



澳門特別行政區政府
Governho da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

Concurso público N.º 0002/DPICC-P/2019

Caderno de Encargos

Concurso público para adjudicação do "Arrendamento da loja R3 no Centro Comercial da Praça do Tap Siac"

1. Objecto

O presente concurso tem por objecto a adjudicação, por arrendamento, da loja R3 no Centro Comercial da Praça do Tap Siac, para abertura e funcionamento dum restaurante com ambiente humanístico e artístico ou características culturais e criativas, onde deverão ser oferecidos serviços de restauração, disponibilizados alimentos e bebidas *gourmet*, de grande qualidade, atractivos, com uma tónica cultural, através da utilização de elementos culturais e criativos, nomeadamente de design criativo, cultura e arte, actuações e exposições ou media digital.

2. Reserva de direito

O Instituto Cultural reserva-se o direito de recusar quaisquer utilizações do locado que não estejam de acordo com a proposta ou que sejam consideradas impróprias.

3. Estipulações sobre o arrendamento

3.1 É proibida a venda no local de produtos de tabaco, de medicamentos e de produtos cuja promoção e comercialização seja proibida pela legislação vigente na RAEM, entre outros, materiais pornográficos e relacionados com o jogo.

3.2 A loja deve acomodar um estabelecimento de comidas, do Grupo 5, previsto no número 1, do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 16/96/M. O arrendatário é responsável por requerer todas as licenças para a exploração da loja e só poderá iniciar a mesma após a conclusão de todos os procedimentos legais e de ter obtido todas as autorizações e licenças necessárias.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

- 3.3 As obras, os equipamentos e a operação da loja têm que respeitar as leis, directrizes e regulamentos de protecção ambiental aplicáveis, prevenindo impactos ambientais negativos.
- 3.4 O arrendatário deve assegurar que todas as actividades a desenvolver e que os alimentos e bebidas à venda no locado estão em conformidade com os regulamentos aplicáveis aos estabelecimentos de restauração da RAEM.
- 3.5 O arrendatário é o único responsável pela exploração do locado e assume todas as consequências legais decorrentes de qualquer violação dos normativos aplicáveis.
- 3.6 Para além da prestação de serviços de restauração, o arrendatário deve fornecer serviços relacionados com a cultura e a criatividade, tais como exposições, *workshops* e outras actividades ou serviços culturais e criativos, com exclusão de cursos.
- 3.7 Os serviços referidos no número anterior devem ser realizar-se pelo menos uma vez por mês, não podendo os mesmos incluir quaisquer formas de exaltação da violência, da pornografia, do jogo, do terror ou outros cuja promoção seja proibida pela legislação vigente na RAEM.

4. Especificações do espaço arrendado

- 4.1 Local, área e prazo do arrendamento:
- 4.1.1 Local: Loja R3 do Centro Comercial da Praça do Tap Siac, sito entre a Rua de Sacadura Cabral e a Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, conhecido como “Casa de Vidro” (planta de localização constante do Anexo V);
- 4.1.2 Área:
- 4.1.2.1 Espaço interior com área bruta total de construção de 410m², incluindo o rés-do-chão com área bruta de construção cerca de 177m², o 2.º piso com cerca de 198m² e duas sobrelojas com a área total de cerca de 35m², conforme plantas constantes do Anexo VI);



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

4.1.2.2 Exclui-se a zona de lazer no terraço. Se o arrendatário pretender utilizar a zona de lazer no terraço, deve consultar previamente o Instituto Cultural e apresentar o projecto a executar.

4.1.3 Prazo do arrendamento: Trinta e seis (36) meses.

4.2 Requisitos mínimos do horário de funcionamento:

4.2.1 O local terá um horário de funcionamento diário mínimo de dez horas e estará obrigatoriamente aberto entre as 10:00 e as 22:00 horas;

4.2.2 O arrendatário pode, se assim o entender, escolher um dia para encerramento semanal, com excepção do sábado e do domingo;

4.2.3 Além do dia de descanso semanal, o arrendatário pode encerrar, no máximo, em cinco dos dez feriados obrigatórios;

4.2.4 Se o arrendatário necessitar de alterar o horário de funcionamento ou o dia de descanso semanal, continuando a cumprir as regras previstas nos números 4.2.1 e 4.2.2, deve informar antecipadamente o Instituto Cultural;

4.2.5 Se o arrendatário necessitar de alterar o horário de funcionamento ou o dia de descanso semanal e essas alterações não estiverem de acordo com as regras previstas nos números 4.2.1 e 4.2.2, deve solicitar antecipadamente autorização ao Instituto Cultural, só podendo proceder à alteração pretendida depois de obter a aprovação deste;

4.2.6 Quando, devido a circunstâncias especiais, não seja possível temporariamente exercer a actividade, o arrendatário deve informar de imediato a pessoa de contacto do Instituto Cultural e apresentar uma justificação escrita no prazo de (2) dois dias úteis.

5. Obrigações do arrendatário

5.1 Constituem obrigações do arrendatário:



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

- 5.1.1 Iniciar a gestão e exploração do local arrendado imediatamente após o cumprimento de todas as formalidades legais necessárias ao exercício da actividade;
- 5.1.2 Gerir e explorar directamente o local arrendado;
- 5.1.3 Assegurar a manutenção, durante a vigência do contrato de arrendamento, de participações superiores a 50% de residentes da RAEM no respectivo capital social;
- 5.1.4 Cumprir todas as formalidades legais necessárias ao exercício das actividades a que se dedica, antes do início e durante a gestão e exploração do local arrendado;
- 5.1.5 Assumir os lucros e perdas provenientes da exploração do local arrendado;
- 5.1.6 Disponibilizar os equipamentos operacionais e os utensílios necessários;
- 5.1.7 Efectuar as renovações e a decoração básica do locado e adquirir os equipamentos necessários, tais despesas fiquem a cargo do arrendatário;
- 5.1.8 Assegurar o pagamento de todas as despesas operacionais do negócio, nomeadamente com recursos humanos, gestão, operação diária, segurança, limpeza, fornecimento de água, luz, telefone e internet, seguros e manutenção dos seus equipamentos;
- 5.1.9 Pagar ao Instituto Cultural os consumos de água e de electricidade referidos no número anterior, no prazo de (3) três dias úteis após a notificação do Instituto Cultural;
- 5.1.10 Assegurar o pagamento de direitos (*royalties*) por utilização de obras com direitos de autor;
- 5.1.11 Pagar os impostos e taxas aplicáveis à actividade a desenvolver no locado;
- 5.1.12 Cumprir as leis e regulamentos vigentes, especialmente os relativos à higiene, relações laborais e ambiente e assumir a responsabilidade por todas as consequências legais que possam advir do não cumprimento dos mesmos;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

- 5.1.13 Completar a decoração básica do interior do locado, instalar equipamentos e desenvolver as demais actividades necessárias no prazo de (9) nove meses a contar da data de início da produção de efeitos do contrato de arrendamento, abrindo ao público e iniciando o funcionamento do locado, o mais tardar até ao primeiro dia do décimo mês de arrendamento;
- 5.1.14 Assegurar que todos os actos e actividades desenvolvidas no âmbito da execução do objecto do presente concurso público estão em conformidade com as disposições legais em vigor aplicáveis na RAEM e com as orientações e normas dos serviços públicos da RAEM, assumindo o mesmo, em caso de violação, todas as consequências legais.
- 5.2 As decorações e arranjos no interior do locado não podem afectar a sua estrutura básica.
- 5.3 Se ocorrerem circunstâncias excepcionais que impeçam o arrendatário de abrir o locado ao público e de iniciar o funcionamento como previsto, deve informar o Instituto Cultural por escrito, com uma antecedência mínima de (60) sessenta dias consecutivos, relativamente à data prevista, só podendo adiar o início de funcionamento depois de obter autorização do Instituto Cultural.
- 5.4 Sem prejuízo de acertos provisórios e pontuais, caso o arrendatário pretenda efectuar ajustamentos ao conceito e objectivos do negócio, ao tipo de gastronomia a prestar, ou aumentar ou reduzir as funções das áreas, como apresentados a concurso, deve obter aprovação prévia do Instituto Cultural.
- 5.5 Se o arrendatário registar o nome e a insígnia do estabelecimento, deverá apresentar ao Instituto Cultural, após o registo, as cópias dos documentos comprovativos.
- 5.6 O arrendatário não pode realizar quaisquer obras ou benfeitorias no interior ou no exterior do locado, sem prévia autorização do Instituto Cultural, mesmo que munido das necessárias licenças de obras.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

- 5.7 Para os efeitos referidos no número anterior, o arrendatário deve informar o Instituto Cultural, por escrito, das obras que pretenda realizar, pormenorizando os trabalhos a executar, só os podendo executar depois de obter autorização por escrito.
- 5.8 O arrendatário, sempre que pretenda promover ou publicitar os seus produtos ou serviços, na parede exterior do locado ou no espaço público envolvente, deve solicitá-lo previamente por escrito e apresentar os desenhos de concepção ao Instituto Cultural que emitirá parecer, bem como solicitar as licenças necessárias junto das autoridades competentes, cabendo-lhe tratar de todas as formalidades e trâmites burocráticos e suportar as despesas inerentes.
- 5.9 O arrendatário deve assegurar a manutenção do local arrendado, em boas condições de higiene, limpeza e segurança.
- 5.10 O arrendatário é responsável por todos os bens que se encontrem no locado.
- 5.11 Durante a vigência do contrato, o arrendatário deverá manter, salvaguardar e utilizar de forma apropriada as instalações e os equipamentos disponibilizados pelo Instituto Cultural, mantendo-os em boas condições.
- 5.12 No caso de ocorrerem quaisquer perdas ou danos, o arrendatário deve informar de imediato o Instituto Cultural.
- 5.13 No caso de as perdas ou danos serem causadas por actos do arrendatário ou de terceiros, aquele assumirá o pagamento de quaisquer indemnizações que sejam devidas.
- 5.14 O arrendatário assumirá o pagamento de qualquer indemnização por prejuízos ou danos causados ao Instituto Cultural ou a terceiros, independentemente da causa, e o Instituto Cultural reserva-se o direito de instaurar os devidos procedimentos para apuramento de responsabilidades.
- 5.15 O arrendatário deverá contratar, no prazo de (8) oito dias consecutivos a contar da data de recepção da notificação da adjudicação, a seguradora com sede ou sucursal na RAEM, seguro contra o risco de incêndio e seguro de responsabilidade civil, com



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

uma cobertura não inferior a MOP 10 000 000,00 (dez milhões de patacas), para cobrir quaisquer acidentes, perdas ou danos causados a terceiros, por falha ou mau funcionamento de equipamentos, execução imprópria dos serviços, existência de instalações e equipamentos, actuação do pessoal e demais danos ou prejuízos causados durante a vigência do contrato de arrendamento.

- 5.16 O arrendatário está obrigado a entregar ao Instituto Cultural uma cópia das apólices e dos recibos dos prémios pagos, no prazo de um mês a contar da data da assinatura do contrato e no prazo de um mês a contar da data do início da vigência de cada apólice de seguro renovado.
- 5.17 Ficam a cargo do Instituto Cultural as reparações devidas a defeitos do locado, as reparações das instalações electromecânicas, dos sistemas contra incêndios, de abastecimento de água e dos esgotos do local, ficando a cargo do arrendatário as reparações ou substituições de consumíveis e eventuais despesas causadas pelo uso incorrecto ou indevido por parte do mesmo.
- 5.18 O arrendatário deve apresentar os seguintes relatórios ao Instituto Cultural:
- 5.18.1 Durante o prazo do arrendamento e em cada semestre, relatório dos exercícios mensais, no mês seguinte ao final de cada semestre, incluindo mas não se limitando a:
- 5.18.1.1 Lista de comidas e bebidas à venda, quantidades vendidas e valor total de vendas;
 - 5.18.1.2 Lista de serviços culturais e criativos, quantidades prestadas e valor total de vendas;
 - 5.18.1.3 Receita total do período a que respeita;
 - 5.18.1.4 Relatórios sobre higiene alimentar, segurança e saúde no trabalho.
- 5.18.2 Relatórios de exercício, acompanhados de original ou pública-forma do registo comercial do arrendatário, emitido nos três meses anteriores, a apresentar nos 13.º e 25.º meses do arrendamento e no mês seguinte ao final do 36.º mês,



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

relativos aos dozes meses anteriores, os quais deverão estar divididos por mês, incluindo mas não se limitando às informações seguintes:

5.18.2.1 Estado de execução do plano de exploração comercial;

5.18.2.2 Demonstração dos resultados do exercício;

5.18.2.3 Evolução dos lucros e perdas.

5.18.3 Relatório de exercício geral a apresentar no prazo de dois meses após o termo do arrendamento, que deverá estar dividido por ano, incluindo mas não se limitando às informações seguintes:

5.18.3.1 Estado de execução do plano de exploração comercial;

5.18.3.2 Demonstração dos resultados do exercício;

5.18.3.3 Evolução dos lucros e perdas.

5.19 O arrendatário informará de imediato o Instituto Cultural assim que tenha conhecimento da ocorrência de quaisquer factos causadores ou susceptíveis de provocar a rescisão do contrato.

5.20 O arrendatário não pode transmitir, integral ou parcialmente, a posição contratual, nem subarrendar, ceder ou alienar a terceiros, por qualquer forma, o locado.

5.21 No omissso neste caderno de encargos é aplicável ao arrendatário, o disposto nos artigos 983.º e seguintes do Código Civil.

6. Renda

6.1 O arrendatário pagará mensalmente a renda no valor proposto no concurso.

6.2 A partir da data de início do arrendamento, o arrendatário beneficiará de nove (9) meses de isenção do pagamento da renda, como compensação para efeitos de decoração do locado, isenção esta que se manterá ainda que a decoração fique pronta mais cedo e o local arrendado abra ao público.

6.3 A renda é paga em patacas, até ao dia 15 de cada mês, no local e nas condições indicadas pelo Instituto Cultural.



7. Devolução do locado

- 7.1 Um mês após a data de término ou de rescisão do contrato, sejam quais forem as circunstâncias, o arrendatário deverá repor as condições originais do interior e exterior do locado e efectuar a desocupação e devolução do mesmo, incluindo todas as instalações e equipamentos que tenham sido disponibilizadas pelo Instituto Cultural, assumindo o pagamento de todas as despesas daí resultantes, e no caso de ocorrerem perdas ou danos, o arrendatário deverá assumir as respectivas responsabilidades.
- 7.2 Sejam quais forem as razões, no caso de violação do disposto no número anterior, o arrendatário terá de pagar ao Instituto Cultural três mil patacas (MOP3.000,00) por cada dia de atraso na devolução do locado.
- 7.3 O Instituto Cultural reserva-se o direito, um mês após o termo ou a rescisão do contrato, de entrar no locado, repor as condições originais e desfazer-se de quaisquer artigos ali deixados pelo arrendatário, não tendo este direito a exigir qualquer indemnização ao Instituto e ficando obrigado a suportar eventuais despesas daí resultantes.

8. Prazo do contrato e condições para a sua renovação

- 8.1 O período de arrendamento é de trinta e seis meses.
- 8.2 Se o arrendatário pretender renovar o contrato deverá apresentar ao Instituto Cultural, até 240 (duzentos e quarenta) dias consecutivos antes da data do seu termo, o pedido de renovação por escrito, acompanhado do plano do negócio e de comercialização, nos termos previstos nos números 7.1.1 e 7.1.2 do programa do concurso.
- 8.3 Se o arrendatário não manifestar atempadamente a sua intenção de renovar o contrato ou se o pedido de renovação não for aceite pelo Instituto Cultural, o mesmo caduca no respectivo termo.
- 8.4 O Instituto Cultural baseará a decisão de renovação contratual na qualidade do serviço de restauração prestado pelo arrendatário, no seu desempenho e, entre outros, nos relatórios de exploração, no cumprimento das obrigações contratuais, quando alcançar um



determinado padrão de exploração e ter obtido aprovação na avaliação anual, e no plano do negócio e de comercialização apresentados.

- 8.5 A renovação do contrato, que só pode ser efectuada uma única vez, poderá ser por prazo igual ou inferior a dois anos e a entidade adjudicante tem o direito à revisão da renda em cada ano no período de renovação, a nova renda seria avaliada conforme a economia de mercado, não superior a 10% da renda original.

9. Fiscalização

- 9.1 A actividade do arrendatário será fiscalizada pelo Instituto Cultural, estando o mesmo obrigado a prestar todas as informações sobre o desenvolvimento de cada projecto, ou quaisquer outras que lhe sejam solicitadas, incluindo mas não se limitando às listas de comidas e bebidas à venda, de serviços culturais e criativos a prestar e aos relatórios de exercício.
- 9.2 O Instituto Cultural reserva-se o direito de verificar, em qualquer altura, a correcção e veracidade das informações e relatórios fornecidos pelo arrendatário.
- 9.3 O arrendatário está obrigado a prestar ao Instituto Cultural todos os esclarecimentos e assistência, necessários ao exercício dos direitos referidos nos números anteriores.

10. Medidas de correcção

- 10.1 Salvo os casos previstos no número 6.3, caso o arrendatário não cumpra integralmente os termos e condições estabelecidos no contrato, após ter sido advertido por escrito duas vezes cumulativamente para o fazer, quer se trate do mesmo ou de diferentes incumprimentos, o Instituto Cultural tem o direito de lhe aplicar a penalidade a que se refere o número 11.1.
- 10.2 Além da aplicação do disposto no número 10.1, o Instituto Cultural pode exigir ao arrendatário que tome as medidas necessárias à respectiva correcção de acordo com a sua situação concreta, no prazo que para o efeito lhe for fixado.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

- 10.3 Após expirar o período para implementação das medidas de correcção, o Instituto Cultural realizará uma inspecção ao locado para verificar se o arrendatário efectuou ou não as correcções, conforme exigido no contrato ou pelo Instituto Cultural.
- 10.4 Caso o Instituto Cultural verifique que o arrendatário não executou as correcções conforme lhe foi exigido, poderá, nos termos previstos nos números 10.2 e 10.3, voltar a exigir-lhe que tome as acções correctivas necessárias e aplicar-lhe-á a penalidade a que se refere o número 11.2.

11. Penalidades

- 11.1 Se o arrendatário, nas situações previstas no número 10.1, não cumprir integralmente os termos e condições estabelecidos no contrato, após ter sido advertido por escrito duas vezes cumulativamente para o fazer, o Instituto Cultural tem o direito de lhe aplicar uma multa de mil patacas (MOP1.000,00) por cada incumprimento.
- 11.2 Se o arrendatário, nas situações previstas no número 10.4, não efectuar as correcções exigidas, o Instituto Cultural tem o direito de lhe aplicar uma multa de três mil patacas (MOP3.000,00) por cada incumprimento.
- 11.3 No caso de não pagamento da renda nas datas e condições indicadas, o Instituto Cultural pode cobrar, para além da renda que lhe é devida, uma multa igual a 50% do montante em dívida.
- 11.4 As penalidades previstas nos números anteriores não se aplicam em casos ou circunstâncias de força maior devidamente comprovados.

12. Resolução e rescisão do contrato

- 12.1 As partes contratantes podem, por mútuo acordo e em qualquer momento proceder à resolução do contrato.
- 12.2 O Instituto Cultural reserva-se o direito de rescindir unilateralmente o contrato com fundamento no interesse público, caso em que o arrendatário terá direito a uma justa indemnização, desde que apresente comprovativos dos investimentos realizados no locado.
- 12.3 O Instituto Cultural poderá rescindir o contrato, não tendo o arrendatário direito a qualquer indemnização por perdas ou danos, nos seguintes casos:



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

- 12.3.1 Falta de reforço da caução dentro do prazo estabelecido, ou do pagamento da renda nas datas e condições indicadas;
- 12.3.2 Não pagamento, no prazo de (30) trinta dias consecutivos, das multas aplicadas por incumprimento das obrigações contratuais;
- 12.3.3 Verificação de danos ou criação de situações de perigo para a segurança pública, provocados pela actividade do arrendatário ou pela forma de exploração do locado, em violação das disposições legais em vigor;
- 12.3.4 Não cumprimento integral, incumprimento repetido dos termos do contrato ou falhas graves no cumprimento das obrigações contratuais;
- 12.3.5 Transmissão da posição contratual, integral ou parcialmente, onerosa ou gratuitamente, subarrendamento, cedência ou alienação por qualquer forma do objecto do contrato a terceiros.
- 12.4 Caso ocorram factos causadores ou susceptíveis de provocar a rescisão do contrato, imputáveis ao arrendatário, o Instituto Cultural pode exigir-lhe a apresentação de uma justificação por escrito no prazo de (10) dez dias consecutivos, podendo o contrato ser rescindido de imediato caso não seja apresentada qualquer justificação, ou a justificação apresentada não seja aceite pelo Instituto Cultural.
- 12.5 Em caso de rescisão do contrato, o Instituto Cultural notificará o arrendatário por escrito.
- 12.6 O arrendatário deve informar o Instituto Cultural, por meio de carta registada, da sua intenção de rescindir o contrato, com pelo menos (90) noventa dias consecutivos de antecedência relativamente à data prevista para o término.
- 12.7 Em caso de rescisão unilateral do contrato pelo arrendatário, ou pelo Instituto Cultural nas condições previstas no número 12.3, aquele perderá o direito à caução definitiva prestada e pagará ao Instituto Cultural uma indemnização no valor de duas rendas mensais.



13. Celebração do contrato e despesas inerentes

13.1 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.

13.2 O arrendatário é responsável por todas as despesas inerentes à celebração do contrato, incluindo taxas, impostos e emolumentos.

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

14.1 De acordo com o artigo 48.º do Decreto-Lei n.º 63/85/M, de 6 de Julho, consideram-se integrados no contrato, em tudo quanto por ele não for explícita ou implicitamente contrariado, o caderno de encargos e os demais elementos patentes no concurso.

14.2 O arrendamento é regulado pelos seguintes documentos:

14.2.1 Contrato;

14.2.2 Programa do concurso;

14.2.3 Caderno de encargos;

14.2.4 Outros documentos integrantes do concurso, nomeadamente esclarecimentos adicionais;

14.2.5 Proposta.

14.3 No caso de existirem divergências ou contradições entre os documentos referidos no número anterior, a prevalência é determinada pela ordem em que são indicados.

15. Alterações ao contrato

O contrato só pode ser alterado por mútuo acordo entre as partes.

16. 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 a decisão do tribunal competente da RAEM.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
文化局
Instituto Cultural

17. Legislação aplicável

Em todas as matérias não expressamente reguladas observar-se-á o disposto no Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 57/99/M, de 11 de Outubro, no Decreto-Lei n.º 63/85/M, de 6 de Julho e no Código Civil.