

## CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução n.º 58/2025

**Sumário:** Aprova a Minuta da Convenção de Estabelecimento a celebrar entre o Estado de Cabo Verde e a São Pedro Hills – Hotéis e Imobiliária, S.A.

A São Pedro Hills – Hotéis e Imobiliária, S.A., sociedade de direito cabo-verdiano, pretende desenvolver e explorar o Projeto Turístico denominado São Pedro Hills, que requer um investimento, obtido do exterior, de €38.781.283 (trinta e oito milhões setecentos e oitenta e um mil duzentos e oitenta e três euros), e deverá criar cerca de sessenta e seis empregos diretos.

O projeto será desenvolvido em duas fases, com a duração total de dez anos, sendo:

- 1ª Fase – abarca a construção de oito vivendas de luxo, e quatro blocos de apartamentos de alto standard, piscinas, *Beach Club* Restaurante/Bar, espaços de lazer, orçado em €13.590.558 (treze milhões, quinhentos e noventa mil, quinhentos e cinquenta e oito euros), com um prazo de construção de quatro anos, após início das obras, o que ocorreu em maio de 2021, onde se prevê a criação de vinte e seis postos de trabalho qualificados e cento e dezoito durante a construção.
- 2ª Fase – abarca a construção de duzentos e sessenta apartamentos de alto standard, piscinas, restaurante, bar, espaços de lazer e club infantil, orçado em €25.190.725 (vinte e cinco milhões, cento e noventa mil, setecentos e vinte e cinco euros), com um prazo de construção de seis anos, após início das obras, o que ocorrerá com a conclusão da 1ª fase, onde se prevê a criação de quarenta postos de trabalho qualificados e duzentos e cinco durante a construção.

As infraestruturas gerais e marítimas serão executadas no âmbito do Projeto, como complemento às vivendas e apartamentos, iniciando a construção no começo da 1ª fase e conclusão prevista com o término da 2ª fase. Estas incluem a construção de um *beach* bar com restaurante e área de concessão para espreguiçadeiras, equipamentos náuticos, de lazer e entretenimento, coberto e ao ar livre, bem como a requalificação da praia de São Pedro, orçamentado em €3.000.000 (três milhões de euros).

Atendendo que o Governo de Cabo Verde define este Projeto como de grande valia e com interesse excecional no quadro da sua estratégia de desenvolvimento socioeconómico do País, tendo em conta o impacto que representará em termos de investimento, emprego, formação profissional e da riqueza que gerará com o aumento quantitativo e qualitativo da capacidade de alojamento turístico nacional;

Tendo em consideração o volume de investimento que a São Pedro Hills – Hotéis e Imobiliária, S.A., pretende realizar na localidade de São Pedro, ilha de São Vicente, abrangendo, nomeadamente, as áreas da infraestruturização básica necessárias à implementação do projeto;

Convindo autorizar a celebração de uma Convenção de Estabelecimento entre o Estado de Cabo Verde e a São Pedro Hills – Hotéis e Imobiliária, S.A.

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/IX/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 empresa São Pedro Hills – Hotéis e Imobiliária, S.A., 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.

Artigo 4º

### **Entrada em vigor**

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

Aprovada em Conselho de Ministros, a 1 de julho 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 SÃO PEDRO HILLS – HOTEIS E IMOBILIÁRIA, S.A.**

Considerando que:

A. A Investidora pretende implementar um Projeto de Investimento relevante para a promoção e aceleração do desenvolvimento da economia nacional, denominado São Pedro Hills, adiante designado por Projeto de Investimento a ser desenvolvido na ilha de São Vicente, na localidade de São Pedro;

B. O Projeto de Investimento, orçado em €38.781.283 (trinta e oito milhões, setecentos e oitenta e um mil, duzentos e oitenta e três euros) e gerando 66 (sessenta e seis) postos de trabalho qualificados, é composto por várias infraestruturas turísticas, comerciais, restauração e residencial, o que vai contribuir grandemente para a melhoria e diversificação da oferta turística da ilha, desenvolvido em duas fases, conforme a descrição abaixo:

a) 1ª Fase – abarca a construção de 8 (oito) vivendas de luxo, e 4 (quatro) blocos de apartamentos de alto standard, piscinas, *Beach Bar* Restaurante, espaços de lazer, *wellness*, Spa, orçado em €13.590.558 ( treze milhões, quinhentos e noventa mil, quinhentos e cinquenta e oito euros ), com um prazo de construção de 4 (quatro) anos, após inicio das obras, o que ocorreu em Maio de 2021, onde se prevê a criação de 26 (vinte e seis ) postos de trabalho qualificados e 118 (cento e dezoito) durante a construção.

b) 2ª Fase – abarca a construção de 260 (duzentos e sessenta) apartamentos de alto standard, piscina, restaurante, bar, espaços de lazer, club infantil orçado em € 25.190.725 ( vinte e cinco milhões, cento e noventa mil, setecentos e vinte e cinco euros ), com um prazo de construção de 6 (seis) anos, após inicio das obras, o que ocorrerá com a conclusão da 1ª fase, que deverá acorrer até ao máximo do 1º trimestre de 2025, onde se prevê a criação de 40 (quarenta) postos de trabalho qualificados e 205 (duzentos e cinco) durante a construção.

C.As infraestruturas gerais e marítimas serão executadas no âmbito do Projeto, como

complemento às vivendas e apartamentos, iniciando a construção no começo da 1ª fase e conclusão prevista com o término da 2ª fase, estes incluem a construção de um beach bar com restaurante e área de concessão para espreguiçadeiras, equipamentos náuticos, de lazer e entretenimento, coberto e ao ar livre, bem como a requalificação da praia de São Pedro, orçamentado em €3.000.000 (três milhões de euros).

D. O investidor já adquiriu o lote de terreno, na localidade de São Pedro, ilha de São Vicente, com a área de 64.974,04 m<sup>2</sup>, na Freguesia da Nossa Senhora da Luz, com o NIP 3200541560000, para efeitos de implementação do Projeto São Pedro Hills (1ª Fase e 2ª Fase) previsto a ser realizado num período de 10 (dez) anos.

E. O projeto, conforme o *Master Plan*, mereceu o parecer positivo da Autoridade da Zona Económica Especial Marítima de São Vicente (AZEEMSV) e do Gabinete de Gestão das Zonas Turísticas Especiais (GGZTE), tendo concluído que se trata de um projeto que se enquadra perfeitamente na política do desenvolvimento da ilha de São Vicente;

F. As obras, a serem executadas, de acordo com o presente projeto, terão a duração de 10 (dez) anos, a partir da data da assinatura da presente Convenção.

O Governo de Cabo Verde considera o projeto São Pedro *Hills* de grande valia e altamente dinamizador da economia local, por isso, o declara de interesse excecional no quadro da sua estratégia de desenvolvimento socioeconómico do país, tendo em conta o impacto que representará em termos de investimento, do emprego, da formação profissional, da riqueza que gerará e do aumento quantitativo e qualitativo da capacidade de alojamento nacional.

Assim,

Entre:

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

e

A São Pedro Hills – Hotéis & Imobiliária, S.A., com sede em Santa Maria- ilha do Sal, com o Número de Identificação Fiscal – NIF ..... e matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Sal sob o n.º ....., representado pelo seu Administrador Sr. Carlos Daniel Monteiro Ferreira Santos, de nacionalidade cabo-verdiana, portador do Bilhete de Identidade n.º ....., emitido pelo arquivo de identificação de São Vicente, residente em Mindelo, São Vicente, Cabo Verde, com NIF ....., 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 investimento denominado São Pedro *Hills*, a construir na ilha de São Vicente.

#### 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, de que resulte 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) 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 realização do Projeto de Investimento com um valor de € 38.781.283 (trinta e oito milhões setecentos e oitenta e um mil, duzentos e oitenta e três euros) de capitais próprios, e gerando 66 (sessenta e seis) postos de trabalho durante o período de investimento, desenvolvido em 2 (duas) fases:

a) 1ª Fase – abarca a construção de 8 (oito) vivendas de luxo, e 4 (quatro) blocos de apartamentos de alto standard, piscinas, espaços de lazer, Spa, *beach* bar Restaurante, orçado em € 13.590.558 ( treze milhões quinhentos e noventa mil quinhentos e cinquenta e oito euros ), com um prazo de construção de 4 (quatro) anos, após inicio das obras, o que ocorreu em maio de 2021, onde se prevê a criação de 26 ( vinte e seis ) postos de trabalho permanentes e 118 ( cento e dezoito ) durante a construção.

b) 2ª Fase – abarca a construção 260 (duzentos e sessenta) apartamentos de alto standard , piscina, restaurante, bar, espaços de lazer, club infantil, *wellness*, orçado em € 25.190.725 ( vinte e cinco milhões, cento e noventa mil, setecentos e vinte e cinco euros), com um prazo de construção de 6 (seis) anos, após inicio das obras, o que ocorrerá com a conclusão da 1ª fase, no máximo, até final de 1º trimestre de 2025, onde se prevê a criação de 40 (quarenta) postos de trabalho qualificados e 205 (duzentos e cinco) durante a construção. Os imoveis serão maioritariamente para exploração turística, podendo haver espaço para imobiliária pura.

2 - As infraestruturas gerais e marítimas serão executadas pelo projeto, como complemento às vivendas e apartamentos, iniciando a construção no começo da 1ª fase e conclusão prevista com o término da 2ª fase. Estes incluem a construção de um beach bar com restaurante e área de concessão para espreguiçadeiras, equipamentos náuticos, de lazer e entretenimento, coberto e ao ar livre, bem como a requalificação da praia de São Pedro, orçamentado em € 3.000.000 (três milhões de euros).

3 - 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) Habitação social, mediante assinatura de protocolo de ajuda com a Câmara Municipal

do de São Vicente ou a nível nacional, a implementar a partir do quinto ano de implementação do projeto em valor que atinja os 10.000.000\$00 (dez milhões de escudos);

b) Formação profissional de todo o pessoal que irá trabalhar nos vários empreendimentos hoteleiros e outros que compõem o projeto de investimento, iniciando no primeiro ano de funcionamento do projeto;

c) Desportos, mediante assinatura de 5 (cinco) protocolos de patrocínio com valores que alcancem os quinhentos mil escudos, com 5 (cinco) associações ou entidades desportivas cabo-verdianas;

d) Participar na realização de 5 (cinco) obras ou atividades sociais na localidade, em valores que alcancem os quinhentos mil escudos, cada uma, a partir do primeiro ano de funcionamento do projeto.

4 - Considerando a política de sustentabilidade na Década 20/30, o Governo estimula e encoraja os empreendedores a contribuírem ativamente para a melhoria do bem-estar ambiental e económico das populações. Nesses termos, a Investidora compromete-se a:

a) Ajudar o Governo a atingir a redução de emissão de Gases de Efeitos de Estufa em 50% até 2030 através do compromisso de utilização de energias renováveis, reutilização das águas de lavatório e chuveiros, não utilização do plástico e separação do lixo;

b) comprometer-se no consumo de insumos nacionais e de serviços prestados por micro e pequenas empresas nacionais;

5 - 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.

6 - 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 excepcional do Projeto**

O Governo considera o Projeto de Investimento de grande valia para Cabo Verde e, por isso, declara-o de interesse excepcional 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 deve 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.
- 3 - O Estado garante que o *Master Plan* já apresentado pelo Investidor e aprovado está conforme os parâmetros ambientais e urbanísticos aprovados para a área de execução do Projeto.

#### Cláusula sexta

##### **Concretização do projeto**

- 1 - O Projeto de Investimento será realizado pela Investidora 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, e nos termos previstos no n.º 3 da presente Cláusula.
- 2 - A Investidora deverá comunicar previamente à Cabo Verde TradeInvest a lista nominal das empresas contratadas, 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, terão a duração de 10 (dez) anos, devendo o seu início ter lugar no prazo máximo de seis 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, bem como 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 - Nos termos da Lei, 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 de São Vicente, antes do início da implementação do Projeto de Investimento;
- e) Apresentar o comprovativo da aprovação do Estudo de Impacto Ambiental antes da implementação do Projeto de Investimento;
- f) Manter as condições legais necessárias ao exercício da respetiva 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 de Investimento;
- h) Cumprir, nos prazos estabelecidos, com os objetivos estipulados no n.º 3 da Cláusula sexta.

#### 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 na presente 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 fase do Projeto de Investimento e ao longo do primeiro ano de funcionamento, 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/I X/2018, de 31 de 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 respectivas regras de concessão e controlo, de isenção de direitos aduaneiros, na importação dos seguintes bens incorporáveis no projeto de investimento e das infraestruturas básicas necessárias à sua instalação e funcionamento:

- a) Todo o mobiliário, materiais e equipamentos incorporáveis nas suas instalações e que contribuam para a sua valorização final, designadamente todos os materiais de construção civil, de decoração, equipamentos sanitários, equipamentos elétricos, eletrónicos e produção de energia, 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 mistos, afetos ao transporte exclusivo de turistas e bagagens, uma única só vez, em cada fase do projeto de investimento;
- d) Equipamentos para a prática de desportos náuticos, nomeadamente, pranchas e velas de *windsurf*, *kitesurf*, *jet ski*, *waterbikes*, equipamentos de mergulho e embarcações para a prática de excursões náuticas que serve de suporte ao *beach club*;
- e) Equipamentos e instrumentos para animação musical e cultural, destinados à utilização no empreendimento;

2 - Uma vez que a 1ª fase do Projeto de investimento, em curso, beneficia do incentivo aduaneiro previsto no artigo 15º do Código dos Benefícios Fiscais, atribuídos à luz do estatuto de utilidade turística de instalação, a isenção referida no n.º 1 apenas se aplica à importação de bens destinados à implementação da 2ª fase do Projeto.

3 - Beneficiam dos incentivos previstos no n.º 1 as moradias e frações autónomas, desde que não sejam destinadas a venda, e caso o sejam, desde que os seus proprietários as destinem exclusivamente à exploração turística, não podendo utilizá-las para outros fins, nomeadamente uso pessoal ou familiar, por um período superior a 30 (trinta) dias em cada ano civil.

4 - 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.

5 - 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/I X/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 da Direção Nacional de Receitas do Estado e ao sector que gere a atividade turística das listas quantificadas dos bens a importar, correspondentes à execução do Projeto.

6 - A Investidora, com respeito ao Projeto de Investimento, beneficiará dos seguintes incentivos fiscais em sede do Imposto Sobre Rendimento das Pessoas Coletivas (IRPC):

- a) Isenção de tributação dos lucros durante os 3 (três) primeiros anos de funcionamento;
- b) Redução da taxa de IRPC em 50% na tributação dos rendimentos, até o término do período de vigência da convenção, contados a partir do término do período referido na alínea anterior.

7 - 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 de imóveis e terrenos para a construção, instalação e exploração do Projeto de Investimento, nos termos da Lei;
- 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.

8 - A isenção do IUP 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;

9 - 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, pontos de observação e equipamento para observação e reconstituição de praias, construção de pontão e beach bar;

d) As plantas e equipamentos de jardinagem, necessários ao tratamento paisagístico e arranjos exteriores dos resorts turísticos;

e) De uma forma geral todos os equipamentos complementares de usufruto coletivo aos utilizadores dos resorts turísticos.

10 - 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, 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/IX/2018, de 31 de dezembro e 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.

11 - Os pedidos de alteração da lista referida no artigo 7º 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/IX/2018, de 31 de dezembro e Lei n.º 86/IX/2020, de 28 de abril e 35/X/2023, de 31 de dezembro, devem ser fundamentados e aprovados nos termos do n.º 1 da presente Cláusula.

12 - 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 Cláusulas nona e décima quinta.

13 - 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.

14 - 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 da presente 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 Projeto de 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 publicas, 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 TradelInvest, 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 de Estabelecimento 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, após pareceres da Cabo Verde TradeInvest e da Direção Nacional de Receitas do Estado, à aprovação mediante 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 de Estabelecimento 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 de Estabelecimento 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 - 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 de Estabelecimento 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 de Estabelecimento, 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 de Estabelecimento, como domicílios das Partes as seguintes moradas:

a) Estado:

Presidente do Conselho de Administração da Cabo Verde TradeInvest, Rotunda da Cruz do Papa n.º 5 CP 89 – C

Achada se Santo António, Cidade da Praia

b) Investidora

São Pedro Hills – Hotéis e Imobiliária S.A.

Carlos Daniel Monteiro Ferreira Santos

Endereço: Avenida Dr. Alberto Leite 30 A 1.º, Prédio Consulado Alemanha, P.O. Box 906 – Mindelo, São Vicente.

Email: [c.santos@ecos.cv](mailto:c.santos@ecos.cv)

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

4 - As comunicações previstas na presente Convenção de Estabelecimento 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) Três dias úteis depois de remetidas pelo correio.

Cláusula vigésima quarta

### **Anexo**

A presente Convenção de Estabelecimento contém 1 (um) anexo, a Planta de Localização do Projeto de Investimento, 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**

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, os deveres e os incentivos nela previstos, e entra em vigor, produzindo efeitos, a partir do dia útil seguinte ao da sua assinatura.

Feita na Cidade da Santa Maria aos \_\_\_\_\_ dias do mês de junho de 2025, em duas vias, uma para cada parte, fazendo ambas igualmente fé.

Em representação do Estado de Cabo Verde,

\_\_\_\_\_  
/Olavo Avelino Correia e Silva/

- Vice-Primeiro Ministro e Ministro das Finanças-

Em representação da Investidora

---

/Carlos Daniel Monteiro Ferreira Santos/

- Administrador -