



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 0001/IC-CCM/CP/2022
**Concurso público para o “Arrendamento do Café do Centro Cultural
de Macau”**
Caderno de Encargos

1. Objecto

Concurso para adjudicação, por arrendamento, do Café do Centro Cultural de Macau (doravante designada por Café), para exploração de cafetarias de alta qualidade.

2. Reserva de direito

O Instituto Cultural (IC) reserva-se o direito de recusar quaisquer utilizações do Café que não estejam de acordo com a proposta ou que sejam consideradas impróprias.

3. Estipulações sobre o arrendamento do Café

- 3.1 Destinado à exploração de estabelecimentos de bebidas do Grupo 4 referido no n.º 1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 16/96/M, de 1 de Abril, para prestação de serviços de café de alta qualidade, sendo proibida a venda de quaisquer produtos ilícitos que contrariem a legislação vigente na RAEM. Devem estar conforme a Lei n.º 5/2013 (Lei de Segurança Alimentar).
- 3.2 Compete aos arrendatários adjudicatários a obtenção de todas as licenças necessárias à exploração de café, sendo permitido o começo da gestão e exploração do estabelecimento apenas após o cumprimento das formalidades legais estabelecidas para o efeito.
- 3.3 As obras, instalações e funcionamento do café deverão cumprir os requisitos constantes nas instruções ou legislações relativas à protecção do ambiente, evitando poluição luminosa ou sonora, poluição do ar ou da água, entre outros impactos negativos eventualmente trazidos ao ambiente à volta; é proibido cozinhar com lume ou produzir fumo gorduroso de grande quantidade.
- 3.4 Todas as actividades desenvolvidas nos termos do presente concurso devem estar em conformidade com as exigências legais de modo a garantir que o ambiente, as comidas e bebidas vendidas observem a legislação vigente dos estabelecimentos de comidas e bebidas da RAEM, sendo o arrendatário o responsável por quaisquer infracções cometidas.
- 3.5 É proibido as instalações de iluminação néon ou grandes publicidades, nem banquete privado, excepto a autorização do IC.
- 3.6 É proibido outros usos que contrariem com os usos especificados do café neste arrendamento do concurso.



4. Especificações do espaço arrendado

- 4.1 Local, área e prazo do arrendamento:
- 4.1.1 Local a arrendar: 1.º andar do edifício do museu do Centro Cultural de Macau, na Avenida Xian Xing Hai s/n, Nape-Macau.
 - 4.1.2 Área: Espaço interior do café, com cerca de 170m², conforme a planta constante do Anexo I.
 - 4.1.3 Prazo do arrendamento: Trinta e seis (36) meses.
- 4.2 O arrendatário adjudicatário deve prestar serviços de comidas e bebidas no *lobby bar* do 1.º andar do edifício de teatro, incluindo bebidas e lanches simples e ligeiros, para que o público possa comer ou beber rápida e facilmente antes de espectáculo ou durante o intervalo.
- 4.3 Horário básico de funcionamento:
- 4.3.1 O café deve funcionar diariamente de terças-feiras aos domingos, (pode ser fechado às segundas-feiras de acordo com a situação de operação), o horário básico de funcionamento diário não deve ser inferior a 10 horas durante 11:00 e 21:00; nos casos especiais, o arrendatário adjudicatário deverá suspender o funcionamento ou alterar o horário de funcionamento do café caso for notificado pelo IC com antecedência.
 - 4.3.2 Lobby bar: Prestar serviços durante 30 minutos antes do começo ou durante o intervalo de espectáculo ou actividade, O IC vai fornecer ao arrendatário o calendário de actividades de todos os meses;
 - 4.3.3 O arrendatário deve manter o café aberto de acordo com o horário definido nos termos do ponto anterior, ou com aquele que tenha sido autorizado pelo IC, não podendo alterá-lo, nem encerrar temporariamente o café, excepto se for previamente autorizado a fazê-lo;
 - 4.3.4 Caso o arrendatário pretenda modificar o horário de funcionamento ou encerrar temporariamente o café, deve informar o IC por escrito e com uma antecedência mínima de quinze (15) dias, só poderá fazê-lo após obtenção de autorização escrita do IC;
 - 4.3.5 Quando, devido a circunstâncias especiais, não seja possível temporariamente exercer a actividade, o arrendatário deve informar de imediato a pessoa de contacto do IC e apresentar uma justificação escrita no prazo de dois (2) dias úteis.

5. Obrigações do arrendatário

- 5.1 Constituem obrigações do arrendatário:
- 5.1.1 Gerir e explorar directamente o café arrendado;
 - 5.1.2 Durante a vigência do contrato de arrendamento, o arrendatário deve ser residente da RAEM; caso seja uma sociedade, assegurar a manutenção de



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

文化局
Instituto Cultural

- participações superiores a 50% de residente da RAEM no respectivo capital social;
- 5.1.3 Cabe ao arrendatário adjudicatário pedir às entidades administrativas competentes a concessão de todas as licenças e autorizações necessárias para a exploração dos estabelecimentos ou a operação de obras, juntamente com os respectivos pagamentos. Cumprir todas as formalidades legais necessárias ao exercício das actividades a que se dedicam, antes do início e durante a gestão e exploração do Café arrendado;
- 5.1.4 Assumir os lucros e perdas provenientes da exploração do local arrendado tal como referidos neste concurso, bem como todas as despesas de obras, instalações acrescentadas, abertura, gestão e funcionamento do Café (por exemplo limpeza, telefone fixo, internet, etc.);
- 5.1.5 O arrendatário deve cumprir a legislação vigente, nomeadamente na área da saúde, do trabalho e da protecção ambiental, caso contrário, responde juridicamente por toda a responsabilidade advinda do incumprimento;
- 5.1.6 Completar a decoração básica do interior do locado, instalar equipamentos e desenvolver as demais actividades necessárias no prazo de seis (6) 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;
- 5.2 As decorações e arranjos no interior do Café não podem afectar a estrutura básica do edifício.
- 5.3 Se ocorrerem circunstâncias excepcionais que impeçam o arrendatário de abrir o locado ao público e de iniciar o funcionamento como previsto, deve informar o IC por escrito, com uma antecedência mínima de trinta (30) dias, relativamente à data prevista, só podendo adiar o início de funcionamento depois de obter autorização do IC.
- 5.4 Caso o “Projecto de planeamento do interior” do Café apresentado na proposta necessite de ajustamento, o arrendatário deve obter aprovação do IC, antes do início das obras.
- 5.5 Antes da abertura do Café ao público, o arrendatário deve apresentar ao IC o conteúdo da ementa e a tabela de preços, os quais só poderão ser implementados depois de ser aprovados pelo IC.
- 5.6 Depois da entrada em funcionamento do Café, caso o arrendatário pretenda fazer quaisquer alterações ou ajustamentos aos planos de gestão, exploração comercial ou projecto de planeamento do interior do Café arrendado, deverá informar por escrito o IC, só podendo proceder às alterações ou aos ajustamentos depois de ser autorizados.



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

- 5.7 O IC reserva-se o direito de não aprovar as alterações e os ajustamentos propostos pelo arrendatário referidos no número 5.6 e o arrendatário deverá acatar a decisão como final.
- 5.8 Se o arrendatário precisar de registar o nome e a insígnia do estabelecimento, deverá informar o IC por escrito, só o podendo fazer depois de obter autorização deste, devendo após o registo apresentar ao IC a respectiva cópia de documento comprovativo de registo.
- 5.9 O arrendatário não pode realizar quaisquer obras ou benfeitorias no interior ou no exterior do Café, sem prévia autorização do IC, mesmo que munido das necessárias licenças de obras.
- 5.10 Para os efeitos referidos no ponto anterior, o arrendatário deve informar o IC, por escrito, das obras que pretenda realizar, pormenorizando os trabalhos a executar, só os podendo executar depois de obter autorização por escrito do IC.
- 5.11 Se pretender fazer promoção ou publicidade na área do Café, o arrendatário deve requerê-lo previamente por escrito ao IC, apresentando o 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 gerir adequadamente as instalações auxiliares do estabelecimento, incluindo cozinha, armazém, área de descarga, área de recolha de lixo, sala de armazenamento, etc.
- 5.13 O arrendatário deve assegurar a manutenção do Café arrendado em ordem, boas condições de higiene, limpeza e segurança. O lixo, desperdício ou resíduo não podem ser colocados fora do Café nem na área do Centro Cultural de Macau.
- 5.14 O arrendatário é responsável por todos os bens que se encontrem no interior do Café arrendado.
- 5.15 O arrendatário assumirá o pagamento de qualquer indemnização por prejuízos ou danos causados ao IC ou a terceiros, independentemente da causa, e o IC reserva-se o direito de instaurar os devidos procedimentos para apuramento de responsabilidades.
- 5.16 O arrendatário deverá contratar, no prazo de oito (8) dias a contar da data de recepção da notificação da adjudicação, a seguradora com sede ou sucursal na RAEM, seguro de responsabilidade civil e seguro contra incêndios, com uma cobertura não inferior a três milhões de patacas (MOP 3.000.000,00), 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.
- 5.17 O arrendatário está obrigado a entregar ao IC uma cópia das apólices e recibos dos prémios pagos, até trinta (30) dias após a assinatura do contrato.



- 5.18 Ficam o cargo do arrendatário a manutenção do Café em bom estado, todas as pequenas reparações a realizar no Café arrendado, nomeadamente manter os canais não serem bloqueados, limpeza e serviços de reparação e manutenção, assim como as reparações de alterações de objectos consumíveis; quando encontrar quaisquer situações como danificação ou assoreamento de canal, devem ser reparados de imediato e recuperar o estado original do arrendamento. Caso for problema s de infraestrutura ou qualidade de equipamentos, após a verificação pelo IC e confirmação de não ser imputável ao arrendatário, fica o cargo do IC as reparações; caso a situação for causada devido à operação pelo arrendatário, a responsabilidade das reparações será do arrendatário.
- 5.19 O arrendatário deve apresentar os seguintes relatórios ao IC:
- 5.19.1 Durante o prazo do arrendamento, devem ser entregues mensalmente dados como fluxo de visitantes e volume de negócios do mês anterior, bem como entregar, de cada seis meses, um relatório cujo conteúdo deve incluir a situação da execução dos planos de exploração, a lista de itens de comidas e bebidas, o volume de negócios total, assim como relatório sobre higiene alimentar, segurança e saúde ocupacional, etc.
- 5.19.2 No prazo de dois (2) meses após o termo do arrendamento, deve ser entregue um relatório de operação geral cujo conteúdo deve incluir a situação geral da execução dos planos de exploração, o fluxo de visitantes, a declaração de rendimentos e as alterações de lucros e perdas, etc.
- 5.20 O arrendatário informará de imediato o IC assim que tenha conhecimento da ocorrência de quaisquer factos causadores ou susceptíveis de provocar a rescisão do contrato.
- 5.21 O arrendatário não pode transmitir, integral ou parcialmente, a posição contratual, nem subarrendar, ceder ou alienar a terceiros, por qualquer forma, o Café arrendado.
- 5.22 No omissio neste Caderno de Encargos é aplicável às obrigações do arrendatário e aos encargos do local arrendado o disposto nos artigos 983.º e seguintes do Código Civil.

6. Renda

- 6.1 O arrendatário pagará mensalmente a renda do Café, no valor proposto no concurso.
- 6.2 A renda acima referida já inclui as despesas de ar condicionado, electricidade e águas do Café arrendado.
- 6.3 A partir da data de início do arrendamento, o arrendatário beneficiará de seis (6) meses de isenção do pagamento de renda, como compensação para efeitos de decoração do Café, isenção esta que se manterá ainda que a decoração fique pronta mais cedo e o café abra ao público.



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

- 6.4 A renda é paga em patacas, até ao dia 15 de cada mês, no local e nas condições indicadas pelo IC.
- 6.5 O arrendatário deverá assumir por si próprio com os riscos da operação, ficam ao cargo do arrendatário todas as despesas relacionadas à operação serão.

7. Devolução do Café arrendado

- 7.1 Sejam quais forem as razões, nos 14 dias do ano civil após a data de término ou de rescisão do contrato, o arrendatário deverá concluir repor as condições originais do interior e exterior do Café, efectuar a desocupação e devolução do Café e de instalações e objectos fornecidos pelo IC, assumindo o pagamento de todas as despesas daí resultantes. Em caso de perda ou dano, o arrendatário deverá assumir toda a responsabilidade daí decorrente.
- 7.2 Sejam quais forem as razões, no caso de violação do disposto no ponto anterior, o arrendatário terá de pagar ao IC maximamente três mil patacas (MOP 3.000,00) por cada dia de atraso na devolução do locado.
- 7.3 Em caso da situação referida no número 7.1, o IC reserva-se o direito de entrar no café arrendado, repor as condições originais e desfazer-se de quaisquer artigos deixados pelo arrendatário, não tendo este direito a exigir qualquer indemnização ao IC e ficando obrigado a suportar eventuais despesas daí resultantes.

8. Prazo e condições para a renovação do contrato

- 8.1 O arrendamento é celebrado pelo prazo de trinta e seis (36) meses.
- 8.2 Caso o arrendatário pretender prorrogar o prazo de arrendamento após a expiração do contrato, deve apresentar ao IC o pedido de renovação por escrito e apresentar o plano de operação com antecedência de 180 dias antes da expiração do contrato, caso contrário, o contrato de arrendamento expirará quando o prazo acabar.
- 8.3 O IC vai avaliar a qualidade de serviços do arrendatário, dependendo do desempenho de diversos aspectos e do conteúdo do plano de operação, vai decidir se aceitar a renovação do contrato; caso considerar que o arrendatário satisfazer as condições e os serviços atingem a um nível satisfatório, o contrato poderá ser renovado;
- 8.4 O número de renovação não é limitado, entretanto, para renovação de cada vez, o arrendatário deve apresentar o pedido e o plano de operação para uma avaliação exigente do IC antes de decidir a renovação.
- 8.5 Caso for renovado o contrato do arrendamento, o IC tem o direito de ajustar a renda de acordo com o Índice de Preços no Consumidor e o ambiente económico.



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

9. Fiscalização

- 9.1 A actividade do arrendatário será fiscalizada pelo IC, estando aquele obrigado a prestar todas as informações sobre o desenvolvimento de cada projecto, bem como quaisquer outras que lhe sejam solicitadas.
- 9.2 O IC 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 IC todos os esclarecimentos e assistência, necessários ao exercício dos direitos referidos nos pontos anteriores.

10. Medidas de correcção

- 10.1 Sem prejuízo do disposto no número 6 do presente caderno de encargos, caso o arrendatário não cumpra integralmente os termos e condições estabelecidos no contrato ou no caderno de encargos, será advertido por escrito, e se o arrendatário não cumprir de novo as obrigações da mesma natureza, o IC tem o direito de aplicar-lhe a penalidade a que se refere o número 11.1.
- 10.2 Além da aplicação da penalidade prevista no número 11.1, o IC também 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 IC realizará uma inspecção ao locado para verificar se o arrendatário as efectuou de acordo com o previsto no contrato ou com as exigências do IC.

11. Penalidades

- 11.1 Na situação prevista no número 10.1, o IC aplicará ao arrendatário uma multa de mil patacas (MOP1 000,00) por um incumprimento.
- 11.2 Caso a exploração tenha sido interrompida sem autorização prévia do IC, nos primeiros dez dias de não exploração, será 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.
- 11.3 As penalidades previstas nos números 11.1 a 11.2 não se aplicam nos casos de força maior, devidamente justificados.
- 11.4 Para aplicação do disposto nos números 11.1 a 11.3, mesmo que a duração da violação da obrigação seja inferior a um dia, é considerada como um dia.
- 11.5 O arrendatário deve pagar as multas em patacas, no prazo, no local e nas condições indicadas pelo IC.

12. Resolução e rescisão do contrato

- 12.1 As partes contratantes podem, por mútuo acordo e em qualquer momento proceder à resolução do contrato.



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

- 12.2 O IC 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 Café arrendado.
- 12.3 Nos seguintes casos e quando verificado algum facto que dê ou possa dar origem à rescisão do contrato, sendo o facto imputável ao arrendatário, o IC poderá exigir-lhe a apresentação de uma justificação por escrito no prazo de dez (10) dias consecutivos. Caso não for apresentada qualquer justificação, o IC poderá rescindir o contrato de imediato, 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 (30) dias contínuos, das multas aplicadas por incumprimento de 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 Café, em violação das disposições legais em vigor;
 - 12.3.4 Falta de pagamento da renda no tempo e lugar determinados por dois meses seguidos, salvo se for apresentada justificação bastante que seja aceite pelo IC;
 - 12.3.5 Não cumprimento integral, incumprimento repetido dos termos do contrato ou falhas graves no cumprimento das obrigações contratuais;
 - 12.3.6 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, sem autorização prévia do IC.
- 12.4 Caso ocorram factos causadores ou susceptíveis de provocar a rescisão do contrato, imputáveis ao arrendatário, o IC pode exigir-lhe a apresentação de uma justificação por escrito no prazo de dez (10) dias, podendo o contrato ser rescindido de imediato caso não seja apresentada qualquer justificação, ou a justificação apresentada não seja aceite pelo IC.
- 12.5 Em caso de rescisão do contrato, o IC notificará o arrendatário por escrito.
- 12.6 O arrendatário deve informar o IC, por meio de carta registada, da sua intenção de rescindir o contrato, com pelo menos noventa (90) dias de antecedência relativamente à data prevista para o término.
- 12.7 Em caso de rescisão unilateral do contrato pelo arrendatário, ou pelo IC nas condições previstas no número 12.3, aquele perderá o direito à caução definitiva prestada e pagará ao IC 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, por exemplo os esclarecimentos adicionais;
 - 14.2.5 Proposta.
- 14.3 No caso de existirem divergências ou contradições entre os documentos referidos no ponto anterior, a prevalência é determinada pela ordem em que são indicados.

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

Rege-se pelo disposto no presente caderno de encargos e programa de concurso; em todas as matérias não expressamente reguladas, será aplicada subsidiariamente a legislação vigente da RAEM, nomeadamente o Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 57/99/M, de 11 de Outubro, o Decreto-Lei n.º 122/84/M, de 15 de Dezembro, na redacção dada pela Lei n.º 5/2021, o Decreto-Lei n.º 63/85/M, de 6 de Julho, e o Código Civil.