



**Auto de cedência e aceitação de área, incluindo edifício,  
ao Cais 3 do Porto de Setúbal, entre a APSS -  
Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra, S.A., e o  
Município de Setúbal**

A administração portuária **APSS - Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra, S.A.**, abreviadamente também designada por “APSS”, empresa pública, com poderes de autoridade, com sede social na Praça da República, s/n, 2904-508 Setúbal, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Setúbal sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 502 256 869, com o capital social de 15.100.000,00€, integralmente realizado, representada por Vitor Caldeirinha e por Nuno Viterbo Abrunhosa na qualidade de Presidente e Vogal do Conselho de Administração da APSS, S.A., outorgando nos termos da redação atual da alínea a) do n.º 1 do art.º 12.º dos seus estatutos, aprovados pelo Decreto-Lei n.º 338/98, de 3 de novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 334/2001, de 24 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 46/2002, de 2 de março, pelo Decreto-Lei n.º 15/2016, de 9 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 119/2025, de 13 de novembro,

e

O **Município de Setúbal**, doravante também designado por “Autarquia” ou “Entidade Pública”, com sede em Praça de Bocage, Setúbal, com o número de pessoa coletiva 501 294 104, representado por Maria das Dores Meira, na qualidade de Presidente da Câmara, com poderes para outorgar o presente auto; em conjunto, também as “Partes”;

Considerando que:

A. Cabe à APSS - Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra, S.A., assegurar o exercício das competências necessárias ao regular funcionamento dos portos de Setúbal e Sesimbra nos seus múltiplos aspetos de ordem económica, financeira e patrimonial, de gestão de efetivos e de exploração portuária e ainda as atividades que lhe sejam complementares, subsidiárias ou acessórias, como previsto no art.º 3.º do referido Decreto-Lei n.º 338/98, designadamente o domínio público do Estado afeto à sua administração, nos termos do art.º 38.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua redação aplicável, atualmente a decorrente do Decreto-Lei n.º 87/2023, de 10 de

outubro, e do Regulamento do Sistema Tarifário dos Portos do Continente, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 273/2000, de 9 de novembro, na sua redação aplicável, atualmente a decorrente do Decreto-Lei n.º 6/2017, de 6 de janeiro;

B. Cabe à Autarquia a promoção e salvaguarda dos interesses próprios da população do seu concelho, dispondo de atribuições no equipamento urbano, no património e cultura e na promoção do desenvolvimento;

C. A Autarquia manifestou junto da APSS a necessidade de um espaço no Porto de Setúbal para promover a reabilitação urbana, a dinamização cultural, económica e institucional e a qualificação dos espaços públicos ribeirinhos, a realização de congressos, exposições, eventos e iniciativas similares de interesse público;

D. A APSS se disponibilizou para ceder área nas instalações existentes no Porto de Setúbal que a Autarquia, após vistoria e análise da documentação disponibilizada, considerada suficiente para o efeito, considerou ter as condições adequadas ao pretendido;

E. A atividade a realizar por esta Entidade Pública não tem impacte significativo no estado das águas, não se aplicando o regime da Lei da Água nos termos do art.º 56.º da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua redação atual;

F. O Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual, que estabelece o regime do património imobiliário público, prevê as normas e princípios aplicáveis à cedência de imóveis do domínio público para utilização por outras entidades públicas no âmbito da prossecução das funções legalmente cometidas, designadamente no seu art.º 4.º e no seu art.º 53.º a 58.º por remissão do seu art.º 23.º, a atender com as devidas adaptações e aplicando-se as als. a), d) e e) do n.º 2 do art.º 3.º do referido Decreto-Lei n.º 338/98 e o art.º 7.º e a al. b) do art.º 9.º do referido Regulamento do Sistema Tarifário dos Portos do Continente, tendo as Partes acordado as cláusulas aplicáveis a este contrato interadministrativo cujo objeto abrange prestações que não estão nem são suscetíveis de estar submetidas à concorrência de mercado, nos termos do n.º 1 e 8 do art.º 5.º e do art.º 338.º do Código dos Contratos Públicos;

G. A entrega da área é formalizada através do presente auto de cedência e aceitação, nos termos previstos na al. a) do n.º 2 do art.º 23.º do referido Decreto-Lei n.º 280/2007 com as devidas adaptações, lavrado na APSS, no qual ficam exaradas, designadamente, as condições da cedência;

H. O Conselho de Administração da APSS aprovou a minuta deste auto na sua reunião realizada em • de • de 202• através da sua Deliberação ref.ª •/202• (processo ref.ª Sendys •/202•);

acordam as Partes o presente **auto de cedência e aceitação de área, incluindo edifício, ao Cais 3 do Porto de Setúbal**, doravante “Auto”, que se rege pelas cláusulas seguintes:

#### **Cláusula 1.ª**

##### **Objeto**

O presente Auto tem por objeto regular a cedência, para fins de interesse público, ao Município de Setúbal de área, incluindo edifício, do Cais 3 do Porto de Setúbal, na cidade de Setúbal, que integra o domínio público do Estado sob administração da APSS - Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra, S.A..

#### **Cláusula 2.ª**

##### **Cedência de área**

1. A APSS cede à Entidade Pública, a título precário, a área de domínio público do Estado indicada na planta que constitui anexo a este Auto, composta por um edifício com 6.681,90 m<sup>2</sup> (seis mil seiscentos e oitenta e um metros quadrados e noventa decímetros quadrados) de área de construção do edifício, incluindo 787,90 m<sup>2</sup> (setecentos e oitenta e sete metros quadrados e noventa decímetros quadrados) de espaço exterior coberto, devoluta, com estado de conservação adequado, doravante “Área”.
2. A Área dada a sua natureza encontra-se omissa no registo e na matriz prediais, isenta de licença ou autorização de utilização do imóvel, bem como de obrigação de certificação energética.
3. A Área inclui, na cobertura do edifício, painéis fotovoltaicos e seus conversores e área para equipamentos de precisão de georreferenciação, bem como, no piso 1, ativos de distribuição de energia e bombas do sistema de hidropressão (no Armazém P25), não podendo estes equipamentos ser removidos pela Entidade Pública, salvo prévia aprovação da APSS.

#### **Cláusula 3.ª**

##### **Fins da cedência**

A cedência da Área destina-se, exclusivamente, ao seguinte fim de interesse público: realização de congressos, exposições, eventos e iniciativas similares, incluindo a realização dos trabalhos de instalação necessários para o efeito, por forma a promover a reabilitação urbana, a dinamização cultural, económica e institucional e a qualificação dos espaços públicos ribeirinhos.

#### **Cláusula 4.ª**

##### **Prazo**

Esta cedência é válida, a contar da data deste Auto, indicada a final, data em que a Entidade Pública toma posse da Área, pelo período de 10 (dez) anos, automaticamente renovável por igual período, findo o qual será renovado automática e sucessivamente por períodos de 1 (um) ano, salvo indicação em contrário de qualquer das Partes com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias a contar de qualquer das renovações de 10 (dez) ou 1 (um) ano.

#### **Cláusula 5.ª**

##### **Instalação**

1. Cabe à Entidade Pública proceder à realização, execução e custeio de todos os trabalhos de instalação, designadamente todas as obras necessárias à adaptação da Área por forma a que esta reúna as condições adequadas aos fins da cedência, bem como a aquisição dos serviços e mobiliário e demais bens móveis e equipamento necessários.
2. A realização de obras pela Entidade Pública carece de prévia autorização da APSS, designadamente, quando aplicável, aprovação do respetivo projeto de execução, sem prejuízo das demais autorizações, licenças e certificações que sejam necessárias e que cabem à Entidade Pública obter.

#### **Cláusula 6.ª**

##### **Termos e condições de utilização**

1. A utilização, conservação e manutenção da Área, incluindo as respetivas despesas e encargos, são, salvo quanto aos equipamentos indicados no n.º 3 da Cláusula 2.ª e o indicado no número seguinte desta Cláusula 6.ª, obrigação da Entidade Pública, cabendo-lhe, designadamente, contratar os fornecimentos de serviços públicos necessários ou convenientes (como, sujeito à sua disponibilidade no local, água, saneamento, drenagem, eletricidade, gás, telecomunicações e recolha de resíduos), manter a Área em bom estado de limpeza e conservação, efetuando obras de manutenção e reparação e substituindo bens e equipamentos, bem como, mediante prévia autorização da APSS, efetuando eventuais obras de benfeitorias.
2. A APSS pode, para qualquer fim, utilizar áreas que se encontrem disponíveis na Área, mediante mera comunicação prévia, com a devida antecedência (salvo urgência operacional) até ao limite anual de 15 (quinze) dias, consecutivos ou interpolados, sem serem devidos quaisquer taxas ou encargos, mas cabendo à APSS assegurar e custear a limpeza e o fornecimento de energia nas áreas que eventualmente utilize pelo respetivo período.

3. A Entidade Pública é a responsável pela proteção e segurança das pessoas que se encontrem na Área, bem como da Área e dos bens e equipamentos nela existentes.
4. A Entidade Pública deve cumprir as disposições legais e os regulamentos aplicáveis, nomeadamente referentes à segurança contra riscos de incêndios, à higiene, segurança e saúde no trabalho, bem como ao ambiente, adotando as medidas de autoproteção adequadas.
5. Cabe à Entidade Pública efetuar as declarações e obter as autorizações, licenças ou certificações necessárias à utilização e à atividade a desenvolver, bem como suportar todos os tributos aplicáveis e observar as obrigações tributárias acessórias, comprovando-o quando a isso instada pela APSS, não se responsabilizando a APSS por eventuais condicionamentos ou indeferimentos.
6. A Entidade Pública é responsável nos termos gerais do direito, respondendo civilmente pelos danos que possam ocorrer em resultado da utilização e das atividades desenvolvidas na Área, incluindo eventos de terceiros, para o que celebra os necessários seguros, designadamente de responsabilidade civil de exploração, com responsabilidade civil cruzada, e seguro multirriscos, com direitos ressalvados a favor da APSS, para o edifício sito na Área que cubra a totalidade do investimento executado na Área, constando a APSS como segurada.
7. A Entidade Pública assegura o franqueamento do acesso para efeitos de manutenção pela APSS dos painéis fotovoltaicos e seus conversores, dos equipamentos de precisão de georreferenciação, dos ativos de distribuição de energia, bem como das bombas do sistema de hidropressão.
8. Sem prejuízo das legais competências dos órgãos da Entidade Pública e dos procedimentos normativos aplicáveis a Entidade Pública diligenciará no sentido de dar o nome do Eng. Cid Perestrelo à área entre o edifício do Cais 3 e o rio, passando a denominar-se Praça Cid Perestrelo.

#### **Cláusula 7.ª**

##### **Contrapartida**

1. Pela cedência da Área é, atendendo ao princípio da onerosidade previsto no art.º 4.º e no art.º 54.º do referido Decreto-Lei n.º 280/2007 e o valor mínimo previsto no art.º 4.º da Portaria n.º 278/2012, de 14 de setembro, na sua redação aplicável, devida pela Entidade Pública à APSS taxa unitária no montante de 4€/m<sup>2</sup>/mês (quatro euros por metro quadrado por mês), no valor total anual de 320.731,20€ (trezentos e vinte mil e setecentos e trinta e um euros e vinte cêntimos), sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. A taxa anual referida no número anterior é automaticamente, com a confirmação da verificação dos respetivos pressupostos, reduzida mediante pedido fundamentado da Entidade Pública acompanhado de

elementos comprovativos, nos termos dos números seguintes, não dependendo de qualquer decisão discricionária do Conselho de Administração da APSS.

3. A taxa anual referida no n.º 1 é reduzida em 50% (cinquenta por cento) do seu valor sempre que se verifique a utilização efetiva, regular e relevante da Área para fins de interesse público, designadamente de natureza cultural, institucional, social ou recreativa.

4. A redução prevista no número anterior opera mediante apresentação de pedido anual fundamentado pela Entidade Pública, incluindo demonstração da utilização nos termos do número anterior com, no mínimo, 5 (cinco) eventos de interesse público nesse ano de cedência de utilização.

5. A taxa anual referida no n.º 1 é, além disso, reduzida no valor dos investimentos e encargos elegíveis realizados e comprovados pela Entidade Pública desde o início da cedência de utilização, designadamente em:

- a) obras de reabilitação, adaptação ou valorização da Área;
- b) intervenções de qualificação urbana, ambiental ou económica da frente ribeirinha abrangida pela área de jurisdição da APSS; ou
- c) encargos de manutenção, conservação e gestão da Área.

6. Caso o valor do investimento e dos encargos e despesas considerado no número anterior seja superior ao valor da taxa que seja devida no período em que o investimento e os encargos e despesas foram realizados, a diferença é reduzida ao da taxa ou taxas subsequentes.

7. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, não é devido qualquer pagamento ou compensação da APSS à Entidade Pública pelo investimento e encargos e despesas realizados, designadamente caso o seu valor seja superior ao valor total das taxas que sejam efetivamente devidas pela cedência de utilização.

8. A taxa é paga nos 12 (doze) meses seguintes ao do período a que respeite, considerando a data de início indicada no n.º 10, em duas prestações semestrais de igual valor, pela Entidade Pública à APSS, através do pagamento de Documento Único de Cobrança (DUC), 30 (trinta) dias após a apresentação da respetiva fatura pela APSS, constituindo receita desta nos termos do art.º 7.º e do art.º 10.º do Regulamento do Sistema Tarifário dos Portos do Continente, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 273/2000, de 9 de novembro, na sua redação aplicável.

9. A taxa unitária referida no n.º 1 é, automaticamente, atualizável caso o referido valor seja alterado por diploma governamental de acordo com essa alteração ou, caso não o seja, de acordo com o aumento do Índice de Preços no Consumidor, excluindo a habitação, no Continente, relativo ao mês de dezembro de cada ano, comparado com o mês de dezembro anterior, como apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P., produzindo efeitos a 1 (um) de janeiro de cada ano posterior ao da data deste Auto.

10. A taxa é devida com efeitos a partir da data de assinatura deste Auto e até à entrega da Área à APSS pela Entidade Pública, sendo o seu pagamento devido independentemente da efetiva utilização da Área pela Entidade Pública, salvo se essa não utilização for imputável à APSS.

11. Não é devida a prestação de caução.

#### **Cláusula 8.ª**

##### **Transmissão**

A Entidade Pública não pode transmitir, total ou parcialmente, a terceiro os direitos previstos neste Auto, salvo prévia autorização da APSS.

#### **Cláusula 9.ª**

##### **Extinção**

1. Qualquer uma das Partes pode exercer o poder de resolução unilateral deste Auto por razões de interesse público.
2. Cabe à APSS fiscalizar o cumprimento do previsto neste Auto, devendo para o efeito a Entidade Pública facultar a entrada na Área e disponibilizar a documentação necessária.
3. O não cumprimento pela Entidade Pública das obrigações legais e regulamentos aplicáveis ou de qualquer das cláusulas constantes deste Auto, incluindo a não utilização da Área, por prazo superior a 6 (seis) meses, pode determinar a extinção da cedência e a devolução da Área à APSS por indicação desta, após audiência prévia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias não tendo aquela direito a qualquer indemnização, nos termos da al. c) do n.º 2 do art.º 23.º e do art.º 58.º do referido Decreto-Lei n.º 280/2007.
4. Na data da extinção da cedência da Área cabe à Entidade Pública, gratuitamente, entregá-la à APSS completamente devoluta de pessoas e bens, revertendo ou transferindo-se automaticamente a Área e as obras e instalações fixas realizadas pela Entidade Pública, em bom estado de conservação à exceção da deterioração decorrente do seu uso normal.
5. Todos os investimentos a realizar pela Entidade Pública devem ser amortizados no prazo de vigência inicial deste Auto não havendo direito a qualquer compensação ou indemnização com a extinção da cedência no termo desse prazo por caducidade ou, a outro título, antes desse termo.

## **Cláusula 10.ª**

### **Disposições Finais**

1. Cada Parte nomeia o respetivo Gestor de Utilização com a função de acompanhar permanentemente a utilização e para efeitos de contacto preferencial no relacionado com a execução deste Auto (comunicando a Parte respetiva por correio eletrónico qualquer alteração posterior que se verifique quanto à sua identidade ou contactos):

a) APSS - ●, Rua ●, tlm. 9●, ●@●.pt;

b) Entidade Pública - ●, Rua ●, tlm. 9●, ●@●.pt.

2. Este Auto reflete tudo o acordado entre as Partes sobre o seu objeto.

3. A tudo o que não esteja especialmente previsto neste Auto é aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação aplicável, com as devidas adaptações, conjugado com o Decreto-Lei n.º 338/98, de 3 de novembro, na sua redação aplicável, e o Código dos Contratos Públicos nos termos do seu art.º 338.º.

4. Este Auto produz efeitos a partir da data da sua assinatura, referida a final.

5. Para dirimir todas as questões emergentes deste Auto que não possam ser resolvidas por consenso entre as Partes são competentes os tribunais administrativos, designadamente o tribunal da situação da Área.

Este Auto é composto por 8 (oito) páginas, acrescidas de 2 (dois) anexo.

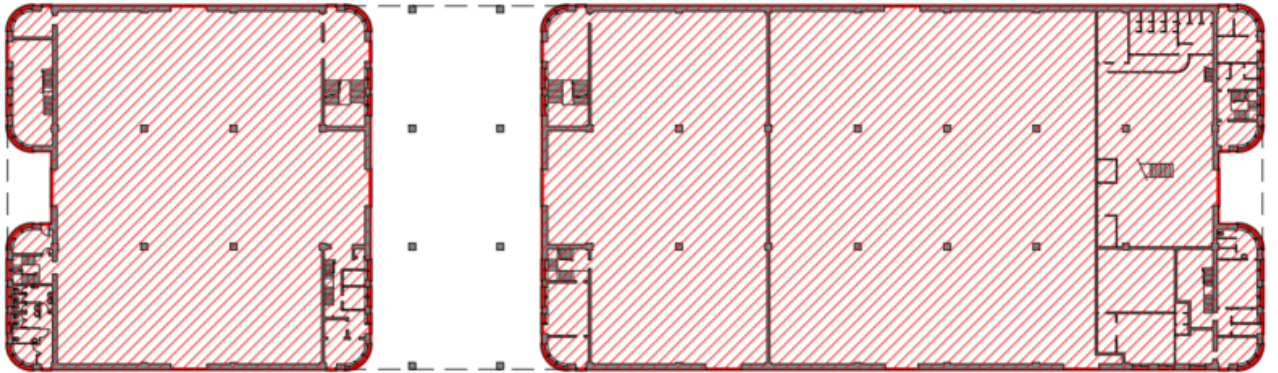
Setúbal, ● do mês de abril do ano de 2026.

**Pela APSS -Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra, S.A.**

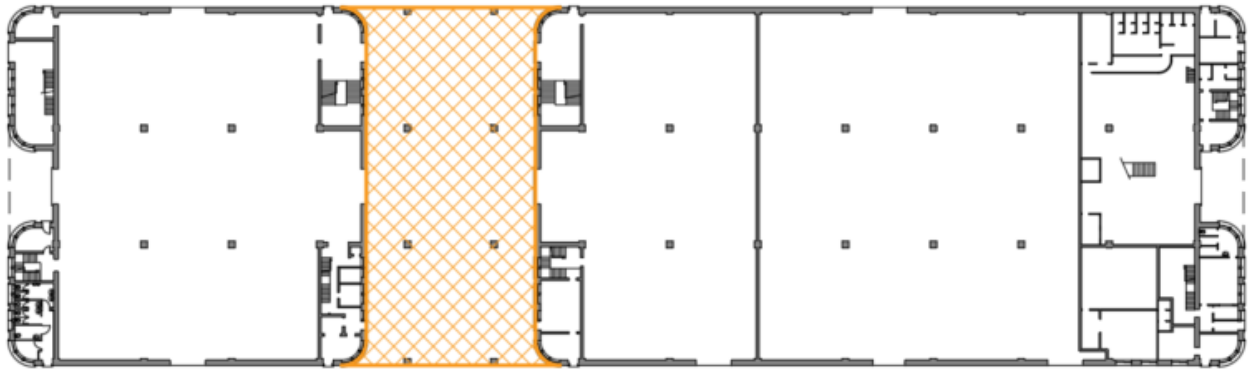
**Pelo Município de Setúbal**

**Anexo**  
**Planta da Área**  
(a que se refere a Cláusula 2.<sup>a</sup>)

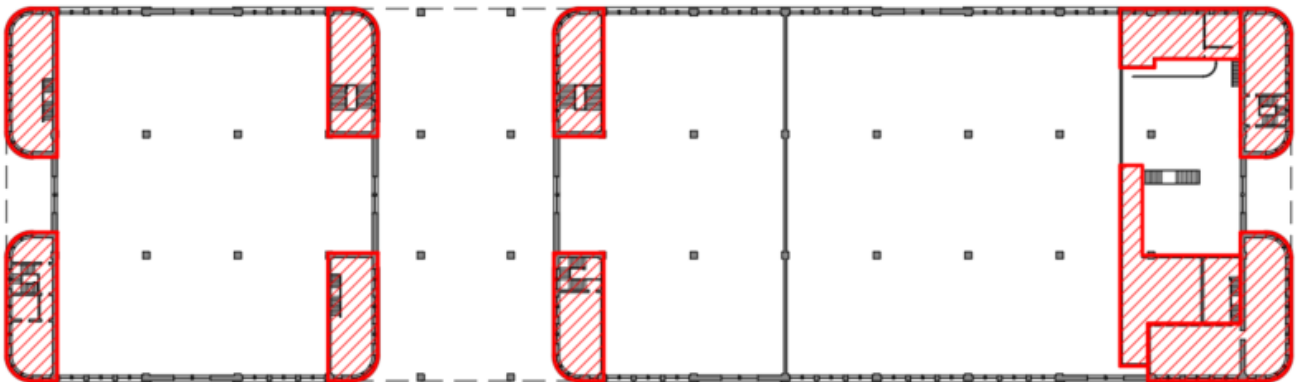
○ **Piso 1**



**Piso 1 (espaço exterior coberto)**



○ **Piso 2**



○ **Piso 3 (cobertura)**



	Corpo nascente	Espaço exterior coberto	Corpo poente
Piso 1	3.221,70	787,90	1.597,70
Piso 2	597,20		321,80
Piso 3	77,80		77,80
Subtotal	3.896,70	787,90	1.997,30
Total		6.681,90	