



O MINISTRO

DESPACHO n.º 29/GMJ-D/02/2026

de 16 de fevereiro

**Adjudicação de utilização de bem imóvel do domínio privado do Estado à sociedade
«MANATUTO RENEWABLES POWER, S.A.»**

I. RELATÓRIO

As sociedades «EDF Power Solutions International S.A.S. (EDF)» e «I-Environment Investments Pacific Pty Ltd. (ITOCHU)», atuando em consórcio, solicitaram, a 2 de dezembro de 2025, a adjudicação de um imóvel pertencente ao domínio privado do Estado, sito no Município de Manatuto, mediante a constituição de um direito de superfície.

A pretensão fundamenta-se na necessidade de uma parcela de terreno de elevada extensão para a implementação de um projeto de investimento estratégico no setor da energia solar.

O pedido foi remetido à Direção-Geral das Terras e Propriedades (DGTP) para a instrução do respetivo procedimento.

Através do ofício n.º 399/DGTP/MJ/II/2026, de 3 de fevereiro de 2026, o Diretor-Geral das Terras e Propriedades submeteu a apreciação o procedimento de ajuste direto tendente à escolha do adjudicatário. Posteriormente, a 12 de fevereiro de 2026, o consórcio solicitou adicionalmente a adjudicação de uma parcela contígua para a instalação de infraestruturas de apoio e drenagem.

Instadas a clarificar a estrutura jurídica da titularidade, as sociedades requerentes informaram que constituíram, para o efeito, a sociedade «MANATUTO RENEWABLES POWER, S.A.», solicitando que a adjudicação dos imóveis fosse efetuada diretamente a esta entidade por elas detida.

Considerando que o procedimento se encontra devidamente instruído, cumpre decidir.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'b' or 'p' shape.

II. FUNDAMENTAÇÃO

1. Matéria de Facto

Compulsados os autos, fixam-se os seguintes factos relevantes para a decisão:

- a) O imóvel objeto do pedido possui a área total de 3.498.097 m², sito no Município de Manatuto, Posto Administrativo de Laleia, Suco de Lifau, Aldeia de Uma Rentau;
- b) O direito de propriedade do Estado sobre o referido imóvel foi homologado pelo Despacho n.º 304/GMJ-D/09/2025 e encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Manatuto sob o n.º 1/21012026;
- c) O projeto visa a produção de energia solar para fornecimento à EDTL, com o objetivo de reduzir os custos de eletricidade para os cidadãos e empresas nacionais;
- d) O investimento global projetado é de USD \$ 142.480.838,00 (cento e quarenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta mil, oitocentos e trinta e oito dólares americanos);
- e) A DGTP emitiu o Parecer n.º 04/P-DGTP/MJ/2026, favorável à pretensão, confirmando que o projeto se subsume na previsão da alínea g) do artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 36/2025, de 15 de outubro;
- f) Em audiência realizada a 16 de fevereiro de 2026, foi esclarecido que a parcela adicional se destina exclusivamente a obras de drenagem para garantir a integridade da central fotovoltaica.

2. Matéria de Direito

Compete ao Ministro da Justiça decidir sobre a adjudicação da utilização de imóveis do domínio privado do Estado, fixando, no respetivo despacho, o valor da contrapartida financeira, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 14.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 36/2025, de 15 de outubro.

O Ministério da Justiça, na qualidade de entidade adjudicante, pode autorizar, por ajuste direto, a utilização de um bem imóvel do domínio privado do Estado a favor de pessoa singular ou coletiva, sempre que se verifique uma das situações previstas no artigo 32.º do citado diploma.

Neste contexto, a implementação do projeto de investimento no domínio da produção de energia solar e a sua venda a preço acessível à EDTL consubstancia um motivo de relevante interesse público e fundamenta a celebração de um acordo especial de investimentos. Tal pretensão enquadra-se nas condições previstas nas alíneas f) e g) do artigo 32.º do referido Decreto-Lei, justificando-se, por conseguinte, a adjudicação por ajuste direto.

Considerando que a implementação do projeto de investimento implica a construção de edifícios sobre o terreno do domínio privado do Estado, a constituição do direito de superfície sobre o mesmo afigura-se como o título de utilização mais adequado, conforme o disposto na alínea d) do artigo 74.º e nos artigos 120.º a 131.º, todos do Decreto-Lei n.º 36/2025, de 15 de outubro.

Quanto à contrapartida financeira, o elevado interesse público na transição energética e na redução do preço da eletricidade, bem como o montante do investimento que a sociedade requerente se propõe realizar, justificam a concessão de um período de carência de 10 anos. Durante este período, a adjudicatária fica isenta do pagamento da referida contrapartida, nos termos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 36/2025, de 15 de outubro.

O prazo de constituição do direito de superfície de 30 anos, renovável por um período adicional de 25 anos, mostra-se proporcional e tecnicamente necessário para a amortização do vultuoso capital a investir, garantindo-se assim o equilíbrio económico-financeiro da operação.

Por fim, por razões de viabilidade técnica e proteção da infraestrutura decorrente da implementação do projeto de investimento, reconhece-se a necessidade de autorizar a adjudicatária a realizar de drenagem em áreas circundantes ao terreno adjudicado, por forma a mitigar os riscos hidrológicos.

III. DECISÃO

Face ao exposto, no uso da competência conferida pelo n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 46/2023, de 28 de julho, pelo n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 52/2023, de 1 de setembro, e ao abrigo das disposições conjugadas da alínea a) do n.º 2 do artigo 14.º e do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 36/2025, de 15 de outubro, o Ministro da Justiça decide e determina o seguinte:

1. Adjudicar à sociedade «MANATUTO RENEWABLES POWER, S.A.» (constituída, além de outra, pelas sociedades «EDF Power Solutions International S.A.S.» e «I-Environment Investments Pacific Pty Ltd.») a utilização do bem imóvel do domínio privado do Estado com a área de 3.498.097 m², NUIP 52-2.11.A0061.000061, sito na Aldeia de Uma Rentau, Município de Manatuto, mediante a constituição de um direito de superfície pelo prazo de 30 (trinta) anos, renovável por um período adicional de 25 (vinte e cinco) anos;
2. Fixar a contrapartida financeira anual pela utilização do imóvel no valor de USD 24.000,00 (vinte e quatro mil dólares americanos);

3. Conceder à adjudicatária um período de carência de 10 (dez) anos, contado a partir da data da entrega efetiva do imóvel objeto de constituição do direito de superfície, durante o qual fica isenta do pagamento da contrapartida financeira, nos termos do diploma legal aplicável;
4. Reconhecer à adjudicatária o direito de preferência em caso de futura alienação do imóvel pelo Estado;
5. Autorizar a constituição de garantias reais sobre o direito de superfície e sobre as benfeitorias ou obras realizadas, com a ressalva de que estas não oneram a propriedade do solo, que permanece sob a titularidade exclusiva do Estado;
6. Autorizar que, no âmbito do contrato de constituição do direito de superfície sobre o imóvel do domínio privado do Estado, a adjudicatária execute as obras de drenagem estritamente necessárias em áreas contíguas do domínio privado não adjudicadas. Tais áreas deverão ser previamente identificadas pela Direção Nacional dos Serviços Cadastrais da DGTP, com o objetivo de mitigar riscos hidrológicos e garantir a integridade do terreno;
7. A remessa do procedimento à Unidade de Arrendamento de Bens Imóveis do Estado, para o processamento administrativo subsequente;
8. A notificação da sociedade adjudicatária do teor do presente despacho, para os devidos efeitos legais.

Cumpra-se.



Sérgio de Jesus Fernandes da Costa Hornai
Ministro da Justiça