

AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM		
DESIGNAÇÃO CONCURSO PÚBLICO CADERNO DE ENCARGOS		
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA - BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS		
		Versão: julho 2026

CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1.ª

Objeto

1. O presente caderno de encargos diz respeito à atribuição do direito de exploração de 1 (um) espaço para estabelecimentos de restauração, bebidas e afins, sito no edifício da Estação Elevatória de Coimbra – Biblioteca Carlos Fiolhais, nas condições descritas neste caderno de encargos, sendo a sua gestão responsabilidade da AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM (doravante designada por AC).
2. O espaço é composto por copa e duas esplanadas – jardim e rio.
3. Os referidos espaços têm ainda o apoio das instalações sanitárias existentes no edifício da Estação Elevatória de Coimbra – Biblioteca Carlos Fiolhais e de uma “sala” pequena com capacidade para 8 - 10 pessoas.
4. As áreas são as seguintes: área útil 26 m2; área exterior total 199 m2 [considerando esplanada de rio 54 m2, esplanada norte 87 m2 e esplanada nascente 58 m2]; área coberta 26 m2.

Cláusula 2.ª

Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos e integrará ainda os seguintes elementos:
 - a. Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos

DESIGNAÇÃO**CONCURSO PÚBLICO
CADERNO DE ENCARGOS****EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO,
BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA -
BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS****Versão: julho 2026**

identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar (a existirem);

- b. Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos (a existirem);
 - c. O presente Caderno de Encargos e respetivos anexos;
 - d. A proposta adjudicada;
 - e. Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário (a existirem).
2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, em caso de divergência entre os vários documentos que integram o contrato, a prevalência é determinada pela ordem por que vêm enunciados no número anterior.
3. Os ajustamentos propostos pelo Contraente Público nos termos previstos no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos (CCP) e aceites pelo adjudicatário nos termos previstos no artigo 101.º do mesmo diploma legal prevalecem sobre todos os documentos previstos no n.º 1 da presente cláusula.
4. Além dos documentos indicados no n.º 1, o adjudicatário obriga-se também a respeitar, no que lhe seja aplicável, as normas europeias e portuguesas, as especificações e homologações de organismos oficiais e fabricantes ou entidades detentoras de patentes.
5. Persistindo dúvidas, aplicar-se-á o Código dos Contratos Públicos e demais legislação portuguesa aplicável.

AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM		
DESIGNAÇÃO CONCURSO PÚBLICO CADERNO DE ENCARGOS		
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA - BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS		
	Versão: julho 2026	

Cláusula 3.ª

Finalidade

1. O estabelecimento acima referido destina-se a fornecer bebidas e servir produtos confeccionados, pré-confeccionados ou pré-preparados, ficando o concessionário sujeito às obrigações legais, previstas na Cláusula 8.ª.
2. O estabelecimento deverá constituir, não só um ponto de apoio a todos aqueles que frequentam o espaço público, mas igualmente constituir um polo de atração do público atentas às atividades nele exercidas. Nesse sentido, pretende-se que o estabelecimento tenha um elevado nível de qualidade, compatível com o local onde se situam, bem como uma originalidade distintiva e que criem uma dinâmica própria de animação.

Cláusula 4.ª

Início da exploração

1. No prazo máximo de 90 (noventa) dias seguidos a contar da data de disponibilização da respetiva fração, o adjudicatário deverá dar início à exploração do estabelecimento.
2. O incumprimento da data indicada no ponto anterior poderá implicar a caducidade do contrato, desde que não sejam atendidos os motivos justificativos do incumprimento do prazo, respondendo civilmente o adjudicatário pelos danos causados, com perda de caução.
3. O adjudicatário é o único responsável perante a AC, pela preparação, planeamento, realização e coordenação de todas as tarefas a desenvolver na exploração, incluindo as que forem realizadas por pessoas ou entidades ao seu serviço.

AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM		
DESIGNAÇÃO CONCURSO PÚBLICO CADERNO DE ENCARGOS		
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA - BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS		
		Versão: julho 2026

Cláusula 5ª

Valor da prestação

1. Para a exploração do estabelecimento a que se refere o artigo primeiro, deverá o concessionário efetuar o pagamento mensal de uma:
 - a. Quantia fixa, que diz respeito ao valor da renda, que será o valor mais alto das propostas válidas apresentadas – sendo o valor base de 1.000,00 € (mil euros).
 - b. Quantia variável, onde se inclui o serviço de limpeza, sistemas de segurança contra intrusão, sistema de deteção de incêndios e outros que se considerem relevantes ao bom funcionamento do estabelecimento.

Cláusula 6.ª

Pagamento da prestação mensal

1. Pela exploração do estabelecimento, objeto do presente concurso, será efetuado o pagamento à AC de um valor mensal fixo a indicar na proposta e de um valor variável, conforme indicado na cláusula anterior.
2. A retribuição mensal referida no número anterior será atualizada anualmente com efeitos a partir de janeiro, em função do valor da inflação verificada pelo Instituto Nacional de Estatística no ano anterior.
3. O pagamento da quantia fixa mensal será efetuado no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que disser respeito, através de transferência bancária na conta indicada pelo adjudicatário.
4. A quantia variável mensal, será apresentada mensalmente, até ao dia 1.º dia de

AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM		
DESIGNAÇÃO CONCURSO PÚBLICO CADERNO DE ENCARGOS		
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA - BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS		
		Versão: julho 2026

cada mês e deverá ser paga através de transferência bancária.

5. Quando o pagamento não for efetuado nos termos do número anterior, deverá o concessionário proceder ao seu pagamento nos oito dias subsequentes e caso tal não venha a ocorrer, ao concedente assiste-lhe o direito de exigir para além do pagamento da respetiva prestação ou prestações em dívida, o pagamento de uma indemnização no valor de cinquenta por cento do que for devido.
6. A infração ao disposto no n.º 2 deste artigo, por mais de três (3) meses consecutivos, representa o incumprimento do contrato pelo concessionário, conferindo à AC a possibilidade de proceder à sua imediata resolução.

Cláusula 7ª

Horário de Funcionamento

1. O adjudicatário deverá requerer todo o processo relativo ao horário de funcionamento do estabelecimento à Câmara Municipal de Coimbra, sendo responsável por todos os pagamentos a ele conexos.
2. O adjudicatário poderá, mediante requerimento apresentado à Câmara Municipal de Coimbra, solicitar o alargamento do horário requerido, nomeadamente em épocas festivas tradicionais designadamente na Quadra Natalícia, Páscoa, Queima das Fitas e Festas da Cidade nos termos definidos pelo Regulamento Municipal em vigor na matéria e sujeito a avaliação dos níveis de ruído.
3. O horário de funcionamento do referido estabelecimento deverá ser o seguinte:
 - a. Verão (das 10h00 às 23h00)
 - b. Inverno (das 12h00 às 20h00)

AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM		
DESIGNAÇÃO CONCURSO PÚBLICO CADERNO DE ENCARGOS		
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA - BIBLIOTECA CARLOS FIOLEIRAS		
		Versão: julho 2026

4. Deverá, ainda, abrir as instalações em função dos eventos que ocorram no espaço da Estação Elevatória de Coimbra - Biblioteca Carlos Fiolhais, sendo informado o concessionário com uma antecedência mínima de 24 horas.
5. O horário pretendido pelo concessionário, ou as suas alterações, necessitam de ser submetido a autorização da Águas de Coimbra que articulará com a Presidente da Câmara Municipal de Coimbra, respeitando o Regulamento dos Períodos de Funcionamento dos Estabelecimentos de Venda ao Público em vigor, no concelho de Coimbra.
6. O concessionário não poderá manter o estabelecimento encerrado por mais de 15 dias seguidos, sem autorização da AC, sob pena de perder o direito à exploração do mesmo.

Cláusula 8ª

Obrigações relativas ao pessoal

1. São da exclusiva responsabilidade do adjudicatário, todas as obrigações relativas ao pessoal que tiver ao seu serviço, sua aptidão profissional e disciplina.
2. O adjudicatário compromete-se a respeitar e fazer respeitar todas as normas vigentes na legislação portuguesa e nos regimes especiais previstos em tratados ou convenções internacionais de que Portugal seja parte, ou a que adira, em matéria de entrada, permanência e trabalho, permanente ou eventual, e ainda que não remunerado, de trabalhadores estrangeiros em território nacional.
3. O incumprimento do compromisso referido no número anterior é punível nos termos da lei e confere à AC o direito de rescisão do contrato, com perda de caução.

AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM		
DESIGNAÇÃO CONCURSO PÚBLICO CADERNO DE ENCARGOS		
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA - BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS		
		Versão: julho 2026

Cláusula 9ª

Horário de trabalho

1. O adjudicatário obriga-se a ter patente, nas instalações alvo da atribuição de concessão, o horário de trabalho em vigor.
2. O adjudicatário fica sujeito ao cumprimento do horário de trabalho previsto nos contratos coletivos em vigor e demais legislação aplicável.

Cláusula 10ª

Salários e encargos sociais

O adjudicatário é responsável por todos os salários, encargos sociais e descontos estabelecidos nas legislações em vigor, relativamente ao pessoal que tiver ao seu serviço.

Cláusula 11ª

Duração e denúncia do contrato

1. A duração do contrato de concessão de exploração será de 10 (dez) anos, sendo o mesmo renovado por iguais e sucessivos períodos, salvo se houver denúncia de qualquer das partes, a qual deverá ser comunicada à outra parte, por meio de carta registada, com aviso de receção, com antecedência mínima de 60 dias.
2. O contrato poderá ser denunciado em qualquer momento, por deliberação da AC, quando se verificar que o concessionário não observa as disposições do presente Caderno de Encargos e do Contrato, quando a exploração não for feita diretamente pelo adjudicatário, ou ainda quando o superior interesse do município se manifeste.

AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM		
DESIGNAÇÃO CONCURSO PÚBLICO CADERNO DE ENCARGOS		
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA - BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS		
		Versão: julho 2026

Cláusula 12.ª

Obrigações do concessionário

1. O concessionário obriga-se a iniciar a sua atividade até noventa dias a partir da data da celebração do contrato de concessão de exploração exceto se as licenças necessárias ao funcionamento não estiverem emitidas.
2. Não o fazendo, salvo justificação fundamentada e aceita pela AC, perderá o direito à exploração do estabelecimento, sem direito a qualquer indemnização, bem como à restituição do depósito de material em obra a que se refere o art.º 13.º que reverterá integralmente para a AC
3. O concessionário perderá ainda o direito a obras efetuadas ou a qualquer indemnização, se cessar as suas atividades antes de findo o prazo fixado no contrato.
4. Ficará a cargo do concessionário a obtenção de todas as licenças necessárias ao exercício da exploração, bem como, realizar e submeter todas as formalidades e obrigações impostas por leis e regulamentos inerentes ao exercício da atividade que é objeto da exploração.
5. O adjudicatário é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos, despesas resultantes de prejuízos pessoais, doenças, impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração. Estas indemnizações e despesas, abrangerão, obrigatoriamente, terceiros em atuação no local da exploração, incluindo o próprio AC
6. O adjudicatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos materiais e morais que, por motivos a si imputáveis, sejam sofridos por terceiros incluindo o próprio AC, até à receção do espaço, designadamente os prejuízos resultantes:

DESIGNAÇÃO**CONCURSO PÚBLICO
CADERNO DE ENCARGOS****EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO,
BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA -
BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS****Versão: julho 2026**

- a. Da atuação do pessoal do adjudicatário ou de outras pessoas ou entidades ao seu serviço;
 - b. Do deficiente comportamento dos equipamentos.
7. O adjudicatário é o único responsável pelas indemnizações, incluindo as respeitantes a impedimento de utilização, devidas a terceiros.
- a. O adjudicatário é o único responsável pela observância, nas instalações, das normas em vigor quanto à prevenção de incêndios no decurso do prazo de utilização/exploração.
 - b. O adjudicatário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias furtivas e/ou imprevisíveis e de quaisquer outras, nomeadamente as decorrentes de cheias. Sendo a cota de soleira do estabelecimento de 22,35 m, deve o adjudicatário informar-se das previsões relativas aos níveis de água/caudais, de molde a adquirir os seguros necessários, desenvolvendo o seu projeto de forma a minimizar o efeito destas cheias, nomeadamente no que concerne à salvaguarda de pessoas e bens através da elaboração de um plano de emergência.

Cláusula 13.^a**Instalações**

1. O concessionário será responsável pela instalação de todo o mobiliário e equipamentos necessários ao exercício da sua atividade.
2. Constitui parte da concessão o equipamento atualmente existente no espaço, constante da listagem em anexo (anexo II)
3. O concessionário poderá solicitar à entidade competente a utilização do espaço

DESIGNAÇÃO**CONCURSO PÚBLICO
CADERNO DE ENCARGOS****EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO,
BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA -
BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS****Versão: julho 2026**

exterior que se encontra junto espaço da Estação Elevatória de Coimbra - Biblioteca Carlos Fiolhais para esplanada, com mesas e cadeiras, devendo para tal submeter-se a todas as formalidades impostas por lei e regulamentos, nomeadamente a obtenção das respetivas licenças e os encargos inerentes.

4. O tipo loiças, móveis a instalar bem como as decorações e benfeitorias a realizar pelo concessionário ficam dependentes de parecer prévio da AC.
5. Está impedida a instalação de mobiliário com publicidade a alguma marca de produto fornecido pelo concessionário.
6. Findo o contrato, o concessionário só poderá retirar o apetrechamento extra, amovível, da sua propriedade e que não implique alterações nas instalações, devendo de qualquer forma, deixá-las em bom estado e nas condições de utilização em que as recebeu.
7. A AC poderá optar pela sua aquisição em termos a acordar com o concessionário, tendo em conta a desvalorização sofrida pelo uso.
8. A falta de autorização prévia para as situações previstas nos n.ºs 3 e 4 constitui fundamento para rescisão imediata do contrato.

Cláusula 14.ª**Venda de água**

1. É expressamente proibido a venda de água engarrafada no âmbito da exploração objeto do presente caderno de encargos.
2. A água deverá ser disponibilizada exclusivamente em garrafas de vidro fornecidas pela AC, sem qualquer custo associado ao seu consumo.

AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM		
DESIGNAÇÃO CONCURSO PÚBLICO CADERNO DE ENCARGOS		
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA - BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS		
	Versão: julho 2026	

3. A AC disponibilizará inicialmente 50 (cinquenta) garrafas de vidro, competindo ao concessionário assegurar, junto da Águas de Coimbra, a expensas próprias, a reposição necessária em caso de quebra, extravio ou insuficiência de stock, garantindo em permanência a continuidade do serviço.

Cláusula 15.ª

Realização de obras

1. O estabelecimento será disponibilizado no estado físico em que se encontra.
2. Cabe ao concessionário executar todas as obras necessárias ao funcionamento do estabelecimento, bem como obter as licenças necessárias ao funcionamento do espaço.
3. O concessionário apenas pode executar quaisquer obras quando autorizado pela AC
4. As obras e as benfeitorias realizadas ficam a fazer parte integrante do imóvel, pelo que, findo o contrato, revertam gratuitamente para a AC

Cláusula 16.ª

Responsabilidade

1. A Águas de Coimbra ficará isenta de toda a responsabilidade em casos de incêndio, furto, desaparecimento de mobiliário, equipamento, utensílios, mercadoria ou valores existentes no estabelecimento em causa, sendo o concessionário responsável pela manutenção, conservação e reparação de eventuais avarias do equipamento e mobiliário instalado.

AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM		
DESIGNAÇÃO CONCURSO PÚBLICO CADERNO DE ENCARGOS		
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA - BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS		
		Versão: julho 2026

2. O concessionário deverá efetuar o contrato de seguros necessários e adequado com vista à cobertura dos riscos referidos no número anterior e outros.

Cláusula 17.ª

Despesas de exploração

1. São da exclusiva responsabilidade do adjudicatário o pagamento de todas as despesas direta ou indiretamente relacionadas com a exploração dos espaços a explorar, nomeadamente:
 - a. Manutenção e limpeza da esplanada;
 - b. Vigilância diária dos espaços adjudicados;
 - c. Animação dos espaços atribuídos;
 - d. Manutenção da iluminação existente nos estabelecimentos a explorar, incluindo a dirigida ao exterior (a iluminação pública existente no Parque Manuel Braga é da responsabilidade do Município de Coimbra);
 - e. Despesas com publicidade e marketing;
 - f. Contratos de seguros referidos neste caderno de encargos ou outros legalmente obrigatórios;
 - g. Outras despesas necessárias para o bom funcionamento do espaço.

AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM		
DESIGNAÇÃO CONCURSO PÚBLICO CADERNO DE ENCARGOS		
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA - BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS		
	Versão: julho 2026	

Cláusula 18.ª

Investimentos

1. Todos os investimentos e benfeitorias realizados pelo adjudicatário durante o período de exploração na instalação reverterão a favor da AC, no final do contrato, não tendo o adjudicatário direito a qualquer ressarcimento a título de indemnização.
2. Extinto o contrato, o mobiliário e o equipamento necessários ao funcionamento da exploração, que tenham sido adquiridos pelo adjudicatário, serão por si retirados, sob pena de a AC o fazer a expensas daquele.

Cláusula 19.ª

Obrigações do concessionário

1. São da exclusiva responsabilidade do concessionário, os encargos e deveres a seguir indicados:
 - a) manter a exploração do estabelecimento e respetiva esplanada nas condições estabelecidas no contrato, neste caderno de encargos, nas condições técnicas, nos regulamentos municipais e demais legislação em vigor;
 - b) fornecer e instalar todas as peças de mobiliário, equipamentos e acessórios, necessários ao regular e eficaz funcionamento do estabelecimento;
 - c) zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço prestado no interior dos fração e respetiva esplanada;
 - d) custos com a utilização de máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, bem como todos os encargos com a manutenção e/ou substituição dos

DESIGNAÇÃO**CONCURSO PÚBLICO
CADERNO DE ENCARGOS****EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO,
BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA -
BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS****Versão: julho 2026**

equipamentos existentes;

- e) manutenção e/ou melhoramento nas instalações entregues, incluindo as instalações sanitárias e tudo o mais indispensável à boa execução da exploração;
- f) garantir que os equipamentos utilizados no espaço satisfazem quer quanto às suas características, quer quanto ao seu funcionamento, o estabelecido nas leis e regulamentos de segurança aplicáveis;
- g) assegurar a limpeza, conservação e segurança do estabelecimento e respetiva esplanada;
- h) obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício da atividade que pretende desenvolver, impostas por leis e regulamentos inerentes ao exercício da atividade;
- i) efetuar o pagamento de todas as licenças e taxas municipais aplicáveis, nomeadamente as devidas pela ocupação do espaço, bem como de outras licenças, autorizações ou comunicações prévias exigíveis;
- j) efetuar o pagamento de todas as despesas de exploração;
- k) efetuar mensal e atempadamente o pagamento do valor indicado na sua proposta, acrescido de IVA à taxa legal;
- l) efetuar o pagamento da quantia mensal variável, nos termos do previsto neste CE;
- m) cumprir e observar cuidadosamente toda a legislação portuguesa e comunitária vigente aplicável à exploração a realizar, bem como as normas e regulamentos municipais em vigor;
- n) respeitar, no que seja aplicável a eventuais trabalhos a realizar e não esteja em

AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM		
DESIGNAÇÃO CONCURSO PÚBLICO CADERNO DE ENCARGOS		
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA - BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS		
		Versão: julho 2026

oposição com os documentos do contrato, as normas portuguesas, as especificações e documentos de homologação de organismos oficiais e as instruções de fabricantes ou de entidades detentoras de patentes;

- o) não aplicar o imóvel para uso diferente daquele a que se propôs;
 - p) não fazer dele uma utilização imprudente;
 - q) realizar a manutenção preventiva de modo a evitar a degradação das instalações, sendo da sua responsabilidade a reparação de todas as avarias;
 - r) restituir o imóvel em perfeitas condições, findo o contrato.
2. O adjudicatário, sempre que solicitado pela AC, fica obrigado a colocar à disposição desta os documentos comprovativos da observância das disposições a que se refere a cláusula anterior.
 3. A responsabilidade por todos os trabalhos/serviços incluídos na exploração, seja qual for o agente executor, será sempre do adjudicatário, não reconhecendo a AC, se não para os efeitos indicados expressamente na lei, a existência de quaisquer pessoas ou entidades que trabalhem por conta ou em combinação com o adjudicatário.
 4. Ficam excluídas das obrigações do adjudicatário a manutenção do espaço e equipamento, incluindo a fonte cibernética, não mencionados expressamente neste caderno de encargos.

Cláusula 20.ª

Trabalhos de proteção e segurança

1. O adjudicatário deverá tomar as providências necessárias para evitar que as

DESIGNAÇÃO**CONCURSO PÚBLICO
CADERNO DE ENCARGOS****EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO,
BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA -
BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS****Versão: julho 2026**

instalações e equipamentos relacionados com a exploração sejam danificados por atos de vandalismo, inundações, tempestades ou outros fenómenos naturais.

2. Em qualquer momento, se a AC considerar que a segurança não está suficientemente garantida, poderá determinar que se adotem as providências que entenda convenientes e impor mesmo a interrupção da exploração até que as condições necessárias de segurança sejam satisfeitas.

Cláusula 21.ª**Caução**

1. Em caso de adjudicação, o adjudicatário garantirá por caução o exato e pontual cumprimento das obrigações que assumirá com a assinatura do contrato.
2. Para garantia das obrigações decorrentes do respetivo contrato e da indemnização pelos prejuízos que o seu incumprimento possa causar à AC, o concessionário depositará o valor correspondente ao triplo do valor da renda Mensal, à ordem da AC, por guia preenchida pelo próprio adjudicatário.
3. O depósito a que se refere o n.º 1 do presente artigo, poderá ser substituído por garantia bancária ou seguro caução do mesmo valor devidamente aceite pela AC
4. Todas as despesas relacionadas com a prestação da caução, decorrerão por conta do adjudicatário.
5. A caução deve ser reconstituída no prazo de 48 horas, sempre que, nos termos do contrato, a AC ela tenha recorrido.
6. A AC poderá recorrer à caução independentemente de decisão judicial, no caso de o adjudicatário não cumprir as obrigações estabelecidas no contrato.

AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM		
DESIGNAÇÃO CONCURSO PÚBLICO CADERNO DE ENCARGOS		
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA - BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS		
	Versão: julho 2026	

7. A caução poderá ser parcialmente liberada no montante correspondente aos investimentos realizados, devidamente comprovados, no edifício; contudo, esta liberação parcial nunca poderá ultrapassar 50% do montante da caução.

Cláusula 22.^a

Termo da exploração

1. O contrato extingue-se, uma vez verificadas todas as condições contratuais que presidiram à sua execução.
2. Com o termo do contrato, o adjudicatário entregará à AC, Águas de Coimbra. E.M., a instalação, no mínimo, nas condições em que lhe foram entregues, incluindo todas as benfeitorias, entretanto ali efetuadas.
3. Com o termo do contrato, o adjudicatário retirará os equipamentos no prazo máximo de cinco dias úteis.
4. A AC, Águas de Coimbra. E.M. liberará a caução, no prazo de 30 (trinta) dias após o termo do contrato, desde que observadas as condições que presidiram à sua constituição.

Cláusula 23.^a

Fiscalização da Exploração

1. De molde a permitir uma adequada e cabal fiscalização pela AC, será nomeado técnico especificamente encarregado e responsável por essa tarefa.
2. A AC, Águas de Coimbra. E.M tem o direito de fiscalizar, a todo o tempo, o espaço a explorar, para aquilatar se o adjudicatário está a cumprir as condições acordadas

AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM		
DESIGNAÇÃO CONCURSO PÚBLICO CADERNO DE ENCARGOS		
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA - BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS		
	Versão: julho 2026	

e tituladas através do licenciamento dos estabelecimentos e contrato a celebrar em virtude deste procedimento, devendo o adjudicatário facilitar essa ação de fiscalização e disponibilizar todos os meios materiais e humanos para que esta decorra com celeridade, eficiência e transparência.

Cláusula 24.ª

Suspensão da Exploração pelo adjudicatário

1. O adjudicatário apenas poderá suspender a exploração quando tal resulte de:
 - a. ordem ou autorização escrita do Município de Coimbra;
 - b. caso de força maior;
 - c. a seu pedido, devidamente justificado, atentas as circunstâncias da atividade desenvolvida no espaço atribuído, desde que autorizado pela AC, Águas de Coimbra. E.M.
2. Podem constituir força maior, as circunstâncias que impossibilitem a exploração do espaço atribuído, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar: tremores de terra, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
3. No caso de suspensão nos termos das cláusulas anteriores o adjudicatário deverá comunicar à AC, Águas de Coimbra. E.M, com a antecedência possível e mediante carta registada com aviso de receção, o motivo da suspensão.

AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM		
DESIGNAÇÃO CONCURSO PÚBLICO CADERNO DE ENCARGOS		
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA - BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS		
	Versão: julho 2026	

Cláusula 25.ª

Suspensão da Exploração pela entidade adjudicante

1. A AC, Águas de Coimbra. E.M, poderá suspender temporariamente a exploração no todo ou em parte, sempre que circunstâncias especiais impeçam que essa exploração decorra dentro das normais condições, ou quando razões de interesse público o imponham ou recomendem.
2. Havendo perigo iminente ou probabilidade de prejuízos graves para o interesse público, a AC, Águas de Coimbra. E.M poderá ordenar a imediata suspensão da exploração.
3. Se a suspensão ordenada pela AC, Águas de Coimbra. E.M resultar de facto imputável ao adjudicatário, este será notificado por carta registada com aviso de receção, podendo reclamar por escrito contra essa imputação no prazo de 8 (oito) dias.
4. A AC, Águas de Coimbra. E.M poderá, quando o julgar preferível, optar pela resolução do contrato com perda para o adjudicatário da caução apresentada.
5. A exploração será reiniciada logo que cessem as causas que determinaram a sua suspensão temporária.
6. As disposições sobre suspensão dos trabalhos, não são aplicáveis, quando a suspensão derive necessariamente da própria natureza dos trabalhos previstos, em condições normais de exploração.

Cláusula 26.ª

Força maior e outros factos não imputáveis ao adjudicatário

1. Cessa a responsabilidade do adjudicatário por falta, deficiência ou atraso na

DESIGNAÇÃO**CONCURSO PÚBLICO
CADERNO DE ENCARGOS****EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO,
BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA -
BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS****Versão: julho 2026**

execução do contrato, quando o incumprimento resulte de facto que lhe não seja imputável e como tal aceite pela AC, Águas de Coimbra, E.M, designadamente, por caso de força maior, salvo se o facto corresponder a riscos que devessem ter sido previstos e prevenidos pelo concessionário.

2. Para efeitos do contrato, só são consideradas de força maior as circunstâncias que, cumulativamente e em relação à parte que as invoca:
 - a. Impossibilitem o cumprimento das obrigações emergentes do contrato;
 - b. Sejam alheias à sua vontade;
 - c. Não fossem por ela conhecidas ou previsíveis à data da celebração do contrato;
 - d. Não lhe seja razoavelmente exigível contornar ou evitar os efeitos produzidos por aquelas circunstâncias.
3. Não constituem força maior, designadamente, quando aplicáveis:
 - a. Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do concessionário, na parte em que intervenham;
 - b. Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do concessionário ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
 - c. Determinações governamentais, administrativas ou judiciais de natureza sancionatória, ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo Fornecedor de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
 - d. Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo concessionário de normas legais;

DESIGNAÇÃO**CONCURSO PÚBLICO
CADERNO DE ENCARGOS****EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO,
BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA -
BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS****Versão: julho 2026**

- e. Incêndios ou inundações com origem nas instalações do concessionário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - f. Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do concessionário não devidas a sabotagem;
 - g. Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.
4. A parte que invocar caso de força maior deve comunicar e justificar tal situação à outra parte, logo após a sua ocorrência, bem como informar o prazo previsível para restabelecer o cumprimento das obrigações contratuais.
5. A suspensão, total ou parcial, do cumprimento pelo concessionário das suas obrigações contratuais fundada em força maior, por prazo superior a 30 (trinta) dias, autoriza o Contraente Público a resolver o contrato ao abrigo do n.º 1 do artigo 335.º do CCP, não tendo o Fornecedor direito a qualquer indemnização.

Cláusula 27.ª**Extinção do contrato**

1. São causas de extinção do contrato:
- a. o decurso do prazo convencionado, a impossibilidade definitiva e todas as restantes causas de extinção das obrigações reconhecidas pelo direito civil;
 - b. a revogação:
 - i. A AC, Águas de Coimbra E.M. e o concessionário podem, por acordo e em qualquer momento, revogar o contrato, fixando no

AC, ÁGUAS DE COIMBRA, EM		
DESIGNAÇÃO CONCURSO PÚBLICO CADERNO DE ENCARGOS		
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA - BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS		
	Versão: julho 2026	

acordo os efeitos desta revogação.

- c. a resolução nos casos previstos neste caderno de encargos:
- i. o incumprimento, por parte do adjudicatário, de quaisquer obrigações contratuais;
 - ii. a insolvência do adjudicatário;
 - iii. cessão da posição contratual não autorizada;
 - iv. falta de pagamento do preço devido à AC, Águas de Coimbra E.M.

Cláusula 28.ª

Liquidação

1. Em todos os casos de extinção do contrato, a liquidação da exploração reporta-se à data dos factos que estão na sua origem.
2. Havendo danos a indemnizar que não possam determinar-se imediatamente com segurança, far-se-á a respetiva liquidação em separado, logo que o seu montante for tomado certo por acordo ou por decisão judicial.
3. O saldo de liquidação será retido pela AC, até que se apure a responsabilidade do adjudicatário.

Cláusula 29.ª

Seguros

1. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o

DESIGNAÇÃO**CONCURSO PÚBLICO
CADERNO DE ENCARGOS****EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO,
BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA -
BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS****Versão: julho 2026**

adjudicatário e os seus subcontratados deverão celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para a AC, Águas de Coimbra, E.M, os seguintes seguros, válidos até ao fim da exploração:

- a. Acidentes de Trabalho, conforme legislação em vigor, abrangendo todo o pessoal ao seu serviço na execução da exploração.
 - b. Responsabilidade Civil de Exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente a esta exploração, incluindo as resultantes de operação de quaisquer máquinas e equipamentos, e outros danos causados pelos empregados ou pelas pessoas sob sua direção. A AC deve figurar expressamente como "terceiros" e ficarão garantidos os danos decorrentes de paralisação do local de exploração. O capital será adequado aos riscos envolvidos.
2. No caso de o adjudicatário ser um Agrupamento de Empresas ou um Consórcio, a apólice deverá incluir cláusula de Responsabilidade Civil Cruzada. O seguro:
- i. Deverá incluir todas as máquinas ou veículos não obrigados a seguro automóvel;
 - ii. Deverá incluir todos os danos decorrentes das cheias, de acordo com o descrito na Cláusula 19.^a - Obrigações do concessionário;
 - iii. O seguro deverá manter-se válido até ao final do prazo da exploração.
3. O adjudicatário apresentará à AC, para aprovação e no prazo de 10 (dez) dias após a data de adjudicação da exploração, cópia, duplicado ou fotocópia autenticada das apólices dos seguros indicados que lhe compete celebrar e, sempre que tal lhe seja solicitado, os comprovativos do pagamento dos respetivos prémios.

DESIGNAÇÃO**CONCURSO PÚBLICO
CADERNO DE ENCARGOS****EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO,
BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA -
BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS****Versão: julho 2026**

4. As apólices dos seguros deverão conter menção da seguradora de que os mesmos não podem ser anulados, modificados nem restringidos nas suas condições sem o prévio e expreso acordo da AC
5. A existência dos seguros indicados, não exime o adjudicatário da sua obrigação de indemnizar pelos prejuízos não cobertos, relativos aos sinistros por que seja responsável.
6. Os seguros indicados em nada diminuem ou restringem as obrigações contratuais do adjudicatário perante a AC
7. O adjudicatário é responsável, perante a AC, Águas de Coimbra, E.M, pelos seguros cuja celebração e manutenção seja devida aos seus subcontratados e/ou fornecedores.

Cláusula 30.ª

Foro competente

1. Na interpretação e aplicação do contrato, ter-se-ão em conta as disposições deste, as leis e os regulamentos portugueses e comunitários em vigor.
2. Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Coimbra.

Cláusula 31.ª

Listagem do equipamento existente e respetiva Planta

1. Equipamento existente na zona de copa:
 - a) Uma bancada em inox;

DESIGNAÇÃO**CONCURSO PÚBLICO
CADERNO DE ENCARGOS****EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO,
BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA -
BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS****Versão: julho 2026**

- b) Um armário de arrumação;
- c) Um lava-loiças;
- 2. Equipamentos existentes nas esplanadas:
 - d) Mesas metálicas, na quantidade de 10 unidades, produzidas pela Adico;
 - e) Cadeiras metálicas, na quantidade de 40 unidades, tradicional Cadeira Portuguesa produzida pela Adico.

Coimbra, julho de 2026

O Presidente do Conselho de Administração,

(Pedro Miguel Lima Andrade de Matos Geirinhas)

DESIGNAÇÃO

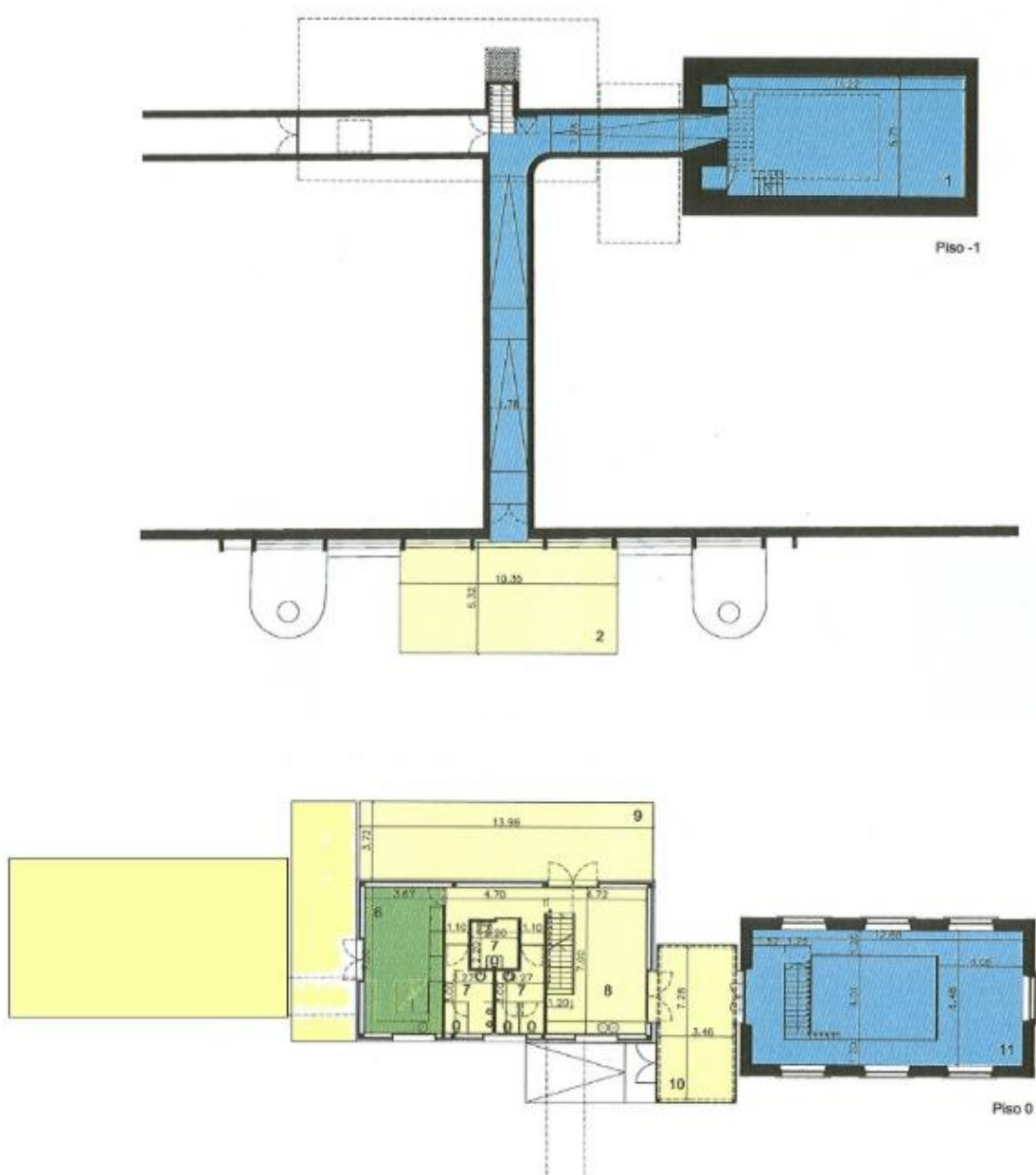
**CONCURSO PÚBLICO
CADERNO DE ENCARGOS**

**EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO,
BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA -
BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS**

Versão: julho 2026

Anexo I

Planta das instalações

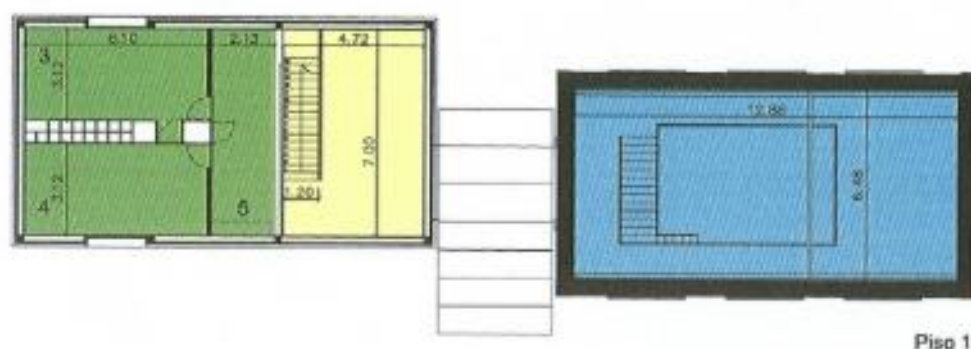


DESIGNAÇÃO

**CONCURSO PÚBLICO
CADERNO DE ENCARGOS**

**EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO,
BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA -
BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS**

Versão: julho 2026



Piso 1



Corte Longitudinal

2 - Esplanada rio

6 - Zona de Copa com acesso a um possível novo espaço de esplanada

7 - Sanitários

9 - Esplanada jardim

DESIGNAÇÃO**CONCURSO PÚBLICO
CADERNO DE ENCARGOS****EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO PARA ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO,
BEBIDAS OU AFINS SITO NA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE COIMBRA -
BIBLIOTECA CARLOS FIOLHAIS****Versão: julho 2026****Anexo II****Listagem de equipamentos a que se refere o ponto 2 da Cláusula 13ª:**

- Esquentador Vulcano W400;
- QE existente na zona a concessionar;
- Duas esplanadas em Deck compósito da IHT, com 54 e 58 m2;
- Tela de Ensombramento com 45 m2, incluindo estrutura de suporte, motor e comandos de acionamento, bem como cabos e demais acessórios;
- Sistema de iluminação exterior de pavimento, com projetores em aço inox, IP65;
- IS Senhoras com duas sanitas e um lavatório;
- IS Homens com uma sanita, dois urinóis e lavatório;
- IS mobilidade reduzida, com uma sanita e um lavatório.