



Acórdão Nº 73 / PFP/ 2025

Sumário: Recurso ao Acórdão nº24/2025 recaído ao Processo nº 680/2025, referente ao Contrato de Concessão de uma parcela de terra de 80.350 m2, pelo Estado sem o Concurso Público, tendo-se decidido em Conferência pelo não provimento do Recurso.

Processo de Visto nº 680 / 2025

Relatório:

O Tribunal de Contas apreciou e decidiu pela recusa do visto ao contrato para concessão de um talhão de terra de 80.350 m2, na zona de Camavo-Pinheira para a indústria de extração de inertes e exploração de pedreira, celebrado entre o Governo de São Tomé e Príncipe e a Empresa Samulin Xpresse-Construtora Unipessoal, Lda, fundamentando a sua decisão com o facto de não se ter cumprido as normas legais concernentes, nomeadamente, as disposições conjugadas do artigo 2º como o nº1 do artigo 11º, ambos da Lei 9/2009, que determinam que a gestão, exploração e extração de inertes no território nacional estão sujeitas à obtenção da competente licença, bem como o disposto no artigo 35º da Lei nº3/91, sobre a obrigatoriedade do concurso público para a concessão de terras com a superfície de mais de 2 hectares.

A Direção do Património do Estado não se conformando com a decisão, interpôs o presente recurso no dia 23 de setembro de 2025, visando a averiguação correta da aplicação das normas, nomeadamente a questão da caducidade da licença de exploração e da ausência de concurso público, factos estes que serviram de fundamento para a recusa do visto.

Após ter sido dada vista ao Ministério Público, este, requereu que o presente recurso deva ser declarado improcedente, fundamentando o seu parecer com o facto de a recorrente não ter trazidos factos que pudessem alterar a decisão sobre as questões principais, nomeadamente, a falta do concurso público e a falta de licença.

Do teor dessas conclusões das alegações de recurso extraem-se as seguintes questões essenciais a dirimir:

Pode o Governo da República Democrática de São Tomé e Príncipe celebrar um contrato para concessão de um talhão de terra de 80.350 m2, na zona de Camavo-Pinheira para a indústria de extração de inertes e exploração de pedreira, sem concurso público?

II-Fundamentação:



-Dos Factos provados pela Instância Recorrida:

1. Através da Informação -Proposta nº 23/APCI/MFCEA/2017, a Agência de Promoção do Comércio e Investimento (APCI) desencadeou o processo que deu origem à celebração do contrato, ora em apreciação, solicitando ao Ministro das Finanças a aprovação do Projeto de Investimento para Instalação de Estaleiro, Exploração de Pedreira e Extração de Inertes na localidade de Mutanbá (entrada de Domingos Lagaia), sita no Distrito de Lembá, cujo deferimento ocorreu em 23 de novembro de 2023.

2. O local escolhido para a implementação do projeto acima referido foi definido com base no parecer da equipa multisectorial, abrangendo o Gabinete de Estudos e Planeamento e a Direção da Geologia e Minas.

3. Precedendo a celebração do contrato de investimento, o Ministro das Infraestruturas, Recursos Naturais e Ambiente autorizou em 14 de junho de 2017 a empresa Samulin Xpress- Construtora Unipessoal, Limitada a dar início às atividades.

4. Não Constava dos autos a cópia do referido contrato assinado em 2017, sendo agora juntado em sede do recurso.

5. Juntou-se também uma adenda ao Contrato Administrativo de Investimento relativo ao contrato de 2017, celebrada em 21 de outubro de 2022.

6. O objeto principal da Adenda é a transferência das instalações destinadas à exploração da pedreira, inicialmente fixada em Mutambá (entrada de Domingos Lagaia) em Lembá, para outra pedreira sita na zona de Almas-Pinheira.

7. Para efeitos e suporte ao processo de implementação da transferência pretendida produziu-se os seguintes instrumentos:

- Título provisório de concessão;
- Licença ambiental;
- Croqui de localização;
- Relatório de estudo geológico e geotécnico;
- Relatório de licenciatura de pedreira.

8. Foi celebrado em 13 de maio de 2025, entre o Governo e a Empresa Samulin Xpress Construtora Unipessoal, limitada, um novo contrato de concessão de um talhão de terra para Instalação da Indústria de extração de inertes e exploração de uma pedreira, numa parcela de 80.350 m², na localidade de Camavo-Pinheira, no Distrito de Cantagalo.

9. Nos termos da cláusula III do referido contrato, a concessionária obriga-se a pagar uma prestação anual pelo direito de superfície, a razão de db\$10,00 (dez dobrás) por m², totalizando db\$ 803.500,00 (oitocentos e três mil e quinhentas dobrás) e outra prestação mensal calculada a base de db\$52,00 (cinquenta e duas dobrás) por m³ de material bruto extraído.

10. O contrato de concessão tem a duração de cinco anos, renovável por igual período de tempo.



11. O Departamento de fiscalização Prévia e Concomitante (DFPC) deste Tribunal procedeu à análise dos autos, tendo na sequência elaborado o Relatório nº594/2025DFPC, de fls. 395-396 dos autos principal, cujo o teor é aqui dado por integralmente reproduzido e, onde conclui que a atividade de extração de inertes e exploração de pedreira com a licença eivada de caducidade, o que constitui violação às normas legais concernentes;

12. Os autos foram a vista do Ministério Público, que na sequência da sua apreciação produziu a Promoção de fls.401, onde declarou a sua oposição à atribuição do visto.

E mais:

13. O contrato de concessão em análise, assinado em 13 de maio de 2025, foi celebrado com a inobservância de concurso público, hasta pública ou ajuste direto para o efeito.

-Do Direito:

A decisão recorrida assenta a sua fundamentação no conjunto de matéria de factos, acima transcritas, sendo determinantes, a não verificação do concurso público e a caducidade da licença, em clara violação da Lei nº 3/91 que cria quadro jurídico institucional regulador da Propriedade Fundiária e a **Lei n.º 9/2020** que Aprova o Regime Jurídico de Exploração e Extração de Inertes.

Da pretensão da Recorrente:

A recorrente requer a reapreciação do acórdão proferido pelo Tribunal de Contas, com vista a validação do contrato de concessão celebrado, fundamentado a sua pretensão em termos gerais e mais significativos da seguinte forma:

1º A observância dos requisitos previstos nos artigos 32º e ss, da Lei 3/91, relativos a forma de disposição dos bens fundiários, foi considerada no âmbito do processo, tendo como base o contrato primitivo constante da Proposta nº 23/APCI/MFCEA/2017, e a autorização para início de atividades emitida pelo Ministério das Infraestruturas, Recursos Naturais e Ambiente, em 14 de junho de 2017.

2. A Adenda contratual que transferiu a exploração da pedreira de Mutambá (Domingos Lagaia) para Almas- Pinheira foi devidamente formalizada e seguiu os procedimentos administrativos exigidos, não afetando a validade do contrato principal.

3. O contrato celebrado em 13 de maio de 2025 entre o Governo e a empresa Samulin Xpress Construtora Unipessoal Lda. Constitui ato administrativo legítimo, fundado em contrato anterior e a adenda válida, com respaldo legal.

4º A ausência do concurso público deveu-se ao facto de a Direção do Património de Estado ter apenas renovado o vínculo contratual já constituído com a referida empresa e o facto da mesma ter já adquiridos direitos que torna inexigível um novo procedimento concursal.

III-Reapreciação.

Para análise da questão em causa tem-se que ter em conta dois instrumentos normativos, nomeadamente, a Lei nº 3/91 Cria quadro jurídico institucional



regulador da Propriedade Fundiária e a Lei n.º 9/2020 que aprova o Regime Jurídico de Exploração e Extração de Inertes.

O n.º 1 do artigo 12º da Lei nº3/91, determinam que os terrenos do Estado, podem ser objecto de disposição a favor de particulares, através da venda, aforamento, concessão, arrendamento, direito de superfície. Por seu o turno o n.º 3 define o contrato de concessão, como sendo um contrato administrativo oneroso pelo qual o Estado cede a exploração temporária de uma parcela de terra para que o concessionário, reverterá, livre de quaisquer ónus ou encargos para o Estado.

O Artigo 32º da supracitada Lei elenca a três formas em que podem ocorrer a disposição de terrenos do Estado a favor de particulares, nomeadamente:

Ajuste direto, Hasta pública e Concurso Público.

E por fim vem o artigo 35º da mesma Lei (3/91), impor a obrigatoriedade da realização do concurso Público quando se trate de terrenos com área superior a dois hectares ou se neles se encontrarem implementadas quaisquer estruturas industriais, agroindustriais ou agropecuárias, salvo se, por circunstâncias sócio-económicas especiais, o Conselho de Ministros autorizar que o contrato respetivo se celebre por ajuste direto.

No presente caso, visto tratar-se de uma disposição por parte do Estado através de Concessão de uma área de 80.350 m², a forma mais adequada seria o Concurso Público. Mas constatou-se não só a ausência do Concurso Público como de qualquer outra forma prevista no artigo 32º da Lei.

A requerente alega que a ausência do concurso Público, deveu-se ao facto de a requerente ter tomado em consideração os direitos já adquiridos pela empresa em 2017.

Ora essa alegação não faz jus, uma vez que em 2017 aquando da assinatura do contrato anterior, esta formalidade já havia sido preterida, o vício já vinha desde.

Por outro lado, o contrato celebrado em 2017, a localidade da extração de inertes era diferente.

A Lei n.º 9/2020, que aprova o Regime Jurídico de Exploração e extração de Inertes no seu artigo 32º determina que a licença atribuída é única para cada local de exploração e extração de inertes.

Sendo que tiveram que fazer os novos estudos, requereram a nova licença e celebraram um novo contrato.

Concluído, há um novo contrato de Concessão de exploração de terra, assinado em 13 de maio de 2025, entre o Governo e a Empresa Samulin Xpress Construtora Unipessoal, limitada, para Instalação da Indústria de extração de inertes e exploração de uma pedreira, numa parcela de 80.350 m², na localidade de Camavo-Pinheira, no Distrito de Cantagalo.

Tratando-se de uma nova localidade, requereu-se uma nova licença que só foi agora introduzida na sede do recurso, juntou-se os estudos ambientais, os pareceres, conforme as disposições normativas assim o exigem, mas não se observou a forma exigida que era o concurso público, ou ajuste direto nos



termos conjugados dos artigos 32º e 35º da Lei nº3/91 que regula a propriedade fundiária do Estado.

Ora, em entender deste Tribunal, a situação “sub Júdice” acarreta uma violação grave e clara da lei, insuscetível de ser ultrapassada, pelo que deve ser considerado improcedente o presente recurso.

IV-Decisão

Pelos fundamentos acima expostos, decide-se em Conferência:

- a) Negar provimento ao presente recurso.
- b) Manter a decisão recorrida.
- c) Notifique.

Tribunal de Contas de São Tomé e Príncipe, 27 de novembro de 2025.

Relator;

(Dany Joe Nazaré)

/Juiz Conselheiro/

Relator adjunto;

(Ricardino Costa Alegre)



TRIBUNAL DE CONTAS

REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE SÃO TOMÉ E PRÍNCIPE



TRIBUNAL DE CONTAS

REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE SÃO TOMÉ E PRÍNCIPE