

CONSELHO DE MINISTROS**Resolução n.º 34/2026
de 20 de fevereiro**

Sumário: Aprova a Minuta da Convenção de Estabelecimento a celebrar entre o Estado de Cabo Verde e a Devotal Imobiliária, Lda.

A Devotal Imobiliária, Lda, sociedade de direito cabo-verdiano, pretende desenvolver e explorar o projeto de investimento Baía de João d'Évora que compreenderá sessenta e um vilas e infraestruturas adjacentes com duzentos e quarenta e quatro quartos e um hotel resort de praia com vinte quartos, bem como um clube de praia, restaurante e piscina natural no oceano e um centro de atividades, por um custo global estimado de €58.951.500 (cinquenta e oito milhões, novecentos e cinquenta e um mil e quinhentos euros), executado num prazo de onze anos, com previsão de criação de cerca de duzentos e quarenta e oito novos empregos, sendo cinquenta e oito diretos e cento e noventa indiretos.

O programa de investimentos deste projeto será desenvolvido em três fases.

O projeto Baía de João d'Évora, para além de estar em linha com as políticas nacionais de turismo, preservando e valorizando sempre de forma adequada às condições naturais do país e a cultura cabo-verdiana, sendo um produto turístico de qualidade elevada que permite a diversificação da oferta turística do país, trazendo uma mais-valia considerável na competitividade turística de Cabo Verde.

O Governo de Cabo Verde considera o projeto Baía de João d'Évora 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 como de promoção efetiva do país como destino de turismo internacional e regional.

Assim,

Ao abrigo do disposto nos n.ºs 1 e 10 artigo 16º da Lei n.º 26/VIII/2013, de 21 de janeiro, alterada pelas Leis n.º 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, 35/X/2023, de 31 de dezembro, e 69/X/2025, 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 Devotal Imobiliária, Lda, 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 16 de fevereiro de 2026. — 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 EMPRESA DEVOTAL IMOBILIÁRIA, LDA**

Considerando que:

1 - A Devotal Imobiliária, Lda é uma sociedade comercial que tem como atividade principal a promoção da imobiliária turística, construção e venda de imóveis e que pretende implementar um

projeto denominado Baía de João d' Évora, localizado na zona Baía de João d' Évora, ilha de São Vicente;

2 - O montante total estimado de investimento é de €58.951.500 (cinquenta e oito milhões, novecentos e cinquenta e um mil e quinhentos euros), a realizar num período de 11 (onze) anos, envolvendo a criação de 248 (duzentos e quarenta e oito) postos de trabalho e dotará a ilha de São Vicente de uma rede de infraestruturas ao nível dos padrões internacionais, construída de acordo com os mais elevados princípios de sustentabilidade e em linha com os objetivos ambientais, sociais e de governação empresarial;

3 - O plano de investimentos contempla a construção de 61(sessenta e um) vilas e infraestruturas adjacentes com 244 (duzentos e quarenta e quatro) quartos e um hotel resort de praia com 20 (vinte) quartos, bem como um clube de praia, restaurante e piscina natural no oceano e um centro de atividades;

4 - A empresa já iniciou a 1ª Fase do projeto, tendo-lhe sido atribuído o Estatuto de Utilidade Turística de Instalação em dezembro de 2017, tendo já construído 16 (dezassex) vilas, 60% da construção do *beach bar lounge*, *lodge* e *oval office* e concluída, a partir de Mindelo, as infraestruturas rodoviárias, de água, de eletricidade e de comunicação;

5 - A investidora adquiriu o lote de terreno, com uma área de 138.932,35 m² (cento e trinta e oito mil novecentos e trinta e dois vírgula trinta e cinco metros quadrados), sito na Bacia da João de Évora, na ilha de São Vicente, identificado pelo número de Identificação Predial-NIP-....., para efeitos de implementação da 3ª Fase;

6 - O projeto Baía de João d' Évora, para além de estar em linha com as políticas nacionais de turismo, preservando e valorizando sempre de forma adequada às condições naturais do país e a cultura cabo-verdiana, permite a diversificação da oferta turística do país, trazendo uma mais-valia considerável na competitividade turística de Cabo Verde;

Assim,

Entre:

O Estado de Cabo Verde, adiante designado por Estado, representado pelo Vice-Primeiro-Ministro e Ministro das Finanças, Olavo Avelino Garcia Correia, adiante designado por Estado, conforme a Resolução do Conselho de Ministros n.º..... /2026, dede ;

e

A Devotal Imobiliária, Lda, com sede na Cidade de Mindelo, na ilha de São Vicente, matriculada sob o n.º na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel de São Vicente, NIF n.º....., neste ato representada por Jan Filip Talboom, titular do passaporte belga n.º.....,

válida até, NIF n.º..... e por Maria João Duarte Fonseca Pacheco de Novais, titular do cartão de cidadão cabo-verdiano nº válido até, NIF nº Advogada com cédula profissional nº e escritório sito, Santiago que outorgam em representação do Senhor Jean Louis Joseph Talboom, casado, natural da Bélgica, portador do passaporte belga n.º..... válido até, NIF n.º e Serge Frédéric J. Hannecart, casado, natural da Bélgica, portador do passaporte belga n.º válido até, NIF n.º....., enquanto Sócios-Gerentes da respetiva sociedade, qualidade e suficiência de poderes para a ato que verifiquei constar da procuração outorgada e autenticada, traduzido no dia 21 de janeiro de 2025 e apostilada pelo Ministério dos Negócios Estrangeiros belga a 23/01/2025, adiante abreviadamente identificada por Promotora ou 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 imputados às Partes, a fim de facilitar a implementação do projeto Baía de João d' Évora, localizado na zona Baía de João d' Évora, 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, conforme delimitados na Cláusula terceira;
- b) Acordo de Investimento – o Acordo assinado entre o Estado de Cabo Verde e a Devotal Imobiliária, Lda.;
- c) 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. Será tida como alteração das circunstâncias, a

modificação substancial e imprevisível das condições económicas, que resulte de uma grave recessão no mercado internacional ou do produto;

d) Força maior - considera-se evento de força maior o facto natural ou situação imprevisível ou 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;

e) Incentivos - as reduções e isenções de impostos fiscais e aduaneiros a conceder pelo Estado à Investidora, nos termos da lei e de acordo com as condições constantes da presente Convenção;

f) Período de Investimento – o prazo de onze anos estipulado para a realização do Investimento, contados a partir do início das obras do Projeto de Investimento;

g) Vigência da Convenção de Estabelecimento quinze anos contados a partir da data da respetiva assinatura.

CAPÍTULO II

OBJETIVOS DO PROJETO

Cláusula terceira

Objetivos contratuais

1 - O projeto de investimento compreenderá a construção de 61 (sessenta e um) vilas e infraestruturas adjacentes com 244 (duzentos e quarenta e quatro) quartos e um hotel resort de praia com 20 (vinte) quartos, bem como um clube de praia, restaurante e piscina natural no oceano e um centro de atividades, orçados num total de €58.951.500 (cinquenta e oito milhões, novecentos e cinquenta e um mil e quinhentos euros). O projeto de investimento, durante o seu funcionamento, permitirá a criação de cerca de 58 (cinquenta e oito) novos empregos diretos e permanentes e de 190 (cento e noventa) empregos indiretos.

2 - São igualmente objetivos contratuais da presente Convenção de Estabelecimento contribuir para a melhoria do bem-estar social, comprometendo a Investidora a envolver-se ativa e financeiramente em:

a) Construir uma promenade pedonal dedicada ao lazer, à manutenção física e à prática de atividades culturais, recreativas e de entretenimento (estrada que liga Baía de João d'Évora e Salamansa);

b) Construção de uma piscina natural no oceano, para proporcionar uma área segura para

natação com acesso universal e gratuito;

c) Obras de construção de uma estrada de acesso, com iluminação pública, conectando a localidade à cidade de Mindelo, vias de acesso principais e secundárias, bem como todos os materiais de pavimentação necessários;

d) Obras de construção de redes coletivas de água, saneamento e esgoto, tratamento de águas residuais, eletricidade, telefones, comunicações e outras infraestruturas técnicas necessárias para os futuros estabelecimentos turísticos ou empreendimentos, incluindo todos os materiais, elementos estruturais, tanques, equipamentos de instrumentação, suporte, dispositivos de controle e medição necessários para o bom funcionamento dessas redes.

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 definidos na presente Convenção de Estabelecimento.

Cláusula quarta

Declaração de interesse excecional do projeto

O Governo considera o Projeto Baía de João d' Évora 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 o desenvolvimento sustentado e diversificado do turismo nacional.

Cláusula quinta

Enquadramento dos empreendimentos

1 - A implementação do Projeto de Investimento fica dependente do seu enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e nas servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis;

2 - O Projeto de Investimento deve observar os planos e os parâmetros ambientais e urbanísticos constantes de instrumentos de ordenamento do território 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 do território aplicáveis.

Cláusula sexta

Concretização do projeto

1 - O Projeto de Investimento será realizado pela Investidora ou por sociedades por si contratadas, sempre em conformidade com normas vigentes no País, designadamente em matéria de ordenamento do território, construção civil e preservação ambiental.

2 - As obras, cuja primeira fase foi iniciada em 2024, serão executadas, de acordo com o presente projeto e terão a duração de onze anos.

3 - A Investidora obriga-se a fornecer à Cabo Verde TradeInvest informações trimestrais relacionadas com a execução do Projeto de Investimento, sem prejuízo da obrigação de prestar quaisquer outras informações que lhe forem solicitadas pela Direção Nacional das Receitas do Estado, e/ou por outras entidades competentes.

Cláusula sétima

Garantias gerais para a execução do projeto

O Estado 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 regulados na lei.

2 - Aos trabalhadores estrangeiros contratados pela Investidora é garantida livre transferência para o exterior dos rendimentos auferidos no âmbito do Projeto de Investimento, nos termos regulados na lei.

3 - Desde que ao abrigo da lei e nos termos e em conformidade com a mesma, a transferência de rendimento para o exterior, por qualquer entidade, é permitida e não está sujeita a qualquer autorização prévia.

CAPÍTULO III

OBRIGAÇÕES DA INVESTIDORA

Cláusula nona

Obrigações da Investidora

1 - 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 de Estabelecimento;
- b) Fornecer, nos prazos estabelecidos, todas as informações que lhe forem solicitadas pelas entidades competentes, para efeitos de acompanhamento, controlo e fiscalização do Projeto de Investimento, com vista ao cumprimento dos objetivos definidos na presente Convenção de Estabelecimento;
- c) Comunicar à Cabo Verde TradeInvest qualquer alteração ou ocorrência que ponha em causa as características, a implementação ou o funcionamento do Projeto de Investimento;
- d) Cumprir atempadamente as obrigações legais a que esteja vinculado, designadamente as fiscais e perante a segurança social;
- e) Manter as condições legais necessárias ao exercício da respetiva atividade, nomeadamente quanto à sua situação em matéria de licenciamento;
- f) Cumprir, nos prazos estabelecidos, com os objetivos estipulados na Cláusula Primeira;
- g) Manter durante a vigência da Convenção uma contabilidade organizada de acordo com o Sistema Nacional de Contabilidade e Relato Financeiro, que permita autonomizar os efeitos do Projeto de Investimento.

CAPÍTULO IV

OBRIGAÇÕES DO ESTADO

Cláusula décima

Obrigações do Estado

Com vista à implementação 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;

- b) Acompanhar e fiscalizar, através dos serviços e órgãos competentes, o cumprimento das obrigações acordadas com a Investidora e a implementação do Projeto de Investimento;
- c) Conceder, a pedido da Investidora, os benefícios fiscais e aduaneiros previstos nesta Convenção de Estabelecimento nos termos estabelecidos na mesma e em conformidade com a lei;
- d) Em geral, dar cumprimento às obrigações por si assumidas nesta Convenção de Estabelecimento, nos termos da lei.

Cláusula décima primeira

Incentivos Fiscais

1 - Para a construção, instalação e funcionamento do Projeto de Investimento, a Investidora beneficia até ao fim do período de construção e ao longo do primeiro ano de funcionamento, desde que requeridos nos termos do artigo 16º da 26/VIII/2013, de 21 de janeiro, alterada pelas Leis n.º 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, 35/X/2023, de 31 de dezembro, e 69/X/2025, 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 uma taxa reduzida de 5% de direitos aduaneiros, na importação dos seguintes bens incorporáveis no empreendimento turístico, não destinados à venda e nas infraestruturas básicas necessárias à sua instalação e funcionamento:

- a) Mobiliário, materiais e equipamentos incorporáveis diretamente nas suas instalações e que contribuam para a sua valorização final, não destinados à venda, designadamente estruturas metálicas, materiais de construção civil e de decoração, equipamentos sanitários, equipamentos desportivos, equipamentos elétricos e eletrónicos e de produção de energia e água, bem como seus acessórios e peças separadas, com exceção de blocos, cimentos, tintas, vernizes e lâmpadas incandescentes, fogões, placas elétricas, termo acumuladores, e frigoríficos que não sejam da classe A, 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 não sejam produzidos ou comercializados no mercado local e que apresentam características ou especificações similares às exigidas;
- c) Veículos de transporte coletivos e/ou misto, novos e elétricos destinados ao transporte

exclusivo de turistas e bagagens;

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 resort*;

e) Equipamentos e instrumentos destinados à animação musical, desportiva e cultural no empreendimento.

2 - A taxa reduzida de 5% 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.º 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, 35/X/2023, de 31 de dezembro, e 69/X/2025, 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.

3 - A Investidora beneficiará, por referência ao Projeto de Investimento, dos seguintes incentivos fiscais em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRPC), a contar do início de atividade:

a) Isenção de tributação dos lucros durante os três primeiros anos de funcionamento, contados a partir da data da contabilização dos primeiros rendimentos sujeitos a IRPC nas contas da investidora;

b) Redução da taxa do IRPC em 70% na tributação dos rendimentos, contados a partir do término do período referido na alínea anterior, por mais sete anos.

4 - Por referência ao Projeto de Investimento, a Investidora beneficia dos seguintes incentivos fiscais em sede de Imposto Único sobre o Património (IUP) e de Imposto de Selo, a saber:

a) Isenção de imposto sobre o património na aquisição de imóveis e terrenos para a construção, instalação e exploração do Projeto de Investimento, nos termos previstos no artigo 13º da Lei n.º 26/VIII/2013, de 21 de janeiro, alterada pelas Leis n.º 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, 35/X/2023, de 31 de dezembro, e 69/X/2025, de 31 de dezembro;

b) Isenção de imposto de Selo em quaisquer operações de financiamento ou de seguro relativas ao Projeto de Investimento, nos termos previstos no artigo 14º da Lei n.º 26/VIII/2013, de 21 de janeiro, alterada pelas Leis n.º 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, 35/X/2023, de 31 de dezembro, e 69/X/2025, de 31 de dezembro.

5 - A isenção de Imposto Único sobre o Património prevista na alínea a) do n.º 4 está sujeita à respetiva aceitação pelo órgão municipal competente, nos termos da lei aplicável, e não confere ao Município o direito a qualquer compensação ou indemnização pela perda de receita decorrente da isenção concedida.

6 - 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 de sistemas de produção e das redes coletivas de água, saneamento e esgotos, tratamento de águas residuais, eletricidade, telecomunicações 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, equipamento para observação e reconstituição de praias e infraestruturas desportivas e respetivos equipamentos;
- 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.

7 - 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.º 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, 35/X/2023, de 31 de dezembro, e 69/X/2025, 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;

8 - Os pedidos de alteração da lista referida no artigo 7º da Lei n.º 26/VIII/2013, de 21 de janeiro, alterada pelas Leis n.º 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, 35/X/2023, de

31 de dezembro, e 69/X/2025, de 31 de dezembro, devem ser fundamentados e aprovados nos termos da presente Cláusula;

9 - 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;

10 - 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;

11 - O direito aos incentivos concedidos pela presente Convenção é intransmissível, salvo o disposto na Cláusula seguinte;

12 - Beneficiam dos incentivos previstos na presente Cláusula, as moradias e frações autónomas integrantes do empreendimento turístico, portanto, considerados como não destinados à venda, 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 de calendário em cada ano civil;

13 - Para efeitos do número anterior, as moradias ou frações autónomas têm de possuir licença de exploração turística a conceder pelo Serviço Central do Departamento Governamental responsável pela área do turismo, renovável anualmente;

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 a terceiro todos os direitos e obrigações que para si decorrem desta Convenção de Estabelecimento, desde que prévia e expressamente autorizada pelo Estado.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior a Investidora deve notificar a cessão, por carta registada, ao Governo através da Cabo Verde TradeInvest, ao qual deverá constar a identificação da empresa que deverá receber a transmissão de direitos, incluindo a sua capacidade financeira, de acordo com a lei vigente.

3 - A resposta do Governo deve ser dada no prazo de 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.

Cláusula décima terceira

Outros compromissos do Estado

O Estado compromete-se a desenvolver os melhores esforços no sentido de apoiar a Investidora em tudo o que diga respeito à implementação do Projeto de Investimento, designadamente na agilização da apreciação, aprovação e licenciamento de projetos que lhe forem submetidos, por forma a assegurar o cumprimento cabal das obrigações contidas na presente Convenção de Estabelecimento e a prossecução dos objetivos por esta visados, sempre através de organismos competentes e nos termos da legislação aplicável.

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 da presente Convenção de Estabelecimento, sem prejuízo das competências próprias exercidas, nos termos da lei, por aquelas 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 a execução da presente Convenção de Estabelecimento, devendo a Investidora fornecer-lhes 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, facultará, 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 previstos na 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 as entidades públicas, centrais e locais, desde que nos termos da lei e ao abrigo e em conformidade com as respetivas atribuições e competências, 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, designadamente, 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, pela Investidora, de decisões judiciais ou arbitrais;
- e) Interrupção por mais de um ano da atividade prevista por facto imputável a uma das Partes;
- f) Incumprimento das obrigações fiscais da investidora.

2 - A eventual rescisão da Convenção com justa causa não confere qualquer direito indemnizatório à Investidora.

3 - 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, fixado contratualmente.

4 - A Convenção de Estabelecimento pode ser rescindida pela Investidora, designadamente, nos casos de incumprimento das obrigações e objetivos estipulados e não concretização, em tempo útil, tendo em vista a concretização do Projeto de Investimento, dos incentivos e benefícios fiscais ou dos direitos de outra natureza atribuídos à Investidora pela presente Convenção de Estabelecimento.

5 - A Parte que pretenda rescindir esta Convenção de Estabelecimento deverá notificar previamente a Contraparte, indicando-lhe os fundamentos da rescisão, e conferindo-lhe prazo razoável para a dedução de defesa ou sanção dos alegados incumprimentos, salvo tal for impossível ou se verificar perda de interesse na prestação em causa.

6 - Caso a Contraparte não apresente defesa, ou os seus argumentos não sejam aceites pela Parte, e a situação não seja sanada no prazo concedido ao abrigo do número anterior, a Parte que a enunciou poderá concretizar a sua intenção de rescisão.

7 - 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 da Convenção.

8 - No caso de rescisão da presente Convenção de Estabelecimento, a parte lesada 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 serão sujeitas a aprovação, mediante parecer da Cabo Verde TradeInvest e da Direção Nacional de Receitas do Estado, através de 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

Responsabilidades 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 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 acordar e resolver amigavelmente as divergências ou litígios.

Cláusula vigésima primeira

Lei aplicável e arbitragem

1 - A Integração e execução da presente Convenção de Estabelecimento são regidas pela lei cabo-verdiana.

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

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

4 - 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 obedecerá às normas estabelecidas no seu Regulamento, cujas disposições integram o presente contrato.

5 - O procedimento arbitral será conduzido em português e a lei aplicável será a lei cabo-verdiana.

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

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula vigésima segunda

Dever de 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:

- 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) O Estado:

Presidente do Conselho de Administração da Cabo Verde TradeInvest

Rotunda da Cruz do Papa n.º 5 CP 89 – C

Achada de Santo António, Cidade da Praia

Ilha de Santiago, República de Cabo Verde

b) Investidora:

Devotal Imobiliária, Lda

À atenção de: Jan Filip Talboom / Marin Hippolyte Arthur Simon / Thibaut Prayer

E-mail: JanFilip.Talboom@talboom.be; marin@hotelrespiro.com; thibaut@hotelrespiro.com

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 presumem-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 5 (cinco) anexos, nomeadamente as Plantas de localização da 2ª Fase e da 3ª Fase, os Planos de investimentos Fase 2 e Fase 3 e o Cronograma de execução, os quais dela fazem 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 entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua assinatura e é válida por um período de 15 (quinze) anos, caso não seja legalmente resolvido ou rescindido, findo o qual cessam os direitos e deveres nela previstos, nos termos da lei.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, os incentivos fiscais reconhecidos na presente Convenção são aplicáveis a partir da data da assinatura da Convenção de Estabelecimento pelas Partes.

Feita na Cidade da Praia aos _____ dias do mês de _____ de 2026, em duas vias, uma para cada parte, fazendo ambas igualmente fé.

Em representação do Estado de Cabo Verde,

Olavo Avelino Garcia Correia

- Vice-Primeiro Ministro e Ministro das Finanças -

Em representação da Investidora

Jan Filip Talboom

-Procurador-

Maria João de Novais

-Procuradora-