



MINISTÉRIO DA ECONOMIA E FINANÇAS
DIRECÇÃO DO PATRIMÓNIO DO ESTADO

CONTRATO DE CONCESSÃO DE EDIFÍCIOS DAS ANTIGAS ROÇAS N.º-
/2026

CONTRATO CELEBRADO ENTRE O GOVERNO DA
REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE SÃO TOMÉ E
PRÍNCIPE E A SOCIEDADE -----
REPRESENTADA POR -----, PARA A
CONCESSÃO DE UM EDIFÍCIO DO ESTADO PARA
RECUPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE ACTIVIDADE
TURÍSTICA COM A ÁREA TOTAL DE ----- m², SITO NA
ROÇA ----- (-----), DISTRITO DE -----

Entre, por um lado;

O **GOVERNO DA REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE SÃO TOMÉ E PRÍNCIPE**,
neste ato representado pela Directora do Património do Estado, Dra. **NEUSA RAQUEL
DOS REIS COSTA DA GRAÇA LIMA**, outorgando o presente contrato nos termos
do artigo primeiro do Despacho número oito barra dois mil e vinte e três do Ministro de
Planeamento, Finanças e Economia Azul, adiante designado “**Governo**”;-----

E por outro,

A **SOCIEDADE -----LDA.**, sociedade por quotas de
responsabilidade limitada de direito privado santomense, com identificação fiscal n.º ----
-----, Matriculada sob o n.º ----- do GUE - Guiché Único para
Empresas, neste acto representada por Senhor ----- portador
do passaporte n.º -----, emitido pelo Serviço de Estrangeiros e Fronteiras

da ----- em ---/---/----- e Válido até ---/---/----, conforme os documentos em anexo, adiante designada indistintamente por “**Concessionária.**”-----

E perante mim, *Dr.* -----, Licenciado em Direito, nomeado por Despacho ----- do Ministro do Planeamento, Finanças e Economia Azul, datado de ----- de ----- de dois mil e vinte -----, para servir de Notário do Estado nos actos de escrituras e contratos a serem celebrados, bem como as testemunhas adiante nomeadas, foi dito pelos outorgantes que reduzem o presente Contrato de concessão agro-turismo por escrito, constante das cláusulas seguintes que estipulam e reciprocamente aceitam:-----

Verifiquei a identidade dos Outorgantes por conhecimento pessoal e por exibição do respectivo documento de Identificação passaporte n.º -----, emitido pelo Serviço de Estrangeiros e Fronteiras da ----- em ---/---/----- e Válido até ---/---/----, dos quais dou fé;-----

E por eles foi dito que reduzem o presente contrato a escrito, regida pelas cláusulas seguintes que estipulam e reciprocamente aceitam:

Preâmbulo:

- 1- Considerando que o Estado São-tomense é detentor e único proprietário da Casa de Patrão ou Antiga casa da roça -----, e um terreno que lhe circunda com área de ----- **metros quadrados**, situado na localidade de (-----) -----, Distrito de-----;
- 2- Considerando igualmente que a Concessionária participou e foi seleccionado através do Projecto REVIVE para recuperar a antiga casa da roça convertendo-a numa instalação turística, mediante a recuperação das casas coloniais.
- 3- Considerando finalmente que de acordo com a aprovação do Concelho de Ministros, através da RESOLUÇÃO N.º -----/---- do Venerando Conselho de Ministros, reunido na sua ----.ª Sessão Ordinária, em --- de ----- de 20---

É celebrado entre as partes o presente ***Contrato de Concessão do antigo edifício da roça para desenvolver actividade turística***, nos termos da Lei Fundiária em vigor, Lei

n.º 3/91, publicada no Diário da República número 21, de 31 de Julho, conjugado com o Decreto-Lei n.º 51/91, publicada no Diário da República número 25, de 07 de Novembro, e com o Decreto-Lei n.º 30/92, publicado no Diário da República número 21, de 23 de Setembro, bem como o Decreto-Lei n.º 15/2018, de 29 de Novembro, Código de Investimento aprovado por Decreto-Lei n.º 19/2016, de 17 de Novembro, publicado no Diário da República n.º 172 conjugado com o Regime específico de Investimentos Actividade de Turismo e Hotelaria nos termos do Código dos Benefícios e Incentivos Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 15/2016, de 17 de Novembro, publicado no Diário da República n.º 172, nos termos e pelas seguintes condições:

Cláusula I

(Objecto)

1. O presente contrato tem por objecto a Concessão pelo ESTADO, enquanto Concedente, à favor da **SOCIEDADE -----**, LDA, sociedade por quotas de responsabilidade limitada de direito privado santomense, como Concessionária, de uma casa de patrão e o respectivo terreno (-----), incluindo as benfeitorias, construções, acessões que nele existem, em que o investidor propõe construir, reabilitar e explorar, uma unidade hoteleira com área total de ----- metros quadrados, pertencente ao Estado situado no Distrito de -----, confrontando-se ao Norte com, -----Sul com -----e Este com ----- e Oeste com -----.

Cláusula II

(Prazo de Vigência)

1. O presente contrato tem a duração inicial de vinte (20) anos, automaticamente prorrogável por um período de vinte (20) anos.
2. Pode ainda ser prorrogável por outro período de 10 anos, se nenhuma das partes informar à outra, por escrito, com um pré-aviso de doze (12) meses, a sua intenção de o não renovar.
3. Observado o período global previsto no número anterior, o Contrato pode ser reavaliado por acordo entre as Partes, por períodos sucessivos de 10 (dez) anos, mediante renegociação. -----

4. Fim da sua vigência bem como das suas prorrogações as benfeitorias regressam ao Património Público sem ónus ou encargos para o Estado, conforme prevê o n.º 3 do art.º 12.º da Lei n.º 3/91, de 31 de Julho. -----

Cláusula III

(Rendas)

1. As rendas são anuais devem ser pagas até ao dia 31 de Janeiro do ano a que disserem respeito. -----
2. Pela presente Concessão, a Concessionária paga ao Concedente uma renda anual no valor de Dbs. ----- (-----). -----
3. As rendas serão actualizadas de dois em dois anos de acordo com a taxa de inflação e revistas a cada 5 (cinco) anos.-----
4. Para o pagamento da renda a concessionário deve dirigir-se a Direcção do Património do Estado e levantar a Guia de Entrega da Receita do Estado e proceder ao depósito do valor correspondente na conta do Tesouro Público no Banco Central.

Cláusula IV

(Direitos do Concedente)

Assiste ao Concedente o direito de:

- a) Exigir o pagamento da renda no prazo estipulado;
- b) Ser antecipadamente informado pela Concessionária, de qualquer negócio jurídico que esta realize e que envolva a cedência dos direitos transmitidos ao abrigo do presente contrato;-----
- c) Vistoriar periodicamente e mediante aviso prévio o objecto da concessão e tudo nele implantado, devendo evitar que essa acção perturbe o normal funcionamento das actividades no local e podendo indicar medidas correctivas que entender necessárias.-----
- d) Exigir o cumprimento de todas as obrigações previstas no presente contrato e aplicar as sanções previstas para o seu incumprimento;

Cláusula V

(Obrigações do Concedente)

1. O Concedente obriga-se a transferir para a Concessionária os direitos reais de gozo e de fruição que detém sobre o edifício e o respectivo terreno livre de quaisquer ónus ou encargos.-----
2. O Concedente obriga-se a respeitar os direitos da Concessionária, adquiridos ao abrigo do presente contrato.-----
3. Estando a Concessionária no cumprimento das suas obrigações, o Concedente obriga-se a não praticar quaisquer actos susceptíveis de perturbar a sua posse ou revogar os seus direitos, sem o seu consentimento, salvo por razões de relevante interesse público, insusceptíveis de serem concretizadas de outra forma.-----
4. Essa revogação deve ser limitada ao estritamente necessário e dar lugar a uma prévia e justa indemnização que terá em conta a amortização do investimento realizado, o prazo de duração da concessão bem como os incentivos e benefícios auferidos do Estado.-----
5. O Concedente obriga-se a assegurar o gozo do edifício e o respectivo terreno ora cedida para a Concessionária e a impedir, pela via administrativa que terceiros possam praticar actos que perturbem a sua posse ou reivindicar direitos incompatíveis com os da Concessionária.-----
6. Providenciar a formalização da transferência da posse, entre titulares, nos casos previstos neste contrato e na legislação em vigor. -----

Cláusula VI

(Direitos da Concessionária)

Assiste designadamente à Concessionária, o direito de:

- a) Uso e fruição do edifício ora cedido;
- b) Transmitir a terceiros os direitos reais de gozo que lhe foram cedidos ao abrigo e nos termos do presente contrato;-----
- c) Solicitar a intervenção administrativa do Concedente na defesa dos direitos cedidos através do presente contrato, sempre que estejam em causa actos de terceiros susceptíveis de os afectar ou pôr em causa;-----

- d) Solicitar a intervenção do Concedente para a remoção de todos os obstáculos administrativos, susceptíveis de provocar atrasos no cumprimento dos prazos de execução da obra;-----
- e) Proceder ao registo predial do contrato de concessão nos termos previstos na lei;
- f) Exigir o pagamento de uma justa indemnização se houver lugar à revogação do presente contrato com fundamento em interesse público;-----

Cláusula VII

(Obrigações da Concessionária)

1. Através do presente contrato, a Concessionária obriga-se a:
 - a) Implementar cabalmente o projecto no prazo previsto conforme o cronograma de execução e demais peças do plano de investimento;-----
 - b) Pagar pronta e pontualmente as rendas;-----
 - c) Não usar o edificado objecto da concessão para fins diversos do previsto no presente contrato;-----
 - d) Comunicar previamente ao Concedente todos os negócios jurídicos que pretenda realizar, desde que envolvam a transmissão dos direitos reais de gozo cedidos ao abrigo do presente contrato;-----
 - e) Informar ao Concedente todos os acontecimentos que possam colocar em perigo ou afectar a segurança ou o normal gozo dos seus direitos;-----
 - f) Não permitir a terceiros a ocupação ou apossamento dos bens objecto do presente contrato;-----
 - g) Informar ao Concedente atempadamente, de todos os obstáculos administrativos, susceptíveis de provocar atrasos no início ou conclusão da obra e solicitar a sua intervenção;-----
 - h) Cumprir com o pagamento de impostos e todas outras contribuições, taxas que sejam devidas por lei, sem prejuízo dos eventuais benefícios fiscais a que tenha direito;-----
 - i) Proceder à utilização prudente do edificado ora concedido, preservando o meio ambiente;-----
 - j) Utilizar materiais e serviços de origem nacional, sempre que os mesmos se encontrem disponíveis em termos de qualidade, preço e prazos de entrega equiparáveis aos de origem estrangeira;-----

- k) Dar preferência aos cidadãos nacionais em igualdade de competência e qualificação na selecção e recrutamento do pessoal a afectar às actividades a implementar;-----
 - l) Garantir a segurança dos trabalhadores afectos ao projecto contra acidentes e doenças profissionais, de acordo com a legislação laboral em vigor;-----
2. Em caso de abandono do projecto de investimento a que alude o presente contrato de concessão de edificio para actividade turística, assistirá ao Concedente o direito de exigir o pagamento de uma indemnização por lucros cessantes, no valor correspondente a 5%, dos lucros, verificados nos últimos 3 anos de exploração e tendo em conta o número de anos em falta para o termo da Concessão.-----

Cláusula VIII

(Sanções)

- 1. O não cumprimento do estatuído na alínea b) do número um da cláusula VII, implicará a aplicação imediata à Concessionária de juros de mora, à taxa em vigor no momento da constituição em mora durante um prazo máximo de 90 (noventa) dias.-----
- 2. Findo o prazo referido na alínea anterior, as dívidas vencidas serão objecto de execução nos termos e condições estabelecidos na legislação tributária em vigor. -----

Cláusula IX

(Rescisão)

- 1. Qualquer das partes poderá rescindir o presente contrato se a outra violar as suas obrigações de forma grave ou reiterada se, depois de notificada, por escrito, para que cesse tal violação, não o faça no prazo de **30 (trinta) dias**, a contar da data da notificação da outra parte sobre tal violação.-----
- 2. O Concedente reserva-se o direito de rescindir o presente contrato de concessão no caso de violação das obrigações constantes das alíneas b) c) e d) da cláusula VII, sem o pagamento de qualquer indemnização.-----
- 3. O Concedente poderá ainda rescindir o presente contrato se ocorrer atraso injustificado de dois anos no pagamento da renda prevista na cláusula terceira.-----
- 4. Se, se verificar qualquer das causas constantes dos números precedentes, o Concessionário será notificado a justifica-las no prazo de 15 (quinze) dias úteis,

findos os quais, não se tendo manifestando ou julgados improcedentes as suas razões, será declarada a rescisão.-----

5. A revogação unilateral com fundamento em interesse público dará lugar ao pagamento de uma justa indemnização.-----

Cláusula X
(Força Maior)

1. No caso de, como resultado de um evento de Força Maior, qualquer parte se tornar incapaz, no todo ou em parte, de cumprir com as suas obrigações ao abrigo do presente contrato de concessão, as obrigações da Parte não faltosa, apenas e na medida em que tais obrigações sejam afectadas pelo referido evento de força maior, deverão ser suspensas enquanto se verificar a incapacidade assim provocada, mas apenas pelo correspondente período de tempo. -----
2. Força maior será qualquer evento imprevisível, fora do controlo razoável da parte que alegue ser afectada por tal evento e, nos termos a seguir enunciados, incluirá mas não estará limitado a estado de guerra (declarado ou não), rebeliões ou motins, acontecimentos sobrenaturais, incêndios, terremotos, cortes de comunicações e acidentes inevitáveis.-----
3. A parte que alegue força maior deve notificar a outra parte das situações de força maior num período de tempo razoável após a ocorrência dos factos invocados e deverá manter a outra parte informada de todos os desenvolvimentos significativos.-
4. A notificação deverá conter informação razoavelmente detalhada do evento de força maior e prever o período de tempo que a parte provavelmente necessitará para reparar a força maior.-----
5. A parte afetada deverá encetar todos os esforços, dentro do que seja razoável, para promover ou ultrapassar a situação de força maior da forma mais expedita possível.-
6. Quando a situação de força maior simplesmente atrase o cumprimento de alguma obrigação sujeita a prazo, o prazo estabelecido no presente contrato de Concessão para o cumprimento de tal obrigação e para o desempenho ou exercício de qualquer obrigação ou direito dela dependente e, se for o caso, o prazo para a duração do contrato de Concessão, deverá ser suspenso até que seja reposta a situação prévia às circunstâncias qualificadas como força maior, sendo que tal suspensão apenas terá

efeito em relação à Parte do contrato de concessão afetada pelo evento de força maior.-----

7. Se a situação de força maior persistir, ou se for razoavelmente previsível que persista por mais de cento e oitenta (180) dias, as Partes deverão reavaliar os termos do presente contrato de concessão e decidir se o mesmo deverá continuar ou cessar, dadas as novas circunstâncias.-----

Cláusula XI

(Redução)

No caso de alguma das disposições do presente contrato vir a ser judicialmente declarada inválida e/ou ineficaz, não poderá a parte restante ser prejudicada por tal facto, salvo se, a parte interessada demonstrar que o fim prosseguido pelas partes permite supor que estas não teriam celebrado o contrato sem a parte viciada.

Cláusula XII

(Registos)

Cabe à Concessionária promover o registo do presente contrato nos órgãos e repartições competentes, considerando-se título bastante para a obtenção do mesmo, uma cópia autenticada do presente contrato e a correspondente certidão emitida por esta Direcção.

Cláusula XIII

Cessão da Posição Contratual

1. A Concessionária reserva-se no direito de ceder a terceiro, mediante o trespasse, os direitos e obrigações emergentes deste contrato, assumindo esse terceiro a posição contratual da cessionária.
2. Para tanto deverá solicitar o envolvimento do Concedente, devendo este último providenciar a transferência de titulares, lavrando-se o instrumento apropriado.
3. Caso haja a devida autorização do concedente, a cessão da posição contratual nos termos do número anterior e só se efectivará depois de regularizadas todas as obrigações fiscais e contratuais da Concessionária, sendo o beneficiário da cessão responsável solidário em caso do seu não cumprimento.
4. Em caso de trespasse, o Estado reserva-se o direito de rever os termos contratuais

Cláusula XIV

(Início de Vigência)

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da data da aposição do competente visto por parte do Tribunal de Contas, com efeitos reactivos a data da assinatura do mesmo.

Cláusula XV

Fiscalização

1. A execução do presente contrato está sujeita a fiscalização a exercer pelas entidades competentes.-----
2. Sem prejuízo de intervenção de outras entidades, o seguimento e a avaliação das actividades a ser desenvolvidas no âmbito do presente contrato são feitos por uma equipa envolvendo o Tribunal de Contas, Ministério de Agricultura, Ministério da Economia e Finanças, Direcção Geral do Turismo e o Projecto REVIVE, etc.-----

Cláusula XVI

(Resolução de Litígios)

1. O presente Contrato será regulado pelas disposições legais aplicáveis na República Democrática de São Tomé e Príncipe. -----
2. Todas e quaisquer questões emergentes do presente Contrato, esgotadas as vias de resolução amigáveis ou de conciliação, serão resolvidas pelas Instâncias Judiciais Nacionais, com expressa renúncia a qualquer outro fórum.-----

----- Assim o disseram e reciprocamente aceitaram na qualidade em que outorgam do que dou fé.-----

-----Visada em minuta pelo Tribunal de Contas em_____. -----

----- O Imposto de selo devido por este contrato, na importância de Dbs. _____,00 e os emolumentos também devidos no total de Dbs. _____,00 foram pagos pela Guia de entrega de receitas do Estado recebida sob o número _____, cuja discriminação consta que segue a final.-----

-----Foram testemunhas presentes _____ e _____, residentes nesta Cidade, que assinam este contrato com os outorgantes e comigo, que mandei escrever e ler na presença simultânea de todos. -----

Feito e assinado na Cidade de São Tomé, aos ----- dias do mês de ----- 20----, em quatro exemplares, todos fazendo igual fé.-----

Pelo Concedente

Pela Concessionária

O Notário,