



O MINISTRO

DESPACHO N.º 72/GMJ-D/03/2026

de 11 de março

Adjudicação da utilização de imóvel do domínio privado do Estado, mediante constituição de direito de superfície, à «GMN – GRUPO MÉDIA NACIONAL HOLDING, LDA. (GMN – Holding)»

I. RELATÓRIO

A sociedade GMN – GRUPO MÉDIA NACIONAL HOLDING, LDA. (GMN – Holding) apresentou, a 20 de novembro de 2023, um pedido de adjudicação do direito de utilização de um imóvel pertencente ao domínio privado do Estado.

A requerente fundamenta a sua pretensão com a necessidade de implementar a terceira fase do PROJETO DÍLI ONE, cujas infraestruturas abrangem terrenos situados tanto no domínio público como no domínio privado do Estado.

O requerimento foi remetido à Direção-Geral das Terras e Propriedades (DGTP), entidade responsável pela instrução do respetivo procedimento administrativo de seleção. Posteriormente, através do ofício n.º 6011/DGTP/MJ/XI/2025, de 7 de novembro de 2025, a DGTP submeteu a proposta de ajuste direto à consideração do Ministro da Justiça.

Adicionalmente, através do ofício n.º 012/XII/2025, de 1 de dezembro de 2025, a requerente solicitou a conversão do atual contrato de arrendamento do terreno onde se encontra implantado o complexo do Hotel «Novo Turismo», com o objetivo de converter o título de utilização vigente num direito de superfície a seu favor. No mesmo documento, a requerente propôs que a referida constituição do direito de superfície seja efetuada nos termos das seguintes condições:

- a) Objeto do direito: Abranger expressamente a manutenção e conservação de todos os edifícios e infraestruturas já edificados pela requerente no terreno.
- b) Prazo de utilização: Fixação de um período inicial de 75 anos, renovável por um período adicional de 25 anos, perfazendo um total de 100 anos.

- c) Contrapartida financeira: Fixação do montante de USD \$ 500.000,00 (quinhentos mil dólares americanos).
- d) Modalidades de pagamento: Pagamento em 10 prestações anuais de USD \$ 50.000,00 (cinquenta mil dólares americanos) ou em 120 prestações mensais de USD \$ 4.166,67 (quatro mil, cento e sessenta e seis dólares americanos e sessenta e sete centavos), salvaguardando-se a faculdade de antecipação total ou parcial do pagamento.

Cumpra agora analisar os fundamentos de facto e de direito para a subsequente prolação da decisão de adjudicação.

II. FUNDAMENTAÇÃO

1. Matéria de Facto

Após análise detalhada dos autos e da instrução efetuada pela DGTP, consideram-se provados os seguintes factos relevantes:

- a) A GMN – Holding é arrendatária de um imóvel do Estado com a área de 5.153 m², que inclui edificações reconstruídas pela própria (ocupando 2.969 m²), ao abrigo do Contrato de Arrendamento n.º 530.00972/498, de 2009;
- b) O imóvel objeto daquele contrato de arrendamento integrava parcelas do domínio privado e parcelas do domínio público do Estado;
- c) Em execução do contrato de arrendamento acima referido, e mediante consentimento prévio do Estado, a GMN – Holding edificou sobre o terreno arrendados as construções que constituem o complexo do Hotel «Novo Turismo»;
- d) Através do Contrato Administrativo n.º 01/CACB/GMJ/2025, foi concedida à requerente a utilização privativa de um imóvel do domínio público com 3,05 hectares (30.584 m²) na orla marítima de Díli (Bidau Lecidere), confrontando a Norte com o mar e a Sul com a Avenida dos Direitos Humanos;
- e) Pelo Despacho n.º 02/D-DGTP/MJ/XI/2025, o Diretor-Geral das Terras e Propriedades declarou o procedimento como devidamente instruído para efeitos de ajuste direto;
- f) O Parecer n.º 02/P-DGTP/MJ/XI/2025 concluiu pelo preenchimento dos pressupostos para o ajuste direto, ao abrigo das alíneas e), f) e g) do artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 36/2025, de 15 de outubro;
- g) Pelo Despacho n.º 14/GMJ-D/01/2026, do Ministro da Justiça (publicado no Jornal da República a 20 de fevereiro de 2026), foi reconhecida a propriedade do Estado sobre o prédio de 5.153 m² na Avenida Marginal, onde se encontra implantado o complexo do Hotel «Novo Turismo».

2. Matéria de Direito

Cabe ao Ministro da Justiça a competência para decidir sobre a adjudicação da utilização de imóveis do domínio privado do Estado, 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.

Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 36/2025, de 15 de outubro, o Estado pode constituir o direito de superfície sobre bens imóveis do seu domínio privado a favor de outrem, seja pessoa singular ou coletiva, nacional ou estrangeira.

No caso em apreço, considerando a existência de infraestruturas já edificadas pela requerente — designadamente o complexo do Hotel «Novo Turismo» — o título de utilização adequado para o terreno do domínio privado do Estado onde o mesmo se encontra implantado é o direito de superfície, conforme previsto na alínea d) do artigo 74.º e nos artigos 120.º a 131.º do diploma supracitado.

O Ministério da Justiça pode autorizar a utilização destes bens através de ajuste direto, sempre que se verifiquem as situações previstas no artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 36/2025, de 15 de outubro.

Por força das disposições conjugadas do n.º 4 do artigo 32.º e do n.º 2 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 36/2025, o presente despacho de adjudicação fixa, desde já, o valor da correspondente contrapartida devida pela utilização do bem imóvel.

No que respeita à duração, o prazo de utilização sobre o qual incidirá o direito de superfície é determinado mediante a ponderação da necessidade de amortização do capital a reinvestir, em estrita observância do disposto no n.º 1 do artigo 127.º do mesmo diploma legal.


III. DECISÃO

Face ao exposto, no uso das competências conferidas pelo n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 46/2023, de 28 de julho, e pelo n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 52/2023, de 1 de setembro, e ao abrigo 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. Deferir o pedido de conversão do Contrato de Arrendamento n.º 530.00972/498, de 2009, nos termos requeridos.

2. Adjudicar à sociedade «GMN – GRUPO MÉDIA NACIONAL HOLDING, LDA. (GMN – Holding)» a utilização do imóvel do domínio privado do Estado, com a área de 5 153 m², sito na Avenida Marginal, onde se encontra implantado o complexo do Hotel «Novo Turismo», mediante a constituição de um direito de superfície.
3. Fixar o prazo de 75 anos para o referido direito de superfície, com renovação automática por um período suplementar de 25 anos, a contar do termo do prazo inicial.
4. Estabelecer a contrapartida financeira no valor global de USD \$ 500 000,00 (quinhentos mil dólares americanos), a liquidar em 10 prestações anuais e sucessivas de USD 50 000,00 (cinquenta mil dólares americanos) ou em 120 prestações mensais de USD \$ 4.166,67 (quatro mil, cento e sessenta e seis dólares americanos e sessenta e sete centavos), conferindo-se à adjudicatária a faculdade de antecipar os pagamentos.
5. Reconhecer à adjudicatária o direito de preferência numa eventual alienação futura do imóvel por parte do Estado.
6. Autorizar a constituição de garantias reais sobre o direito de superfície e respetivas benfeitorias, salvaguardando-se que estas não oneram a propriedade do solo, que permanece sob titularidade do Estado.
7. Mandar remeter o processo à Unidade de Arrendamento de Bens Imóveis do Estado, para elaboração da minuta do contrato de constituição do direito de superfície e posterior submissão a aprovação.
8. Mandar notificar a adjudicatária do teor do presente despacho, para os efeitos legais previstos.

Cumpra-se.



Sérgio de Jesus Fernandes da Costa Hornai
Ministro da Justiça