



ACÓRDÃO N° 24 / 2025

Contrato celebrado entre o Governo da República Democrática de São Tomé e Príncipe e a Sociedade Samulin Xpress - Construtora Unipessoal, Limitada, para a concessão de um talhão de terra para a indústria de extração de inertes e exploração de pedreira numa área total de 80 350 metros quadrados, em Câmavo – Pinheira.

SUMÁRIO:

- i. A averiguação da aplicação das normas legais no âmbito da concessão de parcelas de terras para extração de inertes e exploração de pedreiras, sobretudo, no que respeita à observância dos procedimentos e normas estabelecidas pelo Decreto-Lei n.º 15/2018 – Primeira Alteração ao Decreto-Lei n.º 21/2014, que aprova o Regime Jurídico de Gestão de Bens Públicos, pela Lei n.º 3/91, que estabelece o Quadro Jurídico-Institucional Regulador da Propriedade Fundiária, conjugados com os termos da Lei n.º 9/2020 – Regime Jurídico de Exploração e Extração de Inertes, assume-se como etapa determinante para a formulação da decisão a ser proferida pelo Tribunal de Contas em processo sujeito à fiscalização prévia nos termos da respetiva Lei Orgânica e de Processos (LOPTC);
- ii. Tanto as normas da LOPTC, na sua versão alterada pela Lei n.º 10/2023, como os dispositivos das demais leis acima citadas, são normas legais em vigor, por isso, de cumprimento obrigatório.

Processo de Visto n° 680 / 2025

I. RELATÓRIO

O Tribunal de Contas apreciou e decidiu pela recusa do visto ao contrato para a 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 e a empresa Samulin Xpress – Construtora Unipessoal, Lda.



O dossiê relativo ao referido contrato, capeado com o Ofício N. REF.270/DAG/DPE/2025, de 15 de maio, pela Direção do Património do Estado foi registado e autuado como Processo n.º 680/2025-PFP/642.

Concluída a apreciação preliminar e a competente verificação técnica dos procedimentos adotados para contratação pretendida, impunha-se a definição das questões essenciais a resolver, a saber:

1. A concessão de 80 350 m² de terra pode ser feita com dispensa de concurso?
2. A atividade de gestão, exploração e extração de inertes na República Democrática de São Tomé e Príncipe pode ser exercida sem o competente licenciamento, no caso, com uma licença caducada?

Ora, deduzidas as questões essenciais a serem dirimidas, cumpre decidir:

II. Factos

Resulta apurada a seguinte factualidade com interesse para a decisão a ser proferida:

1. Através da Informação – Proposta N.º 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 de Finanças a aprovação do Projeto de Investimento Para Instalação de Estaleiro, Exploração de Pedreira e Extração de Inertes na localidade de Mutamba (entrada de Domingos Lagaia), sita em 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 de Geologia e Minas;
3. Precedendo à celebração do contrato de investimento, o Ministro das Infraestrutura, Recursos Naturais e Ambiente autorizou em 14 de junho de 2017 a empresa Samulin Xpresse – Construtora Unipessoal, Limitada a dar início às atividades;
4. Não consta dos autos, porém, qualquer cópia do referido contrato de investimento, supostamente, celebrado em dezembro 2017;
5. No entanto, consta de fls. 50-52 dos presentes autos uma adenda ao Contrato Administrativo de Investimento, celebrada em 21 de outubro 2022;



6. O objeto principal da adenda é a transferência das instalações destinadas à exploração da pedreira, inicialmente fixadas em Mutamba (entrada de Domingos Lagaia), no Distrito de Lembá, para outra pedreira sita na zona de Almas-Pinheira;
7. Para efeitos de suporte ao processo de implementação da transferência pretendida produziu-se os seguintes instrumentos:
 - a) Título provisório de concessão;
 - b) Licença ambiental;
 - c) Croqui de localização;
 - d) Relatório de estudo geológico e geotécnico;
 - e) Relatório de licenciatura de pedreira.
8. Entretanto, foi celebrado, em 13 de maio de 2025, entre o Governo e a empresa Samulin Xpress Construtora Unipessoal, Lda., um novo contrato de concessão de um talhão de terra para a 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 Dobras) por m², totalizando Db. 803 500,00 e outra prestação mensal calculada a base de Db. 52,00 (Cinquenta e Duas Dobras) 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 N.º 594/2025/DFPC, de fls. 395-396, cujo teor é aqui dado por integralmente reproduzido e, onde conclui que a atividade de extração de inertes e exploração de pedreira com à licença eivada de caducidade, o que constitui violação às normas legais concernentes;
12. Os autos foram à vista do Ministério Público, que na sequência da sua apreciação produziu a Promoção de fl. 401, onde declarou a sua oposição à atribuição do visto.



III. Direito

1. O contrato, objeto do presente processo, insere-se no rol dos atos sujeitos à fiscalização prévia do Tribunal de Contas, nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 11/2019 – Lei Orgânica do Tribunal de Contas (LOPTC), de acordo com a sua versão alterada pela Lei n.º 10/2023, de 8 de setembro – Primeira Alteração à LOPTC;
2. Nos termos do n.º 1 do artigo 35.º da LOPTC, citando “A fiscalização prévia tem por fim verificar se os atos, contratos ou outros instrumentos geradores de despesa ou representativos de responsabilidades financeiras diretas ou indiretas estão conforme às leis em vigor e se os respetivos encargos têm cabimento em verba orçamental própria.”
3. O contrato de concessão, em análise, com o qual o Estado cede a exploração temporária de uma parcela de terra, enquadra-se no âmbito do disposto no n.º 3 do artigo 12.º da Lei n.º 3/91, que cria o Regime Jurídico Regulador da Propriedade Fundiária;
4. O artigo 32.º da Lei n.º 3/91 estabelece que a disposição do terreno do estado a favor dos particulares ocorre mediante a aplicação de uma das três modalidades, abaixo mencionadas:
 - a) Ajuste direto;
 - b) Hasta pública;
 - c) Concurso público.
5. A superfície de terra concessionada à empresa Samulin Xpress Construtora Unipessoal, Lda. na localidade de Camavo – Pinheira, no Distrito de Cantagalo é de 80 350 m² Construtora Unipessoal, Lda. 80 350 m²;
6. Nos termos do artigo 35.º da Lei n.º 3/91 a disposição de terreno por concurso torna-se procedimento obrigatório quando se trate de terrenos com área superior a dois hectares;
7. A superfície de terra concessionada à empresa Samulin Xpress Construtora Unipessoal, Lda. na localidade de Camavo – Pinheira, no Distrito de Cantagalo é de 80 350 m² Construtora Unipessoal, Lda. 80 350 m², isto é 8, 035 hectares, quatro vezes superior ao limite obrigatório estabelecido no artigo 35.º da Lei n.º 3/91 para disposição de terra mediante concurso;



8. Todavia, vistos os autos, não se descortina a existência de quaisquer indícios de realização de concurso, concluindo-se, por isso, que a concessão não foi feita por concurso conforme previsto na lei;
9. Entretanto, não foram igualmente observadas as demais modalidades estabelecidas no artigo 32.º da mesma Lei, pois não constam dos autos elementos que comprovem a realização da hasta pública, nem tão pouco de adjudicação direta, para a qual seria necessária uma deliberação do Conselho de Ministros;
10. Por outro lado, as disposições conjugadas do artigo 2.º com o n.º 1 do artigo 11.º da Lei n.º 9/2020, determinam que a gestão, exploração e extração de inertes no território nacional estão sujeitas à obtenção da competente licença;
11. Na sequência das diligências efetuadas pelo Departamento de Fiscalização Prévia e Concomitante (DFPC) para juntar aos autos a competente licença para o exercício de exploração e extração de inertes, constatou-se da existência da Licença de Exploração n.º 01/2023, emitida em 1 de novembro de 2023, de renovação anual, que, por conseguinte, encontra-se caducada;
12. Importa referir, que o artigo 49.º da Lei n.º 9/ 2020 estabelece a obrigatoriedade de estudo de impacto ambiental e a respetiva licença ambiental;
13. Entretanto, os estudos que acompanham o contrato submetido a fiscalização prévia referem-se a 2017, por conseguinte, eivados de caducidade, violando, assim, os termos do n.º 2 do artigo 36.º e dos artigos 40.º, 42.º, 49.º, todos da Lei n.º 9/2020;
14. Note-se, por outro lado, que o artigo 49.º da Lei n.º 9/ 2020 estabelece a obrigatoriedade de estudo de impacto ambiental e a respetiva licença ambiental;
15. A fiscalização prévia a cargo do Tribunal de Contas dos atos e contratos em que o Estado é parte, para além de aferir da existência de cobertura orçamental, nos termos dos n.ºs 1 e 4 do artigo 35.º da LOPTC, visa simultaneamente a verificação a conformidade legal dos procedimentos adotados.
16. As violações detetadas na sequência da fiscalização levada a cabo ao presente contrato inviabilizam a atribuição do visto, pois a desconformidade dos atos, contratos e demais instrumentos referidos nas leis em vigor constitui fundamento para a sua recusa, nos termos do n.º 3 do artigo 36.º da LOPTC;
17. Face ao exposto, conclui-se que, no que se refere à análise da legalidade, não se observou os termos das normas legais concernentes, designadamente as



disposições conjugadas do artigo 2.º com o n.º 1 do artigo 11.º, ambos da Lei n.º 9/2020, que determinam que a gestão, a exploração e a extração de inertes no território nacional estão sujeitas à obtenção da competente licença, bem como o disposto no artigo 35.º da Lei n.º 3/91, sobre a obrigatoriedade de concurso para a concessão de terras com a superfície de mais de 2 hectares.

IV. DECISÃO

Com base nos fundamentos acima expendidos, os Juízes-conselheiros reunidos em Conferência acordam recusar o visto requerido.

Diligências necessárias.

Tribunal de Contas em S. Tomé, 4 de setembro de 2025.

O Relator,

José António de Monte Cristo

Juiz-Conselheiro

A Relator-Adjunto,

Ricardino Costa Alegre

Juiz-Conselheiro, Presidente