澳門特別行政區政府 da R Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Acção Social

1. Objecto do concurso

O presente concurso consiste na adjudicação do arrendamento da loja A1 do 1.º andar da Residência do Governo para Idosos, doravante designada por loja, sita na Avenida do Nordeste, na Areia Preta, em Macau, com vista à exploração simultânea de um restaurante chinês como actividade principal e de comidas e bebidas (*cha chaan teng* ou *tea restaurant*) como actividade secundária por um mesmo adjudicatário, apetrechado com equipamentos e gestão inteligentes, com a oferta de produtos alimentares da época, proporcionando-se, aos moradores na Residência do Governo para Idosos e residentes da zona, serviços de restauração chinesa e ocidental que consistem, nomeadamente, em pequeno-almoço, almoço, lanche e jantar, a um preço razoável.

2. Reserva de direito

O IAS reserva-se o direito de recusar quaisquer situações em que não estejam de acordo com a proposta ou que sejam consideradas inadequadas para a exploração da loja a arrendar.

3. Especificações do âmbito de arrendamento

- 3.1 Localização, área, prazo do arrendamento e potencia eléctrica da loja:
- 3.1.1 Localização da loja: Loja A1 do 1.º andar da Residência do Governo para Idosos, sita na Avenida do Nordeste, na Areia Preta, em Macau;
- 3.1.2 Área da loja: Área útil de cerca de 3.019,21 m² (Vide a planta em anexo às "Informações técnicas");
- 3.1.3 Prazo de arrendamento: 60 meses;
- 3.1.4 Potência eléctrica: 4 contadores de electricidade, com potência de 690KVA, 340KVA, 270KVA e 130KVA, respectivamente.

3.2 Remodelação

3.2.1 Cabe aos Serviços públicos orientar a remodelação, cujas especificações são do grau médio e o arrendatário é responsável pelo *design*, pela apresentação de projecto para o pedido de alvará/licença junto dos serviços competentes. Aquando da entrega formal da loja ao arrendatário, a loja remodelada terá os acabamentos básicos neessários ao funcionamento de um restaurante.

1 社 de l

100% 環保再造紙・Papel reci

A-4 規格印件 2022年11月



澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Acção Social

3.2.2 Parte em que se procede à remodelação básica: Cabe aos Serviços públicos a respectiva construção que abrange a demolição de paredes, a construção de paredes divisórias, acabamentos de pavimentos e tectos, mobiliário fixo, como armário embutido na parede e balção, louças sanitárias de casa de banho, bancada de trabalho de cozinha e fogões grandes (eléctricos e a gás), sistemas de alta e baixa tensão (incluindo lâmpadas para iluminação, tomadas, televisores e sistema telefónico, sistema de difusão sonora e seus componentes, tomadas de áudio), sistemas de ar condicionado e de ventilação, sistemas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais, sistemas de gás, sistema de combate a incêndio, etc. Os Serviços públicos ainda irão prestar apoio na conclusão do procedimento de vistoria e recepção a ser feito com os Serviços competentes. 3.2.3 Parte do ornamento móvel: Depois da conclusão das obras de remodelação básica, o arrendatário deve tomar a iniciativa de adquirir os diversos artigos, incluindo todos os móveis e equipamentos, tais como mesas, cadeiras, toalhas de mesa e talheres, pequenos electrodomésticos e equipamentos da cozinha (por exemplo, chaleira, picadora de carne, carrinhos para transporte de alimentos e caixotes de lixo, etc), cortinas, palco móvel e cortinas de palco, aparelho acústico como aparelho para karaoke e microfones, pequenos electrodomésticos (por exemplo, televisor e telefone), etc.

3.2.4 Sistemas inteligentes de restauração: Depois da conclusão das obras de remodelação básica, o arrendatário deve tomar a iniciativa de adquirir o referido sistema e os Serviços públicos irão reservar, nas obras de remodelação básica, sistemas necessários para o funcionamento do sistema em causa, tais como os sistemas de fornecimento de energia eléctrica, de abastecimento e drenagem de água e de combate a incêndio, etc. Aos Serviços públicos, o arrendatário deve especificar e pormenorizar as informações dos sistemas inteligentes de restauração, nomeadamente, sobre a localização, dimensão, modelo do equipamento, quantidade, por forma a permitir aos Serviços públicos a reserva de sistemas electromecânicos suficientes nas obras de remodelação.

3.3 Locais destinados a acessos de ligação à travessia

A empreitada de construção da travessia pedonal ao longo da Avenida do Nordeste e do viaduto de acesso que dá acesso à parte exterior da loja estão previstos para serem concluídos depois do ano de 2025. Empreitada esta, tem por objectivo facilitar a entrada dos residentes na loja, pelo viaduto de acesso da travessia pedonal a ser construído em breve e permitir um aumento do fluxo de clientes. Em articulação com o período da empreitada de construção da travessia pedonal, os Serviços públicos irão prestar apoio, no sentido de abrir uma porta na parede virada para o exterior que dá acesso ao viaduto de acesso para permitir a entrada dos residentes na loja através desta porta. O arrendatário,

2

題



澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Acção Social

deve antes da obra de remodelação, negociar com os Serviços públicos, no sentido de planear o *design* do restaurante, para poder elaborar a proposta de remodelação que tem em consideração a entrada ao viaduto de acesso.

- 4. Valor da renda, forma de pagamento, entrega dos espaços e renovação do arrendamento
- 4.1 O arrendatário deverá pagar a renda mensal pelo valor constante da sua proposta.
- 4.2 A renda inclui apenas as despesas de condomínio, mas não inclui as despesas de energia eléctrica, de água, de gás, entre outras.
- 4.3 A data de vigência do contrato de arrendamento da loja inicia-se no dia de entrega das instalações da mesma. Caso o arrendatário pretenda renovar o contrato de arrendamento no término da vigência do contrato, tem de apresentar um pedido, por escrito, ao IAS, com uma antecedência de 180 dias corridos relativamente ao término da vigência do contrato, acompanhado do relatório da situação de execução e projecto proposto do "Planeamento e plano de inovação" referido no ponto 12.2 do Programa do Concurso, sob pena de o contrato de arrendamento ficar sem efeito quando terminar o seu prazo de vigência.
- 4.4 O arrendatário deverá pagar a renda mensal em patacas, até ao dia 15 de cada mês, no local e pela forma fixados pelo IAS.
- 4.5 O IAS pode actualizar a renda quando decorridos 36 meses após o início da vigência do contrato. Para o efeito, será tida em conta a evolução dos preços no consumidor nos últimos 12 meses, divulgada pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos.
- 4.6 Se ocorrerem circunstâncias excepcionais que impeçam o arrendatário de iniciar o funcionamento do locado no prazo de dois meses após a entrega do locado, deve este apresentar um requerimento escrito ao IAS, com uma antecedência mínima de 30 dias corridos, relativamente à data prevista, só podendo adiar o início de funcionamento depois de obter autorização do IAS.
- 4.7 A entrega da loja ao arrendatário está prevista para o 4.º trimestre de 2024.



澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Acção Social

5. Condições exigidas à loja

- 5.1 Atendendo às necessidades dos moradores da Residência do Governo para Idosos e dos residentes, os obras de remodelação do espaço destinado à exploração da actividades de restaurante chinês e de estabelecimento de comidas e bebidas (*cha chaan teng*) têm de ter em conta as medidas amigas do idoso e a acessibilidade.
- 5.2 Serão adoptados sistemas inteligentes de restauração e de cozinha, entre outros equipamentos.

6. Disposisções sobre a exploração da loja

- 6.1 A exploração dos serviços de restauração, nas modalidades de restaurante chinês e de estabelecimento de comidas e bebidas terão de ser desenvolvida em conformidade com o Decreto-Lei n.º 16/96/M, de 1 de Abril, a Lei n.º 5/2013 (Lei de segurança alimentar), bem como com as leis e as regras relativas ao exercício da actividade comercial, vigentes em Macau.
- 6.2 É proibida a instalação de reclame luminoso e painel publicitário de grandes dimensões na fachada do edifício e fora dos locais designados pela Residência do Governo para Idosos para tal efeito, mesmo com autorização e licença de obra emitida pelo serviço competente, salvo com autorização do IAS.
- 6.3 Durante a vigência do arrendamento, o arrendatário tem de articular-se com as necessidades do IAS quanto a festividades ou actividades de grande envergadura.
- 6.4 O arrendatário deve oferecer benefícios e refeições a preço reduzido aos moradores da Residência do Governo para Idosos que sejam portadores do Cartão de Benefícios Especiais para Idosos, moradores de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca, sitas nos Novos Aterros da Areia Preta, e portadores do Cartão de Registo de Avaliação da Deficiência, bem como disponibilizar serviço de entrega de refeições ao domicílio dos moradores da Residência do Governo para Idosos.
- 6.5 Todos os serviços prestados no locado não podem incluir aqueles relacionados com a exaltação de violência, da pornografia, do jogo, do terror ou outros cuja promoção é proibida pela legislação vigente na RAEM.

● 100% 環保再造紙・Papel reciclado

A-4 規格印件 2021年 9月 Formato A-4 Imp. Set. 2021

澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Acção Social

- 6.6 Os equipamentos e a operação do locado devem cumprir as exigências previstas nas leis e regulamentos e evitar impactos negativos no ambiente da Residência.
- 6.7 São proibidas quaisquer utilizações do locado que não estejam de acordo com o objecto do presente concurso, salvo com consentimento do Instituto de Acção Social, doravante designado por IAS.
- 6.8 Horário de funcionamento:
- 6.8.1 Aberto todo o ano (de entre os 10 feriados obrigatórios, alguns destes dias podem estar aberto para o fornecimento de refeições) das 8h00 às 22h30 (os concorrentes podem sugerir um horário melhor para facilitar a vida das pessoas idosas), com excepção dos dias de realização de banquetes.
- 6.8.2 O arrendatário deve cumprir o horário de funcionamento acima indicado sem poder alterar. Caso haja necessidade de o alterar, a alteração deve ser previamente consentida pelo IAS.
- 6.8.3 Em caso de situações especiais que, de improviso, impeçam o funcionamento, o arrendatário deve comunicar imediatamente ao IAS e apresentar-lhe, por escrito, uma explicação plausível no prazo de dois dias úteis.

7. Obrigações do arrendatário

- 7.1 Pagar a renda no local, tempo, forma e valor fixados;
- 7.2 Cumprir todas as formalidades legais necessárias ao exercício das actividades a que se dedica, antes do início e durante a gestão e exploração do locado;
- 7.3 O arrendatário deverá comprar, junto da seguradora com sede ou sucursal na RAEM, seguro contra o risco de incêndio e seguro de responsabilidade civil, com uma cobertura não inferior a cinco milhões de patacas (MOP5.000.000,00), para cobrir quaisquer perdas ou danos resultantes de acidentes causados a terceiros, por mau funcionamento das instalações ou equipamentos, execução imprópria dos serviços, actuação dos trabalhadores e demais danos ou prejuízos que se verifiquem durante a vigência do contrato de arrendamento, não havendo limite em termos do valor de compensação durante o período de vigência do seguro;

● 100% 環保再造紙・Papel recicladopple

Instituto A-4 規格印件 2021年9月 Formato A-4 Imp. Set. 2021



澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Acção Social

- 7.4 Suportar todas as despesas necessárias à exploração do locado, incluindo as despesas com a aquisição de equipamentos, a gestão e o regular funcionamento (por exemplo, despesas de segurança, limpeza, água, energia eléctrica), bem como com os encargos de todas as obras realizadas pelo arrendatário após a conclusão das obras de remodelação básica pelos Serviços públicos;
- 7.5 Assumir os lucros e perdas provenientes da exploração do locado:
- 7.6 Disponibilizar os equipamentos operacionais e os utensílios necessários ao funcionamento do locado;
- 7.7 Assegurar o pagamento de todas as despesas operacionais do negocio, nomeadamente as de início de actividade, recursos humanos, gestão, operação diária, segurança, limpeza, desinfestação, serviço de telefone fixo, serviço de acesso à Internet em banda larga, seguros e manutenção dos equipamentos adquiridos pelo arrendatário;
- 7.8 Assegurar o pagamento dos impostos e taxas aplicáveis à actividade a desenvolver no locado:
- 7.9 Cumprir as leis e regulamentos vigentes, nomeadamente os relativos à higiene, segurança contra incêndios, relações laborais, segurança dos produtos alimentares e protecção ambiental, assumir a responsabilidade por todas as consequências legais que possam advir do seu incumprimento;
- 7.10 Assegurar que todos os actos e todas as actividades a desenvolver no âmbito da execução do objecto do presente concurso estão em conformidade com as disposições legais em vigor na RAEM e com as orientações e normas dos Serviços públicos da Administração, assumindo o arrendatário, em caso de violação, todas as consequências legais daí resultantes;
- 7.11 O arrendatário, sempre que pretenda fazer promoção ou publicidade, na parede exterior do locado ou no espaço público envolvente, deve solicitá-lo previamente por escrito e apresentar os desenhos conceptuais ao IAS, bem como solicitar as licenças necessárias, junto dos serviços competentes e proceder à instalação dos equipamentos publicitários conforme as respectivas disposições. Antes de iniciar as obras de instalação das placas publicitárias, o arrendatário deve ainda adquirir, nos termos da lei, seguro de



澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Accão Social

responsabilidade civil com cobertura não inferior ao previsto na lei e em conformidade com os padrões técnicas definidos pelos respectivos serviços;

- 7.12 O arrendatário deve indicar, de forma visível, clara e legível, os preços de produtos alimentares / mercadorias à venda apresentados em patacas, ou afixar em local visível do locado a tabela de preços de produtos;
- 7.13 O arrendatário deve assegurar a manutenção do locado, em boas condições de asseio. higiene, limpeza e segurança, sendo proibido colocar lixos, resíduos e objectos diversos fora do locado, devendo ser abandonados lixos e resíduos alimentares todos os dias e descartados, fora do locado, no ponto de recolha de lixo previsto na lei;
- 7.14 Deve manter todas as instalações e equipamentos em boas condições de higiene e limpeza;
- 7.15 O arrendatário deve inspeccionar regularmente a câmara retentora de gorduras e limpar as gorduras nela depositadas para garantir o seu funcionamento eficaz;
- 7.16 O arrendatário é responsável por todos os bens que se encontrem no locado;
- 7.17 Durante a vigência do contrato de arrendamento, o arrendatário deve manter, salvaguardar e utilizar de forma apropriada as instalações e os equipamentos disponibilizados pelo IAS, mantendo-os em boas condições;
- 7.18 O arrendatário será responsável por prejuízos ou danos causados a terceiros e resultantes de causa que lhe seja imputável, reservando-se o IAS o direito a efectivar as responsabilidades;
- 7.19 O arrendatário deve apresentar anualmente um relatório, cujo conteúdo deve incluir o estado de exploração comercial, a lista de comidas e bebidas, o volume total de negócio, a higiene alimentar e a segurança e saúde ocupacional, entre outros;
- 7.20 No caso de suspensão da operação da loja por motivos de força maior, inspecção e reparação, segurança, entre outros, o arrendatário não tem direito de pedir indemnizações ao IAS, nem tem direito de pedir redução ou isenção das obrigações ou encargos que devem ser assumidas pelo mesmo.



澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Acção Social

8. Regras para a obra de remodelação

- 8.1 O arrendatário não poderá efectuar qualquer obra ou remodelação dentro e fora da loja sem a autorização do IAS, mesmo com as devidas licenças de obras, sem prejuízo do disposto no ponto 8.3.
- 8.2 As decorações básicas e obras de remodelação de interiores e exteriores para a operação da loja não deverão afectar a estrutura básica do edifício.
- 8.3 Para as obras de remodelação de interiores e exteriores da loja, no caso da remodelação interior que não implique alterações estruturais internas ou das obras pequenas de reparação, o IAS deverá ser notificada antes da realização das obras. Estão sujeitas à aprovação do IAS a remoção de equipamentos originais, bem como a instalação, remoção ou alteração de instalações de água e electricidade, de condutas de abastecimento de água e drenagem, de condutas de ventilação e ar condicionado. Quando se trate de obras ao ar livre (incluindo reclames ao ar livre), ou se a realização das obras requerer a ocupação temporária de espaço fora da loja, deverá ser obtida autorização prévia do IAS e apresentado requerimento às autoridades competentes, de acordo com os procedimentos de obras vigentes em Macau, e apenas após consulta e aprovação do IAS, assegurando ainda que, antes do início da obra, foi adquirido o seguro de responsabilidade da construção, de forma a cobrir, durante o período de obras, os danos acidentais ao próprio edifício e a perda de vida e bens de terceiros.
- 8.4 Para efeitos de autorização referida no ponto anterior, o arrendatário deverá notificar o IAS, por escrito, sobre as obras a realizar e os relevantes pormenores.
- 8.5 No caso de ocupação temporária de espaço fora da loja para a realização das obras, o arrendatário deverá restituir o espaço ocupado à sua condição original após a conclusão das obras.

9. Regras para a manutenção e reparação da loja e dos equipamentos

9.1 Ficará a cargo do arrendatário a manutenção diária da loja e dos espaços comuns e equipamentos do seu uso exclusivo (por ex.: escalas rolantes e elevadores), incluindo as

A-4 規格印件 2021年9月 Formato A-4 Imp. Set. 2021 100% 環保再造紙・Papel recic

社會工作局 格式六 IAS - Modelo 6

澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Acção Social

reparações devidas a defeitos do edifício, a reparação dos sistemas e equipamentos existentes, designadamente, electromecânicos, de ar condicionado, de abastecimento eléctrico, de combate a incêndios, de abastecimento de água e dos esgotos, bem como a reparação e substituição de consumíveis e equipamentos. Para esses efeitos, o arrendatário deverá respeitar as eventuais orientações e instruções suplementares emitidas pelo IAS.

- 9.2 O sistema de ar condicionado referido no ponto anterior inclui, entre outros, o ar condicionado do tipo "split" e unidades ligadas por condutas, o sistema VRN, o exaustor, a caixa eléctrica e caixa de controlo do ar condicionado, o sistema de exaustão.
- 9.3 O sistema de abastecimento eléctrico inclui, entre outors, os quadros gerais de BT e a caixa de distribuição eléctrica.
- 9.4 Em caso de emergência ou de urgência, o arrendatário deverá informar imediatamente o IAS e realizar obras de reparação de acordo com as instruções do IAS.
- 9.5 Todo o trabalho de manutenção e reparação do sistema contra incêndios deverá obedecer às disposições legais, particularmente, ao "Regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios e recintos", aprovado pela Lei n.º 15/2021.
- 9.6 Caso o arrendatário pretender substituir ou remover qualquer equipamento original, deverá apresentar um pedido ao IAS.
- 9.7 Durante o período de garantia das obras de remodelação básica (não incluindo escadas rolantes e elevadores) realizadas por iniciativa e com o apoio dos Serviços públicos, a reparação em virtude de defeitos não resultantes do consumo ou da utilização cabe à empresa a quem foram adjudicadas as obras pelos serviços público e, após o término do referido período de garantia, ao próprio arrendatário.

10. Transmissão da posição contratual e subarrendamento

É proibida a transmissão total ou parcial da posição contratual pelo arrendatário, nem este pode subarrendar ou ceder, integral ou parcialmente, o locado.

● 100% 環保再造紙・Papel reciclado

社會工作局 格式六 IAS - Modelo 6 A-4 規格印件 2021年9月 Formato A-4 Imp. Set. 2021



澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Acção Social

11. Restituição da loja

- 11.1 Dentro do prazo de 7 dias após a data de término ou de resolução do contrato, sejam quais forem as circunstâncias, o arrendatário deve repor as condições originais do interior e exterior do locado (incluindo as janelas e portas) até que este volte à situação aprovada pelo IAS, desocupá-lo, bem como proceder à devolução do locado e dos equipamentos e artigos disponibilizados pelo IAS, sendo responsável pelo pagamento de todas as despesas daí resultantes e, ainda, pelas perdas ou danos que eventualmente se verifiquem.
- 11.2 Sejam quais forem as razões, em caso de violação do disposto no ponto anterior, o arrendatário terá de pagar ao IAS vinte e cinco mil patacas (MOP25.000,00) por cada dia de atraso na devolução do locado como indemnização, sendo considerada como um dia inteiro mesmo que a duração do atraso seja inferior a um dia.
- 11.3 Decorrido o prazo indicado no ponto 11.1, o IAS tem direito de entrar no locado, repor as condições originais e desfazer-se de quaisquer artigos ali deixados pelo arrendatário, não tendo este o direito de lhe exigir qualquer indemnização e ficando obrigado a suportar as despesas daí resultantes.

12. Penalidades

- 12.1 Caso a exploração tenha sido interrompida sem autorização prévia do IAS, no primeiro dia de não exploração, é aplicada uma multa de cinco mil patacas (MOP5.000,00), e a partir do segundo dia, de dez mil patacas (MOP10.000,00) por dia.
- 12.2 As penalidades previstas no ponto anterior não se aplicam às situações devidamente justificadas, sejam situações não imputáveis ao arrendatário ou casos de forca maior.
- 12.3 Para aplicação do disposto no ponto 12.1, mesmo que a duração da violação da obrigação seja inferior a um dia, é considerada como um dia inteiro.
- 12.4 Em caso de violação do disposto no ponto 11 (Restituição da loja), o IAS tem direito de não só executar a caução definitiva prestada pelo arrendatário, mas também cobrar a indemnização ao arrendatário pelos prejuízos causados pelo atraso na restituição da loja, nos termos do disposto no ponto 11.2.

Stituto de Acção 50

● 100% 環保再造紙・Papel reciclad



澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Acção Social

12.5 O arrendatário tem de pagar a multa / despesas no prazo, local e forma designados pelo IAS. No caso de falta de pagamento no prazo indicado, o IAS tem direito a descontar a caução definitiva pelo pagamento da multa / despesas. Caso tenha sido efectuado desconto na caução definitiva, o arrendatário tem de repor a caução definitiva no seu valor inicial no prazo de 10 dias após a recepção da notificação do IAS.

13. Resolução do contrato

- 13.1 O contrato poderá ser resolvido por mútuo acordo das partes.
- 13.2 O IAS reserva-se o direito de resolver unilateralmente o contrato com fundamento no interesse público. Se for caso disso, o arrendatário terá direito a uma justa indemnização, desde que apresente comprovativos dos investimentos realizados no locado. Caso contrário, o IAS terá direito a recusar o pagamento da indemnização por falta de documentos comprovativos de investimento. Para o cálculo do montante da indemnização, serão considerados o restante prazo de arrendamento e o investimento realizado pelo arrendatário nas instalações e equipamentos que não possam ser recuperados, até um montante não superior a um milhão de patacas (MOP1.000.000,00).
- 13.3 O IAS poderá resolver o contrato, não tendo o arrendatário direito a qualquer indemnização por perdas, nos seguintes casos:
- 13.3.1 Falta de reforço da caução dentro do prazo estabelecido, ou do pagamento da renda nas datas e condições indicadas pelo IAS, salvo se devidamente justificado e aceite pelo IAS;
- 13.3.2 Incumprimento das cláusulas do contrato, nomeadamente qualquer violação de disposições do Caderno de Encargos relativas ao espaço arrendado e deveres do arrendatário;
- 13.3.3 Verificação de danos ou situações de perigo para a segurança pública, provocados pela actividade do arrendatário ou pela forma de exploração da loja, em violação das disposições legais em vigor;
- 13.3.4 Actos cometidos pelo arrendatário contra a segurança do Estado, contrários à ordem pública ou aos bons costumes;
- 13.3.5 Não cumprimento integral, incumprimento repetido dos termos do contrato ou falhas graves no cumprimento das obrigações;
- 13.3.6 Transmissão integral ou parcial da posição contratual de forma onerosa ou gratuita, ou subarrendamento ou cedência da loja;



澳門特別行政區政府 da Re Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Acção Social

- 13.3.7 Se ficar comprovado, pelos serviços competentes, que os alimentos fornecidos pelo arrendatário causaram, repetidamente, intoxicações alimentares, ou se se registarem outros problemas de higiene alimentar;
- 13.3.8. Se ficar comprovado, por várias vezes, que o estado de higiene e de segurança não oferecem as condições mínimas, ou que foram prestados serviços ou alimentos de má qualidade sem terem sido melhorados;
- 13.3.9 Falta de pagamento da renda no tempo e local indicados por dois meses consecutivos;
- 13.3.10 Suspensão de operação até cinco dias sem autorização prévia do IAS, por motivo imputável ao arrendatário.
- 13.4 Caso ocorram factos susceptíveis de provocar a resolução do contrato, o IAS exigirá ao arrendatário a apresentação de uma justificação por escrito no prazo de 10 dias. Caso não seja apresentada qualquer justificação, ou a justificação apresentada não seja aceite pelo IAS, o contrato poderá ser resolvido de imediato e o arrendatário será notificado por escrito.
- 13.5 O arrendatário deverá informar o IAS, por meio de carta registada, da resolução unilateral do contrato, com pelo menos 90 dias de antecedência relativamente à data prevista para o término do contrato.
- 13.6 Em caso de resolução unilateral do contrato pelo arrendatário, ou pelo IAS nas condições previstas no ponto 13.3, aquele perderá o direito à caução definitiva.

14. Execução da caução

- 14.1 A caução prestada para garantia do exacto e pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, nos termos do Programa do Concurso, pode ser executada pelo IAS, sem necessidade de prévia decisão judicial, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso ou incumprimento definitivo por parte do adjudicatário das suas obrigações contratuais ou legais, para o pagamento de multa / despesas, ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no contrato ou na lei.
- 14.2 Cumpridas as formalidades relativas à restituição da loja ao IAS, liquidadas as importâncias em dívida e entregues documentos comprovativos do cancelamento dos



澳門特別行政區政府 da Re Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Acção Social

alvarás / licenças, será restituída ao adjudicatário a caução sem juros.

15. Celebração do contrato e despesas inerentes

- 15.1 Nos termos do artigo 171.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 57/99/M, de 11 de Outubro, o contrato de arrendamento será celebrado por escrito.
- 15.2 O arrendatário será responsável por todas as despesas inerentes à celebração do contrato, incluindo impostos devidos e emolumentos.

16. Elementos integrantes do contrato e ordem de prevalência dos documentos

- 16.1 De acordo com o artigo 48.º do Decreto-Lei n.º 63/85/M, de 6 de Julho, consideramse integrados no contrato, em tudo quanto por ele não for explícito ou implicitamente contrariado, o Caderno de Encargos e os demais elementos patentes no concurso.
- 16.2 O contrato é regulado pelos seguintes documentos:
- 16.2.1 Contrato;
- 16.2.2 Programa do Concurso;
- 16.2.3 Caderno de Encargos;
- 16.2.4 Outros documentos integrantes do concurso (por exemplo, documentos de esclarecimentos adicionais);
- 16.2.5 Proposta.
- 16.3 No caso de existirem divergências ou contradições entre os documentos referidos no ponto anterior, a prevalência será determinada pela ordem em que são indicados.

17. Resolução de litígios

Os litígios que possam surgir durante a vigência do contrato são resolvidos de acordo com a legislação da RAEM, devendo os conflitos que não possam ser resolvidos por acordo entre as partes ser sujeitos à decisão do tribunal competente da RAEM.



澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Acção Social

18. Legislação aplicável

O presente concurso rege-se pelo disposto no Programa do Concurso e no Caderno de Encargos, sendo subsidiariamente aplicável a legislação em vigor em Macau em tudo o que não estiver especificamente regulado, nomeadamente, o Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 57/99/M, de 11 de Outubro, o Decreto-Lei n.º 63/85/M, de 6 de Julho, e o Código Civil.

19. Informações técnicas das obras

19.1 Sistema de fornecimento de energia eléctrica

Os Serviços públicos prestam apoio no tratamento das formalidades inerentes ao requerimento de contadores de electricidade e na instalação das respectivas instalações de energia eléctrica. A potência de energia eléctrica instalada no espaço a arrendar é a constante na tabela seguinte. No espaço a arrendar encontram-se também reservados locais para a instalação de contadores de electricidade, as caixas de distribuição e as linhas de alimentação, etc., de acordo com os projectos da potência de energia eléctrica. O arrendatário tem de facultar aos Serviços públicos informações detalhadas sobre aparelhos alimentados pela energia eléctrica, bem como acordar e avaliar se a potência de energia eléctrica projectada no espaço a arrendar reúne ou não as necessidades concretas para a exploração da actividade, e assume o risco de não lhe ser permitido aumentar a potência de energia eléctrica no espaço arrendado. Caso seja necessário aumentar a potência de fornecimento de energia eléctrica do espaço para arrendamento após a conclusão das obras de remodelação básica executadas com o apoio dos Serviços públicos, deve requerer, por si próprio, junto da Companhia de Electricidade de Macau (CEM), as instalações para o fornecimento de energia eléctrica directamente no espaço para arrendamento, não podendo fornecer ou aumentar a potência de energia eléctrica mediante a alteração dos quadros ou fios eléctricos das partes comuns do edifício. Os problemas emergentes do aumento da potência de energia eléctrica são suportados e resolvidos pelo próprio arrendatário, não podendo o arrendatário apresentar reclamação. Simultaneamente, as formalidades e a coordenação das obras devem ser efectuadas pelo próprio arrendatário, assim como as despesas com as obras necessárias para o aumento de potência do fornecimento de energia eléctrica. Além disso, o arrendatário só pode iniciar as respectivas obras de modificação após obtenção da autorização do IAS e dos serviços competentes.



澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Accão Social

Designação do edifício	Andar	Designação do espaço a arrendar	KVA
Residência do Governo	1.° andar	A1	690KVA
para Idosos			340KVA
		-	270KVA
	3		130KVA

19.2 Sistema de ventilação e refrigeração de ar condicionado

Os sistemas de ar condicionado, refrigeração, ventilação, ar fresco e exaustão são instalados e melhorados com o apoio dos Serviços públicos. Os sistemas de ar condicionado e refrigeração devem ser refrigerados a ar, e as unidades exteriores devem ser instaladas de acordo com a localização e dimensão reguladas pelo IAS. O arrendatário deve avaliar se o local reservado corresponde à necessidade real da actividade específica a explorar. Os sistemas acima mencionados devem obedecer às normas de protecção ambiental e de baixo ruído, a fim de não afectar a vida quotidiana dos demais utilizadores e moradores do edifício. Caso, após a conclusão das obras de remodelação básica realizadas com o apoio dos Serviços públicos, o arrendatário necessite de modificar os sistemas de ar condicionado inicialmente instalados, deve o mesmo assumir, por si próprio, as obras de modificação dos sistemas de ar condicionado e refrigeração e cumprir as referidas exigências. O arrendatário tem de obter a autorização do IAS e dos serviços competentes antes de proceder às respectivas obras de modificação.

19.3 Sistemas de exaustor de fumos e cheiros

Os equipamentos de tratamento de fumos e cheiros são instalados com o apoio dos Serviços públicos. Caso, após a conclusão das obras de remodelação básica realizadas com o apoio dos Serviços públicos, o arrendatário necessite de modificar os equipamentos de tratamento de fumos e cheiros instalados, deve, por si próprio, proceder à instalação e melhoramento dos equipamentos de tratamento de fumo e cheiros, de acordo com os requisitos estipulados pelo serviço competente, utilizando os designs de protecção ambiental e de baixo ruído, a fim de não incomodar a vida quotidiana dos demais utilizadores e moradores do edifício. O arrendatário tem de obter a autorização do IAS e dos serviços competentes antes de proceder às respectivas obras de modificação.

19.4 Sistema contra incêndio

No espaço a arrendar e nos espaços comuns do seu uso exclusivo já se encontram

Instituto de Acção



澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Acção Social

instalados sistemas de sarilhos de mangueira. sistemas de chuveiros, alarmes, martelos quebra-vidros e extintores de incêndio. Os sistemas contra incêndio do espaço a arrendar serão melhorados com o apoio dos Serviços públicos, de acordo com o definido na legislação relevante. Caso o arrendatário necessite de alterar os sistemas contra incêndio, deve coordenar por sua iniciativa com a empresa de administração, não podendo afectar o funcionamento dos sistemas contra incêndio e outros sistemas existentes, e pagar todas as despesas daí decorrentes. Só podem ser realizadas obras de modificação dos sistemas contra incêndio após obtenção da autorização do IAS e dos serviços competentes.

19.5 Sistema de abastecimento de água

Os Serviços públicos prestam apoio no tratamento das formalidades relativas ao pedido dos contadores de água canalizada e no melhoramento dos sistemas de abastecimento de água do espaço a arrendar. O espaço a arrendar tem tubagens de abastecimento ligadas aos sanitários do seu uso exclusivo. Os Serviços públicos prestam apoio na ligação das respectivas tubagens e no apetrechamento dos sanitários com os respectivos utensílios. Caso, após a conclusão das obras de remodelação básica realizadas com o apoio dos Serviços públicos, o arrendatário necessite de modificar os sistemas de abastecimento de água, deve o mesmo assumir, por si próprio, as obras de modificação dos sistemas de abastecimento de água e cumprir as referidas exigências. O arrendatário tem de obter a autorização do IAS e dos serviços competentes antes de proceder às respectivas obras de modificação.

19.6 Sistema de drenagem de água, de água residual e de óleo

Na Residência do Governo para Idosos encontram-se instalados equipamentos básicos de retenção de óleos. Caso esses equipamentos não correspondam ao número de assentos planeados pelo arrendatário, este tem de melhorar, por si próprio, os sistemas de drenagem de água, água residual e óleos do espaço a arrendar de acordo com as necessidades específicas da actividade exercida. Caso, após a conclusão das obras de remodelação básica realizadas com o apoio dos Serviços públicos, o arrendatário necessite de modificar os sistemas de drenagem de água, água residual e óleos, deve o mesmo assumir, por si próprio, as obras de modificação dos sistemas de drenagem de água, água residual e óleos, e cumprir as referidas exigências. O arrendatário tem de obter a autorização do IAS e dos serviços competentes antes de proceder às respectivas obras de modificação.

19.7 Portão de vidro e barreira contra inundações

Na entrada do rés-do-chão do espaço de arrendamento já se encontram instalados portão

nsmuro de Acção Se



澳門特別行政區政府 da Ke Governo da Região Administrativa Especial de Macau

社會工作局 Instituto de Acção Social

de vidro e barreira contra inundações.

19.8 Instalação de reclames

19.8.1 Todos os reclames serão instalados pelo arrendatário, após a obtenção da autorização do IAS e, para além de reunirem as seguintes especificações, devem ainda obedecer às respectivas disposições do Instituto para os Assuntos Municipais, entre outros serviços competentes;

19.8.2 O arrendatário só pode instalar reclames paralelos às fachadas do espaço a arrendar (incluindo o átrio de uso exclusivo no rés-do-chão), na área reservada para os reclames, não podendo a espessura do reclame ultrapassar a espessura da área reservada para o efeito; 19.8.3. É proibido instalar quaisquer reclames nas partes comuns do edifício, nomeadamente em eventuais pilares, tectos e paredes exteriores das áreas em frente do espaço a arrendar;

19.8.4 É proibido suspender verticalmente e de forma proeminente reclames ou outros itens promocionais nas paredes exteriores do espaço a arrendar ou em outras partes comuns do edifício;

19.8.5 É proibido instalar no espaço a arrendar reclames relacionados com propaganda ou material publicitário de terceiros.

Anexo 1

Planta de localização da Residência do Governo para Idosos

Anexo 2

Planta da loja do piso térreo e do 1.º andar da Residência do Governo para Idosos

