



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

Caderno de Encargos

Concurso público n.º 0002/DPICC-P/2020

Concurso público para adjudicação do “Arrendamento da C-Shop da Praia Grande, sita na Avenida Doutor Mário Soares”

1. Objecto

O presente concurso tem por objecto a adjudicação, por arrendamento, da C-Shop da Praia Grande, sita na Avenida Doutor Mário Soares, para abertura e funcionamento numa 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 cuja promoção seja proibida pela legislação vigente na RAEM, entre outros, materiais pornográficos e relacionados com o jogo.
- 3.2 É proibido cozinhar com lume no locado, sendo permitido utilizar aparelhos eléctricos para aquecer alimentos cozidos.
- 3.3 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.
- 3.4 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.
- 3.5 A área da zona de vendas deve ocupar mais de 50% da área do locado.

4. Especificações do espaço arrendado

- 4.1 Local, área e prazo do arrendamento:



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

- 4.1.1 Local: C-Shop da Praia Grande, sita na Avenida Doutor Mário Soares, Freguesia da Sé, em frente ao Edifício do Antigo Tribunal.
- 4.1.2 Área:
 - 4.1.2.1 Rés-do-chão, 1.º e 2.º pisos são, respectivamente, cerca de 22m², 38m² e 23m², conforme a planta constante do Anexo VII;
 - 4.1.2.2 Não se inclui o terraço.
- 4.1.3 Prazo do arrendamento: quarenta e oito meses.
- 4.2 Horário de funcionamento:
 - 4.2.1 A loja deve estar aberta diariamente, pelo menos oito horas, sendo obrigatório que o esteja entre as 11:00 e as 19:00 horas.
 - 4.2.2 O arrendatário pode escolher um dia para encerramento semanal, com excepção do sábado e do domingo.
 - 4.2.3 Para além do dia de encerramento semanal, a loja ainda pode estar encerrada, no máximo, em cinco dos dez feriados obrigatórios.
 - 4.2.4 Sem prejuízo do cumprimento do disposto nos números 4.2.1 e 4.2.2, se houver necessidade de alterar o horário de funcionamento ou o dia de encerramento semanal, o arrendatário deve solicitá-lo antecipadamente ao Instituto Cultural, só podendo proceder às alterações pretendidas depois de aprovadas.
 - 4.2.5 Quando, devido a circunstâncias excepcionais 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.
 - 4.2.6 Em casos de força maior, o arrendatário deve coordenar com o Instituto Cultural, o horário de funcionamento ou acção relativa a circunstâncias em que não seja possível exercer temporariamente a actividade.

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 cinquenta por cento (50%) de residentes da RAEM no respectivo capital social.



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

- 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 Suportar todas as despesas inerentes à abertura, gestão e operação diária do local arrendado.
 - 5.1.7 Assegurar o pagamento de todas as despesas operacionais do negócio, nomeadamente com recursos humanos, gestão, operação diária, fornecimento de água e de luz, segurança, limpeza, telefone e internet, seguros e manutenção dos seus equipamentos.
 - 5.1.8 Assegurar o pagamento de direitos (*royalties*) por utilização de obras com direitos de autor.
 - 5.1.9 Pagar os impostos e taxas aplicáveis à actividade a desenvolver no locado.
 - 5.1.10 Cumprir as leis e regulamentos vigentes, nomeadamente os relativos à higiene, relações laborais e ambiente, assumindo a responsabilidade por todas as consequências legais que possam advir do seu incumprimento.
 - 5.1.11 Completar a decoração básica do interior do locado, instalar equipamentos e desenvolver as demais actividades necessárias, no prazo de seis 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 sétimo mês de arrendamento.
 - 5.1.12 Assegurar que todos os produtos para venda e 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 daí resultantes.
- 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 a loja ao público e de iniciar o funcionamento do locado como previsto, deve informar o Instituto Cultural por escrito, com uma antecedência mínima de sessenta dias contínuos, relativamente à data prevista, só podendo adiar o início de funcionamento autorizado.



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

- 5.4 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.
- 5.5 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, devendo, se o ajustamento implicar redução da percentagem de tipos de produtos culturais e criativos originais da RAEM, submeter o plano ao Instituto Cultural, incluir a lista dos produtos para venda e a percentagem de tipos de produtos culturais e criativos originais da RAEM relativamente à percentagem total de produtos a vender, só podendo proceder aos ajustamentos depois de autorizado por escrito pelo Instituto Cultural.
- 5.6 Sem prejuízo de acertos provisórios e pontuais, caso o arrendatário pretenda efectuar ajustamentos ao conceito e objectivos do negócio ou aumentar ou reduzir as funções das áreas, apresentados a concurso, deve obter aprovação prévia do Instituto Cultural.
- 5.7 Se o arrendatário registar o nome e a insígnia do estabelecimento, deverá apresentar ao Instituto Cultural, após o registo, as cópias dos documentos comprovativos.
- 5.8 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.
- 5.9 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 autorizado por escrito.
- 5.10 O arrendatário pode utilizar o painel LED fixo na parte exterior do locado (*vide* Anexo VI) para promoção da C-Shop da Praia Grande.
- 5.11 O arrendatário, sempre que pretenda promover ou publicitar os seus produtos ou serviços na parede exterior do locado, deve solicitá-lo previamente por escrito e apresentar os desenhos de concepção ao Instituto Cultural, solicitar as licenças necessárias, junto das autoridades competentes, cabendo-lhe tratar, depois autorizado pelo Instituto Cultural, de todas as formalidades e trâmites burocráticos e suportar as despesas inerentes.
- 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.



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

- 5.14 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.
- 5.15 No caso de ocorrerem quaisquer perdas ou danos nas instalações ou equipamentos, o arrendatário deve informar de imediato o Instituto Cultural.
- 5.16 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.
- 5.17 O arrendatário assumirá o pagamento de qualquer indemnização por prejuízos ou danos causados ao Instituto Cultural ou a terceiros, independentemente da causa, reservando-se o Instituto Cultural o direito de instaurar os devidos procedimentos para apuramento de responsabilidades.
- 5.18 O arrendatário contratará, 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 contra o risco de incêndio e seguro de responsabilidade civil, com uma cobertura não inferior a MOP2 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 trabalhadores e demais danos ou prejuízos que se verifiquem durante a vigência do contrato de arrendamento.
- 5.19 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.
- 5.20 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.
- 5.21 O arrendatário deve apresentar os seguintes relatórios ao Instituto Cultural:
- 5.21.1 Semestralmente, relatório das vendas mensais, no mês seguinte ao final de cada semestre, incluindo mas não se limitando a:
 - 5.21.1.1 Lista dos produtos para venda, quantidades vendidas e valor total de vendas;
 - 5.21.1.2 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.



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

- 5.21.2 Relatórios de exercício anuais, acompanhados de original ou pública-forma de certidão do registo comercial do arrendatário, emitida nos três meses anteriores, a apresentar nos 13.º, 25.º e 37.º meses do arrendamento e no mês seguinte ao final do 48.º mês, os quais deverão estar divididos por meses, incluindo mas não se limitando às informações seguintes:
- 5.21.2.1 Estado de execução do plano de exploração comercial;
 - 5.21.2.2 Demonstração dos resultados do exercício;
 - 5.21.2.3 Evolução dos lucros e perdas.
- 5.21.3 Relatório de exercício geral, a apresentar dois meses após o termo do arrendamento, que deverá estar dividido por anos, incluindo mas não se limitando às informações seguintes:
- 5.21.3.1 Estado de execução do plano de exploração comercial;
 - 5.21.3.2 Demonstração dos resultados do exercício;
 - 5.21.3.3 Evolução dos lucros e perdas.
- 5.22 O arrendatário informará o Instituto Cultural logo que tenha conhecimento de quaisquer factos causadores ou susceptíveis de provocar a rescisão do contrato.
- 5.23 O arrendatário não pode transmitir, integral ou parcialmente, a posição contratual, nem subarrendar, ceder ou alienar a terceiros, por qualquer forma, o locado.
- 5.24 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 adjudicada.
- 6.2 A partir da data de início do arrendamento, o arrendatário beneficiará de seis 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, desocupá-lo e devolvê-lo, incluindo as instalações e equipamentos disponibilizados pelo Instituto Cultural, sendo responsável pelo pagamento de todas as despesas daí resultantes, incluindo as decorrentes de perdas



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

ou danos que eventualmente se verificarem, assumindo 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 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 quarenta e oito 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 dos planos 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 pontual das obrigações contratuais e nos planos do negócio e de comercialização apresentados.
- 8.5 A renovação do contrato, que só poderá ser efectuada uma única vez, por prazo igual ou inferior a quatro anos, confere à entidade adjudicante o direito a uma revisão anual do valor da renda, fixada de acordo com o mercado, mas nunca 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 3.4 do presente caderno de encargos, aos relatórios das vendas 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.



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

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 duas vezes por escrito 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 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 Na situação prevista no número 10.1, o Instituto Cultural aplicará 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 aplicará 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 devida, uma multa igual a cinquenta por cento (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.



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

- 12.3 O Instituto Cultural poderá rescindir o contrato nos seguintes casos, e caso tenha conhecimento de quaisquer 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, não tendo o arrendatário direito a qualquer indemnização por perdas ou danos.
- 12.3.1 Falta de reforço da caução dentro do prazo estabelecido;
 - 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;
 - 12.3.4 Não cumprimento integral, ou incumprimento repetido dos termos ou das obrigações contratuais do contrato até trinta vezes;
 - 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 Em caso de rescisão do contrato, o Instituto Cultural notificará o arrendatário por escrito.
- 12.5 O arrendatário deve informar o Instituto Cultural, por meio de carta registada, da sua intenção de rescindir o contrato, com pelo menos noventa dias consecutivos de antecedência relativamente à data prevista para o término.
- 12.6 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



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

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.