

Despacho n.º 170/SATOP/93

Respeitante à revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 4 073 m², sito no lote «HM» do Bairro do Hipódromo, em Macau, titulado por escritura pública outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças, em 8 de Fevereiro de 1991, lavrada a fls. 18 e seguintes do livro n.º 282, para construção de um edifício ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação (Processo n.º 89/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças, em 8 de Fevereiro de 1991, foi concedido à Companhia de Investimentos Panasonic, Lda., com sede em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 2 221, a fls. 142 v. do livro C-6.º, o terreno com a área de 4 073 m², sito no lote «HM» do Bairro do Hipódromo, para construção de um edifício ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação.

2. Nos termos da alínea d) do n.º 2 da cláusula terceira do contrato, cerca de 1 610 m² da área de construção do edifício seriam destinados à instalação de equipamento social.

3. Após a conclusão do edifício a DSSOPT veio a concluir que a área em causa não oferecia condições de luminosidade suficientes para o tipo de utilização pretendida, pelo que solicitou ao IHM que providenciasse no sentido de alterar a finalidade daquela área para «armazém do Território», área a afectar posteriormente à DSSOPT que libertaria a área ocupada para tal fim no Fai-Chi-Kei, possibilitando-se, assim, o início imediato da construção do Bairro Social do Fai-Chi-Kei.

4. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 22 de Setembro de 1993, deliberou emitir parecer favorável.

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 artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho, conjugado com o disposto no capítulo II 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 a alteração identificada em epígrafe de acordo com as seguintes condições:

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 4 073 (quatro mil e setenta e três) metros quadrados, situado no lote «HM» do Bairro do Hipódromo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 22 074 a fls. 103 do livro B-124, titulado por escritura pública outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças, em 8 de Fevereiro de 1991, lavrada a fls. 18 e seguintes do livro n.º 282, a favor da Companhia de Investimentos Panasonic, Lda.

2. Em consequência do referido no n.º 1 deste artigo, as cláusulas terceira e décima primeira do contrato passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1.
2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:
 - a)
 - b)
 - c)
 - d) Armazém: 1 610 m² (mil seiscientos e dez metros quadrados);
 - e)
3.
4.
5.

Cláusula décima primeira — Prémio do contrato

1.
- a)
 - b) A fracção autónoma, a que se refere a alínea d) do n.º 2 da cláusula terceira, com a área de 1 610 m² (mil seiscientos e dez metros quadrados), pronta a ocupar e livre de quaisquer ónus ou encargos, à qual serão afectados dois lugares para estacionamento automóvel.
2.
3.

Artigo segundo

Para efeito de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 10 de Dezembro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 171/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento e Fomento Predial Nam Pou, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 3 320 m², correspondente ao lote «HJ» do Bairro do Hipódromo, para ser aproveitado com a construção de um edifício ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação, (Processo n.º 76/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Companhia de Investimento e Fomento Predial Nam Pou, Lda., matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4 333, a fls. 64 do livro C-11.º, com sede em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, 34-36, edifício da Associação Industrial de Macau, 15.º andar, B, C e D, solicitou, por requerimento datado de 16 de Junho de 1993, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do lote de terreno com a área de 3 320 m², designado por «HJ» do Bairro do Hipódromo, assinalado na planta n.º 157/89, emitida pela DSCC, em 4 de Agosto de 1993, para ser aproveitado com a construção de um edifício promovido ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação.

2. Apesar da data recente do pedido para a finalidade referida, o interesse por parte da «Nam Pou» no aproveitamento do terreno data de 1988, tendo mesmo chegado a ser apreciada uma minuta de contrato de concessão em que se previa o aproveitamento do terreno com um edifício industrial.

A concessão para esta finalidade não se concretizou por a «Nam Pou» ter solicitado a alteração de finalidade para a construção de um edifício habitacional normal, pedido que foi indeferido, tendo as negociações prosseguido no sentido de o lote ser aproveitado com a construção de um edifício construído ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação.

3. Foi apresentado na DSSOPT, pela requerente, um estudo prévio para aproveitamento ao abrigo daquele regime, que mereceu parecer favorável daquela Direcção de Serviços.

4. O Instituto de Habitação de Macau levou a efeito o processo negocial, elaborando a minuta de contrato de concessão, tendo as condições da concessão sido notificadas à requerente, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, tendo sido, expressamente, aceites por esta mediante declaração prestada em 16 de Junho de 1993, assinada pelos seus gerentes, Chan Chi Kit e Fong Hong Kei, na qualidade de representantes da requerente, conforme foi verificado e reconhecido, nessa declaração, em Cartório Notarial Privado.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 5 de Agosto de 1993, deliberou emitir parecer favorável ao pedido em epígrafe.

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), 49.º e ss. e 57.º, n.º 1, alínea a), da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho, conjugados com as disposições contidas no 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, de acordo com as 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 13/93/M, de 12 de Abril, 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 situado no lote «HJ» do Bairro do Hipódromo, com a área de 3 320 m², de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, o qual se encontra assinalado com as letras «A» e «B» na planta anexa (anexo I) com o número de processo 157/89, emitida em 4 de Agosto de 1993, pela DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato.

Cláusula terceira — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da publicação do despacho que titula o 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, com 29 pisos, constituído por duas caves destinadas a estacionamento, três pisos destinados a comércio, um piso destinado a equipamento social e vinte e três pisos destinados a habitação.

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

a) Habitação: 26 237,00 m² (vinte e seis mil duzentos e trinta e sete metros quadrados);

b) Comércio: 9 734,00 m² (nove mil setecentos e trinta e quatro metros quadrados);

c) Equipamento social: 2 551 m² (dois mil quinhentos e cinquenta e um metros quadrados);

d) Estacionamento: 5 896,00 m² (cinco mil oitocentos e noventa e seis 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: 460 fogos, sendo 414 fogos do tipo T2 e 46 fogos do tipo T3.

5. O edifício a construir, para além de respeitar as exigências mínimas do Regulamento Geral da Construção Urbana, relati-

vamente ao tipo de acabamentos e qualidade dos materiais, deverá 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, o segundo outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, pagará \$ 1,00/m² (uma pataca por metro quadrado) de terreno concedido, no montante global de \$ 3 320,00 (três mil, trezentas e vinte) 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 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, o segundo outorgante observará os seguintes prazos:

a) 90 dias, a contar da data mencionada no número anterior para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 90 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) 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 (sessenta) 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 DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito 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 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 existentes na área envolvente do terreno demarcada com a letra «C» na planta com o n.º 157/89, que constitui o anexo I deste contrato, no prazo de um mês a contar da data da publicação do despacho que titula o presente contrato;

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

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 DSSOPT.

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 \$ 800,00 (oitocentas) 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 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 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 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 3 320,00 (três mil trezentas e vinte) 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 c) do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, a prestar uma caução para garantia de execução do presente contrato, no valor de \$ 3 000 000,00 (três 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 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) 340 (trezentos e quarenta) 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):

- 306 fogos da categoria B e tipo T2, localizados entre o 4.º e o 20.º andares do edifício;

- 34 fogos da categoria B e tipo T3, localizados entre o 4.º e o 20.º andares do edifício;

b) A fracção autónoma constituída pela área de 2 551 m² (dois mil quinhentos e cinquenta e um metros quadrados) e localizada no 3.º andar, destinada a equipamento social, 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 ao IHM.

3. O segundo outorgante fica obrigado a proceder à entrega, imediatamente após a emissão da licença de habitação, das chaves pertencentes às fracções autónomas referidas anteriormente.

Cláusula décima quarta — Comercialização dos fogos do segundo outorgante

1. A venda de fogos pertencentes ao segundo outorgante rege-se-á pelo disposto nos artigos 15.º a 20.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, devendo o segundo 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 pelo segundo outorgante, sendo os promitentes-compradores indicados exclusivamente pelo IHM.

3. O segundo 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. O segundo 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, 50% 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. O segundo 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 \$ 160 000,00 (cento e sessenta mil) patacas e no caso dos do tipo T3 as \$ 180 000,00 (cento e oitenta mil) patacas. Os mesmos serão actualizáveis semestralmente a pedido do segundo outorgante, a partir de 1 de Junho de 1993, 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 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, o segundo outorgante compromete-se, sob pena de vir a perder os benefícios fiscais previstos na cláusula 21.ª deste contrato, a depositar aquela diferença junto do Fundo para Bonificações ao Crédito à Habitação (FBCH), 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 condicionaisismos 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. 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 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 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 sétima — 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 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 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, pelo segundo 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 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 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 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 décima nona — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo 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 12.ª deste contrato;

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

e) Incumprimento de quaisquer das obrigações estabelecidas na cláusula 14.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 7 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 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 10 de Dezembro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 172/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Fomento Industrial e Comercial Concórdia, SARL, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 328 213 m², sito junto a Tai Van, na ilha de Coloane, conhecido por aterro da Concórdia. Transmissão de 118 315 m² do terreno concedido para a «Sociedade do Parque Industrial da Concórdia, Limitada».

Reversão ao Território de 153 213 m², destinados a diversos equipamentos e arruamentos (Processo n.º 8 082.3, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 113/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública outorgada em 7 de Outubro de 1975 e lavrada a fls. 50 e seguintes do livro de notas n.º 156 da Repartição Provincial dos Serviços de Finanças (RSF), foi concedido à Empresa de Fomento Industrial e Comercial Concórdia, SARL, com sede em Macau, na Avenida do Infante D. Henrique, n.º 29, edifício «Va Iong», bloco N, 20.º andar, A/B, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 758 a fls. 156 v. do livro C-2.º, um terreno com a área de 337 220 m² a conquistar ao mar, sito junto a Tai Van, na ilha de Coloane, para instalação de um complexo industrial e equipamento social e que veio a ser descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 21 176 a fls. 171 v. do livro B-47.

2. Pelo mesmo contrato o Território obrigava-se a conceder um outro terreno, a definir em termos de localização, para construção de blocos habitacionais — cidade satélite.

3. Em 1979, por escritura de 9 de Março, lavrada a fls. 43 e seguintes do livro de notas n.º 172 da RSF, o contrato inicial foi