

Despacho n.º 120/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Júlio — Sociedade de Construção e Investimento Predial, Lda., de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 2 951 m², sito no Lote HN do Bairro do Hipódromo, em Macau, destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com finalidades habitacional, comercial e com áreas reservadas a estacionamento (Proc. n.º 73/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Foi publicado no *Boletim Oficial* n.º 14, de 3 de Abril, o aviso n.º 2/89/SPECE, informando que se encontrava disponível para a concessão, por arrendamento, um terreno com a área de 2 951 m², correspondente ao lote HN do Bairro do Hipódromo, em Macau, destinado às finalidades habitacional e comercial.

2. Expirado o prazo referido no aviso procedeu-se à abertura e análise das propostas apresentadas pelos vários interessados, concluindo-se que a proposta que oferecia melhores contrapartidas para o Território fora a apresentada pela sociedade «Júlio — Sociedade de Construção e Investimento Predial, Lda.».

3. Nestas circunstâncias, conforme despacho do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, exarado na informação n.º 164/89, de 1 de Junho, da DSPECE, foi seleccionada a proponente «Júlio» para levar avante o aproveitamento do terreno.

4. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, a DSPECE fixou, em minuta de contrato as condições a que deveria obedecer a concessão.

5. Com as condições fixadas concordou a referida sociedade, conforme termo de compromisso firmado pelo seu representante e sócio-gerente, Voi You, em 20 de Junho de 1989, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito, indicados.

6. Conforme informação n.º 230/89, de 13 de Julho, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 17 de Agosto de 1989, foi de parecer poder ser autorizada a concessão do terreno referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura de contrato ser outorgada nos termos e 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 do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e 56.º, n.º 1, 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 referenciado, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

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, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 59/85/M e 41/87/M, respectivamente, de 29 de Junho e 22 de Junho, que regulam a celebração dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

Cláusula segunda — Regime jurídico da concessão

O território de Macau, a seguir denominado primeiro outorgante, concede a Júlio — Sociedade de Construção e Investimento Predial, Lda., a seguir denominada segundo outorgante, por arrendamento, um terreno, sito no lote HN do Bairro do Hipódromo, com a área de 2 951 metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, o qual se encontra assinalado na planta anexa (Anexo I), com o número de processo 131/89, da DSCC.

Cláusula terceira — Prazo da concessão

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

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 (dezoito) pisos.

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

a) Habitação: 29 616 m² (vinte e nove mil, seiscentos e dezasseis metros quadrados);

b) Comércio: 2 078 m² (dois mil e setenta e oito metros quadrados);

c) Equipamento social: 1 276 m² (mil duzentos e setenta e seis metros quadrados);

d) Estacionamento: 1 463 m² (mil quatrocentos e sessenta e três metros quadrados).

3. As áreas brutas de construção, 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:

a) Categoria A: 272 fogos, sendo 224 do tipo TOI e 48 do tipo TOII;

b) Categoria B: 342 fogos, sendo 78 do tipo T1 e 264 do tipo T2.

5. O edifício a construir, para além de respeitar as exigências mínimas do Regulamento Geral de Construção Urbana, relativamente ao tipo de acabamentos e qualidade dos materiais, deverá ainda respeitar no mínimo os acabamentos e equipamentos constantes no 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 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 \$ 2 951 (duas mil, novecentas e cinquenta e uma patacas);

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

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

\$ 3,00/m²/piso (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 da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que, durante a vigência do contrato, venham a ser publicadas.

Cláusula sexta — Prazo para o aproveitamento do terreno

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 26 meses, contados a partir 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) 30 (trinta) dias, a contar da data mencionada no número anterior para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 75 (setenta e cinco) dias, a contar da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

c) 15 (quinze) 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 90 (noventa) dias.

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

início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU, ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo 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 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 desocupação e remoção de todas as construções da área dos arruamentos demarcada na planta com o número de processo 131/89, que constitui o Anexo I deste contrato;

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

c) A cobertura da área não coberta do equipamento social situada na sobreloja do empreendimento, prevista na alínea b) do n.º 1 da cláusula 13.ª, cuja definição e orientação caberá ao utilizador da referida área.

3. O segundo 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 DSOPT.

4. No caso de o primeiro outorgante assegurar, por qualquer forma, a desocupação, total ou parcial, das construções provisórias irregulares existentes no terreno ou área dos arruamentos, o segundo outorgante obriga-se a entregar àquele o montante correspondente a \$ 700,00 (setecentas) patacas por cada metro quadrado de terreno assim desocupado.

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 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 nas alíneas a) e b) do n.º 2 da cláusula 7.ª

Cláusula décima — Penalidades por incumprimento de prazos

1. Salvo por 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 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 \$ 2 951 (duas mil, novecentas e cinquenta 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, 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 \$ 4 000 000,00 (quatro 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 na data da outorga da escritura pública de concessão do terreno.

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

a) 228 (duzentos e vinte e oito) fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, com a seguinte discriminação por categorias e tipologias, e respectiva indicação por pisos, de acordo com o estudo prévio (Anexo II):

43 fogos da categoria B e tipo T1 localizados:

22 fogos nos 1.º ao 11.º andares do bloco I e designados pelas letras C e R;

11 fogos nos 1.º ao 11.º andares do bloco II e designados pela letra C;

10 fogos nos 1.º ao 10.º andares do bloco II e designados pela letra R.

185 fogos da categoria B e tipo T2 localizados:

99 fogos nos 1.º ao 11.º andares do bloco I e designados pelas letras D, G, H, L, M, N, O, P e Q;

66 fogos nos 1.º ao 11.º andares do bloco II e designados pelas letras G, H, L, M, N e O;

20 fogos nos 1.º ao 10.º andares do bloco II e designados pelas letras P e Q;

b) A fracção autónoma constituída pela área de 1 276 m² (mil duzentas e setenta e seis metros quadrados), destinada a equipamento social, sendo 712 m² no coquechai (cobertos, com acessos directos a partir do rés-do-chão e das rampas para veículos) e 564 m² na sobreloja (descobertos, com acessos a partir da sobreloja e das circulações para veículos, ao nível do estacionamento), pronta a ocupar e livre de quaisquer ónus ou encargos, à qual serão afectados quatro lugares para estacionamento automóvel.

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 à DSPECE.

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.

4. Caso se verifique a substituição, total ou parcial, da área correspondente ao equipamento social a que se refere a alínea b) do n.º 1, reverterão para o primeiro outorgante os fogos correspondentes à área de equipamento social substituída.

Cláusula décima quarta — Comercialização dos fogos do segundo outorgante

1. A venda de fogos pertencentes ao segundo outorgante reger-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 obriga-se, na comercialização dos fogos, a dar prioridade aos agregados familiares residentes em alojamento informal em geral, e aos anteriores ocupantes do terreno em especial, desde que estes manifestem intenção de aquisição dos mesmos e reúnam as condições referidas no n.º 2 desta cláusula.

5. O segundo outorgante compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória a agregados familiares a indicar pelo primeiro outorgante, ou a este, se o primeiro outorgante assim o pretender, 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.

6. 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 IV). Os mesmos serão actualizáveis semestralmente a pedido do segundo outorgante, a partir da data do início da construção, 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.

7. O segundo outorgante compromete-se a comunicar ao primeiro outorgante, em impresso próprio fornecido pela DSPECE, as promessas de venda assumidas, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização será emitida pela DSPECE 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.

8. Acrescerão 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 a DSPECE emitido o respectivo termo de autorização de compra.

9. 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 a diferença daí resultante, 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 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 da DSPECE, 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 pela DSPECE.

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

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

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

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

Cláusula décima sétima — Administração do edifício

1. O segundo outorgante compromete-se a assegurar, mediante remuneração a convencionar com o primeiro outorgante, o serviço de administração das partes comuns do edifício, de acordo com o Regulamento do Condomínio para Edifícios construídos em Contratos de Desenvolvimento, designadamente:

a) 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 pelo segundo outorgante.

2. Consideram-se incluídos no serviço de administração das partes comuns dos edifícios, de acordo com o regulamento referido no número anterior, entre outros os seguintes serviços:

a) Serviços de portaria;

b) Despejo de lixo nas respectivas condutas e limpeza das áreas comuns;

c) Manutenção, em bom estado de funcionamento, dos equipamentos de serviço dos edifícios (elevadores, iluminação geral, equipamento de prevenção contra incêndios, etc.);

d) Cobrança das rendas do terreno estipuladas, nos termos da cláusula 5.ª

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 o segundo outorgante sujeito ao pagamento de multas, a fixar pelo primeiro outorgante, sempre que o incumprimento 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 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 do 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.

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, o segundo outorgante deverá propor ao primeiro outorgante, através do IASM 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 IASM 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 IASM, 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 por 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, com violação do disposto na cláusula 12.ª deste contrato;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula 13.ª;

e) 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.

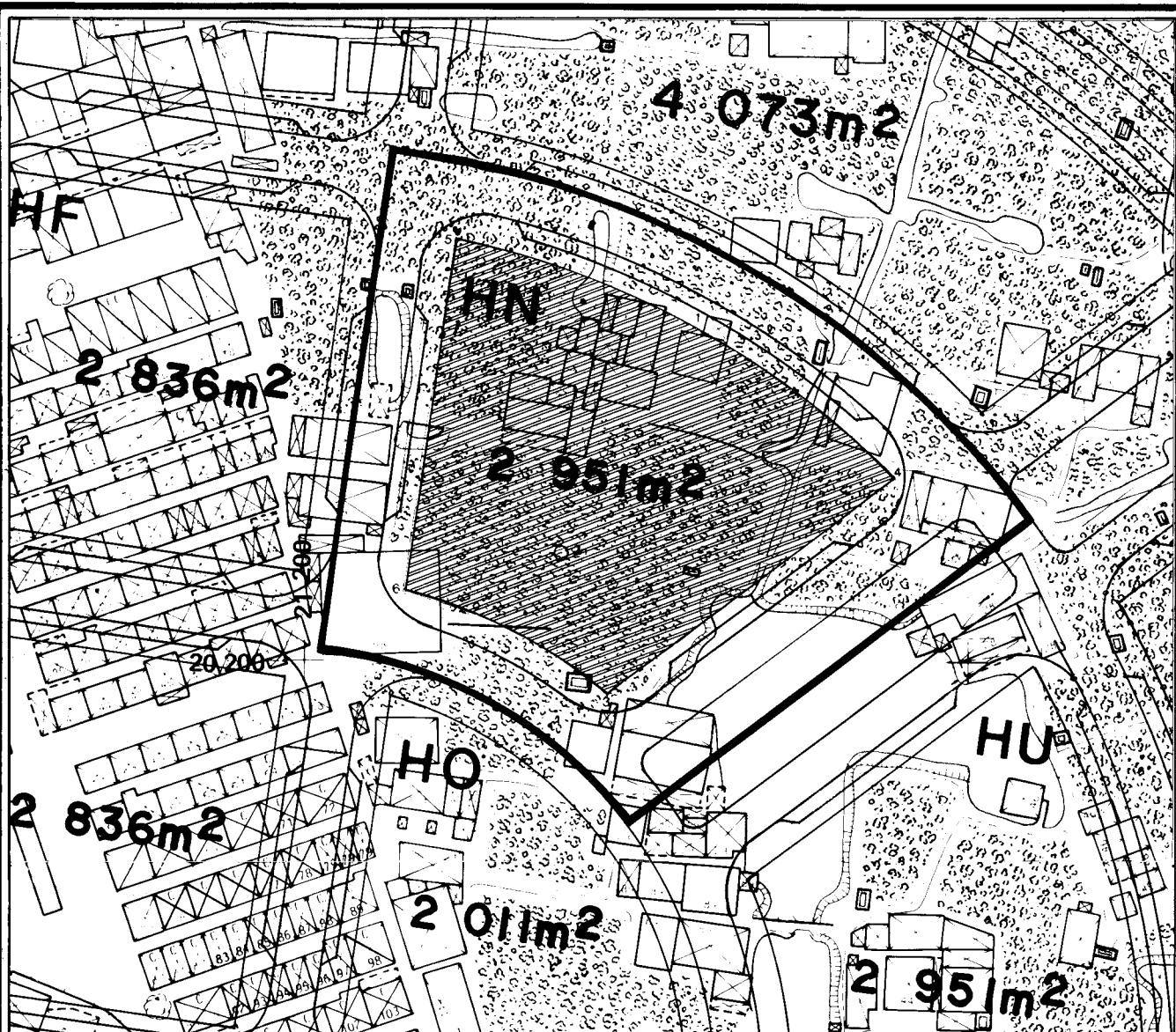
Cláusula vigésima segunda — Foro

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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 30 de Outubro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



BAIRRO DO HIPÓDROMO
LOTE - HN



ÁREA = 2 951 m²

	M (m)	P (m)
* 1	21 258.5	20 250.5
* 2	21 238.8	20 216.3
* 3	21 246.0	20 195.3
* 4	21 289.0	20 227.6
* 5	21 222.7	20 263.6
6	21 215.2	20 210.9

* Pontos implantados no terreno.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)