



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 0004/DPICC-P/2019

Caderno de Encargos

Concurso público para adjudicação do “Arrendamento da loja de presentes da Casa do Mandarin”

1. Objecto

O presente concurso tem por objecto a adjudicação, por arrendamento, da loja de presentes da Casa do Mandarin, para abertura e funcionamento duma loja para comercialização de produtos culturais e criativos originais, maioritariamente da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, e eventual prestação de serviços relacionados com as indústrias culturais e criativas.

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 Durante o prazo de arrendamento, todos os produtos comercializados devem ser produtos culturais e criativos originais, sendo 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 cujas promoção e comercialização sejam proibidas pela legislação vigente na RAEM, entre outros, materiais pornográficos e relacionados com o jogo.

3.2 É permitida a venda de alimentos e bebidas embalados no local.

3.3 É proibido cozinhar com lume no locado.

3.4 O arrendatário não pode prestar serviços que incluam 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 Os géneros de produtos culturais e criativos originais da RAEM à venda no local devem ocupar pelo menos 50% do total dos produtos da zona de vendas, estando o arrendatário obrigado a apresentar a lista dos mesmos ao Instituto Cultural, sempre que lho seja solicitado.
- 3.6 A área da zona de vendas deve ocupar mais de 50% da área do locado.
- 3.7 O arrendatário pode realizar exposições, *workshops* e outras actividades ou serviços relacionados com as indústrias culturais e criativas no local, 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.

4. Especificações do espaço arrendado

- 4.1 Local, área e prazo do arrendamento:
- 4.1.1 Local: Loja de presentes da Casa do Mandarim, sita na Travessa de António da Silva, n.º 10, Macau (planta de localização constante do Anexo V).
- 4.1.2 Área: Rés-do-chão com cerca de 68m², não incluindo o 1.º piso e as escadas, conforme indicado na planta constante do Anexo VI.
- 4.1.3 Prazo do arrendamento: Trinta e seis meses.
- 4.2 Horário de funcionamento:
- 4.2.1 A loja deverá estar aberta diariamente, entre as 10:00 e as 18:00 horas;
- 4.2.2 O dia de descanso semanal é a quarta-feira, excepto se coincidir com feriados públicos.
- 4.2.3 Não é permitida a alteração do horário de funcionamento ou do dia de descanso semanal por iniciativa do arrendatário.
- 4.2.4 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 dois dias úteis.

4.3 O horário para acesso à loja de presentes da Casa do Mandarin é das 9:30 e às 18:30 horas, de segunda a domingo.

5. Obrigações do arrendatário

5.1 Constituem obrigações do arrendatário:

- 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 à exploração do locado;
- 5.1.7 Efectuar as renovações e a decoração básica do locado e adquirir os equipamentos necessários, assumindo as despesas inerentes;
- 5.1.8 Assegurar o pagamento de todas as despesas operacionais do negócio, nomeadamente com recursos humanos, gestão, operação diária, segurança, limpeza, fornecimento de luz, telefone e internet, seguros e manutenção dos seus equipamentos;
- 5.1.9 Pagar ao Instituto Cultural os consumos de electricidade, no prazo de 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;



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

- 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;
- 5.1.13 Completar a decoração básica do interior 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, abrindo ao público e iniciando o funcionamento do locado, o mais tardar até ao primeiro dia do quarto mês de arrendamento;
- 5.1.14 Assegurar que todas as actividades desenvolvidas no âmbito da execução do objecto do presente concurso público estão em conformidade com as disposições legais aplicáveis na RAEM e com as orientações e normas dos serviços públicos, assumindo o arrendatário, em caso de violação, todas as consequências legais.
- 5.2 Se ocorrerem circunstâncias excepcionais que impeçam o arrendatário de abrir a loja ao público e de iniciar o funcionamento do locado como previsto, deve informar o IC por escrito, com uma antecedência mínima de sessenta dias consecutivos, relativamente à data prevista, só podendo adiar o início de funcionamento depois de obter autorização do IC.
- 5.3 No primeiro ano de arrendamento, o arrendatário deve garantir que pelo menos 50% dos produtos constantes da lista dos produtos para venda apresentada a concurso são disponibilizados para venda no locado.
- 5.4 Sem prejuízo da obrigação de manutenção da percentagem mínima de 50% de géneros de produtos culturais e criativos originais da RAEM, o arrendatário pode efectuar ajustamentos ao plano de comercialização dos produtos apresentado a concurso.



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

- 5.5 Sem prejuízo de acertos provisórios e pontuais, caso o arrendatário pretenda efectuar ajustamentos ao conceito e objectivos do negócio, apresentados a concurso, deve obter aprovação prévia do Instituto Cultural.
- 5.6 Se o arrendatário registar o nome e a insígnia do estabelecimento, deverá apresentar ao Instituto Cultural, após o registo, as cópias dos documentos comprovativos.
- 5.7 O arrendatário só pode efectuar pequenas decorações no interior do locado, nomeadamente, colocação de móveis e objectos decorativos.
- 5.8 As decorações e arranjos no interior do locado não podem afectar a sua estrutura básica, devendo ser cumpridas as seguintes regras:
- 5.8.1 Não é permitido pendurar objectos pesados no tecto;
 - 5.8.2 As paredes só podem ser utilizadas para fixar as estantes, não podendo suportar pesos, tais como armários suspensos;
 - 5.8.3 Devem colocar-se paletes por baixo das estantes com pés, para dispersar a pressão.
- 5.9 Se o arrendatário pretender executar as decorações e arranjos referidos no número anterior, deverá apresentar o respectivo plano para obtenção de autorização prévia do Instituto Cultural.
- 5.10 O arrendatário não pode realizar quaisquer obras ou benfeitorias no interior ou no exterior do locado, mesmo que munido das necessárias licenças de obras.
- 5.11 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).
- 5.12 O arrendatário deve assegurar a manutenção do local arrendado, em boas condições de higiene, limpeza e segurança.
- 5.13 O arrendatário é responsável por todos os bens que se encontrem no locado.
- 5.14 O arrendatário não pode substituir a fechadura das portas do locado.
- 5.15 Durante a vigência do contrato, o arrendatário deverá manter, salvaguardar e utilizar de forma apropriada as instalações, os



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

- equipamentos e as peças para exposição disponibilizadas pelo Instituto Cultural, mantendo-os em boas condições e conservando inalterada a forma de exposição das peças (*vide* Anexo VII).
- 5.16 No caso de ocorrerem quaisquer perdas ou danos nas instalações, equipamentos ou peças em exposição, o arrendatário deve informar de imediato o Instituto Cultural.
- 5.17 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.
- 5.18 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.
- 5.19 O arrendatário não pode usar aparelhos e equipamentos eléctricos de prevenção contra incêndios com uma potência maior do que a fornecida pelo quadro eléctrico independente^{Nota}.
- 5.20 O arrendatário deverá contratar, no prazo de oito dias consecutivos a contar da data de recepção da notificação da adjudicação, a seguradora com sede ou sucursal na RAEM, seguro de responsabilidade civil, com uma cobertura não inferior a MOP 2 000 000,00 (dois milhões de patacas), para cobrir quaisquer acidentes, perdas ou danos causados a terceiros, por falha ou mau funcionamento de equipamentos, execução imprópria dos serviços, actuação dos respectivos trabalhadores e demais danos ou prejuízos causados durante a vigência do contrato de arrendamento.
- 5.21 O arrendatário está obrigado a entregar ao Instituto Cultural uma cópia das apólices e dos recibos dos prémios pagos, no prazo de um mês após a assinatura do contrato ou da respectiva renovação.

^{Nota} A loja de presentes da Casa do Mandarim dispõe de um quadro eléctrico independente com as seguintes especificações: alimentação trifásica de 80 Amp, fonte de alimentação total de 52,8 kVA(Watts) e fusível máximo de 20 Amp. Por conseguinte, a potência máxima de utilização de aparelhos eléctricos é de 4,4 kVA(Watts). Estão ainda disponíveis seis conjuntos de tomadas com cablagens independentes de 16 Amp, tendo cada conjunto uma potência máxima de utilização de aparelhos eléctricos de 3,52 kVA(Watts).



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

- 5.22 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 seus trabalhadores.
- 5.23 O arrendatário deve apresentar os seguintes relatórios ao Instituto Cultural:
- 5.23.1 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:
- 5.23.1.1 Lista dos produtos para venda, quantidades vendidas e valor total de vendas;
- 5.23.1.2 Percentagem de géneros de produtos culturais e criativos originais da RAEM em relação à percentagem total dos produtos para venda no locado e percentagens de quantidades e de volume de vendas destes produtos em relação ao total de produtos vendidos;
- 5.23.1.3 Lista de serviços culturais e criativos, quantidades prestadas e valor total de vendas (se aplicável);
- 5.23.1.4 Receita total do período a que respeita.
- 5.23.2 Relatórios de exercício anuais, 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, os quais deverão estar divididos por mês, incluindo mas não se limitando às informações seguintes:
- 5.23.2.1 Estado de execução do plano de exploração comercial;
- 5.23.2.2 Demonstração dos resultados do exercício;
- 5.23.2.3 Evolução dos lucros e perdas.



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

5.23.3.1 Estado de execução do plano de exploração comercial;

5.23.3.2 Demonstração dos resultados do exercício;

5.23.3.3 Evolução dos lucros e perdas.

5.24 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.

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

5.26 No omissos 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 três 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, efectuar a desocupação e devolução do mesmo, incluindo todas as instalações, equipamentos e peças disponibilizadas pelo Instituto Cultural,



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

assumindo o pagamento de todas as despesas daí resultantes, no caso de ocorrerem perdas ou danos, o arrendatário assumirá todas as responsabilidades daí resultantes.

- 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 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 dos serviços prestados pelo arrendatário, no seu desempenho e, entre outros, nos relatórios de exploração, no cumprimento das obrigações contratuais e no plano do negócio e de comercialização apresentados.
- 8.5 A renovação do contrato, que só pode ser efectuada uma única vez, por prazo não superior a dois anos e a entidade adjudicante tem direito a uma revisão anual do valor da renda, fixada de acordo com o mercado, mas nunca numa percentagem superior a 10% da renda inicial.



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 à lista de produtos para venda prevista no número 3.5 do presente caderno de encargos 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 Caso o arrendatário não cumpra integralmente os termos e condições estabelecidos no contrato, após ter sido advertido por escrito duas vezes 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 da penalidade prevista no número anterior, o Instituto Cultural pode exigir ao arrendatário que tome as medidas necessárias à correcção da situação, 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 as efectuou de acordo com o previsto no contrato ou com as exigências do 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 anteriores, 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 Na situação prevista no número 10.1, o Instituto Cultural tem o direito de aplicar ao arrendatário uma multa de mil patacas (MOP1.000,00) por cada incumprimento.
- 11.2 Na situação prevista no número 10.4, o Instituto Cultural tem o direito de aplicar ao arrendatário 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 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;



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

- 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 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 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.