



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

## Concurso público N.º 0003/DPICC-P/2019 Caderno de Encargos

### Concurso público para adjudicação do "Arrendamento das caves 1 e 2 no Centro Comercial da Praça do Tap Siac"

#### 1. Objecto

O presente concurso tem por objecto a adjudicação, por arrendamento, das caves 1 e 2 no Centro Comercial da Praça do Tap Siac, para criação e operação duma plataforma integrada de exibição e comercialização para as indústrias culturais e criativas, podendo incluir a prestação de serviços de curadoria e a disponibilização de espaços para realização de ateliês, *workshops* e outros serviços culturais e criativos.

#### 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 Devem ser criadas, durante o prazo de arrendamento, pelo menos cinco lojas para venda de produtos culturais e criativos originais, os quais devem representar mais de 50% do total de produtos para venda.

3.2 O arrendatário deve fornecer listas das vendas e dos serviços prestados, se disponibilizados, sempre que lho for exigido pelo Instituto Cultural.

3.3 É proibida a venda de alimentos cozinhados no local, de bebidas alcoólicas, de produtos de tabaco, de medicamentos, incluindo os de medicina tradicional chinesa e de produtos cuja promoção e comercialização seja proibida pela legislação vigente na RAEM, entre outros, materiais pornográficos e relacionados com o jogo.

3.4 O arrendatário pode realizar exposições, *workshops* e outras actividades ou serviços relacionados com as indústrias culturais e



criativas no locado, com exclusão de cursos, não podendo as mesmas incluir quaisquer formas de exaltação da violência, da pornografia, do jogo, do terror ou outros cuja promoção seja proibida pela legislação vigente na RAEM.

- 3.5 O arrendatário poderá subarrendar, total ou parcialmente, as lojas objecto do presente concurso, de acordo com o modelo de operação constante da proposta apresentada, sem prejuízo das responsabilidades e obrigações por si assumidas com a assinatura do contrato.
- 3.6 Os subarrendatários devem estar inscritos na Direcção dos Serviços de Finanças e na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis da RAEM e, no caso de sociedades comerciais, o respectivo capital social deve ser detido, numa percentagem superior a 50%, por residentes da RAEM.
- 3.7 O arrendatário não pode cobrar ao(s) subarrendatário(s) rendas de valor superior a 50% à que é devida pelo contrato de arrendamento, de acordo com a percentagem da área de cada loja.

#### **4. Especificações do espaço arrendado**

##### **4.1 Local, área e prazo do arrendamento:**

4.1.1 Local: Caves 1 e 2 no Centro Comercial da Praça do Tap Siac, sito entre a Rua de Sacadura Cabral e a Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, em Macau (planta de localização constante do Anexo V).

##### **4.1.2 Área:**

4.1.2.1 Toda a superfície das caves 1 e 2, com excepção das salas de equipamento, conforme as plantas constantes do Anexo VI:

Cave 1, com área bruta total de construção cerca de 846,31m<sup>2</sup>, incluindo dez lojas com uma área total de cerca de 288m<sup>2</sup>, as instalações sanitárias, as salas de equipamento e o espaço público nesta cave do centro comercial;



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

Cave 2, com área bruta total de construção cerca de 963,62m<sup>2</sup>, incluindo doze lojas com uma área total de cerca de 318m<sup>2</sup>, as instalações sanitárias, o fraldário, as salas de equipamento e o espaço público nesta cave do centro comercial.

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 Horário de funcionamento dos espaços públicos do centro comercial:

4.2.1 Os espaços públicos nas caves 1 e 2 do centro comercial devem estar abertos diariamente, entre as 10:00 e as 22:00 horas.

4.2.2 Quando, devido a circunstâncias especiais, não seja possível temporariamente estar aberto ao público, 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.

4.3 Horário de funcionamento das lojas:

4.3.1 As lojas deverão estar abertas diariamente, pelo menos oito horas, entre as 12:00 e as 18:00 horas;

4.3.2 O arrendatário ou os subarrendatários podem, se assim o entender, escolher um dia para encerramento semanal, com excepção do sábado e do domingo;

4.3.3 Além do dia de descanso semanal, o arrendatário ou os subarrendatários podem encerrar as lojas, no máximo, em cinco dos dez feriados obrigatórios;

4.3.4 Sem prejuízo do cumprimento do disposto nos números 4.3.1 e 4.3.2, se o arrendatário ou os subarrendatários necessitarem de alterar o horário de funcionamento ou o dia para encerramento semanal, cabe ao arrendatário solicitar antecipadamente autorização ao Instituto Cultural;



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

- 4.3.5 Se o arrendatário ou os subarrendatários necessitarem de alterar o horário de funcionamento ou o dia para encerramento semanal e essas alterações não estiverem de acordo com as regras previstas nos números 4.3.1 e 4.3.2, cabe ao arrendatário solicitar antecipadamente autorização ao Instituto Cultural, só podendo proceder à alteração pretendida depois de obter a aprovação deste;
- 4.3.6 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:

- 5.1.1 Iniciar e assegurar-se que os subarrendatários iniciam a gestão e exploração das lojas, imediatamente após o cumprimento de todas as formalidades legais necessárias ao exercício da actividade;
- 5.1.2 Garantir que a partir do segundo ano de arrendamento, as lojas em funcionamento no locado correspondem a uma percentagem igual ou superior a 70%;
- 5.1.3 Em caso de violação do disposto no número anterior, apresentar a devida justificação por escrito ao Instituto Cultural;
- 5.1.4 Assegurar a manutenção, durante a vigência do contrato de arrendamento, de participações superiores a 50% de residentes da RAEM no respectivo capital social;
- 5.1.5 Nas situações de subarrendamento cumpre ao arrendatário fiscalizar a actividade dos subarrendatários e assegurar-se que os mesmos, durante a vigência dos contratos, cumprem o disposto na alínea anterior;
- 5.1.6 Cumprir e assegurar-se que os subarrendatários cumprem todas as formalidades legais necessárias ao exercício das



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

actividades a que se dedicam, antes do início e durante a gestão e exploração das lojas;

- 5.1.7 Assumir os lucros e perdas provenientes da exploração do local arrendado pelo arrendatário ou subarrendatários;
- 5.1.8 Disponibilizar os equipamentos operacionais e os utensílios necessários pelo arrendatário ou subarrendatários;
- 5.1.9 Efectuar as renovações e a decoração básica do locado e adquirir os equipamentos necessários, tais despesas fiquem a cargo do arrendatário ou dos subarrendatários;
- 5.1.10 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, tais despesas fiquem a cargo do arrendatário ou dos subarrendatários;
- 5.1.11 Pagar ao Instituto Cultural os consumos de electricidade referidos no número anterior, no prazo de (3) três dias úteis após a notificação do Instituto Cultural;
- 5.1.12 Assegurar o pagamento de direitos (*royalties*) por utilização de obras com direitos de autor;
- 5.1.13 Pagar os impostos e taxas aplicáveis à actividade a desenvolver no locado;
- 5.1.14 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;
- 5.1.15 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;



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

- 5.1.16 Cumprir e assegurar-se que os subarrendatários asseguram 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 estrutura básica do edifício.
- 5.3 Se ocorrerem circunstâncias excepcionais que impeçam o arrendatário de abrir as lojas ao público e de iniciar o funcionamento do locado como previsto, deve informar o IC 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 IC.
- 5.4 Sem prejuízo de acertos provisórios e pontuais, caso o arrendatário pretenda efectuar ajustamentos ao plano do negócio, apresentado a concurso, deve obter aprovação prévia do Instituto Cultural.
- 5.5 Se o arrendatário registar os nomes e as insígnias do locado ou das lojas, deverá apresentar ao Instituto Cultural, após 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.
- 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,



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

junto das autoridades competentes, cabendo-lhe tratar de todas as formalidades e trâmites burocráticos e suportar as despesas inerentes.

- 5.9 Durante o horário de funcionamento do centro comercial, o arrendatário deve assegurar o normal funcionamento das instalações sanitárias, fraldário, elevadores e escadas rolantes.
- 5.10 Não é permitido colocar nas escadas, passagens ou no espaço público do centro comercial objectos que impeçam ou dificultem a circulação.
- 5.11 Na área do arrendamento, o arrendatário ou os subarrendatários não podem, por iniciativa própria, operar ou alterar as configurações iniciais dos elevadores e escadas rolantes sem autorização prévia.
- 5.12 O Instituto Cultural reserva-se o direito de realizar inspecções na área do arrendamento se necessário.
- 5.13 O arrendatário ou os subarrendatários devem assegurar a manutenção do local arrendado, em boas condições de higiene, limpeza e segurança.
- 5.14 O arrendatário é responsável pela segurança no locado.
- 5.15 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.
- 5.16 No caso de ocorrerem quaisquer perdas ou danos, o arrendatário deve informar de imediato o Instituto Cultural.
- 5.17 No caso de as perdas ou danos serem causadas por actos do arrendatário, dos subarrendatários ou de terceiros, o arrendatário assumirá o pagamento de quaisquer indemnizações que sejam devidas.
- 5.18 O arrendatário assumirá o pagamento de qualquer indemnização por prejuízos ou danos causados ao Instituto Cultural ou a terceiros por parte do arrendatário ou dos subarrendatários, independentemente da causa, e o Instituto Cultural reserva-se o



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

direito de instaurar os devidos procedimentos para apuramento de responsabilidades.

- 5.19 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 uma cobertura não inferior a MOP 6 000 000,00 (seis 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.
- 5.20 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.
- 5.21 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 ou dos subarrendatários.
- 5.22 O arrendatário deve apresentar os seguintes relatórios ao Instituto Cultural:
- 5.22.1 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:
- 5.22.1.1 Lista das lojas subarrendadas, se aplicável;
- 5.22.1.2 Lista, por loja, de vendas de produtos, incluindo quantidades vendidas e valor total de vendas e, se aplicável, dos serviços prestados;





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

- 5.22.1.3 Receita total do período a que respeita.
- 5.22.2 Relatórios de exercício, acompanhados de original ou pública-forma do registo comercial do arrendatário e, se aplicável, dos subarrendatários, emitidos 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, relativos aos doze meses anteriores, os quais deverão estar divididos por mês, incluindo mas não se limitando às informações seguintes:
- 5.22.2.1 Estado de execução do plano de exploração comercial;
- 5.22.2.2 Demonstração dos resultados do exercício;
- 5.22.2.3 Evolução dos lucros e perdas;
- 5.22.2.4 Percentagem de lojas em funcionamento.
- 5.22.3 Relatório de exercício geral, a apresentar no prazo de dois meses após o termo do arrendamento, que deverá estar divididos por ano, incluindo mas não se limitando às informações seguintes:
- 5.22.3.1 Estado de execução do plano de exploração comercial;
- 5.22.3.2 Demonstração dos resultados do exercício;
- 5.22.3.3 Evolução dos lucros e perdas.
- 5.23 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.
- 5.24 Sem prejuízos dos deveres a que está vinculado, nos termos do contrato de arrendamento, o arrendatário que subarrende lojas, deverá celebrar contratos com os subarrendatários, em conformidade com a legislação vigente na RAEM, não podendo as respectivas cláusulas contrariar as do contrato de arrendamento.
- 5.25 O arrendatário deverá enviar ao Instituto Cultural cópias dos contratos de subarrendamento.
- 5.26 A cessação do contrato de arrendamento implica a imediata caducidade dos contratos de subarrendamento.



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

- 5.27 O arrendatário é o único responsável perante o Instituto Cultural pela entrega das lojas subarrendadas, nas condições originais do interior e exterior.
- 5.28 O arrendatário assumirá, perante os subarrendatários, todas as responsabilidades no caso de caducidade dos contratos de subarrendamento.
- 5.29 No omissis 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 (9) nove 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.



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

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 no número 7.1.1 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 dos serviços prestados pelo arrendatário e, se aplicável, pelos subarrendatários, no 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 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 produtos para



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.

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:
- 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.



12.4 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.

## **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.