



CONTRATO DE CONCESSÃO
Nº 01/FPD, FP/GABDG/2025

Entre:

O Fundo de Promoção Desportiva (FPD, FP), Sito na Av. de Moçambique, Km 14, - Estádio Nacional de Zimpeto, neste acto representado pela Senhora Amélia Cabral Chavana, na qualidade de Directora Geral, com poderes suficientes para o efeito, de ora em diante designado por **Locador**,

E

Consórcio constituído pelas empresas:

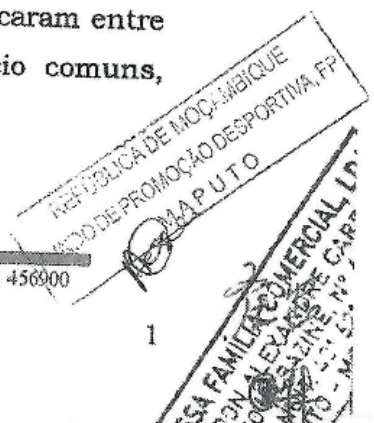
Oceânica Imobiliária - Sociedade Unipessoal, Lda com sede na Avenida Ahmed Sekou Touré, bairro Central A, Cidade de Maputo, número 2511, NUIT: 401489738, contacto: 842811466, 825653878, neste acto representado pelo Senhor Mohamad Hassan Mahmoud na qualidade de Director Geral, e

Nossa Família Comercial, Lda com sede na Rua Cardeal Dom Alexandre, Bairro Albasine, Cidade de Maputo, número 4478, Rés de chão, NUIT: 401621016, contacto: 840233406 neste acto representado pelo Senhor Zhong Zhuang Zhuang na qualidade de Director Geral, ambos designados por **Locatário**.

Considerando que:

- a) O **Locador**, tem sob sua gestão o Estádio Nacional do Zimpeto (ENZ) e o **Locatário** pretende ocupar uma área a sudoeste para a construção de um centro comercial.
- b) No exercício do seu escopo empresarial, as partes identificaram entre si, interesses, necessidades e oportunidades de negócio comuns,

Av. de Moçambique, Km 14 Estádio Nacional do Zimpeto Tel.: (+258) 21 456900 Fax: (+258) 21 456900
Email: fpdesportiva@tdm.co.mz, Maputo-Moçambique





atendendo as mais-valias e expertise que cada uma representa e apresenta com o fim de promover o desporto nacional.

- c) As partes celebram o acordo inspirados no espírito de regime das parcerias público-privadas na qual o **Locatário** vai realizar benfeitorias no ENZ em contrapartida da concessão de uma área bruta para construção de centro comercial.
- d) Imbuídos pelo espírito de boa-fé e de reciprocidade mútuas, celebram o presente contrato de arrendamento cujas cláusulas a seguir expressas, as vinculam.

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objecto)

1. Nos termos do presente contrato, o **Locador** cede ao **Locatário** um **espaço para construção de centro comercial** área de 3.573,37m², localizada a sudoeste Estádio Nacional do Zimpeto, se estendendo desde a bilheteira até a vedação existente destinado a referida construção.
2. O **Locatário** mantém-se responsável perante o **Locador** e por quaisquer obrigações assumidas no âmbito de suas relações institucionais.
3. O presente contrato de concessão enquadra-se na sub-modalidade Concepção, Construção, Operação e Devolução (DBOT – Design, Build Operate and Transfer).
4. O **Locatário** obriga-se a proceder a intervenção das áreas já identificadas consoante aos termos de referência em anexo, e que são

Av. de Moçambique, Km 14 Estádio Nacional do Zimpeto Tel.: (+258) 21 456900 Fax: (+258) 21 456900
Email: fpdesportiva@tdm.co.mz, Maputo-Moçambique

REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE
FUNDO DE PROMOÇÃO DESPORTIVA, FP
MAPUTO



parte integrante do presente contrato, a serem apresentados por cada área a ser intervencionada pelo **Locador**.

5. O **Locatário** obriga-se a enviar um ante-projecto de construção de um centro comercial a ser aprovado pelo **Locador**.
6. O **Locatário** obriga-se a custear na totalidade as obras de construção de três (3) lojas num local a ser indicado dentro do recinto do ENZ, que deverão ser exploradas pelo **Locador**.

CLÁUSULA SEGUNDA (Áreas de Intervenção)

No exercício das boas relações o **Locatário** deve realizar trabalhos no ENZ e adequação de acordo com o objecto contratual que constituirá na construção e reabilitação das seguintes áreas:

1. Limpezas sazonais do parque de estacionamento (Zona A,B,C e D), sempre que se mostrar necessário e mediante solicitação feita pelo FPD-FP durante a vigência do presente contrato;
2. Construção e manutenção do muro de vedação em redor de todo ENZ durante a vigência do contrato, obedecendo os TDR's e o cronograma de actividades;
3. Colocação de portões electricos nos acessos do ENZ e montagem dos portões de acesso de peões na zona D e B, obedecendo os TDR's e o cronograma de actividades;
4. Reabilitação completa do sistema de iluminação exterior, no perimetro compreendido entre as zona D, A, e B do estacionamento do ENZ, obedecendo os TDR's e o cronograma de actividades;
5. Implantação da sinalização e orientação de público no ENZ, obedecendo os TDR's e o cronograma de actividades;

OCEANICA MOBILIARI
Made in Portugal
Tel: +351 21 469738

Av. de Moçambique, Km 14 Estádio Nacional do Zimpeto Tel.: (+258) 21 456900 Fax: (+258) 21 456900
Email: fpdesportiva@tdm.co.mz, Maputo-Moçambique

REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE
FUNDO DE PROMOÇÃO DESPORTIVA
MAPUTO
3
FAMILIA KOSMERCIO



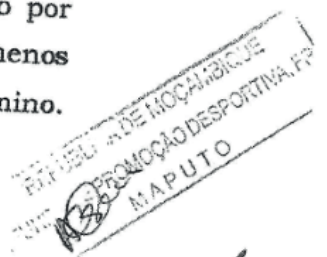
6. Fornecimento de consumíveis para tratamento do relvado do campo de futebol do ENZ e aquisição e montagem de aspersores para o campo de futebol do ENZ, obedecendo os TDR's e o cronograma de actividades;
7. Aquisição, fornecimento, montagem e manutenção de um sistema de video vigilância completo para o campo de Futebol do ENZ composto por 32 cameras (trinta e duas), obedecendo os TDR's e o cronograma de actividades;
8. Reabilitação de todas casas de banho da Zona C ENZ, repartidas em grupos de 3 unidades por fase, obedecendo os TDR's e o cronograma de actividades;
9. Aquisição de equipamentos necessários para unificação de todos torniquetes com a sala de controlo do sistema, bem como garantir o apetrechamento da referida sala com mobiliaria, equipamento informático e software de Gestão.
10. As obras terão a duração de Dezoito (18) meses com início a partir de _____ de _____ de 2025.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Vigência)

1. O presente Contrato entrará em vigor a partir da data de obtenção do Visto do Tribunal Administrativo e terá a duração de 15 (Quinze) anos.
2. Sendo que a partir de Décimo ano de vigência do contrato poderão ser adicionadas novas áreas de intervenção, assim como mudará a percentagem de agravamento da renda a ser paga pelo **Locatário** ao **Locador**, de 5% para 10%.
3. As partes podem por acordo decidir prorrogar o presente contrato por mais 10 (Dez) anos, devendo para tal manifestar interesse com pelo menos 60 (sessenta) dias de antecedência relativamente à data do seu término.

Av. de Moçambique, Km 14 Estádio Nacional do Zimpeto Tel.: (+258) 21 456900 Fax: (+258) 21 456900
Email: fpdesportiva@tdm.co.mz, Maputo-Moçambique





Sendo que os termos e condições de eventual renovação serão negociados pontualmente.

CLÁUSULA QUARTA

(Renda)

1. O Locatário compromete-se a pagar uma renda fixa no valor de **180.000,00Mt (Cento e Oitenta mil meticais)**, o correspondente à exploração do edifício sito ENZ para fins comerciais, acrescidas as taxas de consumo de energia e água.
2. As despesas do consumo de energia e água ficam por conta do **Locatário**.
3. Por conta das benfeitorias a serem realizadas pelo **Locatário**, o mesmo deverá pagar ao **Locador** o valor da renda no montante (100.000,00MZN) nos primeiros 5 (cinco) anos de vigência do contrato, totalizando o valor de 4.200.000,00MT (Quatro milhões e duzentos mil Meticais) em virtude do **Locatário** estar isento do pagamento de renda durante os primeiros 18 meses de vigência do contrato.
4. O valor da renda sofrerá um agravamento de 5% (cinco por cento), a cada ano de execução do presente contrato, sendo aplicável após 5 (cinco) anos de vigência do contrato, e posteriormente actualizado nos termos do número 2 da cláusula terceira do presente contrato.
5. As taxas do Consumo de água e energia fixados no número 1 serão pagos directamente a EDM e a Aguas da Região de Maputo.
6. O **Locatário** investirá no total **60.000.000,00 MZN** (Sessenta milhões de meticais) sendo **30.000.000,00 MZN** (Trinta milhões de meticais) por consórcio para a construção de 2 lotes do centro comercial.

FUNDO DE PROMOÇÃO DESPORTIVA, FP
MAPUTO

FAMILIA COMERCIAL

IMOBILIAR

7. O **Locatário** efectuará o pagamento do prémio de assinatura no valor acordado em **1.500.000,00 MZN** (Um milhão e Quinhentos mil Meticais), a ser pago no momento de assinatura do contrato.
8. Durante o período de execução das obras (18 meses), o **Locatário** fica isento de pagamento de renda.
9. O valor da renda referenciada no ponto 1 da presente cláusula deve ser pago por via de depósito na conta bancária abaixo do FPD, FP, até ao **dia 05 de cada mês**, apresentado o comprovativo para efeitos de registo e emissão do respectivo recibo:

Dados Bancários:

Titular da Conta: Fundo de Promoção Desportiva

Banco: Millennium BIM

Nº da Conta: 56677004

NIB: 000100000005667700457

10. Sobre os valores recebidos incidem os impostos devidos nos termos da legislação em vigor na Republica de Moçambique.

CLÁUSULA QUINTA
(Obrigações do Locador)

1. Constituem obrigações do **Locador**:
 - a) Colaborar junto do **Locatário** para elaboração do projecto e todas especialidades;

DE AGENCIA IMOBILIAR
UNIPessoal
14/08/2017

REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE
FUNDO DE PROMOÇÃO DESPORTIVA
MAPUTO

6
FAMÍLIA COMERCIAL
EXANDRE GARR



- b) Proceder em colaboração com o Locatário, para a cedência do espaço para implantação da obra;
- c) Assegurar o fornecimento de água e energia elétrica para materialização do projecto;
- d) Organizar reuniões de obra semanalmente na presença dos responsáveis das obras;
- e) Designar uma equipe de trabalho para articular e coordenar com a Locatário todos os aspectos inerentes à realização do objecto do contrato;
- f) Informar com antecedência mínima de 24 horas sobre qualquer pretensão de efectuar visitas de monitoria ao imóvel.

CLÁUSULA SEXTA **(Obrigações do Locatário)**

1. Constituem obrigações do Locatário:

- a) Realizar benfeitorias a luz dos termos de referência enviados pelo **Locador**;
- b) Cumprir com os prazos previstos no cronograma de intervenções e benfeitorias, que é parte anexa ao presente contrato;
- c) Pagar ao **Locador** o prémio de assinatura citado na cláusula 4 no ponto 7.
- d) Apresentar um ante projecto a ser aprovado pelo **Locador** para que o Locatário avance para o projecto executivo;
- e) Pagar regular e pontualmente a renda;
- f) Garantir a correcta utilização, conservação e manutenção do imóvel bem como o local identificado;

- g) Responsabilizar-se por todos e quaisquer danos ou prejuízos causados ao imóvel por culpa sua ou de terceiros que sejam seus trabalhadores, visitantes e utentes;
- h) Participar semanalmente do encontro de obra promovido pelo **Locador**;
- i) Entregar ao Locador, no fim do contrato, o imóvel construído no estado de conservação, ressalvadas as deteriorações pelo seu uso normal;
- j) Cumprir com as obrigações fiscais e outras previstas na legislação em vigor na Republica de Moçambique;
- k) Permitir que o **Locador** fiscalize e proceda monitorias periódicas ao imóvel;
- l) Com aprovação do **Locador**, efectuar as obras ou manutenção do imóvel;
- m) Não realizar obras e benfeitorias necessárias para o exercício da sua actividade sem autorização prévia dada por escrito pelo **Locador**; e
- n) Cumprir com as normas e regulamentos do **Locador**.

CLÁUSULA SEXTA

(Uso e Fruição)

- O **Locatário** não poderá depositar ou armazenar no Imóvel arrendado, materiais inflamáveis, corrosivos, tóxicos ou por qualquer forma perigosos para a segurança dos utentes sob pena de rescisão do contrato, sem prejuízo das responsabilidades por danos que lhe forem imputáveis nos termos da lei;
- O **Locatário** fica responsável por quaisquer danos ou prejuízos causados ao imóvel ou bens nele instalado, bem como pela inobservância das leis e regulamentos aplicáveis por inconsideração,



negligência ou má-fé sua, ou ainda de outras pessoas que utilizem o imóvel objecto do arrendamento, sendo da sua conta as despesas resultantes da respectiva reparação;

- Todas as obras e ou melhoramentos a realizar no imóvel arrendado, carecem de autorização escrita do **Locador**, porém, correrão por conta do **Locatário** e ficam, desde logo, a pertencer ao imóvel, sem que se possa alegar o direito à indemnização por benfeitorias findo o contrato;
- O **Locatário** não cederá os seus direitos de utilização do Imóvel objecto deste contrato, nem sublocará o mesmo ou parte deste sem o consentimento do **Locador**; e
- Qualquer alteração à utilização do espaço físico coberto pela área arrendada carece de prévio consentimento por escrito do **Locador**, sob pena de imediata rescisão do presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Rescisão do Contrato)

1. O presente contrato pode ser rescindido por comum acordo, se alguma das partes o julgar conveniente, por declaração escrita, com antecedência mínima de noventa (90) dias.
2. O contrato poderá ainda ser rescindido pelo **Locador** quando se verificarem as seguintes situações:
 - a) A falta de pagamento mensal acordada até 2 rendas vencidas e não pagas;
 - b) O abandono do imóvel por um período longo (mais três meses), estando o mesmo em condições de segurança reduzida;
 - c) A falta de cumprimento das obrigações do Locatário;

AGÊNCIA IMOBILIÁRIA
de Investimentos, Lda.
407489738

Av. de Moçambique, Km 14 Estádio Nacional do Zimpeto Tel.: (+258) 21 456900 Fax: (+258) 21 456900
Email: fpdesportiva@tdm.co.mz, Maputo-Moçambique

REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE
FUNDO DE PROMOÇÃO DESPORTIVA, FP
MAPUTO

CÂMARA COMERCIAL LD.
EXERCÍCIO DE 2006
12/01/07 16:06
N.º 0287



- d) O uso do imóvel para fins distintos fora do objecto contratual;
 - e) Por falsas declarações sobre o objecto contratual a ser desenvolvido;
 - f) Por vontade de qualquer das partes, ao que se seguira o regime fixado no código civil em vigor na Republica de Moçambique;
3. Atingido o termo do contrato e verificada a ausência por abandono injustificada e falta de pagamento pelo **Locatário** por mais de 6 meses, o **Locador** incorrerá em acção judicial de rescisão do contrato e ordem de despejo.

CLÁUSULA OITAVA

(Litígios)

1. As partes comprometem-se a resolver amigavelmente e no espirito de boa-fé, os conflitos emergentes da aplicação, interpretação, execução, ou incumprimento do presente contrato;
2. Para efeitos do disposto no número anterior, a parte lesada deve comunicar por escrito a outra parte, identificando a matéria em litígio, o dia e a hora para a realização de um encontro entre as partes, tendo em vista a obtenção de um acordo conciliatório;
3. Não chegando as partes a consenso na resolução dos conflitos referidos no número anterior, recorrerão à decisão judicial, sendo competente o Tribunal Judicial da Cidade de Maputo, com expressa renúncia a qualquer outro.

OCEANIC IMOBILIAR
Sociedade Unipessoal
NÚM. 2007/081738

Av. de Moçambique, Km 14 Estádio Nacional do Zimpeto Tel.: (+258) 21 456900 Fax: (+258) 21 456900
Email: fpdesportiva@tdm.co.mz, Maputo-Moçambique

REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE
FUNDO DE PROMOÇÃO DESPORTIVA, FP
MAPUTO
FAMÍLIA COMERCIAL I
DR. ALEXANDRE CARVALHO
NÚM. 2007/081738



CLÁUSULA NONA

(Casos de Força Maior)

1. Cessa a responsabilidade das partes pelo atraso ou incumprimento total ou parcial das suas obrigações, nos termos deste contrato, quando se verifique caso de força maior.
2. Considera-se, para efeitos do presente contrato, caso de força maior ou caso fortuito, a verificação de factos extraordinários, imprevistos e inevitáveis, cujos efeitos se produzem independentemente da vontade das partes, tais como actos de guerra, subversão, distúrbios civis, epidemias, tremores de terra, incêndios de terceiro, raio, inundações e quaisquer outros eventos que afectem o cumprimento do contrato.
3. A parte afectada pelo caso de força maior ou caso fortuito, deverá comunicar por escrito à outra parte da ocorrência verificada, propondo soluções alternativas.
4. A falta dessa comunicação retira à ocorrência a qualificação de caso de força maior ou de caso fortuito.

CLÁUSULA DÉCIMA

(Alterações ao Contrato)

1. Todas as alterações ao estabelecido no presente contrato, só serão válidas e eficazes se forem reduzidas a documento escrito assinado pelas partes.
2. Todas e quaisquer comunicações respeitantes ao presente contrato só serão tidas como válidas desde que feitas por escrito.

AGÊNCIA IMOBILIAR
Lda
201738

Av. de Moçambique, Km 14 Estádio Nacional do Zimpeto Tel.: (+258) 21 456900 Fax: (+258) 21 456900
Email: fpdesportiva@tdm.co.mz, Maputo-Moçambique

REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE
FUNDO DE PROMOÇÃO DESPORTIVA, FP
MAPUTO
FAMÍLIA COMERCIAL, Lda
ALEXANDRE CARDE
21 456900
21 456900



3. Para efeitos do disposto no número anterior, os domicílios dos outorgantes indicados no preâmbulo consideram-se inalterados, até que as partes comuniquem reciprocamente a sua mudança.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(Anti-Corrupção)

As partes subscritoras do presente contrato, comprometem-se a não oferecer directa ou indirectamente, vantagens a terceiros e nem solicitar, prometer ou aceitar para benefício próprio ou de outrem, ofertas com propósito de obter julgamento favorável sobre os serviços a prestar, nos termos do n° 1, do artigo 6, da Lei n° 6/2004, de 17 de Junho.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(Legislação Aplicável)

O presente Contrato rege-se pelos seguintes instrumentos:

- Lei n° 15/2011 de 10 de Agosto, que estabelece as normas orientadoras do processo de contratação, implementação e monitoria de empreendimentos de parcerias público privadas de projectos de grande dimensão e de concessões empresariais;
- Decreto n° 69/2013, de 20 de Dezembro, que aprovou o Regulamento de Parcerias Público Privadas e Concessões Empresarias de pequena Dimensão; e
- Decreto n° 79/2022, de 30 de Dezembro, que aprova o Regulamento de Contratação de Empreitada de Obras Públicas, Fornecimento de Bens e Prestação de Serviços ao Estado;

14
11-SSO1, Lda.
37489733 Av. de Moçambique, Km 14 Estádio Nacional do Zimpeto

Tel.: (+258) 21 456900 Fax: (+258) 21 456900
Email: fodesportiva@tdm.co.mz, Maputo-Moçambique

FUNDO DE PROMOÇÃO DESPORTIVA, FP
MAPUTO
FAMÍLIA COMERCIAL
LEX-AT-2015-01



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA
(Casos Omissos)

Todos os casos omissos no presente contrato serão integrados por documentos complementares devidamente assinados por ambas as partes e/ou pela legislação vigente aplicável.

Este contrato é feito e assinado em Maputo, em Quatro exemplares de igual teor e valor em juízo, cabendo a cada uma delas uma cópia.

Maputo, aos 06 de Fevereiro de 2025

Pelo Locador

Amélia Cabral Chavana
(Directora Geral)
REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE
FUNDO DE PROMOÇÃO DESPORTIVA, FP
MAPUTO

OCEÁNICA IMOBILIÁRIA
Pelo Locatário
Sociedade Unipessoal, Lda.
NUIF: 401489738

Mohamad Hassan Mahmoud
(Director Geral)

NOSSA FAMÍLIA COMERCIAL, LDA
AV. DON ALEXANDRE CARDEAL
Strong Zhangy Zhang/C
(NUIF: 401621916)
MAPUTO - MOÇAMBIQUE

TESTEMUNHAS

[Handwritten signatures]