



“CONCESSÃO DE PARCELA DE TERRENO E DE PRÉDIO URBANO PARA REABILITAÇÃO DA PISCINA DE CELAS E CONSTRUÇÃO, CONCESSÃO E EXPLORAÇÃO DO CENTRO DESPORTIVO INTEGRADO DE CELAS/REABILITAÇÃO DO CAMPO MUNICIPAL DA ARREGAÇA” - MODIFICAÇÃO OBJETIVA AO CONTRATO

(Contrato n.º 12/2026)

-----**Entre:**-----

----- **Município de Coimbra**, com o N.I.P.C. 506 415 082, representado pelo Vereador da Câmara Municipal de Coimbra, **Luís Manuel Francisco Filipe**, no uso da competência delegada e subdelegada pela Presidente da mesma Câmara, por despacho N.º2/PR/2026 de 19 de janeiro, publicitado pelo Edital n.º 33/2026 de 20 de janeiro. -----

-----**E**-----

-----**“Bom Pulso – Ginásio de Manutenção e Reabilitação Ld.”**, com sede na Quinta da Machada, n.º 294 – r/c, Coimbra, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Coimbra, sob o número/ N.I.P.C. 507 046 064, com o capital social de seis mil e setecentos euros, representada por **Rute Alexandra Lopes Góis**, com domicílio profissional na morada acima indicada, portadora do cartão de cidadão (Portugal) n.º 11968784 4ZX7, válido até 24/07/2029, da qual é gerente com poderes para este ato, conforme certidão permanente do registo comercial, arquivada junto ao processo. -----

-----**Considerando que:**-----

----- Em 02/06/2021, foi celebrado o contrato n.º 28/2021, de “Concessão de Parcela de Terreno e de Prédio Urbano para Reabilitação da Piscina de Celas e Construção, Concessão e Exploração do Centro Desportivo Integrado de



Celas/Reabilitação do Campo Municipal da Arregaça”, entre o Município de Coimbra e a entidade concessionária, Bom Pulso – Ginásio de Manutenção e Reabilitação Lda, que estipula: -----

----- *i)* a concessão de uma parcela de terreno e de prédio urbano para reabilitação da Piscina Municipal de Celas e construção, concessão e exploração do Centro Desportivo Integrado em Celas (obrigação principal com reflexo no critério de adjudicação do concurso que à data teve uma ponderação total de 80%); -----

----- *ii)* a reabilitação do Campo Municipal da Arregaça e instalações anexas, assumida como contrapartida financeira devida pela concessionária ao Município pelo direito de exploração; -----

----- - A Cláusula Quinta do contrato de concessão determina que a concessionária se encontra obrigada a proceder ao pagamento de uma contrapartida ao concedente pelo direito de exploração (ponto 5.1);-----

----- - O valor da contrapartida corresponde aos encargos financeiros a suportar integralmente pela Concessionária com a reabilitação do Campo Municipal da Arregaça e instalações anexas, de acordo com o estudo prévio do projeto de arquitetura, no valor de € 1.210.000,00, acrescido de IVA à taxa legal em vigor (ponto 5.2 da mencionada cláusula 5.^a).-----

----- - Entretanto, a concessionária veio expor a inviabilidade de manter as condições contratuais iniciais, devido ao aumento generalizado dos preços de mercado. O impacto da crise pandémica, somado à instabilidade geopolítica com a guerra da Ucrânia, e da crise energética que se lhe seguiu, gerou um aumento generalizado do preço de materiais, equipamentos e mão de obra;-----

----- - Estas circunstâncias foram reconhecidas pelo Governo no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 36/2022, de 20 de maio, onde se pode ler que a “[a] situação



excepcional nas cadeias de abastecimento e as circunstâncias migratórias resultantes da pandemia COVID-19, da crise global na energia e dos efeitos resultantes da guerra na Ucrânia resultou em aumentos abruptos dos preços das matérias primas, dos materiais e da mão de obra, com especial relevo no setor da construção, o que tem gerado graves impactos na economia”;-----

----- Neste contexto, e para assegurar a exequibilidade da contrapartida, a Concessionária em substituição da execução direta da intervenção/reabilitação do Campo Municipal da Arregaça e instalações anexas, propôs proceder ao pagamento do montante equivalente em numerário ao Município, sendo essa uma garantia da sua boa execução contratual;-----

----- **Considerando, também, que:** -----

----- A informação n.º 6967/2026, de 26 de janeiro, da Divisão de Assuntos Jurídicos e de Contencioso reconhece que os pressupostos em que as partes basearam a decisão de contratar foram afetadas, de um modo que excedeu os riscos próprios do contrato, circunstâncias totalmente alheias a condutas ou áreas de influência das partes, e a cujo domínio e controlo lhes escapam absolutamente, constituindo um risco extraordinário não assumido nem coberto pela matriz de risco original do Contrato n.º 28/2021, de tal modo que exigir na fase da execução do contrato, o cumprimento nos seus termos, seria contrário à boa-fé;-----

----- Conclui a Divisão de Assuntos Jurídico e de Contencioso que está em causa a salvaguarda do interesse público municipal na continuidade da concessão, sendo legalmente admissível a modificação objetiva do contrato, por mútuo acordo entre as partes, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 311.º e do n.º 2 do artigo 314.º, ambos do Código dos Contratos Públicos, podendo a obrigação em espécie ser substituída por prestação pecuniária equivalente, sem alteração da natureza global da concessão; -----



----- Do mesmo modo, a Divisão do Desporto na informação n.º 15698/2026 de 19 de fevereiro, entende que:-----

----- - A possibilidade de cumprimento da contrapartida mediante entrega do montante correspondente de €1.210.000,00, acrescido de IVA à taxa legal em vigor ao Município poderá conferir maior flexibilidade de gestão, permitindo programar e priorizar a afetação desses recursos de acordo com as necessidades identificadas, ao mesmo tempo que viabiliza a continuidade do projeto de reabilitação e exploração da Piscina de Celas, evitando constrangimentos adicionais ao desenvolvimento da concessão, bem como a salvaguarda da continuidade da concessão e do equilíbrio contratual, garantindo a execução do investimento principal associado ao Centro Desportivo Integrado de Celas. -----

----- - A valorização deste património municipal, previne a sua degradação, reduzindo custos futuros de manutenção corretiva, justifica a adoção de uma solução contratual que garanta maior eficácia, previsibilidade financeira e salvaguarda do interesse coletivo, permitindo uma solução financeiramente equilibrada e operacionalmente exequível, sem prejuízo do cumprimento das obrigações essenciais assumidas pela concessionária. -----

----- - Por deliberação da Câmara Municipal de Coimbra, n.º 265/2026, de 23 de fevereiro, com fundamento na informação n.º 15698/2026, de 19 do mesmo mês, da Divisão de Desporto, **foi aprovada a modificação objetiva do contrato inicial**, bem como a minuta do contrato, nos termos do n.º 1 do artigo 98.º do Código dos Contratos Públicos, na sua versão atual, autorizada pela Assembleia Municipal de Coimbra, na sua 1.ª Sessão Ordinária, realizada em 6 de março de 2026. -----

----- **Vêm agora os outorgantes, nas suas aludidas qualidades, celebrar a presente modificação objetiva ao contrato, outorgado em dois de junho de dois mil**



e vinte um (Contrato 28/2021), passando as cláusulas segunda, terceira, quinta, oitava e vigésima quinta do contrato inicial a terem a seguinte redação: -----

-----Cláusula segunda-----

-----Objeto do contrato-----

----- 2.1 - O presente contrato tem por objeto a “**Concessão de Parcela de Terreno e de Prédio Urbano para e Reabilitação da Piscina Municipal de Celas e Construção, Concessão e Exploração do Centro Desportivo Integrado de Celas**”. ----

----- Cláusula terceira -----

----- Documentos que integram o contrato -----

----- 3.1 - O presente contrato integra o Programa Preliminar para o *Centro Desportivo Integrado de Celas* (com anexos I, II, III e IV), o Programa de Procedimento, o Caderno de Encargos e seus anexos, a Proposta do Concessionário submetida na plataforma eletrónica de contratação pública, em 21/01/2021 (13:48:28), com a referência Projeto Exploração 2019/300.40.503/140, e que inclui: -----

----- - Proposta funcional, incluindo Estudo Prévio de Arquitetura e articulação funcional e acessibilidade; -----

----- - Proposta arquitetónica, incluindo proposta construtiva e proposta arquitetónica e eficiência energética; -----

----- - Proposta urbanística; -----

----- - Projeto de exploração, incluindo, o programa e a oferta desportiva, o equipamento a instalar, mobiliário e equipamento desportivo, plano de manutenção e conservação das instalações e estudo da viabilidade económico-financeira;-----

-----E, ainda, o Relatório Final do Júri, -----

----- Documentos estes, que fazem parte integrante deste contrato e se dão aqui por inteiramente reproduzidos. -----



-----3.2 - Em caso de divergência entre os documentos referidos em 3.1. e o clausulado no presente contrato e os seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código de Contratos Públicos e aceites pelo concessionário, nos termos do disposto no artigo 101.º, e desse mesmo diploma legal. -----

-----**Cláusula quinta**-----

-----**Pagamento**-----

-----5.1 - Por mútuo acordo, as partes acordam alterar a natureza da contraprestação inicialmente prevista no Contrato, substituindo a obrigação de realizar a prestação em espécie pela obrigação de pagamento de uma prestação pecuniária. -----

-----5.2 - Assim, a obrigação da Concessionária de executar a obra de reabilitação do Campo Municipal da Arregaça e respetivas instalações anexas, inicialmente avaliada no montante de **um milhão duzentos e dez mil euros**, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, é convertida no pagamento integral ao Município de Coimbra, o qual constituirá receita municipal a integrar e a afetar de acordo com o planeamento e prioridades definidas pelo Município. -----

----- 5.3 - O montante referido na Cláusula Oitava deverá ser pago pela Concessionária no prazo de **30 dias úteis** a contar da assinatura do presente contrato. -----

-----5.4 - A quitação plena, irrevogável e definitiva da obrigação de reabilitação do Campo Municipal da Arregaça e instalações anexas só se considera validamente outorgada com a boa cobrança do montante pecuniário total. -----

-----5.5 - Uma vez verificada a boa cobrança, o Município de Coimbra declara nada mais ter a reclamar da Concessionária relativamente à execução física da referida obra da Arregaça, extinguindo-se, com o seu recebimento, o dever de realização da referida empreitada. -----



-----**Cláusula oitava**-----

-----**Contrapartida**-----

----- Em conformidade com o já disposto na Cláusula Quinta do presente contrato, no que concerne à contrapartida, as partes acordam alterar a natureza da contraprestação inicialmente prevista no Contrato, substituindo a obrigação de realizar a prestação em espécie, pela obrigação de pagamento de uma prestação pecuniária.-----

-----**Cláusula vigésima quinta**-----

-----**Gestor para a execução do contrato**-----

----- Pelo concedente, nos termos e para os efeitos do artigo 290º-A do Código dos Contratos Públicos, é designado para a execução do contrato o seguinte gestor: Nuno Miguel Gonzaga Pessoa Santos Silva, Técnico Superior da Divisão de Desporto.-----

----- Assim, fica efetuada a presente modificação ao contrato, quanto à cláusula segunda, terceira, quinta, oitava e vigésima quinta, mantendo-se todas as restantes condições contantes do contrato inicialmente celebrado.-----

-----**Ficam ainda arquivados junto ao processo os seguintes documentos:**-----

-----a) Contrato inicial 28/2021;-----

-----b) Deliberações mencionadas;-----

-----c) Minuta do contrato aprovada pelo Câmara Municipal de Coimbra e aceite pelo concessionário;-----

-----d) Declaração da sociedade, nos termos da alínea a), do n.º 1, do artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro na sua versão atual;-----



----- e) Registos criminais da sociedade adjudicatária e do titular da gerência da sociedade, em efetividade de funções, que comprovam que os mesmos não se encontram nas situações previstas na alínea i) do artigo 55.º do mesmo Diploma Legal; ---

----- f) Declaração da Segurança Social de 9/03/2026, donde consta que a sociedade tem a sua situação contributiva regularizada perante a Segurança Social; -----

----- g) Certidão emitida pelo Serviço de Finanças de Coimbra-1, em 24/02/2026, donde consta que a referida sociedade tem a sua situação tributária regularizada. -----

----- h) Cópia da declaração de beneficiário efetivo da sociedade adjudicatária.-----

----- Assim o disseram e outorgaram. -----

O Vereador da Câmara Municipal

(Luís Manuel Francisco Filipe)

Bom Pulso - Ginásio de Manutenção e Reabilitação Ld.^a

(Rute Alexandra Lopes Góis)