Julho de 1990, foi titulada, a favor da sociedade por quotas de responsabilidade limitada denominada Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Limitada, com sede em Macau, na Rua do Dr. Soares, n.ºs 3-5, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 1 246 a fls. 44 v. do livro C-4.º, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 799 (dois mil setecentos e noventa e nove) metros quadrados, sito na Avenida de Venceslau de Morais, destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, para ficar afecto a indústria, comércio e estacionamento.

Esta concessão foi registada na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), tendo o terreno sido descrito sob o n.º 21 951 a fls. 66 do livro B-109, e inscrito a favor do concessionário sob o n.º 26 671 a fls. 168 do livro F-34.

2. Por escritura pública outorgada na DSF, em 5 de Agosto de 1988, foi titulada, a favor da Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Limitada, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 3 447 (três mil, quatrocentos e quarenta e sete) metros quadrados, sito na Avenida de Venceslau de Morais, destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, para ficar afecto a indústria e estacionamento.

Esta concessão foi registada na CRPM, tendo o terreno sido descrito sob o n.º 21 745 a fls. 22 do livro B-79, e inscrito a favor do concessionário sob o n.º 2 818 a fls. 32 do livro F-26A.

3. Em 29 de Outubro de 1991, a empresa apresentou na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um requerimento expondo que era titular da concessão de dois terrenos sitos na Avenida de Venceslau de Morais, um com a área de 2 799 m<sup>2</sup> e outro com a área de 3 447 m<sup>2</sup>, acima referidos, requerendo a alteração de finalidade dos dois terrenos para construção de edifícios ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação, atendendo à localização dos terrenos, ao interesse que a Administração vinha manifestando por este tipo de construção e à fraca procura de instalações fabris.

4. O Instituto de Habitação de Macau (IHM), após parecer favorável do Instituto de Promoção do Investimento em Macau (IPIM) e da Direcção dos Serviços de Economia (DSE), preparou o processo de alteração de finalidade dos dois terrenos acima referidos, assinalados na planta referenciada por Processo n.º 2 303/89, emitida em 14 de Outubro de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com as letras «A», «B», «C», «D», «A1» e «B1».

5. Com o presente contrato, e após tratamento paisagístico, revertem ao Território duas parcelas a desanexar daqueles terre-

nos, com a área global de 2 427 m<sup>2</sup>, ficando a área concedida reduzida a 3 819 m<sup>2</sup>.

6. A DSSOPT emitiu parecer favorável sobre o estudo prévio para o aproveitamento do terreno, e o IHM elaborou a minuta do contrato de concessão, tendo sido enviada à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 2 de Março de 1995, nada opôs ao pedido.

7. 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 alteração de finalidade foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 12 de Junho de 1995, assinada por Ji Lianghua, casado, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 1 023, edifício Nam Fong, 4.º andar, na qualidade de representante 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 artigo 7.º 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 Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Limitada, como segunda outorgante:

#### *Cláusula primeira — Objecto do contrato*

Constitui objecto do presente contrato:

a) A modificação do aproveitamento e alteração de finalidade da concessão, por arrendamento, de dois lotes de terreno com a área de 3 447 m<sup>2</sup> e de 2 799 m<sup>2</sup>, assinalados, respectivamente, com as letras «A», «B», «D» e «A1», «B1», «C» na planta com o n.º 2 303/89, emitida pela DSCC, em 14 de Outubro de 1993, descritos sob os n.ºs 21 745 do livro B-79 e 21 951 do livro B-109 e titulados por escrituras públicas, outorgadas na DSF em 5 de Agosto de 1988 e 27 de Julho de 1990, respectivamente;

b) A desanexação e reversão ao Território das áreas assinaladas com as letras «C» e «D» na planta da DSCC com o n.º 2 303/89, com as áreas de 1 401 m<sup>2</sup> e 1 027 m<sup>2</sup> que constituem, respectivamente, parte dos terrenos do Território descritos sob o n.º 21 951 do livro B-109 e n.º 21 745 do livro B-79.

#### *Cláusula segunda — Terreno*

Os terrenos referidos na cláusula anterior, após reversão da área referida na alínea b), de ora em diante designados apenas por terreno, têm a área conjunta de 3 819 m<sup>2</sup> e as confrontações conforme se indica na planta anexa (Anexo I) com o n.º 2 303/89, emitida em 14 de Outubro de 1993, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato, e destinam-se a serem aproveitados, após anexação, com a construção de habitação, 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 5 de Agosto de 2013.
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 anexo ao presente contrato (Anexo II), com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por 18 pisos.

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

- a) Habitação: 22 445,00 m<sup>2</sup> (vinte e dois mil, quatrocentos e quarenta e cinco metros quadrados);
- b) Comércio: 7 421,00 m<sup>2</sup> (sete mil, quatrocentos e vinte e um metros quadrados);
- c) Estacionamento: 3 820,00 m<sup>2</sup> (três mil oitocentos e vinte metros quadrados);
- d) Áreas comuns: 14 334,00 m<sup>2</sup> (catorze mil, trezentos e trinta e quatro metros quadrados).

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

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

Categoria «B»: 488 fogos, sendo 252 fogos do tipo T<sub>2</sub> e 236 fogos do tipo T<sub>3</sub>.

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

6. A área de 736 m<sup>2</sup> assinalada com as letras «B» e «B1» na referida planta da DSCC, situada ao nível do solo sob as arcadas, é destinada, mantendo abertos espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, e chama-se zona de passeio sob arcada.

7. A segunda outorgante fica obrigada a reservar sempre, completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares da arcada, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

*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/m<sup>2</sup> (uma pataca por metro quadrado) de terreno concedido, no montante global de \$ 3 819,00 (três mil oitocentas e dezanove) patacas;

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

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

— \$ 4,50/m<sup>2</sup>/pisos (quatro patacas 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 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 36 meses, contados a partir 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 do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 30 dias, contados 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 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.

*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 desocupação e remoção de todas as construções da área demarcada com as letras «C», «D» e «E» na planta com o n.º 2 303/89, que constitui o Anexo I deste contrato, bem como a respectiva construção dos arruamentos e do sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, de acordo com o projecto a fornecer pelo primeiro outorgante;

b) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções provisórias e materiais aí existentes;

c) Execução do tratamento paisagístico, nomeadamente instalação de equipamento urbano, ajardinamento, arborização e execução de via pedonal, das áreas demarcadas com as letras «C», «D» e «E» na planta com o n.º 2 303/89, bem como elaboração do respectivo projecto.

3. A segunda 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 previamente obtida a concordância da DSSOPT.

4. A segunda outorgante não pode obter a licença de utilização do edifício referido na cláusula quarta sem que se encontre concluída a execução integral do encargo especial referido na alínea c) do n.º 2 desta cláusula.

5. No caso de o primeiro outorgante assegurar, por qualquer forma, a desocupação total ou parcial das construções provisórias irregulares existentes no terreno ou nas áreas dos arruamentos ou das faixas de protecção ambiental, a segunda outorgante obriga-se a entregar àquele o montante correspondente a \$ 800,00 (oitocentas) patacas por cada metro quadrado do terreno assim desocupado.

#### *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 conceder facilidades de ordem administrativa e policial, se necessário, para o cumprimento, por parte da segunda outorgante, do estabelecido nas alíneas a) e b) do n.º 2 da cláusula sétima.

#### *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 \$ 500,00 (quinhentas) 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 \$ 3 819,00 (três mil oitocentas e dezanove) 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 \$ 3 500 000,00 (três milhões e 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 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*

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, 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:

188 (cento e oitenta e oito) fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, com a seguinte discriminação por categorias e tipologias e respectiva localização por pisos, de acordo com o estudo prévio (Anexo II):

99 fogos da categoria «B» e tipo T<sub>2</sub> localizados:

— 72 fogos localizados do 3.º ao 14.º andar e designados pelas letras AA, AD, AE, AF, AG e AJ em todos os andares;

— 6 fogos localizados no 15.º andar e designados pelas letras W, Z, AA, AB, AC e AF;

— 6 fogos localizados no 16.º andar e designados pelas letras S, T, U, V, W e X;

— 12 fogos localizados nos 3.º e 4.º andares e designados pelas letras O, R, S, T, U e X nos dois andares;

— 3 fogos localizados no 5.º andar e designados pelas letras O, R e S.

89 fogos da categoria «B» e tipo T<sub>3</sub> localizados:

— 72 fogos localizados do 3.º ao 14.º andar e designados pelas letras Y, Z, AB, AC, AH e AI em todos os andares;

— 6 fogos localizados no 15.º andar e designados pelas letras U, V, X, Y, AD e AE;

— 2 fogos localizados no 16.º andar e designados pelas letras Q e R;

— 6 fogos localizados no 3.º andar e designados pelas letras M, N, P, Q, V e W;

— 3 fogos localizados no 4.º andar e designados pelas letras M, N e P.

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 reger-se-á 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 T<sub>2</sub> ultrapassar as \$ 170 000,00 (cento e setenta mil) patacas, e no caso dos do tipo T<sub>3</sub> as \$ 190 000,00 (cento e noventa mil) patacas. Os mesmos serão actualizáveis semestralmente a pedido da segunda outorgante, a partir da data da 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.

*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 o 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 indemnizado 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.

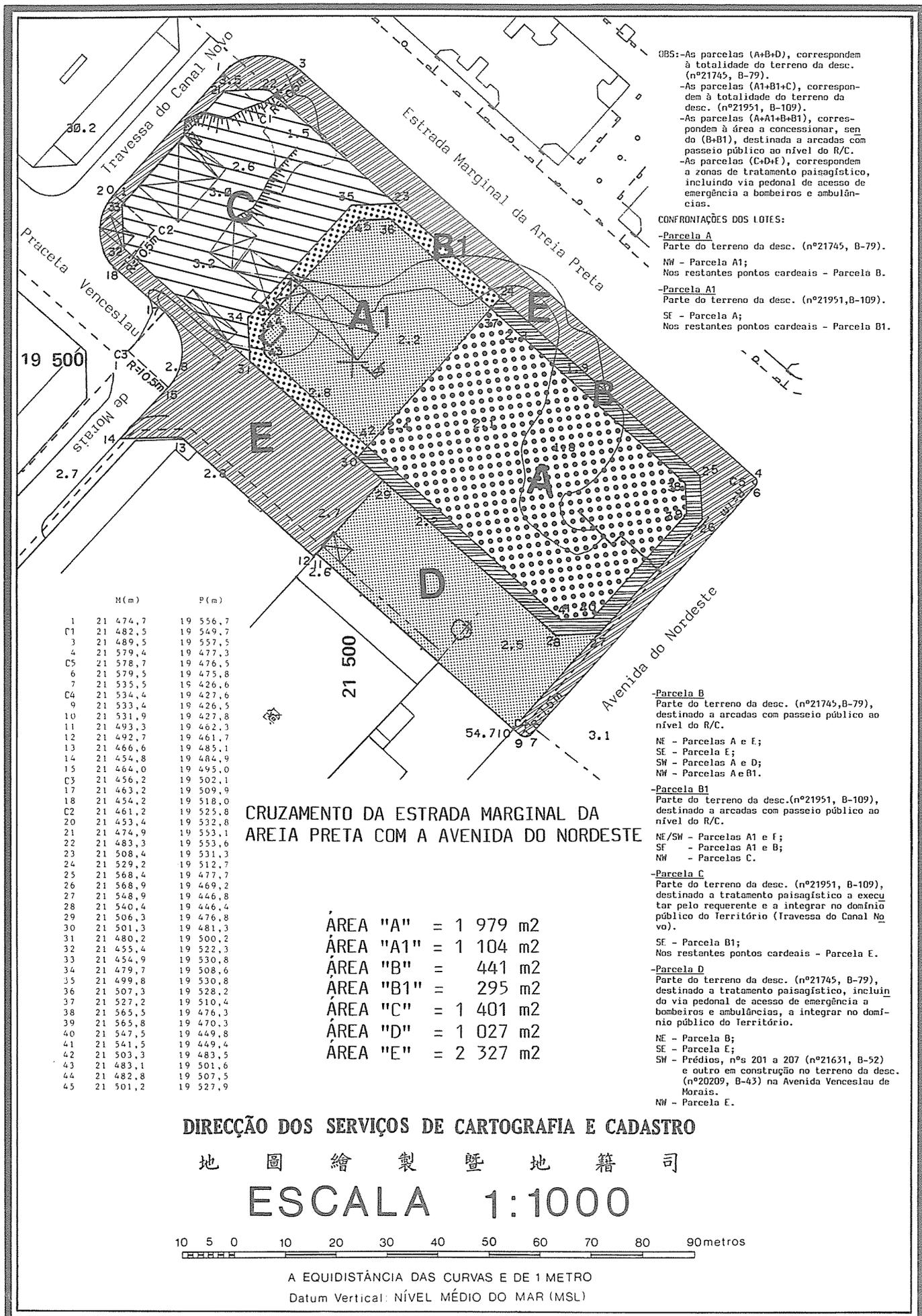
*Cláusula vigésima segunda — Foro*

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 rege-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*.



OBS:—As parcelas (A+B+D), correspondem à totalidade do terreno da desc. (nº21745, B-79).  
 —As parcelas (A1+B1+C), correspondem à totalidade do terreno da desc. (nº21951, B-109).  
 —As parcelas (A+A1+B+B1), correspondem à área a concessionar, sendo (B+B1), destinada a arcadas com passeio público ao nível do R/C.  
 —As parcelas (C+D+E), correspondem a zonas de tratamento paisagístico, incluindo via pedonal de acesso de emergência a bombeiros e ambulâncias.

CONFRONTAÇÕES DOS LOTES:  
 —Parcela A  
 Parte do terreno da desc. (nº21745, B-79).  
 NW - Parcela A1;  
 Nos restantes pontos cardeais - Parcela B.  
 —Parcela A1  
 Parte do terreno da desc. (nº21951, B-109).  
 SE - Parcela A;  
 Nos restantes pontos cardeais - Parcela B1.

—Parcela B  
 Parte do terreno da desc. (nº21745, B-79), destinado a arcadas com passeio público ao nível do R/C.  
 NE - Parcelas A e E;  
 SE - Parcela E;  
 SW - Parcelas A e D;  
 NW - Parcelas A e B1.

—Parcela B1  
 Parte do terreno da desc. (nº21951, B-109), destinado a arcadas com passeio público ao nível do R/C.  
 NE/SW - Parcelas A1 e f;  
 SE - Parcelas A1 e B;  
 NW - Parcelas C.

—Parcela C  
 Parte do terreno da desc. (nº21951, B-109), destinado a tratamento paisagístico a executar pelo requerente e a integrar no domínio público do Território (Traversa do Canal Novo).  
 SE - Parcela B1;  
 Nos restantes pontos cardeais - Parcela E.

—Parcela D  
 Parte do terreno da desc. (nº21745, B-79), destinado a tratamento paisagístico, incluindo do via pedonal de acesso de emergência a bombeiros e ambulâncias, a integrar no domínio público do Território.  
 NE - Parcela B;  
 SE - Parcela E;  
 SW - Prédios, nºs 201 a 207 (nº21631, B-52) e outro em construção no terreno da desc. (nº20209, B-43) na Avenida Venceslau de Moraes.  
 NW - Parcela E.

CRUZAMENTO DA ESTRADA MARGINAL DA AREIA PRETA COM A AVENIDA DO NORDESTE

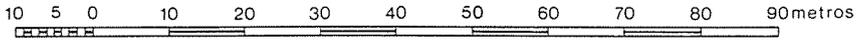
- ÁREA "A" = 1 979 m<sup>2</sup>
- ÁREA "A1" = 1 104 m<sup>2</sup>
- ÁREA "B" = 441 m<sup>2</sup>
- ÁREA "B1" = 295 m<sup>2</sup>
- ÁREA "C" = 1 401 m<sup>2</sup>
- ÁREA "D" = 1 027 m<sup>2</sup>
- ÁREA "E" = 2 327 m<sup>2</sup>

	H (m)	P (m)
1	21 474,7	19 556,7
C1	21 482,5	19 549,7
3	21 489,5	19 557,5
4	21 579,4	19 477,3
C5	21 578,7	19 476,5
6	21 579,5	19 475,8
7	21 535,5	19 426,6
C4	21 534,4	19 427,6
9	21 533,4	19 426,5
10	21 531,9	19 427,8
11	21 493,3	19 462,3
12	21 492,7	19 461,7
13	21 466,6	19 485,1
14	21 454,8	19 484,9
15	21 464,0	19 495,0
C3	21 456,2	19 502,1
17	21 463,2	19 509,9
18	21 454,2	19 518,0
C2	21 461,2	19 525,8
20	21 453,4	19 532,8
21	21 474,9	19 553,1
22	21 483,3	19 553,6
23	21 508,4	19 531,3
24	21 529,2	19 512,7
25	21 568,4	19 477,7
26	21 568,9	19 469,2
27	21 548,9	19 446,8
28	21 540,4	19 446,4
29	21 506,3	19 476,8
30	21 501,3	19 481,3
31	21 480,2	19 500,2
32	21 455,4	19 522,3
33	21 454,9	19 530,8
34	21 479,7	19 508,6
35	21 499,8	19 530,8
36	21 507,3	19 528,2
37	21 527,2	19 510,4
38	21 565,5	19 476,3
39	21 565,8	19 470,3
40	21 547,5	19 449,8
41	21 541,5	19 449,4
42	21 503,3	19 483,5
43	21 483,1	19 501,6
44	21 482,8	19 507,5
45	21 501,2	19 527,9

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO  
 Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)