



O MINISTRO

DESPACHO N.º 91/GMJ-D/03/2026

de 27 de março

Adjudicação à sociedade Esperança Timor Oan, Lda. (ETO) da utilização de um imóvel do domínio privado do Estado, mediante a constituição de direito de superfície

I. Relatório

No decorrer do ano de 2025, a sociedade Esperança Timor Oan, Lda. (ETO) submeteu ao Ministério da Justiça um pedido de adjudicação para o uso privativo de uma parcela de terreno integrada no domínio privado do Estado.

O imóvel em causa, com o NUIP 52-5.11.A0063.000063, possui uma área total de 398.005 m² e localiza-se na Aldeia Carlilo, Suco de Aiteas, Posto Administrativo de Manatuto-Vila, Município de Manatuto. A propriedade confronta, em todas as suas orientações (Norte, Sul, Este e Oeste), com a via pública.

O processo foi devidamente instruído e conta com o parecer favorável da Direção-Geral das Terras e Propriedades (DGTP), tendo sido encaminhado para decisão de adjudicação através de ofício datado de 27 de março de 2026.

II. Fundamentação

A requerente fundamenta a sua pretensão na necessidade de implementar diversos projetos industriais estratégicos, considerados fundamentais para a expansão da sua atividade e para o reforço do tecido empresarial nacional.

Em sede de análise técnica, a DGTP concluiu, no seu parecer de 27 de março de 2026, estarem verificados os pressupostos para o recurso ao procedimento de ajuste direto, ao abrigo das alíneas f) e g) do artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 36/2025, de 15 de outubro (Regime Jurídico de Gestão e Utilização dos Bens Imóveis dos Domínios do Estado).

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by a vertical line and a small flourish.

Considerando que o projeto prevê a edificação de estruturas permanentes de natureza comercial e industrial, o título jurídico adequado para a ocupação do terreno é a constituição do direito de superfície. Este instituto jurídico encontra-se previsto na alínea d) do artigo 74.º e nos artigos 120.º e seguintes do referido Decreto-Lei.

Nos termos das competências atribuídas ao Ministro da Justiça (conforme o n.º 2 do artigo 14.º, o n.º 6 do artigo 33.º e os artigos 120.º e 123.º do diploma supracitado), cabe a esta tutela decidir sobre a adjudicação após a conclusão do procedimento de ajuste direto.

O investimento, estruturado de forma faseada, prevê um aporte inicial de USD \$15.000.000,00 (quinze milhões de dólares americanos). Este projeto é reconhecido como de relevante interesse público, uma vez que potenciará a criação de postos de trabalho e a dinamização da economia de Timor-Leste. Por último, o presente despacho determina ainda o valor da contrapartida devida ao Estado, em estrita observância ao n.º 4 do artigo 21.º e ao n.º 2 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 36/2025.

III. Decisão

Face ao exposto, no uso das competências conferidas pelo Decreto-Lei n.º 46/2023, de 28 de julho, e pelo Decreto-Lei n.º 52/2023, de 1 de setembro, e ao abrigo do regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 36/2025, de 15 de outubro, o Ministro da Justiça determina:

1. Adjudicar à sociedade Esperança Timor Oan, Lda. (ETO), através da constituição de um direito de superfície, a utilização do imóvel do domínio privado do Estado com a área de 398.005 m², sito na Aldeia Carlilo, Município de Manatuto, com as confrontações e características técnicas constantes do processo;
2. Fixar o prazo de vigência deste direito em 50 (cinquenta) anos, prevendo-se a sua renovação automática por dois períodos sucessivos de 25 (vinte) anos, contados a partir do termo do prazo inicial.
3. Estabelecer a contrapartida financeira no valor global de USD \$ 600.000,00 (seiscentos mil dólares americanos), a liquidar em 50 prestações anuais e sucessivas de USD \$ 12.000,00 (doze mil dólares americanos).
4. Reconhecer à adjudicatária o direito de preferência numa eventual alienação futura do imóvel por parte do Estado.
5. Autorizar a constituição de garantias reais sobre o direito de superfície e respetivas benfeitorias, salvaguardando-se expressamente que estas não oneram a propriedade do solo, que permanece sob a titularidade plena e exclusiva do Estado.

6. Determinar a remessa do processo à Unidade de Arrendamento de Bens Imóveis do Estado para a elaboração da minuta do contrato de constituição do direito de superfície e posterior submissão para aprovação.
7. Determinar a notificação da adjudicatária do teor do presente despacho para todos os efeitos legais.

Cumpra-se.



Sérgio de Jesus Fernandes da Costa Hornai
Ministro da Justiça