



## Concurso Público n.º 0001/IC-DEPUB/CP/2023

### Concurso público para adjudicação do “Arrendamento do Café Cultural e Artístico da Casa da Literatura de Macau”

#### Caderno de Encargos

#### 1. Objecto

O presente concurso tem por objecto a adjudicação, por arrendamento, do Café Cultural e Artístico da Casa da Literatura de Macau, doravante designado por Café, para abertura e exploração dum espaço complexo com gastronomia e elementos culturais e criativos de Macau para promover publicações culturais, onde são prestados principalmente os serviços de cafetaria e refeições através de *takeaway* e vendidos os produtos culturais.

#### 2. Disposições e cláusulas por que se rege o concurso

2.1 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.

2.2 A execução do contrato obedece:

2.2.1 Às respectivas cláusulas e ao estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante;

2.2.2 Ao Decreto-Lei n.º 63/85/M, de 6 de Julho e demais legislação aplicável.

#### 3. Normas e outros documentos normativos

Para além das normas referidas no presente caderno de encargos, fica o adjudicatário obrigado ao exacto e pontual cumprimento de todas as demais que se apliquem ao presente arrendamento.

#### 4. Ordem de prevalência dos documentos que regem o concurso

4.1 O adjudicatário deve cumprir o disposto nos seguintes documentos:

4.1.1 Contrato;

4.1.2 Programa do concurso;

4.1.3 Caderno de encargos;



4.1.4 Outros documentos integrantes do concurso, nomeadamente, esclarecimentos adicionais;

4.1.5 Proposta apresentada.

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

## 5. Reserva de direito

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

## 6. Prazo do arrendamento

Trinta e seis meses.

## 7. Estipulações sobre o espaço arrendado

7.1 É proibida a venda de bebidas alcoólicas, de produtos de tabaco, de medicamentos, incluindo os de medicina tradicional chinesa e de produtos cujas promoção e comercialização sejam proibidas pela legislação vigente na RAEM, entre outros, materiais pornográficos e relacionados com o jogo.

7.2 É proibido cozinhar com lume, produzir fumos oleosos ou instalar tubos para exaustão de fumos fora do locado.

7.3 No locado, podem ser comercializadas refeições ligeiras pré-cozinhadas e bebidas através de *takeaway*, incluindo mas não se limitando a chá, café, bolos e sanduíches, entre outros, ainda devem ser imprimidas as palavras “Casa da Literatura de Macau” ou deve ser rotulado o logotipo indicado na sua embalagem.

7.4 Os equipamentos e a operação do locado devem cumprir as disposições legais e os requisitos constantes das instruções ou legislações relativas à protecção do ambiente, a fim de evitar impactos negativos no ambiente.

7.5 O locado deve ser um estabelecimento que exerce actividades de *takeaway*, a que se refere o Regulamento Administrativo n.º 30/2021 (Regime de Registo de Estabelecimentos de Actividades de *Takeaway*), prestando os serviços de cafetaria e refeições através de *takeaway*. O arrendatário deve assegurar que os alimentos e bebidas à venda no locado estão em conformidade com as leis e os regulamentos vigentes aplicáveis, nomeadamente a Lei n.º 5/2013 (Lei de



Segurança Alimentar), que todas as actividades a desenvolver no âmbito da execução do objecto do presente concurso respeitam as leis e as regras relativas ao exercício da actividade comercial, vigentes na RAEM.

- 7.6 Para além dos serviços de cafetaria, refeições e venda de produtos culturais, o arrendatário ainda pode pedir cedência de outros espaços da Casa da Literatura de Macau para realizar *workshops*, exposições e actividades experimentais ou outros serviços relacionados, com exclusão de cursos, deve solicitá-lo antecipadamente ao Instituto Cultural, só podendo proceder à sua realização depois de obter autorização por escrito.
- 7.7 Todos os serviços prestados por parte do arrendatário não podem incluir quaisquer formas de exaltação da violência, da pornografia, do jogo, do terror ou outros cuja promoção seja proibida pela legislação vigente na RAEM.
- 7.8 São proibidas a instalação de reclamo luminoso e painel publicitário de grandes dimensões, a realização de banquete privado no locado, salvo com autorização do Instituto Cultural.
- 7.9 Durante o prazo do arrendamento, o arrendatário deve ajudar a vender as publicações, os produtos culturais e criativos, os produtos culturais e museológicos e outras lembranças relacionadas do Instituto Cultural, cooperar com o Instituto Cultural na promoção de actividades no locado, durante a realização dos festivais ou eventos de grande escala do Instituto Cultural.
- 7.10 Os produtos culturais e criativos originais da RAEM, não incluindo publicações, produtos culturais e criativos, produtos culturais e museológicos e outras lembranças relacionadas do Instituto Cultural e refeições ligeiras, devem ocupar mais de cinquenta por cento do total de produtos culturais à venda no locado, e o arrendatário é obrigado a apresentar a lista dos mesmos ao Instituto Cultural, sempre que lhe seja solicitada.
- 7.11 São proibidas quaisquer utilizações do locado que não estejam de acordo com o objecto do presente concurso.

## 8. Especificações do espaço arrendado

8.1 Local, área e prazo do arrendamento:

- 8.1.1 Local: situa-se na Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, n.º 95A-B, Macau (edifício anexo da Casa da Literatura de Macau);



8.1.2 Área: espaço com uma área de cerca de 22m<sup>2</sup>, conforme a planta constante do Anexo VII;

8.1.3 Prazo do arrendamento: trinta e seis meses.

8.2 Horário de funcionamento:

8.2.1 O Café deve estar aberto diariamente pelo menos oito horas, entre as 10:00 e as 18:00 horas, com última entrada às 17:30 horas.

8.2.2 O dia de descanso semanal é a segunda-feira, excepto se coincidir com feriados.

8.2.3 Para além do dia de encerramento semanal, o Café pode ainda estar encerrado, no máximo, em cinco dos dez feriados obrigatórios por cada ano.

8.2.4 Não é permitida a alteração do horário de funcionamento ou do dia de descanso semanal por iniciativa do arrendatário.

8.2.5 Quando, devido a circunstâncias especiais, não seja possível exercer temporariamente a actividade, o arrendatário deve informar imediatamente a pessoa de contacto do Instituto Cultural e apresentar, no prazo de dois dias úteis, a justificação por escrito.

8.2.6 Em casos de força maior, o arrendatário deve coordenar com o Instituto Cultural, o horário de funcionamento.

## 9. Obrigações do arrendatário

9.1 Constituem obrigações do arrendatário:

9.1.1 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.

9.1.2 Gerir e explorar directamente o locado.

9.1.3 Durante a vigência do contrato de arrendamento, o arrendatário em nome individual deve ser residente da RAEM, e no caso de sociedade comercial, assegura-se a manutenção de participações superiores a cinquenta por cento de residentes da RAEM no respectivo capital social.

9.1.4 Assumir os lucros e perdas provenientes da exploração do locado.



- 9.1.5 Disponibilizar os equipamentos operacionais e os utensílios necessários ao funcionamento do locado.
- 9.1.6 Assumir as despesas inerentes à efectuação das pequenas decorações e da decoração básica do locado e à aquisição dos equipamentos necessários.
- 9.1.7 Assegurar o pagamento de todas as despesas operacionais do negócio, 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 seus equipamentos.
- 9.1.8 Assegurar o pagamento de direitos (*royalties*) por utilização de obras com direitos de autor.
- 9.1.9 Assegurar o pagamento dos impostos e taxas aplicáveis à actividade a desenvolver no locado.
- 9.1.10 Cumprir as leis e regulamentos vigentes, nomeadamente os relativos à higiene, segurança contra incêndios, relações laborais, direito de autor, segurança dos produtos alimentares e ambiente, assumir a responsabilidade por todas as consequências legais que possam advir do seu incumprimento.
- 9.1.11 Completar a decoração básica do locado, instalar equipamentos e desenvolver as demais actividades necessárias, no prazo de três meses a contar da data de início da produção de efeitos do contrato de arrendamento, abrir ao público e iniciar o funcionamento do locado, o mais tardar até ao primeiro dia do quarto mês de arrendamento.
- 9.1.12 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 aplicáveis em vigor na RAEM e com as orientações e normas dos serviços públicos, assumindo o arrendatário, em caso de violação, todas as consequências legais daí resultantes.
- 9.2 O locado é um bem imóvel classificado, estando o arrendatário obrigado a cumprir escrupulosamente o disposto na Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural). O arrendatário apenas pode efectuar pequenas decorações
-



no interior do locado, todas as decorações e arranjos não podem afectar a estrutura básica do edifício.

- 9.3 Se ocorrerem circunstâncias excepcionais que impeçam o arrendatário de abrir o locado ao público e de iniciar o funcionamento do locado como previsto, deve apresentar um requerimento escrito ao Instituto Cultural, com uma antecedência mínima de quinze dias de calendário, relativamente à data prevista, só podendo adiar o início de funcionamento depois de obter autorização do Instituto Cultural.
- 9.4 No primeiro ano de arrendamento, o arrendatário deve garantir que pelo menos cinquenta por cento dos produtos constantes do menu e da lista de produtos culturais apresentados a concurso são vendidos no locado.
- 9.5 O arrendatário pode efectuar ajustamentos ao menu ou à lista de produtos culturais apresentados a concurso que devem corresponder às regras do número 7, devendo informar o Instituto Cultural e submeter-lhe o projecto de ajustamentos, só podendo proceder aos ajustamentos depois de obter a autorização por escrito do Instituto Cultural.
- 9.6 Sem prejuízo de acertos provisórios e eventuais, caso o arrendatário pretenda efectuar ajustamentos ao plano de negócio e ao projecto de planeamento do interior apresentados a concurso, deve obter a aprovação prévia do Instituto Cultural.
- 9.7 Ao denominar o locado, devem ser mantidas as palavras “Casa da Literatura de Macau” que fazem parte integrante da sua designação.
- 9.8 Se o arrendatário registar o nome e a insígnia do estabelecimento para o locado, deverá apresentar o Instituto Cultural, após o registo, as fotocópias dos documentos comprovativos. O arrendatário pode efectuar ajustamentos ao nome e à insígnia do estabelecimento apresentados a concurso, e neste caso, deve informar o Instituto Cultural e submeter-lhe o projecto de ajustamentos, só podendo proceder ao respectivo registo depois de obter o consentimento por escrito do Instituto Cultural.
- 9.9 O arrendatário não pode realizar quaisquer obras ou benfeitorias no interior ou no exterior no locado sem prévia autorização do Instituto Cultural, mesmo que seja munido das licenças de obras necessárias.
- 9.10 O arrendatário, sempre que pretenda fazer promoção ou publicidade na área do locado, na parede exterior do locado ou no espaço público envolvente, deve solicitá-lo previamente por escrito e apresentar os desenhos conceptuais ao



Instituto Cultural, bem como solicitar as licenças necessárias, junto das autoridades competentes, cabendo-lhe tratar de todas as formalidades e trâmites burocráticos e suportar as despesas e só podendo proceder ao trabalho pretendido após a aprovação do Instituto Cultural.

- 9.11 O arrendatário deve indicar, de forma visível, clara e legível, os preços de produtos à venda apresentados em patacas ou afixar em local visível do locado a tabela de preços de produtos.
- 9.12 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 da Casa da Literatura de Macau, no ponto de recolha de lixo previsto na lei.
- 9.13 Deve manter todas as instalações e equipamentos em boas condições de higiene e limpeza.
- 9.14 O arrendatário deve inspeccionar regularmente a câmara retentora de gorduras e limpar as gorduras nela para garantir o seu funcionamento eficaz.
- 9.15 O arrendatário é responsável por todos os bens que se encontrem no locado.
- 9.16 Durante a vigência do contrato, o arrendatário deve manter, salvaguardar e utilizar de forma apropriada as instalações e os equipamentos disponibilizados pelo Instituto Cultural, mantendo-os em boas condições.
- 9.17 No caso de ocorrerem quaisquer perdas ou danos nas instalações ou equipamentos, o arrendatário deve informar de imediato o Instituto Cultural.
- 9.18 O arrendatário é responsável pelo pagamento de quaisquer indemnizações por perdas ou danos causados por actos seus ou de terceiros.
- 9.19 O arrendatário assumirá o pagamento de quaisquer indemnizações por prejuízos ou danos causados ao Instituto Cultural ou a terceiros, independentemente da causa, reservando-se o Instituto Cultural o direito de instaurar os procedimentos necessários para apuramento de responsabilidades.
- 9.20 O arrendatário deverá contratar, no prazo de oito dias de calendário após a 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 três milhões de patacas (MOP3.000.000,00), para cobrir quaisquer acidentes, perdas ou danos causados a terceiros, por falha



ou 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.

- 9.21 O arrendatário está obrigado a entregar ao Instituto Cultural uma fotocópia das apólices e dos recibos dos prémios pagos, no prazo de trinta dias de calendário a contar da data da assinatura do contrato de arrendamento, e no prazo de trinta dias de calendário a contar da data de vigência após a renovação dos seguros.
- 9.22 No locado, o arrendatário não pode usar aparelhos e equipamentos eléctricos com uma potência superior à fornecida pelo quadro eléctrico no lugar indicado, devendo distribuir adequadamente electricidade que se utiliza.
- 9.23 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 locado, ficando a cargo do arrendatário as reparações ou substituições de consumíveis e eventuais despesas causadas pelo uso incorrecto ou indevido por parte do mesmo.
- 9.24 O arrendatário deve apresentar mensalmente os dados sobre o fluxo de visitantes e o volume de negócios do mês anterior, bem como semestralmente um relatório, cujo conteúdo deve incluir o estado de execução do plano de exploração comercial, o menu e a lista de produtos culturais, o volume total de negócios, o relatório sobre a higiene alimentar e o relatório sobre a segurança e saúde ocupacional, entre outros.
- 9.25 É exigida a entrega do relatório final em dois meses após o término do arrendamento, cujo conteúdo deve incluir o estado de execução de todo o plano de exploração comercial, os dados sobre o fluxo de visitantes, a demonstração dos resultados do exercício e a evolução dos lucros e perdas, entre outros.
- 9.26 O arrendatário informará o Instituto Cultural logo que tenha conhecimento de quaisquer factos causadores ou susceptíveis de provocar a rescisão do contrato.
- 9.27 No omissis neste caderno de encargos em relação às obrigações do arrendatário e aos encargos do locado, é aplicável ao arrendatário, o disposto nos artigos 983.º e seguintes do Código Civil vigente na RAEM.

## 10. Renda

- 10.1 O arrendatário pagará mensalmente a renda no valor proposto no concurso.



- 10.2 A renda acima referida já inclui as despesas de electricidade e água do espaço arrendado.
- 10.3 A partir da data de início da produção de efeitos do contrato de arrendamento, o arrendatário beneficiará nos primeiros três meses de isenção do pagamento da renda, como compensação para efeitos de decoração do locado, e a isenção manter-se-á ainda que a decoração fique pronta e o locado entre em funcionamento mais cedo.
- 10.4 A renda é paga em patacas, até ao dia 15 de cada mês, no local e nas condições indicadas pelo Instituto Cultural.

## 11. Devolução do locado

- 11.1 Dentro do prazo de catorze dias de calendário após a data de término ou de rescisão do contrato, sejam quais forem as circunstâncias, o arrendatário deve repor as condições originais do interior e exterior do locado, desocupá-lo, bem como devolvê-lo e as instalações, equipamentos e artigos disponibilizados pelo Instituto Cultural, sendo responsável pelo pagamento de todas as despesas daí resultantes, incluindo as decorrentes de perdas ou danos que eventualmente se verifiquem.
- 11.2 Sejam quais forem as razões, em caso de violação do disposto no número anterior, o arrendatário terá de pagar ao Instituto Cultural mil patacas (MOP1.000,00) por cada dia de atraso na devolução do locado.
- 11.3 Decorrido o prazo indicado no número 11.1, o Instituto Cultural 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. Prazo e condições para a renovação do contrato

- 12.1 O prazo de arrendamento é de trinta e seis meses.
- 12.2 Se o arrendatário pretender prorrogar o prazo de arrendamento após o termo do contrato, deverá apresentar ao Instituto Cultural o pedido de renovação por escrito e o plano de exploração comercial, com antecedência de cento e oitenta dias de calendário relativamente ao termo do contrato, caso contrário, o contrato de arrendamento caducará quando terminar o prazo.
- 12.3 O Instituto Cultural vai avaliar a qualidade dos serviços, o desempenho nos diferentes aspectos e o conteúdo do plano de exploração comercial do



arrendatário, para decidir sobre a aceitação, ou não, do pedido de renovação; se considerar que o arrendatário reuniu as condições e os serviços atingiram o nível satisfatório, poderá ser renovado o contrato definido no presente concurso.

12.4 Não há limite ao número de renovação, entretanto, para cada renovação, o arrendatário deve apresentar o pedido e o plano de exploração comercial dentro do prazo acima mencionado e só poderá ser tomada a decisão sobre a renovação após a avaliação rigorosa do Instituto Cultural.

12.5 Se for concedida a renovação do contrato ao arrendatário, o Instituto Cultural tem o direito de ajustar a renda na renovação do contrato tendo em conta o Índice de Preços no Consumidor e a situação da economia, etc.

### 13. Confidencialidade

O arrendatário deve guardar sigilo e respeitar a confidencialidade sobre toda a informação de que possa ter conhecimento em relação ao contrato ou durante a execução do contrato.

### 14. Fiscalização

14.1 A actividade do arrendatário será fiscalizada pelo Instituto Cultural, estando o mesmo obrigado, em qualquer altura, a prestar todas as informações sobre o desenvolvimento de cada projecto, bem como quaisquer outras que lhe sejam solicitadas.

14.2 O Instituto Cultural tem o direito de verificar, em qualquer altura, a correcção e veracidade das informações e relatórios fornecidos pelo arrendatário.

14.3 O arrendatário está obrigado a prestar ao Instituto Cultural todos os esclarecimentos e assistência necessários ao exercício dos seus direitos referidos.

### 15. Medidas de correcção

15.1 Sem prejuízo do disposto no número 10 do presente caderno de encargos, caso o arrendatário não cumpra integralmente os termos e condições estabelecidos no contrato ou no caderno de encargos, é advertido por escrito, e se o arrendatário voltar a incumprir as obrigações da mesma natureza, o Instituto Cultural terá o direito de lhe aplicar a penalidade a que se refere o número 16.1.

15.2 Além da aplicação da penalidade prevista no número 16.1, o Instituto Cultural também pode exigir ao arrendatário que tome as medidas necessárias à correcção da situação, no prazo que para o efeito lhe for fixado.



15.3 Após expirar o período para implementação das medidas de correcção, o Instituto Cultural realizará uma inspecção ao locado para verificar se o arrendatário as efectuou de acordo com o previsto no contrato ou com as exigências do Instituto Cultural.

## 16. Penalidades

16.1 Na situação prevista no número 15.1, o Instituto Cultural aplicará ao arrendatário uma multa de mil patacas (MOP1.000,00) por um incumprimento.

16.2 Caso a exploração tenha sido interrompida sem autorização prévia do Instituto Cultural, nos primeiros dez dias de não exploração, é aplicada uma multa de quinhentas patacas (MOP500,00) por dia, e findo esse prazo, ou seja, a partir do décimo primeiro dia, de mil patacas (MOP1.000,00) por dia.

16.3 As penalidades previstas nos números 16.1 e 16.2 não se aplicam em casos de força maior devidamente justificados.

16.4 Para aplicação do disposto nos números 16.1 a 16.3, mesmo que a duração da violação da obrigação seja inferior a um dia, é considerada como um dia.

16.5 O arrendatário deve pagar as multas em patacas, no prazo, no local e nas condições indicados pelo Instituto Cultural.

## 17. Subcontratação e cessão de posição contratual

17.1 Sem autorização prévia do Instituto Cultural, o arrendatário não pode transmitir, integral ou parcialmente, a posição contratual, nem subarrendar, ceder ou alienar a terceiros, por qualquer forma, o locado.

17.2 Sem autorização prévia do Instituto Cultural, o arrendatário não pode ceder, total ou parcialmente, a sua posição contratual ou quaisquer direitos e obrigações assumidos com a celebração do contrato.

17.3 Se houver proposta de cessão de posição contratual apresentada pelo arrendatário, o Instituto Cultural efectuará as averiguações necessárias, dependendo a decisão das condições subjacentes à entidade proposta, nomeadamente no que respeita ao cumprimento de obrigações fiscais, à situação financeira e à ausência de processos administrativos ou judiciais pendentes.

## 18. Alterações ao contrato

O contrato só pode ser alterado por mútuo acordo das partes.



## 19. Resolução e rescisão do contrato

- 19.1 As partes contratantes podem, por mútuo acordo, proceder à resolução do contrato.
- 19.2 O Instituto Cultural tem 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.
- 19.3 O Instituto Cultural poderá rescindir o contrato nos seguintes casos, e caso ocorram factos causadores ou susceptíveis de provocar a rescisão do contrato imputáveis ao arrendatário, o Instituto Cultural pode exigir-lhe a apresentação de justificação por escrito no prazo de dez dias de calendário, podendo o contrato ser rescindido de imediato caso a mesma não seja apresentada ou não seja aceite pelo Instituto Cultural, não tendo o arrendatário direito a qualquer indemnização por perdas ou danos:
- 19.3.1 Falta de reforço da caução dentro do prazo estabelecido;
  - 19.3.2 Não pagamento, no prazo de trinta dias de calendário, das multas aplicadas por incumprimento das obrigações contratuais;
  - 19.3.3 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;
  - 19.3.4 Se ficar comprovado, pelos serviços competentes, que os alimentos fornecidos pelo arrendatário causaram, repetidamente, intoxicações alimentares, ou se se registar uma grave intoxicação ou outros problemas de higiene alimentar;
  - 19.3.5 Se ficar comprovado, por várias vezes, que o estado de higiene e de segurança não oferece as condições mínimas, ou que prestou serviços ou alimentos de má qualidade sem terem sido melhorados;
  - 19.3.6 Falta de pagamento da renda no tempo e local indicados por dois meses consecutivos, salvo se for apresentada justificação bastante e aceite pelo Instituto Cultural;
  - 19.3.7 Se, após serem aplicadas dez penalidades ao adjudicatário nos termos do número 16.1, o mesmo voltar a violar as cláusulas do contrato ou do presente caderno de encargos;



19.3.8 Transmissão da posição contratual, integral ou parcialmente, onerosa ou gratuitamente, subarrendamento, cedência ou alienação, por qualquer forma, do objecto do contrato a terceiros, sem autorização prévia do Instituto Cultural.

19.4 Em caso de rescisão do contrato, o Instituto Cultural notificará o arrendatário por escrito.

19.5 O arrendatário deve informar o Instituto Cultural, por meio de carta registada, da sua intenção de rescindir o contrato, com pelo menos noventa dias de calendário de antecedência relativamente à data prevista para o término.

## **20. Celebração do contrato e despesas inerentes**

20.1 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.

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

## **21. Caducidade do contrato**

21.1 Se, depois de celebração do contrato, o adjudicatário falecer ou for declarado interdito, inabilitado ou falido por sentença judicial, o contrato caduca.

21.2 À caducidade do contrato é aplicável o disposto no artigo 61.º do Decreto-Lei n.º 63/85/M, de 6 de Julho.

## **22. Execução da caução**

22.1 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 Instituto Cultural, 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 penalidades, ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no contrato ou na lei.

22.2 Em caso de rescisão unilateral do contrato pelo arrendatário, ou pelo Instituto Cultural nas condições previstas no número 19.3, o arrendatário perderá o direito à caução definitiva prestada e pagará ao Instituto Cultural uma indemnização no valor equivalente a duas rendas mensais.



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

22.3 Cumpridos todos os deveres e obrigações previstos no contrato, serão restituídas ao adjudicatário as quantias retidas como garantia e promover-se-á, pela forma própria, a extinção da caução prestada.

### **23. Resolução de litígios**

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

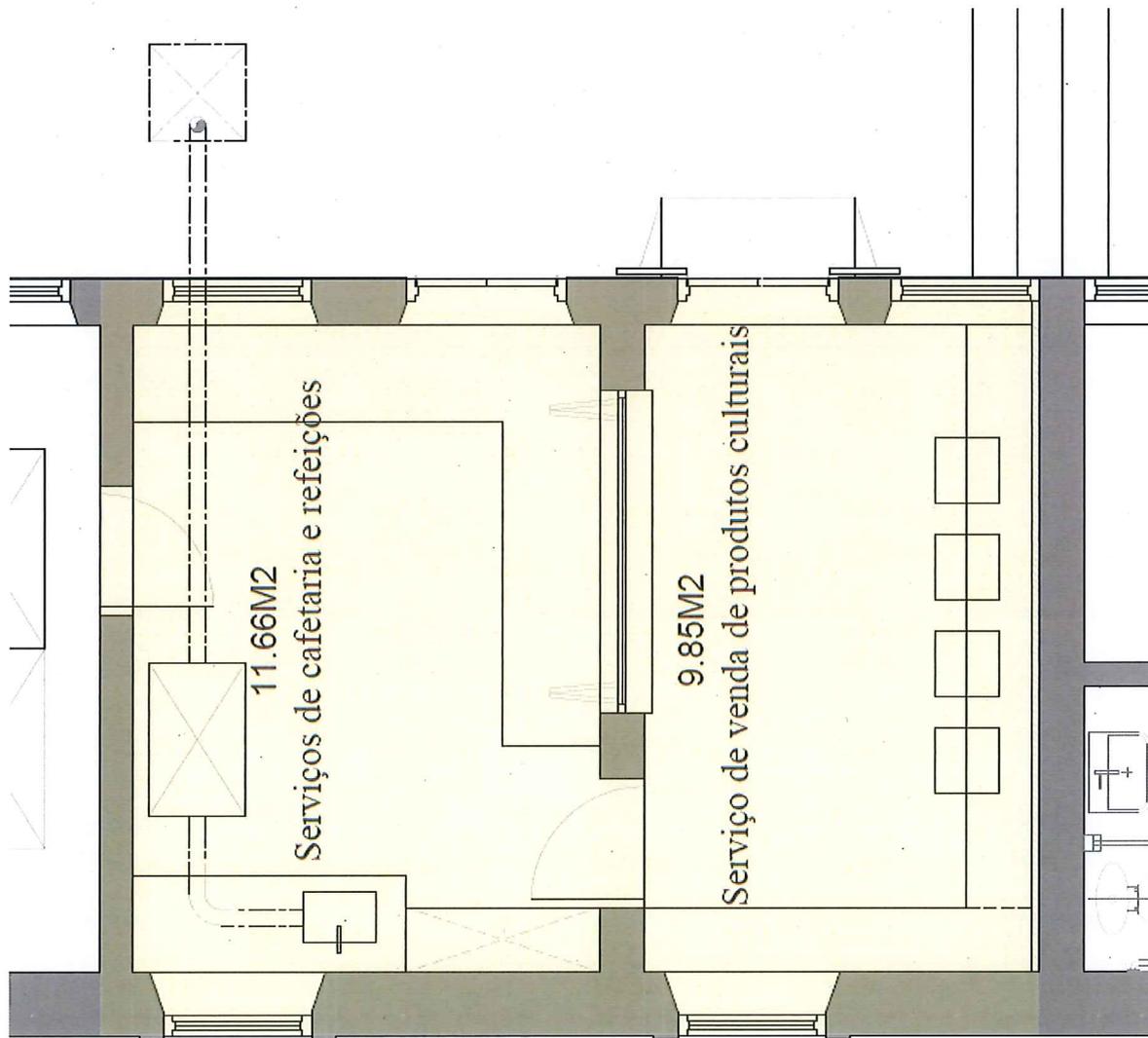
### **24. Legislação aplicável**

O presente concurso rege-se pelo disposto no programa do concurso e no caderno de encargos, sendo subsidiariamente aplicável a legislação vigente da RAEM 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, o Decreto-Lei n.º 122/84/M, de 15 de Dezembro, alterado e republicado pela Lei n.º 5/2021 e o Código Civil, etc.

---

Observação: Os “dias de calendário” referidos neste caderno de encargos incluem sábados, domingos e feriados.

**Anexo VII: Planta do edifício anexo da Casa da Literatura de Macau**



**Notas:**

1. A zona assinalada a amarelo indica a área a arrendar no âmbito do presente concurso.
2. As medidas das áreas indicadas na planta são em metros quadrados.
3. Todas as medidas finais dependem das medições do local.