

Despacho n.º 39/86

Ouvido o Conselho Consultivo, homologo o parecer n.º 8/86, de 2 de Janeiro, da Comissão de Terras, respeitante ao pedido feito por Cheung Kam Sin, na qualidade de sócio-gerente da Sociedade Construtora Sonnic, Limitada, de concessão, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de cerca de 2 429m², situado na Ilha Verde, junto à estação de gás «Tai Meng», em regime de contrato de desenvolvimento para habitação (Proc. n.º 141/85).

Atendendo a que:

a) Foram cumpridos os requisitos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, uma vez que: a área requerida não atinge o limite máximo concedível; a requerente tem legitimidade para adquirir direitos sobre terrenos do domínio privado do Território; e foram apresentados o plano de aproveitamento do terreno e o valor do investimento a realizar;

b) Foram igualmente cumpridos os requisitos da Decreto-Lei n.º 124/84/M, já que:

A DSOPT, através do ofício n.º 6 549/4 878/DUR-L/85-B, de 12 de Julho, refere que o estudo prévio apresentado, merece, na generalidade, parecer favorável, apontando, embora, alguns aspectos a tomar em consideração no projecto de arquitectura;

Foram acordados os preços de comercialização dos fogos e os critérios de fixação das rendas (ambos consagrados na minuta de contrato);

O terreno situa-se em zona de habitação económica, pelo que é próprio para o fim da concessão;

A capacidade financeira e técnica foi devidamente averiguada e comprovada pelos Serviços competentes;

O estudo prévio foi aprovado;

c) O empreendimento proposto assume interesse para o Território, por corresponder aos objectivos de política habitacional referidos no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 124/84/M;

d) Por despacho lançado na informação n.º 99/85, de 8 de Novembro, do Gabinete Coordenador da Habitação, o Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para o OEFI sancionou as negociações efectuadas por aquele Serviço e autorizou a assinatura do termo de compromisso conforme proposto (ao qual estava anexa a minuta de contrato);

Nestes termos, ao abrigo das disposições combinadas com os artigos 30.º, n.º 3, alínea b), e 56.º, n.º 1, ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e o artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro;

Defiro o pedido, devendo a concessão do terreno ser titulada por escritura pública nos termos e condições seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto deste contrato a concessão de um terreno destinado à construção de habitação, no âmbito do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, que regula a celebração dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

Cláusula segunda — Regime jurídico da concessão

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito

na Ilha Verde junto à estação de gás «Tai Meng», com a área aproximada de 2 429m² (dois mil quatrocentos e vinte e nove metros quadrados), de ora em diante designado simplesmente por terreno, o qual se encontra assinalado na planta anexa (anexo I) e que tem as seguintes confrontações:

Leste e Oeste — Terrenos do Território;
Sul — Propriedade perfeita das Missões;
Norte — Estrada Marginal da Ilha Verde.

Cláusula terceira — Prazo da concessão

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

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá ser renovado, mediante condições a acordar nos termos e limites da legislação aplicável.

Cláusula quarta — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado, de acordo com o Estudo Prévio anexo ao presente contrato (anexo II), com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, constituído por 6 (seis) pisos.

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

a) Habitação: 5 587m² (cinco mil quinhentos e oitenta e sete metros quadrados);

b) Lojas para comércio: 497m² (quatrocentos e noventa e sete metros quadrados);

c) Instalações de equipamentos sociais: 194m² (cento e noventa e quatro metros quadrados);

d) Estacionamento: 904m² (novecentos e quatro metros quadrados);

e) Jardim: 435m², (quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados).

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

4. A área afectada à habitação deverá ter o seguinte número de fogos:

Categoria A: 129 fogos do tipo «To (II)».

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 \$ 2 429,00 (duas mil quatrocentas e vinte e nove) 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 a habitação e estacionamento;

\$ 1,50/m²/pisso (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 de escritura do presente contrato.

Cláusula sexta — Prazo para o aproveitamento do terreno

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 19 (dezanove) meses, a contar de 25 de Novembro de 1985 (data da assinatura do termo de compromisso).

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 30 (trinta) dias, contados da data mencionada no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto (projecto de arquitectura);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto, para elaboração e apresentação do projecto da obra (projecto definitivo);

c) 10 (dez) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para requerer a emissão da licença de obras;

d) 10 (dez) dias, contados da data indicada na notificação para o levantamento da licença, feita pela DSOPT, para requerer o início da obra.

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 global não superior a 120 (cento e vinte) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante:

a) Deverá apresentar o projecto de obra, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados do termo do prazo referido no número anterior, caso a falta de resolução respeite ao anteprojecto de obra;

b) Poderá dar início à execução das obras, de acordo com o disposto no artigo 37.º do Regulamento Geral da Construção Urbana, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto, caso a falta de resolução respeite ao projecto de obra, devendo requerer a respectiva licença de obras.

6. O não exercício pelo segundo outorgante do poder referido na alínea b) do número anterior não constitui motivo justificado para o incumprimento do prazo estipulado no n.º 1 desta cláusula.

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 desocupação e remoção de todas as construções provisórias existentes no terreno.

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 no n.º 2 da cláusula 7.ª

Cláusula décima — Penalidades por incumprimento de prazos

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula 6.ª, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito à multa de \$ 500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até 90 (noventa) dias, e, para além desse período e até ao máximo global de 180 (cento e oitenta) dias, ao dobro daquela importância.

2. A responsabilidade do segundo outorgante pelo incumprimento dos prazos cessa quando se verifiquem casos de força maior devidamente comprovados.

3. Consideram-se casos de força maior unicamente os que, considerados como tais nos termos da lei, resultem de acontecimentos imprevistos e irresistíveis.

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 \$ 2 429,00 (duas mil quatrocentas e vinte e nove) 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 \$ 140 000,00 (cento e quarenta mil) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante.

4. A caução prevista no n.º 3 desta cláusula deverá ser prestada até à data efectiva do início das obras, e poderá

eventualmente ser reduzida de 6 em 6 meses, de acordo com a percentagem do aproveitamento já executado.

5. A redução de caução prevista no número anterior será requerida pelo segundo outorgante, reservando-se o primeiro outorgante o direito à verificação dos trabalhos já executados, podendo, a seu critério, autorizar ou recusar a redução solicitada.

Cláusula décima segunda — Transmissão

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 ora concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima terceira — Prémio do contrato

1. De acordo com os cálculos previstos no n.º 3 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, o segundo outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio e contrapartida pela concessão do terreno, o seguinte:

a) 23 (vinte e três) fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, com a seguinte distribuição e identificação por pisos, de acordo com o Estudo Prévio (anexo II):

4 fogos no 1.º piso (rés-do-chão), designados pelas letras J, P, Q e R;

12 fogos no 2.º piso (1.º andar), designados pelas letras D, E, H, I, M, R, S, T, U, V, X e Z;

7 fogos no 3.º piso (2.º andar), designados pelas letras R, S, T, U, V, X e Z;

b) 1 (uma) fracção autónoma, com a área de 194m² (cento e noventa e quatro metros quadrados), situada no 1.º piso (rés-do-chão) e identificada com a letra «S» na planta n.º 1 do Estudo Prévio (anexo II), pronta a ocupar e livre de quaisquer ónus ou encargos, à qual será afectado 1 (um) lugar para estacionamento automóvel, situado no exterior do edifício e identificado na planta n.º 1 do Estudo Prévio com o n.º 14.

2. O segundo outorgante obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da totalidade das fracções autónomas referidas no número anterior incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e inscrição matricial na Repartição de Finanças, devendo remeter cópia dos actos de registo ao G. C. H.

3. O segundo outorgante fica obrigado a proceder à entrega no G. C. H., imediatamente após a emissão da licença de habitação, das chaves pertencentes às fracções autónomas referidas anteriormente.

Cláusula décima quarta — Comercialização dos fogos do segundo outorgante

1. A venda de fogos pertencentes ao segundo outorgante rege-se-á pelo disposto no artigo 33.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, devendo o segundo outorgante observar, nomeadamente, os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

2. O segundo outorgante obriga-se a vender os fogos de sua pertença, exclusivamente a indivíduos que satisfaçam cumulativamente as seguintes condições:

a) Tenham idade igual ou superior a 18 anos;

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

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

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

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

3. O segundo outorgante obriga-se ainda a vender apenas um fogo a cada pessoa interessada, desde que o mesmo se destine a habitação própria do comprador. A venda de fogos, destinados a arrendamento a celebrar nos termos da cláusula 16.ª, não fica sujeita ao estipulado na primeira parte deste número nem ao estipulado no n.º 2 desta cláusula.

4. O segundo outorgante compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória a agregados familiares a indicar pelo primeiro outorgante, 7,5% dos fogos de sua pertença até 6 meses, contados a partir da data da assinatura do termo de compromisso. Após aquela data, e caso a lista de agregados familiares, fornecida pelo primeiro outorgante, não preencha o número de fogos reservados, poderá o segundo outorgante vender os fogos restantes a quaisquer outros indivíduos interessados, sem prejuízo do cumprimento dos demais 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 pelo G. C. H., as promessas de venda assumidas, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas.

Esta autorização será emitida pelo Gabinete Coordenador da Habitação e constituirá documento indispensável à celebração das escrituras de compra e venda, sendo consideradas nulas e de nenhum efeito as vendas realizadas à margem deste procedimento.

7. Adicionarão à reserva de fogos da Administração mencionada no n.º 4 desta cláusula, os fogos da empresa cujos promitentes-compradores desistam da compra após ter o G. C. H. emitido já o respectivo termo de autorização de compra.

Cláusula décima quinta — Comercialização de áreas não habitacionais

Uma vez concluído o aproveitamento integral do terreno, o segundo outorgante poderá, sem os 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 — 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 do Gabinete Coordenador da Habitação, os fogos da sua pertença destinados a arrendamento, para efeitos de obtenção da autorização necessária à respectiva publicitação à população em geral.

3. O segundo outorgante compromete-se a só arrendar habitações a indivíduos que satisfaçam o disposto no n.º 2 da cláusula 14.ª, e ainda a só dar de arrendamento um só fogo a cada família, salvo situações especiais a autorizar pelo Gabinete Coordenador da Habitação.

4. O segundo outorgante obriga-se a celebrar os contratos de arrendamento no Gabinete Coordenador da Habitação, por escrito, e no impresso que para o efeito vier a ser convencionado.

5. O segundo outorgante compromete-se ainda a respeitar o seguinte regime de renda condicionada:

a) A fixar as rendas iniciais dentro dos limites máximos de renda estabelecidos em portaria pelo Governador para cada uma das tipologias de habitação indicadas na cláusula 4.ª;

b) A respeitar os índices anuais de actualização das rendas condicionadas que forem fixados em portaria pelo Governador.

Cláusula décima sétima — Administração do edifício

1. O segundo outorgante compromete-se a assegurar 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 estacionamento, mediante o acordo prévio dos compradores;

b) Zelar para que o edifício (no seu conjunto ou por fracções) tenha seguro contra o risco de incêndio, procedendo à sua efectivação e manutenção, quando necessário, sem prejuízo do direito ao reembolso, 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 da alínea a) 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 pelo Gabinete Coordenador da Habitação 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, pelo G. C. H. das correspondentes guias de receitas.

4. O segundo outorgante fica obrigado a proceder à entrega na Recebedoria da Fazenda Pública, mediante emissão prévia pelo G. C. H. das correspondentes guias de receitas, 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 ao G. C. H.:

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) e b) 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 as despesas de condomínio na parte proporcional às fracções au-

tónomas que, nos termos da cláusula 13.^a, ficarem a ser de sua propriedade, e ainda a satisfazer os encargos resultantes dos serviços prestados pelo segundo outorgante, referidos no n.º 3 da cláusula 17.^a

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, o segundo outorgante deverá propor ao primeiro outorgante, através do G. C. H. e até 30 de Setembro de cada ano, em proposta fundamentada que deverá ser acompanhada do registo das despesas efectuadas nos 12 últimos meses, o montante anual do condomínio a vigorar com início em Janeiro do ano seguinte, e ainda propor o preço a cobrar pelo serviço a prestar nos termos do n.º 3 da cláusula 17.^a

3. Caso o G. C. H. não se pronuncie sobre as propostas referidas no número anterior nos 30 dias subsequentes à sua entrega, serão as mesmas consideradas tacitamente aprovadas, sem necessidade de quaisquer outras formalidades.

4. O pagamento das despesas a cargo do primeiro outorgante, efectuar-se-á mensalmente através do G. C. H., mediante apresentação do recibo pelo segundo outorgante, até ao dia 8 de cada mês.

Cláusula décima nona — Caducidade do contrato

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

a) Findo o prazo de multa agravada previsto na cláusula 10.^a;

b) Alteração não consentida da finalidade ou do aproveitamento do terreno concedido sem prévia autorização do primeiro outorgante;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados aceites pelo primeiro outorgante.

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

3. Declarada a rescisão deste contrato, total ou parcial, reverterá a favor do primeiro outorgante, a totalidade ou parte do edifício (fracção ou fracções autónomas), sem que o concessionário tenha direito a qualquer indemnização.

Cláusula vigésima primeira — Benefícios fiscais

1. O segundo outorgante tem direito aos benefícios fiscais previstos na lei para os contratos de desenvolvimento para a habitação.

2. O segundo outorgante poderá ser excluído daqueles benefícios fiscais, nomeadamente os referentes ao Imposto Complementar, se não tiver em dia e devidamente organizada a contabilidade respeitante ao empreendimento.

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

Cláusula vigésima segunda — Foro

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

Cláusula vigésima terceira — Legislação aplicável

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

Residência do Governo, em Macau, aos 19 de Fevereiro de 1986. — O Encarregado do Governo, *Manuel Maria Amaral de Freitas*.

