



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 0005/DPICC-P/2017 Caderno de Encargos

Concurso público para «Arrendamento da loja S3 no espaço Anim'Arte NAM VAN»

1. Objecto

Concurso para adjudicação, por arrendamento, da loja S3 no espaço Anim'Arte NAM VAN, para comercialização de produtos culturais e criativos maioritariamente originais da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, e eventual prestação de serviços relacionados com as mesmas indústrias.

2. Reserva de direito

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

3. Estipulações sobre o arrendamento da loja

3.1 Durante o período do arrendamento, todos os produtos comercializados na loja devem ser produtos culturais e criativos originais, sendo proibida a venda de alimentos cozinhados no local, bebidas alcoólicas, produtos de tabaco, medicamentos, incluindo os de medicina tradicional chinesa e produtos cuja promoção seja proibida pela legislação vigente na RAEM, entre outros, materiais pornográficos e relacionados com o jogo.

3.2 Não é permitido cozinhar, nem exercer qualquer actividade industrial ou oficinal no local arrendado.

3.3 Os serviços relacionados com as indústrias culturais e criativas a prestar na loja, não podem incluir quaisquer formas de exaltação da violência, da pornografia, do jogo, do terror e outros cuja promoção seja proibida pela legislação vigente na RAEM.





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

3.4 Os produtos culturais e criativos originais da RAEM à venda na loja devem ocupar pelo menos 50% do total dos modelos e da quantidade dos produtos da zona de vendas.

3.5 A área da zona de vendas deve ocupar mais de 50% da área da loja.

4. Especificações do arrendamento

4.1 Local e prazo do arrendamento:

Local: Loja S3, localizada no espaço Anim'Arte NAM VAN, na Avenida Panorâmica do Lago Nam Van, n.ºs 470-756, piso inferior da Praça do Lago Nam Van, loja C/V-L1, conforme plantas constantes do Anexo V;

Prazo do arrendamento: Quarenta e oito (48) meses.

4.2 Área do local: cerca de 77,76 m², conforme planta constante do Anexo VI.

4.3 Requisitos mínimos do horário de funcionamento:

4.3.1 A loja deve funcionar diariamente, durante um horário mínimo de onze horas, incluindo obrigatoriamente o período entre as 11:00 e as 22:00 horas;

4.3.2 O arrendatário deve manter a loja aberta de acordo com o horário definido nos termos do ponto anterior, ou com aquele que tenha sido autorizado pelo Instituto Cultural, não podendo alterá-lo, nem encerrar temporariamente a loja, excepto se for previamente autorizado a fazê-lo;

4.3.3 Caso o arrendatário pretenda modificar o horário de funcionamento ou encerrar temporariamente a loja, deve informar o Instituto Cultural por escrito com uma antecedência mínima de quinze dias e só o poderá fazer após obtenção de autorização escrita;

4.3.4 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.



何



5. Obrigações do arrendatário

5.1 Constituem obrigações do arrendatário:

- 5.1.1 Iniciar a gestão e exploração da loja imediatamente após o cumprimento de todas as formalidades legais necessárias ao exercício da respectiva actividade;
- 5.1.2 Gerir e explorar directamente a loja arrendada;
- 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 da loja arrendada;
- 5.1.5 Assumir os lucros e perdas provenientes da exploração do local arrendado, tal como referidos neste concurso, bem como todas as despesas de abertura, gestão e funcionamento do mesmo;
- 5.1.6 Completar a decoração básica do interior do locado, bem como 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;
- 5.1.7 Assegurar que os produtos à venda e todas as demais actividades desenvolvidas no âmbito da execução do objecto do presente concurso público estão em conformidade com as disposições legais aplicáveis, assumindo o mesmo, em caso de violação, todas as consequências legais.

5.2 As decorações e arranjos no interior da loja não podem afectar a estrutura básica do edifício.

5.3 Caso o projecto de planeamento do interior da loja apresentado a concurso necessite de ajustamentos, o arrendatário deve obter aprovação do Instituto Cultural, antes do início das obras.

5.4 Antes da abertura ao público e entrada em funcionamento da loja, o arrendatário deve apresentar ao Instituto Cultural o plano de comercialização dos produtos, o qual só poderá ser implementado





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

depois de aprovado e deve incluir a lista dos produtos para venda durante o período de arrendamento, elaborada de acordo com o plano de comercialização dos produtos apresentado a concurso, a denominação e origem, as marcas, a tipologia, uma breve descrição dos mesmo, imagens e preços de venda.

- 5.5 Durante o prazo de arrendamento, os tipos de produtos constantes do plano de comercialização dos produtos devem corresponder aos referidos na proposta apresentada, devendo ser sempre mantida a percentagem de modelos e quantidade de produtos culturais e criativos originais da RAEM ali indicadas.
- 5.6 Depois da entrada em funcionamento da loja, caso o arrendatário pretenda fazer quaisquer alterações ou ajustamentos aos planos de gestão e exploração comercial, ao(s) plano(s) de comercialização dos produtos e/ou dos serviços (se aplicável), ou ao projecto de planeamento do interior da loja arrendada, deverá informar por escrito o Instituto Cultural, só podendo proceder às alterações ou aos ajustamentos depois de autorizados.
- 5.7 O Instituto Cultural reserva-se o direito de não aprovar as alterações e os ajustamentos propostos pelo arrendatário e este deverá acatar a decisão como final.
- 5.8 Se o arrendatário precisar de registar o nome e a insígnia do estabelecimento, deverá informar o Instituto Cultural por escrito, só o podendo fazer depois de obter autorização deste, devendo após o registo apresentar as respectivas cópias ao Instituto.
- 5.9 O arrendatário não pode realizar quaisquer obras ou benfeitorias no interior ou no exterior da loja, sem prévia autorização do Instituto Cultural, mesmo que munido das necessárias licenças de obras.
- 5.10 Para os efeitos referidos no ponto 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.
- 5.11 Se pretender fazer promoção ou publicidade nas paredes exteriores da loja ou nas áreas de acesso públicas, o arrendatário deve requerê-lo previamente por escrito ao Instituto Cultural, apresentando o



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

respectivo esboço para apreciação e solicitar a respectiva licença junto das autoridades competentes, correndo todas as despesas e procedimentos por sua conta.

- 5.12 O arrendatário deve assegurar a manutenção do interior da loja arrendada, em ordem, em boas condições de higiene, limpeza e segurança.
- 5.13 O arrendatário é responsável por todos os bens que se encontrem no interior da loja arrendada.
- 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, o arrendatário deve informar de imediato o Instituto Cultural.
- 5.16 No caso de as perdas ou danos serem causadas por actos do próprio ou de terceiros, o arrendatário 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, e o Instituto Cultural reserva-se o direito de instaurar os devidos procedimentos para apuramento de responsabilidades.
- 5.18 O arrendatário deverá contratar, no prazo de (8) oito dias 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 ou pelo próprio equipamento, pessoal, risco de incêndio e demais danos ou prejuízos causados durante a execução do contrato de arrendamento.
- 5.19 O arrendatário está obrigado a entregar ao Instituto Cultural uma cópia das apólices e recibos dos prémios pagos, durante o mês seguinte à assinatura do contrato.





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

- 5.20 Ficam a cargo do Instituto Cultural as reparações devidas a defeitos do edifício, as reparações das instalações electromecânicas, dos sistemas contra incêndios, de abastecimento de água e dos esgotos da loja, 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 Durante o prazo do arrendamento e em cada trimestre, relatório das vendas mensais, até quinze dias úteis após o final de cada trimestre, 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 Volume total de vendas trimestrais;
- 5.21.1.3 Percentagens de modelos e de quantidade de produtos culturais e criativas originais da RAEM em relação aos produtos para venda na loja e percentagens de quantidades e de volume de vendas destes produtos em relação ao total de produtos vendidos.
- 5.21.2 Relatórios de exercício a apresentar nos 13.º, 25.º e 37.º meses do arrendamento e no 1.º mês após o termo do prazo do arrendamento, relativos aos doze meses anteriores, os quais deverão estar divididos por mês, incluindo mas não se limitando às informações seguintes:
- 5.21.2.1 Estado da execução dos planos de gestão e de exploração;
- 5.21.2.2 Demonstração dos resultados do exercício e situação financeira;
- 5.21.2.3 Evolução dos lucros e perdas.
- 5.21.3 Relatórios de exercício gerais a apresentar no prazo de dois meses após o termo do arrendamento, que deverão estar divididos por ano, incluindo mas não se limitando às informações seguintes:





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

- 5.21.3.1 Estado da execução dos planos de gestão e de exploração;
- 5.21.3.2 Demonstração dos resultados do exercício e situação financeira;
- 5.21.3.3 Evolução dos lucros e perdas.
- 5.22 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.
- 5.23 O arrendatário não pode transmitir, integral ou parcialmente, a posição contratual, nem subarrendar, ceder ou alienar a terceiros, por qualquer forma, a loja arrendada.
- 5.24 No omissso neste caderno de encargos é aplicável ao arrendatário, o disposto nos artigos 983.º e seguintes do Código Civil.

6. Renda

- 6.1 O arrendatário pagará mensalmente a renda da loja, 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 de renda, como compensação para efeitos de decoração da loja, isenção esta que se manterá ainda que a decoração fique pronta mais cedo e a loja abra ao público.
- 6.3 A renda é paga em patacas, até ao 5.º dia útil de cada mês, no local e nas condições indicadas pelo Instituto Cultural.
- 6.4 São da responsabilidade do arrendatário quaisquer outros custos decorrentes do funcionamento da loja arrendada, incluindo mas não se limitando a despesas de consumos de água e de energia eléctrica.

7. Devolução da loja

- 7.1 Nas duas semanas 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 da loja e efectuar a desocupação e devolução da mesma, incluindo todas as instalações e equipamentos que tenham sido disponibilizadas pelo Instituto Cultural, assumindo o pagamento de todas as despesas daí resultantes, reservando-se o Instituto





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

Cultural o direito de, no caso de ocorrerem perdas ou danos, instaurar os devidos procedimentos para apuramento de responsabilidades.

- 7.2 Sejam quais forem as razões, no caso de violação do disposto no ponto anterior, o arrendatário terá de pagar ao Instituto Cultural oito mil patacas (MOP8.000,00) por cada dia de atraso na devolução do locado.
- 7.3 O Instituto Cultural reserva-se o direito, duas semanas após o termo ou a rescisão do contrato, de entrar na loja arrendada, repor as condições originais e desfazer-se de quaisquer artigos deixados pelo arrendatário, não tendo este direito a exigir qualquer indemnização ao Instituto e ficando obrigado a suportar eventuais despesas daí resultantes.

8. Fiscalização

- 8.1 A actividade do arrendatário será fiscalizada pelo Instituto Cultural, estando aquele obrigado a prestar todas as informações sobre o desenvolvimento de cada projecto, bem como quaisquer outras que lhe sejam solicitadas.
- 8.2 O Instituto Cultural reserva-se o direito de verificar, em qualquer altura, a correcção e veracidade das informações e relatórios fornecidos pelo arrendatário.
- 8.3 O arrendatário está obrigado a prestar ao Instituto Cultural todos os esclarecimentos e assistência, necessários ao exercício dos direitos referidos nos pontos anteriores.

9. Penalidades

- 9.1 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.
- 9.2 O não cumprimento ou o atraso no cumprimento do disposto no contrato implicará a aplicação da multa de mil patacas (MOP1.000,00), por dia, por cada incumprimento, até ao integral cumprimento das obrigações em falta, a calcular com base no número de dias de incumprimento ou de atraso no cumprimento das obrigações contratuais.
- 9.3 As penalidades referidas nos pontos 9.1 e 9.2 não se aplicam em casos ou circunstâncias de força maior devidamente comprovados.





10. Resolução e rescisão do contrato

- 10.1 As partes contratantes podem, por mútuo acordo e em qualquer momento proceder à resolução do contrato.
- 10.2 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 na loja arrendada.
- 10.3 O Instituto Cultural poderá rescindir o contrato, não tendo o arrendatário direito a qualquer indemnização por perdas ou danos, nos seguintes casos:
- 10.3.1 Falta de reforço da caução dentro do prazo estabelecido, ou do pagamento da renda nas datas e condições indicadas;
 - 10.3.2 Não pagamento, no prazo de trinta dias, das multas aplicadas por incumprimento de obrigações contratuais;
 - 10.3.3 Verificação de danos ou criação de situações de perigo para a segurança pública, provocados pela actividade do arrendatário ou pela forma de exploração da loja, em violação das disposições legais em vigor;
 - 10.3.4 Aplicação de dezesseis penalizações por incumprimento de obrigações contratuais;
 - 10.3.5 Não cumprimento integral, incumprimento repetido dos termos do contrato ou falhas graves no cumprimento das obrigações contratuais;
 - 10.3.6 Transmissão da posição contratual, integral ou parcialmente, seja de forma onerosa ou gratuita, subarrendamento, cedência ou alienação por qualquer forma do objecto do contrato a terceiros.
- 10.4 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, podendo o contrato ser rescindido de imediato caso não seja apresentada qualquer justificação, ou a justificação apresentada não seja aceite pelo Instituto Cultural.
- 10.5 Em caso de rescisão do contrato, o Instituto Cultural notificará o arrendatário por escrito.



何



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

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

10.7 Em caso de rescisão unilateral do contrato pelo arrendatário, ou pelo Instituto Cultural nas condições previstas no ponto 10.3, aquele perderá o direito à caução definitiva prestada e pagará ao Instituto Cultural uma indemnização no valor de duas rendas mensais.

11. Celebração do contrato e despesas inerentes

11.1 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.

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

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

12.1 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.

12.2 O arrendamento é regulado pelos seguintes documentos:

12.2.1 Contrato;

12.2.2 Programa do concurso;

12.2.3 Caderno de encargos;

12.2.4 Outros documentos integrantes do concurso, nomeadamente os esclarecimentos adicionais;

12.2.5 Proposta.

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

13. Alterações ao contrato

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



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

14. 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.

15. 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, e subsidiariamente no Decreto-Lei n.º 122/84/M, de 15 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 30/89/M, de 15 de Maio, no Decreto-Lei n.º 63/85/M, de 6 de Julho, e no Código Civil.

