



RISE Resilience
Investment
Sustainability
& Equity
ISTP

Programa Nacional de Ecoturismo e Turismo Rural

REVIVE Roças

V1.0-20251205

1. Resumo Executivo

Nome	Programa Nacional de Ecoturismo e Turismo Rural - REVIVE Roças
Setor	Turismo sustentável, reabilitação patrimonial e desenvolvimento comunitário
Localização nacional	Nacional – São Tomé e Príncipe, abrangendo roças históricas e áreas naturais em todos os distritos e na Região Autónoma do Príncipe.

Programa nacional que estrutura e desenvolve o ecoturismo e o turismo rural como motores de crescimento sustentável em São Tomé e Príncipe.

Integra reabilitação de Edifícios das Roças históricas, criação de infraestruturas eco-turísticas e capacitação comunitária.

Promove inclusão económica, conservação ambiental e valorização do património cultural.

Mobiliza investimento público, privado e internacional para transformar o país numa referência de ecoturismo na África lusófona.

Montante de investimento

O programa apresenta um investimento total indicativo de 50 M€, que funciona como valor preliminar e será ajustado após estudos de viabilidade detalhados.

A componente Ecoturismo possui uma estimativa confirmada de 3 M USD, enquanto a componente Turismo Rural / REVIVE Edifícios das Roças ainda não dispõe de orçamento final, dada a necessidade de avaliação técnica imóvel a imóvel.

O valor global de 50 M€ reflete apenas ordens de grandeza, reunindo reabilitação patrimonial, infraestruturas de apoio, capacitação e marketing.

Valor de mercado / oportunidade

STP possui um património histórico e natural ímpar: 29 roças coloniais, 2 parques naturais (Obô ST e Obô Príncipe – Reservas da Biosfera UNESCO) e biodiversidade endémica.

O modelo REVIVE, inspirado no de Portugal, propõe concessões de uso turístico (40–50 anos), combinando reabilitação e rentabilidade.

Indicadores-chave

ROI: 8–12% | IRR: 10–15% | Payback: 8–10 anos

Mensagem central

Um investimento que une património, sustentabilidade e inclusão:

“Investir no Programa REVIVE Edifícios das Roças é investir na transformação de São Tomé e Príncipe num destino de ecoturismo de referência em África, com retorno económico e impacto social duradouro.”



2. Contexto e Oportunidade

Problema / oportunidade:

Mais de 30 edifícios antigos estão degradadas e comunidades rurais vivem em vulnerabilidade. O programa responde a duas prioridades:

- Reabilitar e valorizar o património histórico;
- Criar emprego e rendimento rural através do ecoturismo sustentável.

Alinhamento estratégico:

Alinhado com o PND 2025–2039, a ENDS 2026–2040 e as NDC, contribui para:

- Pilar 2: Crescimento Económico Inclusivo;
- Pilar 3: Sustentabilidade Ambiental;
- Pilar 1: Desenvolvimento do Capital Humano.

Contributo para ODS e resiliência

Contribui diretamente para os ODS 5, 8, 12, 13 e 15, reforçando a resiliência institucional e comunitária e apoiando a visão “São Tomé e Príncipe 2040 – um destino turístico sustentável e inclusivo”.



3. Descrição do Projeto

Objetivos e resultados esperados:

Objetivo geral: Reabilitar e valorizar o património histórico e natural, promovendo turismo sustentável e coesão territorial.

Resultados esperados até 2030:

- 8–10 Edifícios antigos reabilitados e transformados em unidades hoteleiras;
- 1 000 empregos criados;
- 15 novas unidades turísticas e 3 centros de interpretação;
- +25% nas receitas do turismo rural e ecológico.

Atividades principais / modelo operacional:

- Inventário e seleção de imóveis públicos – pelo estado São-Tomense;
- Concessões públicas (40–50 anos);
- Reabilitação e adaptação patrimonial;
- Formação e certificação de guias e gestores locais;
- Marketing internacional da marca “EcoSTP – Património com Futuro”;
- Monitorização ambiental e social contínua.



Estado de maturidade

O projeto encontra-se em maturidade diferenciada:

- Turismo Rural / REVIVE Edifícios das Roças está com um draft finalizado e aguarda aprovação; equipa interministerial ativa, imóveis prioritários identificados e guiões técnicos concluídos.
- Ecoturismo permanece numa fase inicial, com apenas estudos de priorização e sem projeto estruturado, dependendo ainda de definições técnicas, de produto e de infraestruturas.



Stakeholders principais

- Coordenação: Ministério do Ambiente, Juventude e Turismo Sustentável;
- Implementação: Agência de Promoção do Comércio e Investimento (APCI), Direção Geral do Turismo e Hotelaria (DGTH), Direção da Cultura e Património;
- Apoio internacional: UNDP, UE, CPLP, AfDB, Turismo de Portugal.

4. Estrutura Económica e Financeira

Investimento (CAPEX/OPEX)

Total: 50 M€

CAPEX:

- Reabilitação e património: 24 M€
- Infraestruturas de apoio: 10 M€
- Equipamentos e mobiliário: 5 M€
- Capacitação e inclusão: 3 M€
- Marketing e comunicação: 2 M€
- Fundo ecológico: 6 M€

Estrutura de financiamento

Modelo PPP / blended finance:

- Investimento privado (equity): 60%
- Financiamento público nacional: 15%
- Apoio internacional: 20%
- Linhas verdes / garantias: 5%

Projeções de receitas

Fontes: alojamento, serviços turísticos, produtos locais, royalties e taxas.

Impacto:

- +2% do PIB em 5 anos;
- +1 000 empregos diretos e indiretos;
- +25% nas receitas turísticas anuais.

Indicadores financeiros (referenciais)

ROI: 8–12% | IRR: 10–15% | Payback: 8–10 anos

5. Riscos e Estratégias de Mitigação

Riscos económicos e de mercado

Liquidez limitada, dependência de mercados europeus, e custos logísticos.

Mitigação: linhas de crédito verde, garantias públicas e diversificação de mercados.

Riscos climáticos e ambientais

Eventos extremos e erosão costeira.

Mitigação: planos de adaptação climática, construção sustentável e certificação ambiental.

Riscos regulatórios e operacionais

Demora administrativa e falta de técnicos.

Mitigação: equipa REVIVE interministerial, cláusulas contratuais de desempenho e formação institucional.



6. Externalidades do Projeto

Sociais

- 1 000 empregos diretos criados, com 40% mulheres;
- Inclusão comunitária e turismo acessível;
- Redução da pobreza rural.

Económicas

- +2% PIB;
- Estímulo à produção local (cacau, café, artesanato);
- Aumento do investimento direto estrangeiro.

Ambientais

- Recuperação de edifícios antigos e ecossistemas;
- Infraestruturas verdes (solar, saneamento ecológico);
- Planos de gestão ambiental.

Tecnológicas

- Digitalização de gestão de concessões;
- Parcerias técnicas CPLP / UE;
- Introdução de energias limpas e inovação social.

7. Implementação e Governança

Estrutura de governança

Modelo interministerial com:

- Conselho de Coordenação (nível político);
- Equipa REVIVE (nível técnico);
- Secretariado Técnico (APCI e DGTH);
- Câmaras distritais e RAP (nível local).

Parceiros nacionais e internacionais

Nacionais: Ministérios do Turismo, Cultura, Finanças, APCI e autarquias.

Internacionais: UNDP, OHRLLS, UE, AfDB, CPLP, Turismo de Portugal, investidores privados.

Cronograma de implementação

- 2025–2026: estruturação e promoção;
- 2026–2028: implementação piloto (foram selecionadas 8 roças e 1 delas para projeto-piloto);
- 2029–2032: expansão e consolidação;
- 2033–2040: maturidade e sustentabilidade.

8. Proposta de Parceria / Call to Action

O que se procura

- Concessões turísticas (40–50 anos);
- Joint ventures locais;
- Parcerias técnico-financeiras (infraestruturas, energias, formação).

Incentivos disponíveis

- Isenções fiscais com horizonte temporal a definir (IVA, direitos aduaneiros, IRC reduzido);
- Linhas de crédito verde (UNDP, AfDB, UE);
- Garantias públicas via Fundo Nacional de Promoção do Investimento (FNPI);
- Apoio técnico da APCI e inclusão nas campanhas internacionais.

Próximos passos

- Mol abertas até junho 2026;
- Concursos de concessão para 8 imóveis prioritários;
- Visitas técnicas e B2B Meetings;
- Assinatura dos contratos em 2026;
- Monitorização contínua.

9. Proposta de Parceria / Call to Action

Mensagem final ao investidor internacional

Investir nos edifícios antigos das roças de São Tomé e Príncipe é investir no futuro verde e inclusivo do país.

Um património autêntico, uma natureza intocada e um Governo comprometido com a sustentabilidade.

Junte-se à transformação de São Tomé e Príncipe num destino de ecoturismo de referência em África – um investimento com propósito e legado. Investir em São-Tomé e Príncipe é investir num país 100% Bio e Reserva Mundial da Biosfera da Unesco

