



O MINISTRO

DESPACHO n.º 30 /GMJ-D/02/2026

de 26 de fevereiro

**Adjudicação de utilização de bem imóvel do domínio privado do Estado à sociedade
TSUNEISHI TIMOR SHIPBUILDING, UNIPessoal, LDA.**

I. RELATÓRIO

A sociedade TSUNEISHI TIMOR SHIPBUILDING, UNIPessoal, LDA. solicitou, a 22 de novembro de 2024, a adjudicação do direito de utilização de um imóvel pertencente ao domínio privado do Estado.

O pedido foi oportunamente remetido à Direção-Geral das Terras e Propriedades (DGTP) para efeitos de instrução processual e abertura do respetivo procedimento de seleção do adjudicatário.

Subsequentemente, através do ofício n.º 670/DGTP/MJ/II/2026, de 16 de fevereiro de 2026, o Diretor-Geral das Terras e Propriedades submeteu a apreciação o procedimento de ajuste direto destinado à escolha do adjudicatário para a utilização do imóvel supramencionado.

Considerando que o procedimento se encontra devidamente instruído pela Direção-Geral competente, cumpre analisar os fundamentos apresentados e proferir a respetiva decisão de adjudicação.

II. FUNDAMENTAÇÃO

1. Matéria de Facto

Compulsados os autos e o procedimento instruído pela DGTP, fixam-se os seguintes factos com relevância para a decisão:

- a) O imóvel objeto do pedido consiste num terreno com a área total de 3.077.966 m², identificado com o NUIP 52-5.11.A00060.000060, sito no Município de Manatuto, Posto Administrativo de Laleia, Suco de Lifau, Aldeia de Uma Rentau; confronta a Norte com

uma área de proteção, a Sul com terreno do Estado, a Este com a estrada pública Manatuto-Baucau e a Oeste com terrenos do Estado;

- b) O referido imóvel integra o inventário de bens imóveis do domínio privado do Estado, aguardando a homologação do direito de propriedade sobre o mesmo e subsequente publicação no Jornal da República;
- c) A requerente fundamenta a sua pretensão na necessidade de uma parcela de terreno de elevada extensão para a concretização de um projeto de investimento estratégico que compreende:
 - O desenvolvimento da indústria de construção naval;
 - A construção e exploração de uma unidade hoteleira;
 - A implementação de uma unidade hospitalar e de um centro de formação profissional.
- d) O investimento projetado para as referidas infraestruturas, que ocuparão terrenos situados no domínio público e no domínio privado do Estado, perfaz o montante global estimado de USD 300.000.000,00 (trezentos milhões de dólares americanos);
- e) A sociedade requerente propôs à “Tradinvest Timor-Leste” a celebração de um acordo especial de investimento e a consequente atribuição de benefícios fiscais, aguardando-se a decisão daquela entidade;
- f) Através do Despacho n.º 06/D-DGTP/MJ/II/2026, o Diretor-Geral das Terras e Propriedades validou a regularidade da instrução do procedimento de ajuste direto;
- g) No Parecer n.º 06/P-DGTP/MJ/II/2026, a DGTP pronunciou-se favoravelmente à pretensão, concluindo estarem reunidos os pressupostos para o ajuste direto, designadamente por o projeto de investimento se subsumir na previsão das alíneas e), f) e g) do artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 36/2025, de 15 de outubro.

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.



O destino que a sociedade requerente pretende dar ao imóvel é compatível com a constituição de um direito de superfície, enquanto título de utilização de bem imóvel do domínio privado do Estado, nos termos previstos na alínea d) do artigo 74.º e nos artigos 120.º a 131.º do Decreto-Lei n.º 36/2025, de 15 de outubro.

A concretização de um projeto industrial, hoteleiro, hospitalar e de formação de tal envergadura consubstancia motivos de relevante interesse público, enquadrando-se nas condições previstas nas alíneas f) e g) do artigo 32.º do referido Decreto-Lei, justificando, por conseguinte, a adjudicação por ajuste direto.

No que respeita à duração da utilização, a constituição do direito de superfície deve ponderar as características da obra, a necessidade de amortização do capital investido e a sua adequada remuneração, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 127.º do Decreto-Lei n.º 36/2025, de 15 de outubro.

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:

1. Adjudicar à sociedade «TSUNEISHI TIMOR SHIPBUILDING, UNIPessoal, LDA.» a utilização do bem imóvel do domínio privado do Estado (terreno) com a área total de 3.077.966 m², com o NUIP 52-5.11.A00060.000060, sito no Município de Manatuto, nos termos descritos no relatório, mediante a constituição de um direito de superfície pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, renovável por dois períodos adicionais de 25 (vinte e cinco) anos, até ao limite de 100 (cem) anos;
2. Condicionar a renovação do prazo de constituição do direito de superfície à efetiva celebração e cumprimento do acordo especial de investimento junto da “Tradinvest Timor-Leste”;
3. Fixar a contrapartida financeira anual pela utilização do imóvel em USD \$ 120.000,00 (cento e vinte mil dólares americanos);
4. 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;

5. Reconhecer à adjudicatária o direito de preferência em caso de futura alienação do imóvel pelo Estado;
6. Autorizar a constituição de garantias reais sobre o direito de superfície e as benfeitorias/obras realizadas, com a ressalva de que estas não oneram a propriedade do solo, que permanece sob titularidade exclusiva do Estado;
7. Determinar a remessa do procedimento à Unidade de Arrendamento de Bens Imóveis do Estado, para o processamento administrativo subsequente;
8. Determinar 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