

CONSELHO DE MINISTROS**Resolução n.º 48/2025
de 18 de junho**

Sumário: Aprova a Minuta da Convenção de Estabelecimento a celebrar entre o Estado de Cabo Verde e a Sociedade de Turística e Imobiliária, SA (TURIM, SA).

O Governo de Cabo Verde estabeleceu, como uma das suas prioridades, a conceção de um novo modelo de Estado parceiro, regulador, visionário, supletivo e promotor da iniciativa privada e das organizações da sociedade civil.

A Sociedade de Turística e Imobiliária, SA (TURIM, SA), sociedade de direito cabo-verdiano, tendo adquirido ao Estado de Cabo Verde um lote de terreno, designado como Zona de Desenvolvimento Turístico Integrado 3A da Murdeira e Algodoeiro, na localidade de Murdeira, Ilha do Sal, com a área de 217. 000 m² (duzentos e dezassete mil metros quadrados), pretende desenvolver e explorar o Projeto de Investimento de expansão do atual Aldeamento Turístico da Murdeira (3ª fase), comercialmente designada de Murdeira Village Resort, orçado em €94.950.000 (noventa e quatro milhões, novecentos e cinquenta mil euros), desenvolvido em cinco fases, com a duração total de dez anos, prevendo a criação de oitocentos e oitenta e oito empregos diretos e permanentes.

Tendo em conta o volume de investimento que a Sociedade de Turística e Imobiliária, SA (TURIM, SA) pretende realizar e o impacto do projeto de ampliação do empreendimento turístico Murdeira Village Resort, na ilha do Sal e na economia cabo-verdiana.

O Governo de Cabo Verde considera o projeto de ampliação do empreendimento turístico Murdeira Village Resort de grande valia para promoção e aceleração do desenvolvimento da economia nacional, por isso o declara de interesse excecional no quadro da estratégia de desenvolvimento económico-social do país, atendendo também o impacto que representará em termos de investimento, de emprego, de formação profissional e de aumento quantitativo e qualitativo da oferta de alojamento a nível nacional, assim como de promoção efetiva do país como destino de conferências internacionais e regionais.

Assim,

Ao abrigo do disposto nos n.ºs 1 e 10 do artigo 16º da Lei n.º 26/VIII/2013, de 21 de janeiro, alteradas pelas Leis n.ºs 102/VIII/2016, de 6 de janeiro, 5/IX/2016, de 30 de dezembro, 20/IX/2017, de 30 de dezembro, 44/I X/2018, de 31 de dezembro, 86/IX/2020, de 28 de abril e 35/X/2023, de 31 de dezembro; e

Nos termos do n.º 2 do artigo 265º da Constituição, o Governo aprova a seguinte Resolução:

Artigo 1º**Aprovação**

É aprovada a Minuta da Convenção de Estabelecimento a celebrar entre o Estado de Cabo Verde e a Sociedade de Turística e Imobiliária, SA (TURIM, SA), constante do anexo à presente Resolução, da qual faz parte integrante.

Artigo 2º**Mandato**

É mandatado o Vice-Primeiro-Ministro e Ministro das Finanças para, em nome do Estado de Cabo Verde, proceder à assinatura da Convenção de Estabelecimento referida no artigo anterior.

Artigo 3º**Depósito do original da Convenção de Estabelecimento**

O original da Convenção de Estabelecimento fica em depósito na Agência de Promoção de Investimento e Exportações de Cabo Verde, I.P., doravante designada Cabo Verde TradeInvest, dando conhecimento a todas as entidades intervenientes no processo de aprovação.

Artigo 4º**Entrada em vigor**

A presente Resolução entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em Conselho de Ministros, aos 3 de junho de 2025. — O Primeiro-Ministro, *José Ulisses de Pina Correia e Silva*.

ANEXO**(A que se refere o artigo 1º)****MINUTA DE CONVENÇÃO DE ESTABELECIMENTO ENTRE O ESTADO DE CABO VERDE E A SOCIEDADE DE TURÍSTICA E IMOBILIÁRIA, SA (TURIM, SA)**

Considerando que:

1 - O investidor já adquiriu ao Estado de Cabo Verde o lote de terreno, designado como ZDTI 3A da Murdeira e Algodoeiro, na localidade de Murdeira, Ilha do Sal, com a área de 217.000 m² (duzentos e dezassete mil metros quadrados), para efeitos de implementação da 3ª fase do Aldeamento Turístico da Murdeira, adiante designado por projeto Murdeira Village Resort.

2 - O projeto Murdeira Village Resort, vem no seguimento do investimento realizado pela Sociedade de Turística e Imobiliária, SA (TURIM, SA) entre 1992 e 2002 no empreendimento Aldeamento Turístico da Murdeira, comercialmente designada de Murdeira Village Resort.

3 - No atual Aldeamento Turístico da Murdeira foram concluídas a 1ª e 2ª e está em funcionamento desde 2002, onde o investimento realizado foi de 28.000.000 € (vinte e oito milhões de euros), consubstanciada em:

a) Fase 1, com um investimento de 13.000.000 € (treze milhões de euros), assim distribuídas:

- 53 (cinquenta e três) vivendas;
- 87 (oitenta e sete) apartamentos T1, T2 e T3;
- 1 (um) Hotel com 40 suites, incluindo edifício técnico, armazéns e lavandaria;
- 1 Restaurante/snack bar, incluindo 2 piscinas;
- 1 Sede Administrativa;
- 1 Centro clínico;
- 1 Ginásio
- 1 Campo polivalente
- 1 campo de ténis;
- 45 (quarenta e cinco) garagens;
- 1 ETAR;
- Infraestruturas e arranjos exteriores.

b) Fase 2, com um investimento de 15.000.000 € (quinze milhões de euros), distribuídas por:

- 59 (cinquenta e nove) vivendas;
- 116 (cento e dezasseis) Apartamentos T0, T1, T2, T3;

- 1 Edifício administrativo;
- 18 (dezoito) garagens;
- 1 (um) Snack/bar;
- Infraestruturas e arranjos exteriores.

c) Foram criados cerca de 370 (trezentos e setenta) empregos diretos e permanentes após a execução das duas fases do atual Aldeamento Turístico da Murdeira.

4 - A Sociedade de Turística e Imobiliária, SA (TURIM, SA), empresa domiciliada na freguesia da Nossa Senhora das Dores, Ilha do Sal, Cabo Verde, registada na Conservatória do Registo Predial, Comercial e Automóvel do Sal com o n.º e com o número de identificação fiscal, pretende executar, no Plano de Ordenamento Detalhado da Murdeira Village - Ilha do Sal, numa área de 217.000 m² (duzentos e dezassete mil metros quadrados), um projeto de ampliação do atual Aldeamento Turístico da Murdeira (3ª fase), empreendimento existente e em funcionamento desde 2002, construindo mais 660 (seiscentos e sessenta) unidades habitacionais e turísticas, diversos espaços comerciais, escritórios e outras infraestruturas, num investimento total estimado em 94.950.000 € (noventa e quatro milhões, novecentos e cinquenta mil euros), obtidos essencialmente do mercado externo e desenvolvido em 5 (cinco) fases, com a duração total de 10 (dez) anos, composto da seguinte forma:

a) Fase 1

- Empreendimento imobiliário e turístico David Vilas;
- Empreendimento imobiliário e turístico Agnelo Residence;
- Centro de Conferencias Luna Park;
- Boutique Hotel da Murdeira;
- Beach Club da Murdeira.

Esta fase será desenvolvida num período total de 3 (três) anos, de janeiro de 2024 a dezembro de 2026, com um investimento total de €16.850.000 (dezasseis milhões, oitocentos e cinquenta mil euros).

O Empreendimento Imobiliário e Turístico David Villas abarca a construção de 42 (quarenta e dois) habitações singulares, 1 (uma) piscina comum, 1 (um) bar-esplanada e 1 (um) parque infantil, orçado em cerca de €9.500.000 (nove milhões e quinhentos mil euros), com um prazo de execução de 36 meses, com início das obras já em execução desde janeiro de 2024.

O Empreendimento Imobiliário e Turístico Agnelo Residence abarca a construção de 25 apartamentos de diferentes tipologias, incluindo garagens, orçado em €1.900.000 (um milhão e novecentos mil euros), com um prazo de execução de 12 (doze) meses, com início das obras, em janeiro 2025.

O Centro de Conferências Luna Park abarca a construção de um centro-multiusos com 10 salas de conferências, promovida em parceria com a empresa de eventos, Service Sounds e Eventos, Lda., orçado em €2.600.000 (dois milhões e seiscientos mil euros), com um prazo de execução de 24 (vinte e quatro) meses, após o início das obras, iniciadas em janeiro de 2024.

O Boutique Hotel da Murdeira é composto por 25 (vinte e cinco) quartos, incluindo um centro de interpretação ambiental, orçado em €2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil euros), com um prazo de execução de 24 (vinte e quatro) meses, após início das obras, iniciadas em janeiro de 2025.

O Beach Club da Murdeira, é composto por 1 (um) spa e bar restaurante, orçado em €350.000 (trezentos e cinquenta mil euros), com um prazo de execução de 12 (doze) meses, após início das obras, iniciadas em janeiro de 2025.

b) Fase 2

- Empreendimento imobiliário e turístico Tua Villas;
- Hotel Residencial Murdeira.

Esta fase será desenvolvida num período total de 3 (três) anos, de janeiro de 2026 a dezembro de 2028, com um investimento total de €18.900.000 (dezoito milhões e novecentos mil euros).

O Empreendimento Imobiliário e Turístico Tua Villas abarca a construção de 2 (dois) blocos habitacionais com 48 (quarente e oito) moradias, 17 (dezassete) moradias individuais geminadas, 29 (vinte e nove) moradias individuais isoladas e ainda 9 (nove) espaços comerciais, orçado em €12.500.000 (doze milhões e quinhentos mil euros), com um prazo de execução de 36 (trinta e seis) meses, após início das obras, prevista para janeiro de 2026.

O Hotel Residencial Murdeira, composto por 100 (cem) quartos, incluindo 2 (duas) piscinas, orçado em €6.400.000 (seis milhões e quatrocentos mil euros), com um prazo de execução de 24 (vinte e quatro) meses, após o início das obras, previsto para janeiro de 2027.

c) Fase 3

- Centro Comercial da Murdeira;
- Edifício Multiusos da Murdeira;
- Capela da Murdeira;
- Edifício dos Serviços Comuns da Murdeira.

Esta fase será desenvolvida num período total de 4 (quatro) anos, de janeiro de 2027 a dezembro de 2030, com um investimento total de €18.290.000 (dezoito milhões, duzentos e noventa mil euros).

O Centro Comercial é composto por 1 (um) hipermercado, 2 (dois) boutiques, 1 (uma) loja de eletrodomésticos, 1 (uma) loja de mobiliário e decoração de interiores, 2 (duas) lojas de materiais tecnológicos, 1 (um) consultório médico (6 salas), 1 (um) auditório para 50 pessoas, 12 (doze) parque de diversão, bares e 4 (quatro) restaurantes, orçado em €9.750.000 (nove milhões, setecentos e cinquenta mil euros), com um prazo de execução de 24 (vinte e quatro) meses, após início das obras, prevista para Janeiro de 2028.

O Edifício Multiusos da Murdeira abarca a construção de 1 (um) edifício misto de escritórios e habitação com 5(cinco) pisos, orçado em €7.800.000 (sete milhões e oitocentos mil euros), com um prazo de execução de 24 (vinte e quatro) meses, após início das obras, prevista para janeiro de 2029.

A Capela da Murdeira abarca a construção 1 (uma) capela para culto religioso, incluindo área envolvente, orçado em €290.000 (duzentos e noventa mil euros), com um prazo de execução de 12 (doze) meses, após início das obras, prevista para janeiro de 2028.

O Edifício dos Serviços Comuns da Murdeira abarca todos os serviços comuns as várias estruturas do empreendimento turístico, orçado em €450.000 (quatrocentos e cinquenta mil euros), com um prazo de execução de 12 (doze) meses, após início das obras, prevista para janeiro de 2027.

d) Fase 4

- Hotel Cambar di Sol em Murdeira;
- Centro Educativo, Desportivo e Recreativo da Murdeira.

Esta fase será desenvolvida num período total de 3 (três) anos, de janeiro de 2028 a dezembro 2030, com um investimento total de €21.260.000 (vinte um milhões, duzentos e sessenta mil euros).

O Hotel Cambar di Sol em Murdeira abarca a construção de um hotel de 4 estrelas, com 200 (duzentos) quartos, orçado em €17.300.000 (dezassete milhões e trezentos mil euros), com um prazo de execução de 36 (trinta e seis) meses, após início das obras, prevista para janeiro de 2028.

O Centro Educativo, Desportivo e Recreativo da Murdeira, abarca a construção a construção de uma escola primária, um parque infantil, um ginásio e remodelação das garagens existentes, orçado em €3.960.000 (três milhões, novecentos e sessenta mil euros), com um prazo de execução de 24 (vinte e quatro) meses, após início das obras, prevista para janeiro de 2029.

e) Fase 5

- Hotel Clínica da Murdeira;
- Remodelação e Ampliação da Clínica da Murdeira.

Esta fase será desenvolvida num período total de 3 (três) anos, de janeiro de 2030 a dezembro de 2032, com um investimento total de €11.850.000 (onze milhões, oitocentos e cinquenta mil euros).

O Hotel Clínica da Murdeira abarca a construção de um Hotel Clínica com 120 (cento e vinte) quartos, orçado em €9.600.000 (nove milhões e seiscentos mil euros), com um prazo de execução de 36 (trinta e seis) meses, após início das obras, prevista para janeiro de 2030.

A Remodelação e Ampliação da Clínica da Murdeira, abarca a remodelação e ampliação da Clínica da Murdeira já existente, orçado em 1.900.000,00 € (um milhão e novecentos mil euros) e construção de um parque de estacionamento privado, com 2.200m² de superfície, orçado em €350.000 (trezentos e cinquenta mil euros), com um prazo de execução de 24 (vinte e quatro) meses, após início das obras, prevista para janeiro de 2031.

Infraestruturas Genéricas:

- Reabilitação de edificações e infraestruturas existentes;
- Novas infraestruturas, equipamentos e arranjos exteriores;
- Construção de uma nova ETAR e Armazéns de apoio.

As infraestruturas gerais serão desenvolvidas conforme o desenvolvimento do projeto, como complemento das fases. Nestas estão incluídas a reabilitação de edificações e infraestruturas existentes, a construção de novas infraestruturas, equipamentos e arranjos exteriores, e ainda a construção de uma nova ETAR e Armazéns de apoio, na área externa de intervenção do Plano de Ordenamento Detalhado da Murdeira Village, orçado em €7.800.000 (sete milhões e oitocentos mil euros), com um prazo de execução entre os anos de 2025 a 2033.

5) Criação de 888 (oitocentos e oitenta e oito) empregos diretos e permanentes durante a fase de funcionamento do Projeto de Investimento.

6) A ordem e a composição das fases podem ser alteradas de acordo com a situação do mercado e obtenção do financiamento, sem comprometer o prazo total de execução, previamente estabelecida.

7) O Projeto de investimento insere-se integralmente no Plano de Ordenamento Territorial da Zona de Desenvolvimento Turístico Integrado 3A da Murdeira e Algodoeiro, respeitando as exigências de proteção ambiental dessa zona.

8) Tendo em consideração o volume de investimento que a Sociedade de Turística e Imobiliária, SA (TURIM, SA) pretende realizar e o impacto do projeto Murdeira Village Resort, na Ilha do Sal e na economia cabo-verdiana.

O Governo de Cabo Verde considera o projeto Murdeira Village Resort de grande valia para promoção e aceleração do desenvolvimento da economia nacional, por isso o declara de interesse excecional no quadro da sua estratégia de desenvolvimento económico-social do país, considerando também o impacto que representará em termos de investimento, de emprego, de formação profissional e de aumento quantitativo e qualitativo da oferta de alojamento a nível nacional.

Assim,

Entre:

O Estado de Cabo Verde, adiante designado por Estado, representado pelo Vice-Primeiro Ministro e Ministro das Finanças, Dr. Olavo Avelino Garcia Correia, conforme a Resolução do Conselho de Ministros n.º /2025, de de; e

A Sociedade de Turística e Imobiliária, SA (TURIM SA), com sede social na Freguesia de Nossa Senhora das Dores, Cidade de Espargos, Ilha do Sal, com capital social no valor de 300.000.000\$00 (trezentos milhões de escudos cabo-verdianos), matriculada na Conservatória do Registo Predial, Comercial e Automóvel do Sal sob o n.º, com NIF n.º, neste ato representada pelo seu Presidente do Conselho de Administração, o Sr. Diniz Augusto Dias Fonseca, portador do CNI n.º, emitido pelo Sistema Nacional de Identificação e Autenticação Civil, válido até 25/11/2029, residente em Murdeira, adiante designada por Investidora.

É celebrada a presente Convenção de Estabelecimento, que se rege pelas seguintes cláusulas:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula Primeira

Objeto

A presente Convenção de Estabelecimento tem por objeto estabelecer um conjunto de direitos, obrigações e incentivos que as Partes aqui representadas assumem, a fim de facilitar a execução do projeto de ampliação do atual Aldeamento Turístico da Murdeira (3ª fase), denominado “Murdeira Village Resort”, a ser expandido na ilha de Sal.

Cláusula Segunda

Definições

Para os efeitos da presente Convenção de Estabelecimento, os termos e expressões abaixo indicados têm o significado e conteúdo seguintes:

- a) “Projeto de Investimento”, o conjunto das unidades, infraestruturas, equipamentos e serviços complementares que constituem o objeto da presente Convenção;
- b) “Alteração das circunstâncias”, a alteração anormal das circunstâncias em que as Partes fundaram a decisão de contratar, desde que a exigência das obrigações assumidas pela parte lesada afete gravemente os princípios da boa-fé e não esteja coberta pelos riscos próprios da Convenção de Estabelecimento, designadamente a alteração substancial e imprevisível das condições económicas, que resulte de uma grave recessão no mercado internacional ou do produto;
- c) “Força maior”, considera-se caso de força maior o facto natural ou situação imprevisível e inevitável cujos efeitos se produzam independentemente da vontade ou das circunstâncias próprias da Investidora e que impeçam a realização dos objetivos da Convenção de Estabelecimento e/ou o cumprimento das obrigações da Investidora;
- d) “Incentivos”, as reduções e isenções de impostos fiscais e aduaneiros a conceder pelo Estado à Investidora, nos termos da lei e condições constantes da presente Convenção;
- e) “Período de investimento”, o prazo de 10 (dez) anos estipulado para a realização do investimento proposto, contados a partir do início das obras do Projeto de Investimento;
- f) “Vigência da Convenção de Estabelecimento”, 15 (quinze) anos contados a partir da data da sua assinatura.

CAPÍTULO II

OBJETIVOS DO PROJETO

Cláusula Terceira

Objetivos contratuais

1 - A presente Convenção de Estabelecimento tem por objetivo:

- a) A realização de um Projeto de Investimento no valor €94.950.000 (noventa e quatro milhões, novecentos e cinquenta mil euros);

b) As obras iniciaram em janeiro de 2024, estimando-se que a execução global do projeto, distribuído por 5 fases, será de 10 (dez) anos, aproximadamente;

c) A criação de 888 (oitocentos e oitenta e oito) empregos diretos e permanentes durante a fase de funcionamento do Projeto de Investimento global, totalizando as 5 (cinco) fases.

2 - São igualmente objetivos contratuais da presente Convenção de Estabelecimento, de acordo com o artigo 3º da Lei n.º 13/VIII/2012 de 11 de julho, alterada pelo Decreto-Lei n.º 34/2013, de 24 de setembro, contribuir para a melhoria do bem-estar social, comprometendo a Investidora a envolver-se ativa e financeiramente em atividades de carácter social nos seguintes setores:

a) 50 (cinquenta) habitações sociais, dirigidas essencialmente aos empregados deste Projeto e seus familiares, mediante assinatura de protocolo de ajuda com a Câmara Municipal do Sal, após a conclusão da 3ª fase, e de acordo com as necessidades e as disponibilidades geradas pelo projeto, utilizando a energia verde (painéis solares), para o abastecimento da energia.

b) Acordos de protocolo com o IEFPP, para formação profissional de 50 (cinquenta) trabalhadores anualmente, dirigidos essencialmente aos empregados deste Projeto.

c) Acordos com a Direção Geral do Ambiente e com ONGs do sector ambiental para o desenvolvimento de projetos de promoção ambiental 1 (um) centro de interpretação ambiental e 1(um) centro de proteção de tartarugas e outras espécies marinhas da Baía da Murdeira).

3 - A aptidão para atingir qualquer um dos objetivos do projeto constantes da presente cláusula está dependente da não ocorrência de factos que consubstanciem a existência de força maior ou de alteração de circunstâncias.

4 - A existência ou não de caso de força maior ou de alteração de circunstâncias é reconhecida por conciliação das Partes ou por recurso à instância arbitral nos termos do Capítulo VII da presente Convenção de Estabelecimento.

Cláusula Quarta

Declaração de interesse excecional do Projeto

O Governo considera o Projeto Murdeira Village Resort, de grande valia para Cabo Verde e, por isso, declara-o de interesse excecional no quadro da estratégia de desenvolvimento nacional tendo em conta a sua dimensão e natureza e as implicações económicas e sociais que representa, designadamente o volume de investimento, a criação de empregos e de riqueza, assim como a criação de condições para um desenvolvimento sustentado do turismo nacional.

Cláusula Quinta

Enquadramento dos empreendimentos

1 - A implementação do Projeto de Investimento já se encontra devidamente enquadrada nos instrumentos de gestão territorial e nas servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis.

2 - O Projeto de Investimento denominado Murdeira Village Resort deverá observar o programa e os parâmetros ambientais e urbanísticos aprovados, nomeadamente quanto às proporções máximas de densidades populacionais e mínimas de espaços verdes, arruamentos e estacionamento, os coeficientes de impermeabilização dos solos, os índices máximos de construção e implantação, a não ser quando outra solução haja sido aprovada pelas autoridades responsáveis pelo ordenamento de território.

Cláusula Sexta

Concretização do Projeto

1 - O Projeto de Investimento será realizado pela Investidora e/ou por sociedades por si contratadas ou em relação de participação, de acordo com normas vigentes no país em matéria de ordenamento do território, construção civil e preservação ambiental.

2 - A Investidora deverá comunicar previamente à Cabo Verde TradeInvest a lista nominal das empresas contratadas e parceiras, acompanhada dos respetivos contratos, para efeito de acompanhamento e notificação pela Direção Nacional das Receitas do Estado.

3 - As obras, a serem executadas, de acordo com o presente projeto, tem a duração de 10 (dez) anos, devendo o seu início ter lugar no prazo máximo de três meses, a contar da entrada em vigor da presente Convenção de Estabelecimento.

4 - A Investidora obriga-se a fornecer informações trimestrais relacionadas com a execução do Projeto de Investimento de acordo com o formulário fornecido pela autoridade central de administração turística, sem prejuízo da obrigação de prestar quaisquer informações que lhe forem solicitadas pela Cabo Verde TradeInvest e pela Direção Nacional de Receitas do Estado ou por outras entidades competentes.

Cláusula Sétima

Garantias gerais para a execução do projeto

O Governo assegura à Investidora os direitos e as garantias previstos na Lei n.º 13/VIII/2012, de 11 de julho, alterada pelo Decreto-Lei n.º 34/2013, de 24 de setembro, para a instalação e o funcionamento do Projeto de Investimento, designadamente, segurança e proteção do seu

investimento, não discriminação, abertura de contas em divisa e sua movimentação nas suas transações com o exterior, transferência do capital investido e dos lucros da Investidora, para o exterior, provenientes dos investimentos realizados no país.

Cláusula Oitava

Trabalhadores estrangeiros

1 - A Investidora pode contratar trabalhadores estrangeiros, nos termos da Lei.

2 - Aos trabalhadores estrangeiros contratados pela Investidora é garantida livre transferência para o exterior dos rendimentos auferidos no âmbito do Projeto de Investimento, desde que ao abrigo da Lei e nos termos da mesma.

3 - Desde que ao abrigo da Lei e nos termos da mesma, a transferência de rendimento para o exterior, por qualquer entidade, é permitido e não está sujeito a qualquer autorização.

CAPÍTULO III

OBRIGAÇÕES DA INVESTIDORA

Cláusula nona

Obrigações da Investidora

A Investidora obriga-se perante o Estado a:

- a) Realizar os investimentos necessários e previstos para a concretização do Projeto de Investimento descrito na presente Convenção;
- b) Fornecer, nos prazos estabelecidos, todas as informações que lhe forem solicitadas pelas entidades competentes, para efeitos de acompanhamento, controlo e fiscalização do Projeto Turístico, com vista ao cumprimento dos objetivos definidos na Cláusula terceira;
- c) Comunicar a Cabo Verde TradeInvest qualquer alteração ou ocorrência que ponha em causa a implementação ou o funcionamento do Projeto de Investimento;
- d) Cumprir atempadamente as obrigações legais a que esteja vinculada, designadamente as fiscais e as para com a segurança social, e entregar o comprovativo da licença de construção, renovada, emitida pela Câmara Municipal do Sal, antes do início da implementação do Projeto;
- e) Apresentar o comprovativo da aprovação do Instrumento de Mitigação Ambiental antes da implementação do Projeto;

- f) Manter as condições legais necessárias ao exercício da respectiva atividade, nomeadamente quanto à sua situação em matéria de licenciamento;
- g) Manter durante a vigência da Convenção uma contabilidade organizada de acordo com o Sistema Nacional de Contabilidade e Relato Financeiro e que permita autonomizar os efeitos do Projeto;
- h) Cumprir, nos prazos estabelecidos, com os objetivos estipulados no n.º 3 da Cláusula Sexta;
- i) Apresentar contabilidade separada por cada uma das fases do projeto que permita o controlo dos benefícios fiscais por parte da Administração Fiscal.

CAPÍTULO IV

OBRIGAÇÕES DO ESTADO

Cláusula décima

Obrigações do Estado

Com vista à realização do Projeto de Investimento, o Estado obriga-se a:

- a) Criar condições para que o programa de investimento se materialize com base nos princípios e objetivos da política nacional de turismo;
- b) Acompanhar e fiscalizar, através dos serviços competentes, o cumprimento das obrigações impostas à Investidora e a implementação dos projetos de construção e do Projeto de Investimento;
- c) Conceder, a pedido da Investidora, os benefícios fiscais e aduaneiros previstos nesta Convenção de Estabelecimento.
- d) Proteger os interesses legítimos do investidor durante e após o período de investimento.

Cláusula Décima Primeira

Incentivos fiscais

1 - Para a construção, instalação e exploração do Projeto de Investimento, a Investidora beneficia até o fim do período de construção de cada uma das fases do Projeto de Investimento e ao longo do primeiro ano de funcionamento dos mesmos, desde que requeridos nos termos do artigo 16º da Lei n.º 26/VIII/2013, de 21 de janeiro, alterada pelas Leis n.ºs 102/VIII/2016, de 6 de janeiro, 5/IX/2016, de 30 de dezembro, 20/IX/2017, de 30 de dezembro, 44/IX/2018, de 31 de 31

dezembro, 86/IX/2020, de 28 de abril, e 35/X/2023, de 31 de dezembro, que consagra os princípios gerais aplicáveis aos benefícios fiscais e estabelece o seu conteúdo e fixa as respetivas regras de concessão e controlo, de isenção de direitos aduaneiros, taxas ou impostos relacionados, na importação dos seguintes bens incorporáveis no projeto de investimento e das infraestruturas básicas necessárias à sua instalação e funcionamento:

- a) Observado e em conformidade com a regulamentação técnica em vigor, todo o mobiliário, materiais e equipamentos incorporáveis nas suas instalações e que contribuam para a sua valorização final, designadamente todos e quaisquer materiais de construção civil, estruturas metálicas e equipamentos sanitários, equipamentos elétricos e eletrónicos, e de decoração, bem como seus acessórios e peças separadas, exceto blocos, cimentos, tintas, vernizes e lâmpadas incandescentes, quando os mesmos se encontram em comercialização no mercado local e apresentam características ou especificações similares às exigidas;
- b) Fardamentos e outros equipamentos de proteção individual destinados ao pessoal a trabalhar nos empreendimentos inseridos no projeto de Investimento, desde que os mesmos não se encontram em comercialização no mercado local e apresentam características ou especificações similares às exigidas;
- c) Veículos de transporte coletivos e misto novos, equipados unicamente com motor de propulsão elétrico, afetos ao transporte exclusivo de turistas, bagagens e mercadorias uma única só vez, desde que na data de importação sejam criadas, na zona de investimento, as condições de recarga desses tipos de veículos;
- d) Todos equipamentos para a prática de desportos náuticos, nomeadamente, pranchas e velas de kitesurf, jet ski, waterbikes, equipamentos de mergulho e embarcações para a prática de excursões náuticas;
- e) Equipamentos e instrumentos para animação musical e cultural, destinados à utilização no empreendimento.

2 - A isenção de Direitos Aduaneiros prevista na alínea b) do n.º 1, fica condicionada à demonstração por parte do promotor da impossibilidade de produção e comercialização dos fardamentos e outros equipamentos de proteção individual no mercado local.

3 - A isenção de Direitos Aduaneiros fica condicionada ao prazo previsto no n.º 5 do artigo 16º da Lei n.º 26/VIII/2013, de 21 de janeiro, alterada pelas Leis n.ºs 102/VIII/2016, de 6 de janeiro, 5/IX/2016, de 30 de dezembro, 20/IX/2017, de 30 de dezembro, 44/IX/2018, de 31 de dezembro, 86/IX/2020, de 28 de abril, e 35/X/2023, de 31 de dezembro, e à prévia apresentação à Cabo Verde TradeInvest, e aprovação do Instituto do Turismo de Cabo Verde, de listas quantificadas dos bens a importar, correspondentes à execução do Projeto.

4 - A Investidora, com respeito ao Projeto de Investimento, beneficiará em sede do Imposto Sobre Rendimento das Pessoas Coletivas (IRPC) de crédito fiscal por dedução à coleta de IRPC em montante correspondente a 50% dos investimentos relevantes realizados na remodelação e modernização do empreendimento, devendo a dedução realizar-se nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 12º do Código de Benefícios Fiscais.

5 - A Investidora com respeito ao Projeto de Investimento, beneficiará dos seguintes incentivos fiscais em sede do Imposto Único sobre o Património (IUP) e Imposto de Selo:

- a) Isenção do IUP na aquisição e venda de imóveis e terrenos para a construção, instalação, desenvolvimento ou exploração do Projeto de Investimento;
- b) Isenção do Imposto de Selo em quaisquer operações de financiamento ou contratação de seguros no que diz respeito ao Projeto de Investimento, nos termos da lei.

6 - A isenção do Imposto Único sobre o Património fica condicionada à respetiva aceitação pelo órgão municipal competente, nos termos da lei aplicável, e a mesma não confere ao Município o direito a compensação pela receita perdida em virtude de isenção concedida;

7 - Para efeitos do n.º 1, consideram-se infraestruturas básicas:

- a) As obras de construção e remodelação das vias de acesso, arruamentos principais e secundários, bem como todos os materiais de pavimentação necessários;
- b) As obras de construção e remodelação das redes coletivas de água, saneamento e esgotos, tratamento de águas residuais, eletricidade, telefones e demais infraestruturas técnicas, necessárias aos estabelecimentos ou empreendimentos turísticos a serem construídos, bem como todos os materiais, elementos estruturais, depósitos, equipamentos de instrumentação, apoio, controlo e medição, necessários ao bom funcionamento daquelas redes;
- c) Os equipamentos urbanos e coletivos, nomeadamente, pérgulas, equipamentos de recolha de lixo, piscinas, balneários, sanitários públicos, postos de receção, armazéns de ferramentas e instalações de apoio e manutenção, equipamento de parques infantis, bancos de jardim, caixotes de lixo e pontos de observação;
- d) As plantas e equipamentos de jardinagem, necessários ao tratamento paisagístico e arranjos exteriores do empreendimento turístico;
- e) De uma forma geral todos os equipamentos complementares de usufruto coletivo aos utilizadores do empreendimento turístico.

8 - Os pedidos de concessão dos incentivos aduaneiros são instruídos conforme o previsto no artigo 7º da Lei n.º 26/VIII/2013, de 21 de janeiro, alterada pelas Leis n.ºs 102/VIII/2016, de 6 de janeiro, 5/IX/2016, de 30 de dezembro, 20/IX/2017, de 30 de dezembro, 44/IX/2018, de 31 de dezembro, Lei n.º 86/IX/2020, de 28 de abril, e 35/X/2023, de 31 de dezembro, que consagra os princípios gerais aplicáveis aos benefícios fiscais e estabelece o seu conteúdo e fixa as respetivas regras de concessão.

9 - Os pedidos de alteração da lista referida no artigo 7º da Lei n.º 26/VIII/2013, de 21 de janeiro, alterada pela Lei n.º 102/VIII/2016, de 6 de janeiro, Lei n.º 5/IX/2016, de 30 de dezembro, Lei n.º 20/IX/2017, de 30 de dezembro, Lei n.º 44/IX/2018, de 31 de dezembro, 86/IX/2020, de 28 de abril, e pela Lei n.º 35/X/2023, de 31 de dezembro, devem ser fundamentados e aprovados nos termos do número um da presente Cláusula.

10 - Os incentivos mantêm-se em vigor pelos prazos por que forem concedidos, salvo se a presente Convenção for denunciada antes do seu termo por culpa da Investidora, designadamente por incumprimento das suas obrigações legais, nomeadamente fiscais, bem como o incumprimento das clausula Nona e Décima Quinta.

11 - Para efeitos da presente cláusula, considera-se relevante o investimento em ativos fixos tangíveis, adquiridos em estado novo e afetos a projeto de investimento em território nacional, bem como o investimento com a aquisição de patentes e licenças para utilização de tecnologias certificadas pela entidade competente.

12 - O direito aos incentivos concedidos pela presente Convenção é intransmissível, salvo o disposto na cláusula seguinte.

Cláusula Décima Segunda

Transmissibilidade de direitos e obrigações da Investidora

1 - A Investidora pode ceder todos os direitos e obrigações que para si decorrem desta Convenção de Estabelecimento, desde que autorizada pelo Estado.

2 - O pedido de cessão deve ser formulado com referência a esta cláusula da Convenção de Estabelecimento por escrito entregue na Cabo Verde TradeInvest.

3 - A resposta deve ser dada no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da acusação de receção da referida notificação, tendo por base o parecer da Cabo Verde TradeInvest e da Direção Nacional de Receitas do Estado, ao qual deve constar a identificação da empresa que irá receber a transmissão de direito, incluindo a sua capacidade financeira de acordo com a lei vigente.

Cláusula Décima Terceira

Outros compromissos do Estado

O Estado compromete-se a desenvolver os melhores esforços no sentido de apoiar a Investidora, designadamente na agilização da apreciação, aprovação e licenciamento célere de projetos que lhe forem submetidos, sempre através de organismos competentes e nos termos da legislação vigente.

CAPÍTULO V

ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO PROJETO

Cláusula Décima Quarta

Acompanhamento e fiscalização

1 - A Cabo Verde TradeInvest é o interlocutor único da Investidora, representando todas as entidades administrativas envolvidas na implementação do Projeto de Investimento, sem prejuízo das competências próprias daquelas entidades.

2 - Sem prejuízo das funções de tutela ministerial do setor e dos poderes de fiscalização que cabem às competentes instâncias oficiais do Estado de Cabo Verde, incumbe à Cabo Verde TradeInvest a responsabilidade de acompanhar e fiscalizar o projeto e a execução da presente Convenção de Estabelecimento, devendo a Investidora fornecer-lhe atempadamente todas as informações tidas por razoáveis e necessárias para o efeito.

3 - A Investidora, conforme lhe seja solicitado pelas entidades competentes do Estado de Cabo Verde, faculta, em tempo oportuno, com a periodicidade devida e razoável, para os efeitos a que se destinam, as provas adequadas de que estão a ser satisfeitos os objetivos e obrigações constantes da presente Convenção de Estabelecimento.

4 - A Investidora aceita a fiscalização do cumprimento das obrigações resultantes da presente Convenção de Estabelecimento, nos termos do n.º 2 da presente Cláusula.

5 - A fiscalização é efetuada através de visitas ao local em que o Projeto de Investimento se desenvolve, sendo as ações de fiscalização executadas com a periodicidade havida por conveniente, durante o período normal de expediente.

CAPÍTULO VI

CONCATENAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES E INCUMPRIMENTO, RESCISÃO E MODIFICAÇÃO DA CONVENÇÃO

Cláusula Décima Quinta

Princípios Gerais

1 - A concessão do incentivo fiscal ao investimento constitui contrapartida do exato e pontual cumprimento, pela Investidora, dos objetivos e obrigações fixadas nos termos e condições constantes da presente Convenção de Estabelecimento.

2 - Na análise e na decisão de todas as questões administrativas, designadamente concessão de licenças, autorizações e aprovações, devem todas as entidades públicas, centrais e locais, cooperar entre si, concorrendo para se obter, com celeridade e eficácia, as decisões necessárias para a boa execução do projeto de investimento.

Cláusula Décima Sexta

Rescisão da Convenção

1 - A Convenção de Estabelecimento pode ser rescindida nos seguintes casos:

- a) Não cumprimento, imputável à Investidora, dos objetivos e obrigações contratuais, nos prazos estabelecidos na presente Convenção;
- b) Prestação de informações falsas ou viciação de dados sobre a situação da Investidora e dos empreendimentos fornecidos à Cabo Verde TradeInvest, na fase de apreciação, da negociação ou durante o acompanhamento da execução da Convenção de Estabelecimento;
- c) Dissolução ou falência da Investidora;
- d) Incumprimento doloso de decisões judiciais ou arbitrais relativas à Investidora;
- e) Interrupção por mais de 1(um) ano da atividade por facto imputável a uma das Partes.
- f) Incumprimento das obrigações legais, nomeadamente fiscais ou aduaneiras.

2 - Para efeitos de verificação dos requisitos previstos na alínea a) do n.º 1 deve ser tido em conta o grau de cumprimento dos objetivos contratuais, acordado contratualmente.

3 - A rescisão da Convenção de Estabelecimento, por causa imputável à Investidora, determina a perda total ou parcial dos incentivos concedidos, acrescida de juros, quando devidos, ou de juros

compensatórios, especialmente previstos para o efeito, que são contados desde a atribuição desses incentivos até à rescisão do contrato.

4 - No caso de rescisão da presente Convenção de Estabelecimento, a Investidora pode recorrer à arbitragem em conformidade com o disposto no capítulo VII.

Cláusula Décima Sétima

Renegociação do contrato

1 - A presente Convenção pode ser objeto de renegociação a pedido de qualquer das Partes, caso ocorra algum evento que altere substancialmente as circunstâncias em que fundaram a sua vontade de contratar.

2 - As alterações à presente Convenção que resultarem da renegociação prevista no número anterior são sujeitas a aprovação, mediante parecer da Cabo Verde TradeInvest e da Direção Nacional de Receitas do Estado, e Resolução do Conselho de Ministros.

Cláusula Décima Oitava

Modificação

1 - A presente Convenção de Estabelecimento pode ser modificada por acordo entre as Partes, com observância dos termos e condições legal e regulamentarmente previstos para esse efeito, quando existam, mediante o parecer favorável da Cabo Verde TradeInvest e da Direção Nacional de Receitas do Estado.

2 - Qualquer modificação à presente Convenção revestirá a forma de documento escrito, assinado pelas Partes e publicado no Boletim Oficial de Cabo Verde, nos termos do n.º 2 da Cláusula anterior.

Cláusula décima nona

Responsabilidade das Partes

A responsabilidade de qualquer das Partes pelo incumprimento das obrigações ou pela violação dos deveres previstos na presente Convenção será apreciada nos termos do Capítulo VII.

CAPÍTULO VII

INTERPRETAÇÃO, INTEGRAÇÃO, APLICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE ESTABELECIMENTO E RESOLUÇÃO DOS DIFERENDOS

Cláusula Vigésima

Princípios gerais

Sempre que entre as Partes se suscitem dúvidas quanto à interpretação ou aplicação da presente Convenção de Estabelecimento, se mostrar necessária à sua integração ou se gerar conflito ou diferendo ou se verificar uma situação de força maior ou de alteração de circunstâncias, aquelas envidarão os melhores esforços para se porem de acordo ou resolverem amigavelmente as divergências ou litígios.

Cláusula Vigésima Primeira

Lei aplicável e arbitragem

1 - Os eventuais diferendos entre o Estado e a Investidora relativos à interpretação e aplicação da presente Convenção devem ser solucionados por via amigável ou negocial entre as partes.

2 - Os diferendos entre o Estado e a Investidora que não puderem ser solucionados nos termos previstos no número anterior, podem ser resolvidos por arbitragem em conformidade com o estipulado no artigo 14º da Lei n.º 13/VIII/2012, de 11 de julho, alterada pelo Decreto-Lei n.º 34/2013, de 24 de setembro.

3 - O tribunal arbitral será constituído por três árbitros, indicados na forma prevista no Regulamento do Centro de Arbitragem e Conciliação da Câmara de Comércio de Barlavento e obedece às normas estabelecidas no seu Regulamento, cujas disposições integram o presente contrato.

4 - O procedimento arbitral será conduzido em português e a Lei aplicável será a Lei cabo-verdiana.

5 - As despesas de arbitragem são suportadas pela parte faltosa.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula Vigésima Segunda

Dever do sigilo

Toda a informação relativa ao Projeto de Investimento e à Investidora a que o Estado de Cabo Verde tenha acesso no âmbito da presente Convenção está abrangida pelo dever de sigilo nos termos da legislação aplicável.

Cláusula Vigésima Terceira

Notificação e comunicação

1 - As comunicações, autorizações e aprovações previstas na presente Convenção, salvo disposição específica em contrário, são efetuadas por escrito e remetidas, por uma das seguintes vias:

- a) Em mão, desde que comprovadas por protocolo;
- b) Por correio eletrónico, desde que comprovadas por recibo de entrega;
- c) Por correio registado com aviso de receção.

2 - Consideram-se, para efeitos da presente Convenção, como domicílios das Partes as seguintes moradas:

a) Estado:

Presidente do Conselho de Administração da Cabo Verde TradeInvest;

Rotunda da Cruz do Papa nº 5 CP 89 – C;

Achada se Santo António, Cidade da Praia;

Ilha de Santiago, Republica de Cabo Verde.

b) Investidora:

Sociedade de Turística e Imobiliária, SA (TURIM, SA);

PCA - Diniz Augusto Dias Fonseca;

Endereço: Murdeira Village, Ilha do Sal;

Email: dfonseca@turim.cv.

3 - As Partes podem alterar os seus domicílios indicados, mediante comunicação prévia dirigida à outra Parte.

4 - As comunicações previstas na presente Convenção consideram-se efetuadas:

- a) No próprio dia em que forem transmitidas em mão, ou por correio eletrónico, se em horário normal de expediente, ou no dia útil imediatamente seguinte;
- b) 3 (três) dias úteis depois de remetidas pelo correio.

Cláusula Vigésima Quarta

Anexo

A presente Convenção de Estabelecimento contém 2 (dois) anexos, a Planta de Localização do Projeto de Investimento e o Plano de Ordenamento Detalhado aprovado da Murdeira Village, a qual dela faz parte integrante para todos os efeitos.

Cláusula vigésima quinta

Língua da Convenção

A presente Convenção é redigida na língua portuguesa, sendo esta versão a única oficial atendível para todos os fins e efeitos convencionais e legais.

Cláusula vigésima sexta

Duração do contrato

1 - A presente Convenção de Estabelecimento é válido por um período de 15 (quinze) anos, caso não for legalmente resolvido ou rescindido, findo o qual cessam os direitos, deveres e incentivos nela previstos, e entra em vigor, produzindo efeitos, a partir da data da sua assinatura.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, os benefícios fiscais previstos na presente convenção de estabelecimento têm, nos termos da lei aplicável, o prazo de quinze anos contados a partir do dia útil seguinte ao da sua assinatura.

Feita na Cidade da Praia aos _____ dias do mês de _____ de 2025, em duas vias, uma para cada parte, fazendo ambas igualmente fé.

Em representação do Governo de Cabo Verde,

/Olavo Avelino Garcia Correia/

Vice-Primeiro-Ministro e Ministro das Finanças

Em representação da Sociedade de Turística e Imobiliária, SA (TURIM SA)

/Diniz Augusto Dias Fonseca/

Presidente do Conselho de Administração