



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

21/2025

PROPOSTA N.º 171/2025/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em

09/10/2025

DELIBERAÇÃO N.º

602/2025

ASSUNTO:

**CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO E EQUIPAMENTO DO RESTAURANTE DO PARQUE URBANO DE ALBARQUEL - PRORROGAÇÃO PRAZO**

Pela deliberação da Câmara Municipal número 524/08, datada de 16 julho de 2008, sob proposta número 42/2008/DAF/DIPA/SECOMP, foi adjudicada à Templo de Baco, Lda., a concessão do direito de exploração e equipamento do restaurante do Parque Urbano de Albarquel.

O correspondente contrato foi outorgado em 14 de maio de 2009, tendo-se fixado um prazo de 10 anos, automaticamente renovado, por sucessivos períodos de 5 anos, se não for denunciado por qualquer das partes, termos em que a última renovação ocorreu em maio de 2024.

Por requerimento dirigido ao Município, vem o concessionário solicitar uma prorrogação de 10 anos, fundamentando a sua pretensão na necessidade de garantir o retorno dos investimentos realizados e a realizar atendendo a um conjunto de obras e melhorias que urge realizar.

Analisada a pretensão do concessionário, que se anexa, constata-se que os investimentos a realizar, representam um esforço financeiro significativo e revelam o compromisso em assegurar a manutenção, modernização e dinamização do espaço.

Entre as intervenções previstas destacam-se a cobertura parcial da esplanada, a renovação de pavimento e esgotos da cozinha, a requalificação de balneários de funcionários, a criação de lounge exterior e renovação dos decks do restaurante e bar, e ainda a pintura exterior do restaurante.

Trata-se, assim, de intervenções estruturais que não se limitam a aspetos estéticos, mas que incidem sobre segurança, funcionalidade, condições laborais e valorização do espaço público.

Importa salientar que desde a celebração inicial do contrato decorreram anos de exploração ininterrupta, período durante o qual o objeto da concessão sofreu o desgaste natural resultante da sua utilização contínua e da exposição às condições ambientais específicas da frente ribeirinha.

Essa realidade implica a necessidade de execução de obras de requalificação, indispensáveis não apenas para garantir a segurança e funcionalidade do espaço, mas também para assegurar a preservação da sua atratividade turística, bem como o cumprimento das normas de qualidade e higiene exigidas à atividade de restauração.

Atendendo ao volume e à natureza dos investimentos programados, entende-se ser legítima e devidamente fundamentada a pretensão do concessionário em solicitar a prorrogação da concessão por um período de 10 anos, em vez dos 5 anos previstos no contrato inicial, por forma a assegurar a adequada amortização do esforço financeiro a realizar e a garantir a sustentabilidade e continuidade do projeto em condições de equilíbrio económico-financeiro.

Dispõe o n.º 1 do artigo 410.º do CCP, “o prazo de vigência do contrato é fixado em função do período de tempo necessário para a amortização e remuneração, em condições normais de rendibilidade da exploração, do capital investido pelo concessionário”.

O mesmo preceito legal estabelece que a fixação do prazo deve assegurar o equilíbrio entre as partes, garantindo que o concessionário tem condições para recuperar os investimentos e obter a justa remuneração da sua atividade.

Nos termos do artigo 282.º do CCP, sempre que se verifique alteração dos pressupostos contratuais, pode ser restabelecido o equilíbrio económico-financeiro da concessão, designadamente através da prorrogação do prazo do contrato.

O legislador impõe que a alteração não pode modificar a natureza global do contrato, nem falsear a concorrência ou colocar o concessionário numa situação de vantagem indevida.

Nestes termos, constata-se uma alteração objetiva das circunstâncias contratuais, enquadrável no artigo 282.º do CCP, dado que a necessidade de realizar investimentos adicionais, não previstos à data da celebração inicial do contrato, torna indispensável o restabelecimento do equilíbrio económico-financeiro da concessão.

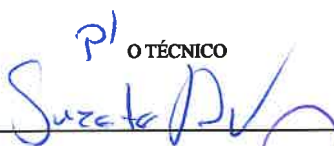


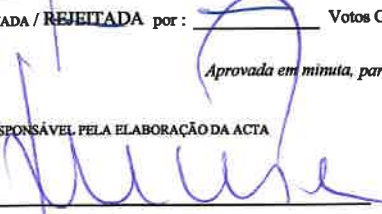

Assim, com os fundamentos que antecedem, nos termos previstos na alínea qq), n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal delibere aprovar:

- A prorrogação do prazo da concessão do direito de exploração e equipamento do restaurante do Parque Urbano de Albarquel, por 10 anos, a contar de 14 de maio de 2024;

- A minuta de adenda que se anexa.

Mais se propõe que a parte da Ata respeitante a esta Deliberação seja aprovada em Minuta, para efeito do disposto nos n.ºs 3 e 4, do artigo 57.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Anexo: Requerimento  
Minuta adicional

|  |  |
|--|--|
| <p><sup>P1</sup><br/><br/>_____<br/>O TÉCNICO</p>           | <p><br/>_____<br/>O CHEFE DE DIVISÃO</p>     |
| <p><br/>_____<br/>O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO</p>            | <p>_____<br/>O PROPONENTE</p>  |
| <p>APROVADA / REJEITADA por : _____ Votos Contra; _____ Abstencões; <u>11</u> Votos a Favor.</p>   |  |
| <p><br/>_____<br/>O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA</p> | <p><br/>_____<br/>O PRESIDENTE DA CÂMARA</p> |

**TEMPLO DO BACO, Lda**  
Parque Urbano de Albarquel  
Edifício 4  
2900-633 SETÚBAL

**A Sua Excelência**  
Presidente da Câmara Municipal de Setúbal  
Dr. André Valente Martins  
Câmara Municipal de Setúbal  
Praça de Bocage  
2900-276 Setúbal

**Setúbal, 14 setembro 2025**

**Assunto: Pedido de aumento da concessão do restaurante A VELA BRANCA**

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Na sequência do pedido de prorrogação da concessão do espaço onde opera o restaurante **A Vela Branca**, explorado pela empresa **Templo do Baco, Lda**, e em resposta à solicitação de apresentação de um plano de investimentos que justifique a nossa pretensão, venho por este meio expor os elementos relevantes.

**1. Investimentos já realizados**

Desde o início da concessão, a nossa empresa tem vindo a investir de forma consistente na valorização do espaço, assegurando a qualidade do serviço prestado e a preservação do imóvel. Entre as intervenções já efetuadas destacam-se:

- Construção de bar exterior e esplanada;
- Substituição de equipamentos por soluções energeticamente mais eficientes;
- Renovação integral da instalação elétrica da cozinha e instalação de detetor de gás;
- Instalação de separador de gorduras;
- Remodelação completa da sala de refeições e aquisição de novo mobiliário;
- Instalação de sistema de ar condicionado e extração de ar;
- Renovação dos balneários dos clientes;
- Aquisição de mobiliário para os espaços exteriores;
- Pintura e manutenção do imóvel em duas ocasiões.

Todos estes investimentos foram suportados integralmente pela empresa, com recursos próprios.

## 2. Investimentos futuros propostos

Com vista a dar continuidade ao projeto e garantir a sua sustentabilidade, estão previstos os seguintes investimentos:

| Intervenção   | Objetivo  | Valor Estimado (€) | Prazo de Execução |
|---|---|--------------------|-------------------|
| Construção de cobertura parcial da esplanada  | Permitir utilização durante todo o ano e criar espaço multiusos | 42.000             | 2026              |
| Renovação do pavimento e esgotos da cozinha   | Melhorar condições de segurança e higiene alimentar             | 20.000             | 2025/2026         |
| Renovação dos balneários dos funcionários   | Garantir condições de trabalho adequadas                        | 10.000             | 2027              |
| Criação de espaço lounge exterior com delimitação   | Organização e valorização do espaço público                     | 15.000             | 2026              |
| Renovação do deck restaurante   | Segurança estrutural (já tem mais de 10 anos)                   | 11.500             | 2027              |
| Renovação do deck Bar   | Segurança estrutural (já tem mais de 10 anos)                   | 11.500             | 2027/2028         |
| Pintura do exterior do restaurante (sem empena norte)   | Manutenção e preservação do espaço                              | 6.500              | 2025/2026         |
| Substituição da empena norte do edifício (a definir pela Câmara Municipal, com participação nos custos) | Garantir segurança estrutural e salubridade do imóvel           | ---                | 2025              |

**Total estimado dos investimentos: 116.500 €**

### **3. Pedido de prolongamento da concessão**

Considerando os investimentos já realizados e os que ainda pretendemos concretizar, vimos solicitar antecipadamente a **prorrogação da concessão**, que na minha ideia, um período mínimo de 10 anos seria bom para os dois lados. Esta extensão é fundamental para garantir o retorno do investimento e o planeamento a médio prazo do nosso negócio.

Com os melhores cumprimentos e na expectativa de uma resposta positiva, subscrevemo-nos com elevada consideração.

**David Pena**  
Gerente



----- **ADENDA AO CONTRATO CONCESSÃO DO DIREITO DE**  
----- **EXPLORAÇÃO E EQUIPAMENTO DO RESTAURANTE DO**  
----- **PARQUE URBANO DE ALBARQUEL** -----  
----- **PRORROGAÇÃO DO PRAZO** -----

----- Aos \_\_\_\_ dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco, no Serviço de Gestão Patrimonial, sito nos Paços do Município, em Praça do Bocage, compareceram como outorgantes: -----

----- **PRIMEIRO: MUNICÍPIO DE SETÚBAL** -----

----- **SEGUNDO: TEMPLO DE BACO, LDA.** -----

----- Pelo representante do primeiro outorgante, na qualidade invocada, foi dito que: -----

----- Por escritura outorgada em 14/05/2009, foi adjudicada a concessão do direito de exploração e equipamento do restaurante do Parque Urbano de Albarquel; por um prazo de 10 anos, automaticamente renovado, por sucessivos períodos de cinco anos, se não for denunciado por qualquer das partes. -----

----- Por manifestação de vontade que dirigiu ao Município, o concessionário solicitou a prorrogação do prazo da concessão em apreço. -----

----- Em harmonia com a Deliberação n.º \_\_\_\_, datada de \_\_\_\_\_ de dois mil e vinte e cinco, foi autorizada a prorrogação do prazo da concessão objeto desta adenda, nas condições e para os fins mencionados nas cláusulas seguintes: -----

----- **CLÁUSULA PRIMEIRA** -----

----- Pela presente adenda é prorrogado o prazo da concessão do direito de exploração e equipamento do restaurante do Parque Urbano de Albarquel, pelo período de 10 (dez) anos, com início a catorze de maio de dois mil e vinte e quatro. -----

----- **CLÁUSULA SEGUNDA** -----

----- Os termos do contrato inicial mantêm-se em tudo o demais que foi contratado. -----

----- Pelo segundo outorgante foi dito que aceita esta adenda ao contrato estabelecido com o Município de Setúbal, nas condições que ficam exaradas. -----

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

----- Esta adenda ao contrato foi feita em duplicado, ficando cada um dos outorgantes, após a sua assinatura, na posse de um exemplar da mesma. -----

**O PRESIDENTE DA CÂMARA**

**O REPRESENTANTE DO SEGUNDO OUTORGANTE**

