



DELIBERASAUN N. 35/III/CAFI/2025

Conselho de Administração do Fundo das Infraestruturas – CAFI, bazeia ba artigo 10º (1) e (3) DL Nº. 25/2024, de 22 de maio, Primeira Alteração ao DL Nº.13/2016, 18 de Maio, realiza reuniaun ordinária iha loron Sexta-feira, 28 de Março de 2025, e halo deliberasaun ba assunto tuir mai ne'e:

Asuntu: Pedidu aprovisaun no autorizaun despezas no konfirma finansiamentu iha FI 2025 ba “Aquizisaun Futuro Edifisiu Servisu Migrasaun”

Proponente: Ministério do Interior – MI;

Notas/justifikasiun:

- Bazeia ba despacho husi Ministro do MPIE ho karta no. Ref.: 565/CG-GMPIE/IV/2025, data 4 de abril de 2025, ba karta pedidu husi S.E. Ministro do Interior Sr. Francisco da Costa Guterres, PhD ho no. Ref.: 62/G-MI/IV/2025, data 3 de abril de 2025, ho asuntu: Nota Informativa;
- Apresenta hikas iha reuniaun ordinaria CAFI iha loron sexta-feira, 28 de marsu de 2025, ho asuntu: valor ekonomiku ou valor perdida ba Futuro Edificio do Serviço de Migração;
- Bazeia ba despacho husi Ministro do MPIE ho karta no. Ref.: 361/CG-GMPIE/III/2025, data 10 de Março de 2025, ba karta pedidu husi S.E. Ministro do Interior Sr. Francisco da Costa Guterres, PhD ho no. Ref.: 45/G-MI/III/2025, data 4 de Março de 2025, ho asuntu: Relatório de Avaliação do Futuro Edificio dos Serviços de Migração;
- Bazeia ba karta husi ADN, I.P. ho karta no. ref.: 0288/ADN, I.P./II/2025, data 27 de fevereiro de 2025, ho asuntu: Entrega do “Relatório de Avaliação do Futuro Edificio dos Serviços de Migração;
- Bazeia ba Asuntu refere apresenta ona iha reuniaun extraordinaria CAFI iha loron Terça-feira, 4 de Fevereiro de 2025, husi MI
- Bazeia ba Asuntu refere apresenta ona iha reuniaun extraordinaria CAFI iha loron Terça-feira, 19 de dezembro de 2024, CAFI apresia Projetu ne'ebe MI apresenta;
- Bazeia ba karta ne'ebe SGP simu ho no. . ref.: 1070/DNA-DGAF/MI/XII/2024, data 19 de dezembro de 2024, ho asuntu hato'o justifikasiun tekniku ba (Edificio Servisu Migrasaun);
- MI nudar Projetu nain informa katak relasiona ho planu aquisição ba futuru Edificio Serviços de Migração-Ministério do Interior hala'o ona enkontru ho advogadu husi parte Sr.

DELIBERASAUN N.º35/III/CAFI/2025

Pájina 1 hosi 5

gmc

N
J.
R



IX GOVERNO CONSTITUCIONAL
MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E INVESTIMENTO ESTRATÉGICO
FUNDO DAS INFRAESTRUTURAS



Conselho de
Administração

Jackson Lay (nain ba konstrusaun ne'ebe lokaliza iha Ministerio do Interior nia oin) iha data 28 de marsu de 2025, konkorda katak: 1) governo bele realiza pagamentu ba konstrusaun ho valor (\$ 491,393.39) tuir rekomendasau/relatori Ministerio das Obras Publicas (MOP) no Agência de Desenvolvimento Nacional, I.P.; 2) valor ne'ebe aprovadu husi MOP no ADN, I.P. hodi kompleta konstrusaun ne'e maka (\$374,938.26);

- Alokasaun orsamentu FI 2025:\$0, kodigu atividade: 366132S (Migration Service Building Acquisition in Dili, Timor-Leste);
- Dono do projetu sei assume responsabilidade hodi assegura orsamentu ba Ezekusan no Implementasaun projetu;
- Projetu nain konfirma katak sei asume responsabilidade ba monitorizasaun e akompanhamentu ba ezekusaun projetu ne'e no sei garante kualidade servisu nian tuir padraun no espesifikasiuna ne'ebe aprova ona;
- Lista Proposta

Naran projetu	Montante verifikadu husi ekipa tekniku MOP no ADN, I.P./Referensia	Alokasaun Orsamentu/ Kodigu atividade
Futuro Edificio dos Serviços de Migração	\$ 491,393.39 (Custo Estimativa Inicial Vs Resultado de Verificação);	Alokasaun orsamentu FI 2025:\$0; Programa 366: Segurança Nacional, kodigu atividade 366132S (Migration Service Building Acquisition in Dili, Timor-Leste)

Rekomendasau:

- 1) CAFI atu aprova despezas no kustu total nune'e mos konfirma finansiamentu ba projetu **"Futuro Edificio dos Serviços de Migração"** bazeia ba verifikasiuna no rekomendasau husi ekipa MOP no ADN, I.P. ho montante **\$ 491,393.39 (Custo Estimativa Inicial Vs Resultado de Verificação)**;
- 2) CAFI atu aprova Verifikasiuna no Rekomendasau husi ekipa tekniku husi MOP no ADN, I.P. ba projetu Aquizisaun Futuro Edificio dos Serviços de Migração;
- 3) Bazeia ba Artigo 21, DL No.13/2016, de 18 de maio, kona ba Regulamentu Fundo da Infraestrutura, determina katak aprovisionamento projetu FI nian sei lao tuir Regime Juridiku Aprovizionamento em vigor. Modalidade aprovisionamento bazeia ba kustu projetu no sei lao tuir Decreto-Lei No.22/2022 de 11 de Maio;
- 4) Alokasaun orsamentu FI 2025: \$0, kodigu atividade: 366132S (Migration Service Acquisition in Dili, Timor-Leste);
- 5) Dono do projetu sei assume responsabilidade hodi assegura orsamentu ba Ezekusan no Implementasaun projetu;

DELIBERASAUN N.º35/III/CAFI/2025

Pájina 2 hosi 5

Eduardo Guterres
José Guterres



IX GOVERNO CONSTITUCIONAL
MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E INVESTIMENTO ESTRATÉGICO
FUNDO DAS INFRAESTRUTURAS



Conselho de
Administração

- 5) Projetu nain konfirma katak sei assume responsabilidade ba monitorizasaun e akompanhamentu ba ezekusaun projetu ne'e no sei garante kualidade servisu nian tuir padraun no espesifikasi saun ne'ebé aprova ona;

Desizaun:

1. CAFI aprova despezas no kustu total nune'e mos konfirma finansiamentu ba projetu "*Futuro Edificio dos Serviços de Migração*" ho montante verifikadu no rekomendadu husi ekipa MOP no ADN, I.P.;
2. CAFI aprova Verifikasi saun no Rekomendasaun husi ekipa tekniku husi MOP no ADN, I.P. ba projetu Aquisisaun Futuro Edificio dos Serviços de Migração;
3. Bazeia ba Artigo 21, DL No.13/2016, de 18 de maio, kona ba Regulamentu Fundo da Infraestrutura, determina katak aprovisionamento projetu FI nian sei lao tuir Regime Juridiku Aprovizionamento em vigor. Modalidade aprovisionamento bazeia ba kustu projetu no sei lao tuir Decreto-Lei No.22/2022 de 11 de Maio;
4. Decreto-Lei No.22/2022 de 11 de Maio, o regime jurídico do aprovisionamento, dos contratos públicos e das respectivas infracções; artigo 42º Regras Espesiais, desizaun kona ba modalidade aprovisionamento determina bazeia ba kustu projetu no justifikasaun tekniku no legal husi MI hanesan entidade adjudikante;
5. Dono do projetu sei assume responsabilidade hodi assegura orsamentu ba Ezekusan no Implementasaun projetu;
6. Projetu nain konfirma katak sei assume responsabilidade ba monitorizasaun e akompanhamentu ba ezekusaun projetu ne'e no sei garante kualidade servisu nian tuir padraun no espesifikasi saun ne'ebé aprova ona;
7. Lista Aprovasaun:

Naran projetu	Montante verifikadu husi ekipa tekniku MOP no ADN, I.P./Referensia	Alokasaun Orsamentu/ Kodigu atividade	Orgaun Kompetenti Autoriza despezas – DL no. 23/2022, 19 de maio
Futuro Edificio dos Serviços de Migração	\$ 491,393.39 (Custo Estimativa Inicial Vs Resultado de Verificação);	Alokasaun orsamentu FI 2025:\$0; Programa 366: Segurança Nacional, kodigu atividade 366132S (Migration Service Building Acquisition in Dili, Timor-Leste)	CAFI : Konfirmasaun Finansiamentu CAFI: alinea 1 (b) Artigo Artigo 5.º Competência para a autorização da despesa.

DELIBERA SAUN N.º35/III/CAFI/2025

Pájina 3 hosi 5

GMC



IX GOVERNO CONSTITUCIONAL
MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E INVESTIMENTO ESTRATÉGICO
FUNDO DAS INFRAESTRUTURAS



Conselho de
Administração

Aprovado husi CAFI iha loron 28 de marsu de 2025.

O Conselho de Administração do Fundo das Infraestruturas

O presidente,



Gastão Francisco de Sousa

Ministro do Planeamento e Investimento Estratégico



Santina José Rodrigues Ferreira Viegas Cardoso

Ministra das Finanças



Miguel Marques Gonçalves Manetelu

Ministro dos Transportes e Comunicações



Samuel Marçal

Ministro das Obras Públicas

DELIBERAÇAUN N.º35/III/CAFI/2025



IX GOVERNO CONSTITUCIONAL
MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E INVESTIMENTO ESTRATÉGICO
FUNDO DAS INFRAESTRUTURAS



**Conselho de
Administração**

Annexo:



REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE
Ministério do Planeamento e Investimento Estratégico
Fundo das Infraestruturas

NOTA DE DESPAICHO

1. ORIGEM DO DOCUMENTO

Proveniência do Documento

N Ref; 565/ CG-GMPIE/ IV / 2025

Data do Documento : 03/ 04 / 2025

CG-GMPIE

2. DETALHES DO DOCUMENTO

Data Entrada do Documento: 04/ 04 /2025

Enviado ao:

1. Sr/ Mauricio Borges

2. Sr/a _____

3. Sr/a _____

4. Assessores Nacionais / Internacionais

Assunto:

Encaminha Despacho Ministro, MPIE kona-ba karta husi Sua Excelência Ministro do Interior,
Senhor Fransisco da Costa Guterres ho assunto Nota Informativa

3. INSTRUÇÃO DO DIRETOR DO SGP

Data do Despacho: 4/ 4/2025

Para Sr/a

1. Sr/a Mauricio R

2. Sr/a Maria F

3. Sr/a _____

Despacho:

Hore Antu il me

Assinatura :

Mauricio Borges



MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO
E INVESTIMENTO ESTRATÉGICO
IX GOVERNO CONSTITUCIONAL
GABINETE DO MINISTRO



Dili, 03 Abril de 2025

Nu. Ref : **S65**/CG-GMPIE/IV/2025

Hato' o ba : Directur Executivo SGP
Sr. Mauricio Borges

Asuntu : Encaminha Despacho Ministro, MPIE

Ho Respeito

Liu husi oficio ida ne' e hakarak encaminha despacho Ministro MPIE kona ba karta husi Sua Excelência Ministro do Interior, Senhor Francisco da Costa Guterres ho assunto Nota Informativa, no despacho Ministro iha anexo.

Despaçho Ministro : Para SGP

Deliberar de acordo c/ os pontos acordados na reunião do CAFI
do 21/03/2025

Data despaçho : 04.03.2025

Mak ne' e deit ba atensaun, lahaluha hato'o obrigado wain.

Hau nia melhores cumprimentos


Tomás de Fátima da Silva
Chefe Gabinete do MPIE

SGP

Deliberar da acord
✓ 03 puntos acordado
ona reunio do
CAFI dia 28/03/2025



**IX GOVERNO
CONSTITUCIONAL**

MINISTERIO DO INTERIOR

Gabinete do Ministro do Interior

Avenida dos Martires da Pátria, Vila-Verde, Dili, Timor-Leste, (+670) 7787 3657

Dili, 03 de abril 2025

Nú.Ref: 62/G-MI/IV/2025

**Exelentísimu Ministro do Planeamento e Investimento Estratégico/
Presidente Conselho de Administração do Fundo das Infraestruturas (CAFI)
Senhor Eng. Gastão Francisco de Sousa**

Asuntu : Nota Informativa.

Exelentísimu,

Refere ba enkntru Conselho Administração do Fundo das Infraestruturas (**CAFI**) datada 28 de marsu 2025 relacionadu ho planu aquisição ba futuru edeficio Serviço Migração-Ministerio do Interior, maka ho respeitu informa katak, Ministerio do Interior halao ona enkontro ho advogado husi parte Sr. Jackson Lay (Nain ba konstrusaun nebe lokalizadu iha Ministerio do Interior nia oin) iha data 28 de marsu 2025 (Loron kraik), **konkorda** katak:

1. Governo bele realiza pagamento ba konstrusaun ho valor (\$ 491, 393.39) ba parte Sr. Jackson Lay tuir rekomendasaun/relatorio Ministerio das Obras Públicas (MOP) no Agencia Desenvolvimento Nacional (ADN) anexo.

GABINETE DO

Ministro do Planeamento e
Investimento Estratégico

RECIBIDO

DIA 03, 04, 2025

POR Inocencia 776

2. Valor nebe aprovado husi MOP no ADN hodi completa konstrusaun ne'e maka **\$374,938.26**.

Maka ne'e deit, ba Exelentísimu nia atensaun no konsiderasaun tomak hau hato'o obrigado wain no melhores cumprimentos.





AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO NACIONAL, I.P.

Dili, 27 de fevereiro 2025

No. Ref : 0289/ADN,I.P/II/2025*

Para : Sua Exceléncia Senhor Francisco da Costa Guterres
Ministro Interior.

De : Rui Lourenço da Costa
Diretor Executivo - ADN, I.P

Assunto : Entrega do "Relatório de Avaliação do Futuro Edifício dos Serviços de Migração"

Exceléncia

Antes de mais, aproveito a oportunidade para apresentar os meus cumprimentos à Vossa Exceléncia Senhor Ministro e através deste ofício levar ao Vosso conhecimento o seguinte:

Com base nas instruções da CAFI do dia 4 de fevereiro de 2025, a Agência de Desenvolvimento Nacional, Instituto Público, (ADN, I.P.) e uma equipa do Ministério do Interior realizaram um encontro no dia 26 de fevereiro na sala de reuniões da ADN.I.P. onde ficou decidido que a ADN,I.P. faria a entrega formal do Relatório de Avaliação do "Futuro Edifício dos Serviços de Migração", realizada conjuntamente pelas equipas técnicas da ADN.I.P., e da Direção Geral da Habitação Urbana do Ministério das Obras Públicas, ao Ministério do Interior, e que também o Avaliador Independente entregaria o respetivo relatório de avaliação sobre o projeto em causa ao Ministério do Interior, que com base nestes relatórios de avaliação poderá solicitar o parecer ou comentários da Câmara de Contas antes do Governo, através da CAFI, tomar uma decisão.

Assim, através deste ofício, venho formalmente proceder a entrega do "Relatório de Avaliação do Futuro Edifício dos Serviços de Migração", em anexo, realizado conjuntamente pelas equipas técnicas da ADN, I.P. e da Direção Geral da Habitação Urbana do Ministério das Obras Públicas, à Vossa Exceléncia, para efeitos tidos por convenientes.

Sem outro assunto de momento, reitero os meus protestos de elevada consideração,

Rui Lourenço da Costa,
Diretor Executivo

27/02/2025

Mo. 655
TAS : 14.53
Autor : Tomás



Bedik Hun, Fatuhada
Dili - Timor-Leste
info@mnie.gov.tl



República Democrática de Timor-Leste

IX GOVERNO CONSTITUCIONAL

INDÍCE

SUMÁRIO EXECUTIVO	2
INTRODUÇÃO E BASE LEGAL	3
INFORMAÇÃO GERAL SOBRE O EDIFÍCIO.....	5
RESULTADOS DE VERIFICAÇÃO	6
1. Verificação do título de propriedade	6
2. Avaliação das Condições Físicas do Edifício.....	6
3. Avaliação de Custos do Edifício de acordo com as condições Actuais	7
4. Estimativa de Custos para a Finalização.....	9
RECOMENDAÇÕES	10



República Democrática de Timor-Leste

IX GOVERNO CONSTITUCIONAL

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente relatório tem como objectivo permitir ao Conselho de Administração do Fundo das Infraestruturas (CAFI) a tomada de decisão mais adequada, e que melhor defende os interesses do Estado, no âmbito da eventual aquisição de um edifício ainda em fase de construção a uma entidade privada para vir a ser utilizada pelos Serviços de Migração do Ministério do Interior.

Para tal, o CAFI nomeou um grupo técnico de trabalho para a avaliação técnico-financeira do negócio, cujos resultados devem servir de base para a tomada de decisões.

A equipa realizou o seu trabalho com base na vistoria local ao edifício, o que permitiu atestar o estado actual da sua qualidade, bem como aferir sobre alguns aspectos relevantes para a estimativa orçamental do custo real do edifício.

Desse trabalho resultou que, de acordo com o estado da obra, os preços actuais, e a especificação dos materiais e soluções técnicas utilizadas, o custo a preços actuais da obra executada é de \$ 491,393.39. Por outro lado, o investimento necessário para a conclusão da obra, tal como se encontra estabelecido no projecto anteriormente aprovado pelo Ministério das Obras Públicas é de \$ 374,938.26, o que perfaz um total de \$ 866,331.65

No entanto, os custos apurados não contemplam eventuais futuras alterações de adaptação do edifício às reais necessidades do Serviço de Migração, o que deve ser tido em consideração no momento da negociação do edifício, uma vez que o edifício foi originalmente idealizado para utilização de cariz comercial (lojas). O apuramento desse eventual valor não é possível sem que o Ministério do Interior defina as características necessárias ter em conta para a requalificação do edifício de acordo com a função que lhe será dada.

Adicionalmente, a equipa considera que deve ser incluída a CNA no processo de negociação, sem esquecer a vantagem que o Estado pode ter no aspecto negocial, relacionado com o facto de que não foi inequivocamente provado que o proponente (vendedor) é, sem dúvidas, o proprietário legal do terreno onde foi construído o edifício.



República Democrática de Timor-Leste

IX GOVERNO CONSTITUCIONAL

INTRODUÇÃO E BASE LEGAL

Com base no despacho conjunto com a N.º Ref.^aMdF/MPIE/MOP/MTC/IX/2024 – 07¹ do Conselho de Administração do Fundo das Infraestruturas (CAFI) com o assunto “Nomeação de Equipa de Trabalho para o Estudo e Avaliação de Possibilidade de Aquisição de Imóvel”, foi solicitado ao Grupo de Trabalho a análise do projecto “Nova Construção do *Dili Financial Business Centre*”, localizado em Colmera, com vista à eventual aquisição por parte do Estado.

Os nomeados que integram o Grupo de Trabalho listam-se abaixo.

1. Eng. Domingos de Jesus Sequeira, Diretor Geral de Habitação e Urbanismo do Ministério das Obras Públicas;
2. Eng. Manuel Estrela, Chefe da Secção de Edifícios da Unidade de Inspecção e Verificação para Pagamento do Ministério das Obras Públicas;
3. Eng. Eurico Mangas, Assessor Técnico no Ministério das Obras Públicas;
4. Eng. Octavio Pereira, Diretor Nacional de Habitação do Ministério das Obras Públicas;
5. Eng. Hermenegildo Guterres, Chefe de Departamento de Edifícios Públicos do Ministério das Obras Públicas;
6. Eng. Januario Maia Guterres, Director-adjunto Agência Desenvolvimento Nacional, IP;
7. Eng. Melenia da Costa Barros, Assessora na Unidade de Avaliação Projectos, Agência Desenvolvimento Nacional, IP.;
8. Sr. Nelson dos Santos Gusmão, Director-adjunto Comissão Nacional de Aprovisionamento;
9. Sr. Abdul Basit, Assessor na Comissão Nacional de Aprovisionamento;
10. Sr. Tiago Larsen, Assessor Jurídico no Ministério das Finanças;
11. Sra. Maria Roussal, Assessora Jurídica no Ministério do Planeamento e Investimento Estratégico.

Por outro lado, é também vontade do Ministério do Interior, a aquisição de um edifício adjacente às instalações onde actualmente funciona o Ministério do Interior, de modo a acomodar as necessidades dos serviços de migração que permitirão prestar um melhor serviço público.

^a Despacho Conjunto N.º Ref.^aMdF/MPIE/MOP/MTC/IX/2024 – 07



República Democrática de Timor-Leste

IX GOVERNO CONSTITUCIONAL

Como tal, o Ministério do Interior endereçou um pedido ao CAFI, para que considere o financiamento dessa aquisição através do orçamento do Fundo Infraestruturas.

Com base nesse pedido, em 05 de Setembro de 2024 durante a reunião extraordinária do CAFI que teve lugar na sala de reuniões do piso 2 do Ministério das Finanças, sito em Aitarak-laran, foi decidido “aprovar a nomeação da equipa anteriormente constituída para o levantamento de dados do edifício Dili Financial Business Centre (DFBC), para fazer também o levantamento e negociação com o proprietário do edifício que o Ministério do Interior considera adquirir”², que tinha como agenda: “Aquisição do Edifício para o Serviço Nacional de Migração”

As tarefas atribuídas ao Grupo de Trabalho no âmbito do referido assunto são:

1. Verificar o título de propriedade;
2. Fazer a avaliação das condições físicas do edifício;
3. Avaliar o valor do imóvel através da verificação de custos, de acordo com as condições actualmente existentes;
4. Calcular uma estimativa de custos para a conclusão do edifício;
5. Preparar um relatório final com os resultados e com recomendações;

² Ata de Reunião do CAFI



República Democrática de Timor-Leste IX GOVERNO CONSTITUCIONAL

INFORMAÇÃO GERAL SOBRE O EDIFÍCIO

Antes de se proceder à avaliação das condições do edifício e ao seu valor estimado, a equipa procedeu à recolha de informações e todos os documentos técnicos para servir de base de trabalho, tais como:

1. Dados gerais do projecto em causa (*Project brief*)³;
2. Peças desenhadas do projecto e estimativa orçamental que obteve aprovação por parte do Ministério das Obras Públicas antes do início da construção⁴;
3. Telas finais (*As built drawings*), de acordo com o edificado real no terreno⁵;
4. Relatório geotécnico⁶;
5. Relatório de análise estrutural⁷;
6. Informação cadastral e de propriedade do terreno (estatuto do terreno)

³ *Project Brief*

⁴ Desenhos e Estimativa Orçamental aprovados pelo DNE-MOP antes do início da construção

⁵ *As built drawing*

⁶ Relatório geotécnico

⁷ Relatório de análise estrutural



República Democrática de Timor-Leste IX GOVERNO CONSTITUCIONAL

RESULTADOS DE VERIFICAÇÃO

1. Verificação do título de propriedade

De acordo com o ofício do Director Nacional de Terras e Propriedades - Sr. Horacio da Silva - endereçado a S. Exa. o Secretário de Estado das Terras e Propriedades - Sr. Jaime Xavier Lopes - datado de 04 de Setembro de 2023⁸; e com base no ofício do Director-Geral das Terras e Propriedades - Sr. Lucas António da Costa - endereçado a S. Exa. o Ministro da Justiça cessante - Dr. Amândio de Sá Benavides, já falecido - datado de 03 de Outubro de 2023⁹, o referido terreno onde se encontra construído o edifício que se pretende adquirir encontra-se actualmente sob disputa, razão pela qual a atribuição da sua titularidade legal está dependente de decisão dos órgãos judiciais.

2. Avaliação das Condições Físicas do Edifício

De modo que se conheça bem as condições do edifício, foi realizada uma visita com a participação de membros do Grupo de Trabalho, conjuntamente com um representante do Ministério do Interior, onde se pôde observar as efectivas condições físicas do edificado e a qualidade dos materiais utilizados, para que estes sirvam de referência à avaliação do valor do imóvel. De modo geral, a observação directa permitiu concluir que:

- a) O edifício está em boas condições, na sua generalidade (não tem defeitos)
- b) Existem bastantes trabalhos que ainda não estão terminados
- c) Alguns serviços já concluídos têm necessidades de reparação, já que a construção se encontra parada há bastante tempo.

⁸ Ofício do Director Nacional de Terras e Propriedades para o Secretário de Estado das Terras e Propriedades

⁹ Ofício do Director-Geral das Terras e Propriedades para o Ministro da Justiça



República Democrática de Timor-Leste

IX GOVERNO CONSTITUCIONAL

3. Avaliação de Custos do Edifício de acordo com as condições Actuais

Com base nas actuais condições do edifício, nas telas finais e nos resultados do Teste de Martelo¹⁰ (*Schmidt Hammer*) para betão armado, e ainda com base nas especificações dos materiais que se encontram instalados ou aplicados no edifício, foi possível à equipa elaborar uma estimativa do custo da obra construída aos preços actuais.

Inicialmente, no ano de (20...??), antes de se dar início à construção, o Ministério das Obras Públicas, através da Direcção de Edificação, analisou e aprovou a estimativa de custos apresentada pelo proponente no montante de \$ 444,531.87, o que serviu de base para a emissão da licença de construção. A proposta de venda apresentada pelo dono do edifício ao Ministério do Interior é de \$ 1,621,205.02.

Após a equipa técnica fazer a análise de custos com base nas condições físicas actuais e nos documentos técnicos existentes, o custo total do edifício cifra-se em \$ 491,393.39¹¹.

¹⁰ Resultados do teste de martelo

¹¹ Resultado de verificação de custos a preços actuais da obra executada



República Democrática de Timor-Leste
IX GOVERNO CONSTITUCIONAL

Tabela 1. Comparação de Custos Estimativa Inicial vs Resultado de Verificação

NO.	ITEM OF WORKS	TOTAL COST APPROVED BY DNE-MOP BEFORE CONSTRUCTION	OWNER'S UPDATED SELLING PRICE	VERIFICATION BY TEAM (MOP & ADN)
1	PREPARATION WORKS	\$ 2,000.00	\$ 25,000.00	\$ 6,976.56
2	EARTH WORKS	\$ 4,850.93	\$ 9,282.00	\$ 5,447.80
3	CONCRETE WORKS	\$ 177,627.04	\$ 410,210.00	\$ 257,213.19
4	CEILING WORKS	\$ 14,707.00	\$ -	\$ -
5	WALL WORKS	\$ 28,495.50	\$ 176,985.00	\$ 60,163.81
6	DOOR AND WIDOWS WORKS	\$ 49,850.00	\$ 69,650.00	\$ 51,535.88
7	CERAMIC WORKS	\$ -	\$ -	\$ 39,095.65
8	ROOFING WORKS	\$ 13,986.60	\$ 25,190.00	\$ 17,172.58
9	ELECTRICAL WORKS	\$ 104,361.00	\$ 5,000.00	\$ 320.00
10	PLUMBING WORKS	\$ 7,763.00	\$ 27,460.00	\$ 7,386.58
11	PAINTING WORKS	\$ -	\$ -	\$ 1,653.30
12	FISNIHING	\$ 40,890.80	\$ 131,407.00	\$ -
13	NEW ITEMS		\$ 88,999.20	\$ 44,428.04
14	CONTRACTOR & LABOUR FEE	\$ -	\$ 385,716.30	\$ -
15	DESIGN FEE	\$ -	\$ 171,462.56	\$ -
16	CONSTRUCTION TAX	\$ -	\$ 27,097.99	\$ -
17	CONTINGENCY COST	\$ -	\$ 67,744.97	\$ -
TOTAL		\$ 444,531.87	\$ 1,621,205.02	\$ 491,393.39



República Democrática de Timor-Leste

IX GOVERNO CONSTITUCIONAL

4. Estimativa de Custos para a Finalização

De acordo com as condições actuais existem muitos trabalhos que ainda não estão finalizados.

Por essa razão, a equipa técnica procedeu também ao apuramento de uma estimativa de custos para a finalização do edifício que se cifra no total de \$ 374,938.26¹².

O programa inicial do edifício contemplava um uso previsto relacionado com actividades comerciais (lojas). Como tal, se o Governo vier a adquirir o edifício, será necessário fazer um novo levantamento de modo a acomodar os necessários ajustamentos e modificações, em linha com as necessidades de utilização do Ministério de Interior e, particularmente, dos serviços de migração.

Por essa razão, a estimativa de custos apresentada é apenas uma referência ligada ao projecto inicialmente aprovado pelo proponente privado, não estando adaptado a eventuais futuras alterações.

Tabela 2. Estimativa de custos para a finalização

NO	WORK DESCRIPTION	Total USD
A	OFFICE BUILDING	
1	PREPARATION WORKS	\$ 2,845.25
2	EARTH WORKS	\$
3	CONCRETE WORKS	\$
4	WALL WORKS	\$ 27,518.51
5	DOOR AND WINDOWS WORKS	\$ 26,600.00
6	CERAMIC WORKS	\$ 5,664.03
7	ROOFING WORKS	\$
8	CEILING WORKS	\$ 38,974.47
9	ELECTRICAL MECHANICAL WORKS (Provisional Sum)	\$ 90,000.00
10	PLUMBING WORKS (Provisional Sum)	\$ 40,000.00
11	IT WORKS (Provisional Sum)	\$ 40,000.00
11	PAINTING WORKS	\$ 13,549.48
12	NEW ITEMS	\$
1	TOTAL COST OFFICE BUILDING	\$ 285,151.74
2	CONTRACTOR FEE (10% X 1)	\$ 28,515.17
3	OVERHEAD	\$ 4,900.00
4	TAXA (2% X (1+2+3))	\$ 6,371.34
5	CONTIGENCY	\$ 50,000.00
6	GRAND TOTAL	\$ 374,938.26

¹² Estimativa de Custos para a Finalização da obra



República Democrática de Timor-Leste

IX GOVERNO CONSTITUCIONAL

RECOMENDAÇÕES

Para que se considere viável a aquisição do referido edifício por parte do Estado, recomenda-se que sejam dados alguns passos essenciais relacionados com matérias de legalidade do processo de compra e venda, de funcionalidade e de aspectos técnicos do edifício, bem como de finanças e boa gestão de dinheiros públicos.

Assim, recomenda-se o desenvolvimento de acções com vista a:

1. Resolver as questões de legalidade e de propriedade do terreno, através da intervenção directa do Ministério da Justiça
2. Promover uma análise técnica às necessidades de utilização do edifício, com vista à preparação de uma listagem de trabalhos de adaptação funcional dos espaços, no caso de aquisição efectiva do edifício.
3. Em conjunto com a CNA, definir uma estratégia de negociação que tenha em conta a avaliação feita, a estimativa para a finalização e eventuais compensações relacionadas com a regularização da propriedade legal do terreno, utilizando o poder negocial que esta última questão confere ao Estado, já que, aparentemente, foi erigido um edifício sem que estivesse claramente apresentado o direito de propriedade do terreno pelo promotor privado.

Ata de Reunião do CAFI



REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE
Ministério do Planeamento e Investimento Estratégico
Fundo das Infraestruturas

NOTA DE DESPAICHO

1. ORIGEM DO DOCUMENTO

N Ref; 361/CG-GMPIE/III/2025

Data do Documento : 10/ 03 /2025

Proveniência do Documento

GMPIE

2. DETALHES DO DOCUMENTO

Data Entrada do Documento: 10/ 03 /2025

Enviado ao:

1. Sr/ Mauricio Borges
2. Sr/a _____
3. Sr/a _____
4. Assessores Nacionais / Internacionais

Assunto:

Encaminha Despacho Ministro, MPIE Kona-ba karta husi Sua. Exceléncia Ministro Interior Sr. Francisco da Costa Guterres, PhD. ho assunto Relatório de avaliação do futuro edifício do Serviço de Migração

3. INSTRUÇÃO DO DIRETOR DO SGP

Data do Despacho: 10/ 03 /2025

Para Sr/a

1. Sr/a Mauricio Borges
2. Sr/a Nasawir R
3. Sr/a _____

Despacho:

Mauricio Borges

Assinatura :

Mauricio Borges



**MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO
E INVESTIMENTO ESTRATÉGICO
IX GOVERNO CONSTITUCIONAL
GABINETE DO MINISTRO**



Dili, 10 de Março de 2025

Nu. Ref : **361**/CG-GMPIE/III/2025

Hato' o ba : Directur Executivo SGP
Sr. Mauricio Borges

Asuntu : Encaminha Despacho Ministro, MPIE

Ho Respeito

Liu husi oficio ida ne'e hakarak encaminha despacho Ministro MPIE kona ba karta husi Sua Excelênciia Ministro Interior Sr. Francisco da Costa Guterres, PhD. ho assunto Relatório de avaliação do futuro edifício do Serviço de Migração no despacho Ministro iha anexo.

Despaçho Ministro : Para SGP
Agendar P/ reunião do CAFI

Data despaçho : 03.I0.2025

Mak ne'e deit ba atensaun, lahaluha hato'o obrigado wain.

Hau nia melhores Kumprimentos


Tomás de Fatima da Silva
Chefe do Gabinete do MPIE



IX GOVERNO
CONSTITUCIONAL

Avenida dos Mártires da Pátria, Vila-Verde, Dili, Timor-Leste, Telf. + (670) 77873657

SGP

Agenda p/ reunião
do CAPI

Data: 04/03/2025

No. Ofício 45/G-MI/III/2025

Sua Excelência Ministro do Planeamento e Investimento Estratégico
Senhor Gastão Francisco de Sousa

*SF
03.10.2025*

Assunto: relatório de avaliação do futuro edifício do Serviço de Migração.

Excelência,

Relativamente ao relatório acima referido, em particular às recomendações neste identificadas, sou a referir que no que concerne à primeira recomendação, que está relacionada com a resolução das questões de legalidade e propriedade do terreno mediante intervenção direta do Ministério da Justiça, cumpre-me informar que já foram estabelecidos os contatos necessários com aquele Ministério. Foi formalmente solicitada a sua intervenção no sentido de dirimir esta questão com a maior brevidade possível. Não obstante os esforços já realizados, até ao momento não obtivemos resposta formal às solicitações apresentadas, pelo que continuarei a insistir nesta matéria, considerando a sua importância estratégica para a prossecução do projeto.

Relativamente à segunda recomendação que diz respeito à análise técnica das necessidades de utilização do edifício, informo que já foi desenvolvido uma análise que contempla o planeamento funcional para a instalação do Serviço de Migração. Este documento técnico, que se junta em anexo, identifica as especificidades operacionais do serviço e detalha as adaptações necessárias para adequar o imóvel às exigências funcionais do funcionamento da sede do Serviço de Migração.

Relativamente à terceira recomendação, importa esclarecer que a aquisição do imóvel já foi efetivamente concretizada, tendo por base uma avaliação independente realizada por um avaliador especificamente designado para o efeito. A estratégia de negociação implementada assentou precisamente nos princípios anteriormente mencionados, tendo em consideração a avaliação técnica, a estimativa para finalização das obras e as questões relacionadas com a regularização da propriedade do terreno. Todo este processo negocial foi conduzido com rigor e transparência, resultando da colaboração entre o Ministério do Interior e a CNA, com base no trabalho previamente desenvolvido por estas entidades. O poder negocial conferido ao Estado, decorrente das questões relacionadas com a propriedade legal do terreno, foi devidamente utilizado para salvaguardar o interesse público na concretização desta aquisição.

Certo da atenção dispensada por V. Exa., e grato pela colaboração prestada, termino,
subscrevendo-me com os melhores cumprimentos.

Francisco da Costa Guterres, PhD.

GABINETE DO
Ministro do Planeamento e
Investimento Estratégico

RECIDIDO
DIA 7, MÊS 3, ANO 2025
POR Inocencio 490



AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO NACIONAL, I. P.

Dili, 27 de fevereiro 2025

No. Ref : 0289/ADN,I.P/II/2025*

Para : **Sua Excelência Senhor Francisco da Costa Guterres**
Ministro Interior.

De : **Rui Lourenço da Costa**
Diretor Executivo - ADN, I.P

Assunto : **Entrega do “Relatório de Avaliação do Futuro Edifício dos Serviços de Migração”**

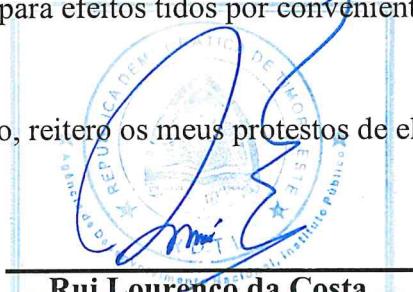
Excelência

Antes de mais, aproveito a oportunidade para apresentar os meus cumprimentos à Vossa Excelência Senhor Ministro e através deste ofício levar ao Vosso conhecimento o seguinte:

Com base nas instruções da CAFI do dia 4 de fevereiro de 2025, a Agencia de Desenvolvimento Nacional, Instituto Publico, (ADN, I.P.) e uma equipa do Ministério do Interior do realizaram um encontro no dia 26 de fevereiro na sala de reuniões da ADN,I.P. onde ficou decidido que a ADN,I.P. faria a entrega formal do Relatório de Avaliação do “Futuro Edifício dos Serviços de Migração”, realizada conjuntamente pelas equipa técnica da ADN,I.P., e da Direção Geral da Habitação Urbana do Ministério das Obras Publicas, ao Ministério do Interior, e que também o Avaliador Independente entregaria o respetivo relatório de avaliação sobre o projeto em causa ao Ministério do Interior, que com base nestes relatórios de avaliação poderá solicitar o parecer ou comentários da Camara de Contas antes do Governo, através da CAFI, tomar uma decisão.

Assim, através deste ofício, venho formalmente proceder a entrega do “Relatório de Avaliação do Futuro Edifício dos Serviços de Migração”, em anexo, realizado conjuntamente pelas equipas técnicas da ADN, I.P. e da Direção Geral da Habitação Urbana do Ministério das Obras Publicas, à Vossa Excelência, para efeitos tidos por convenientes.

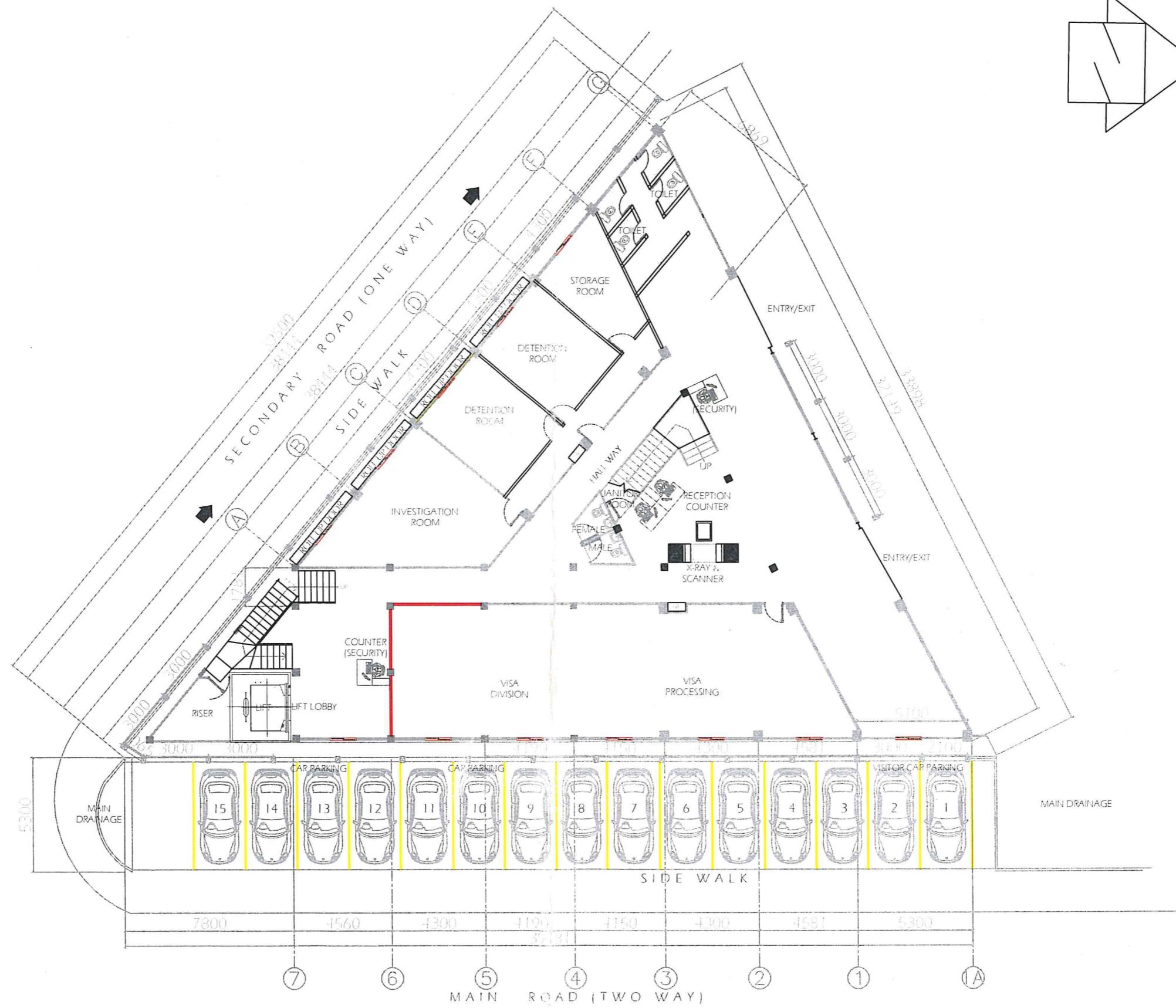
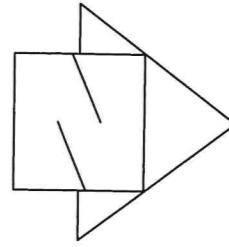
Sem outro assunto de momento, reitero os meus protestos de elevada consideração.


Rui Lourenço da Costa.

Diretor Executivo

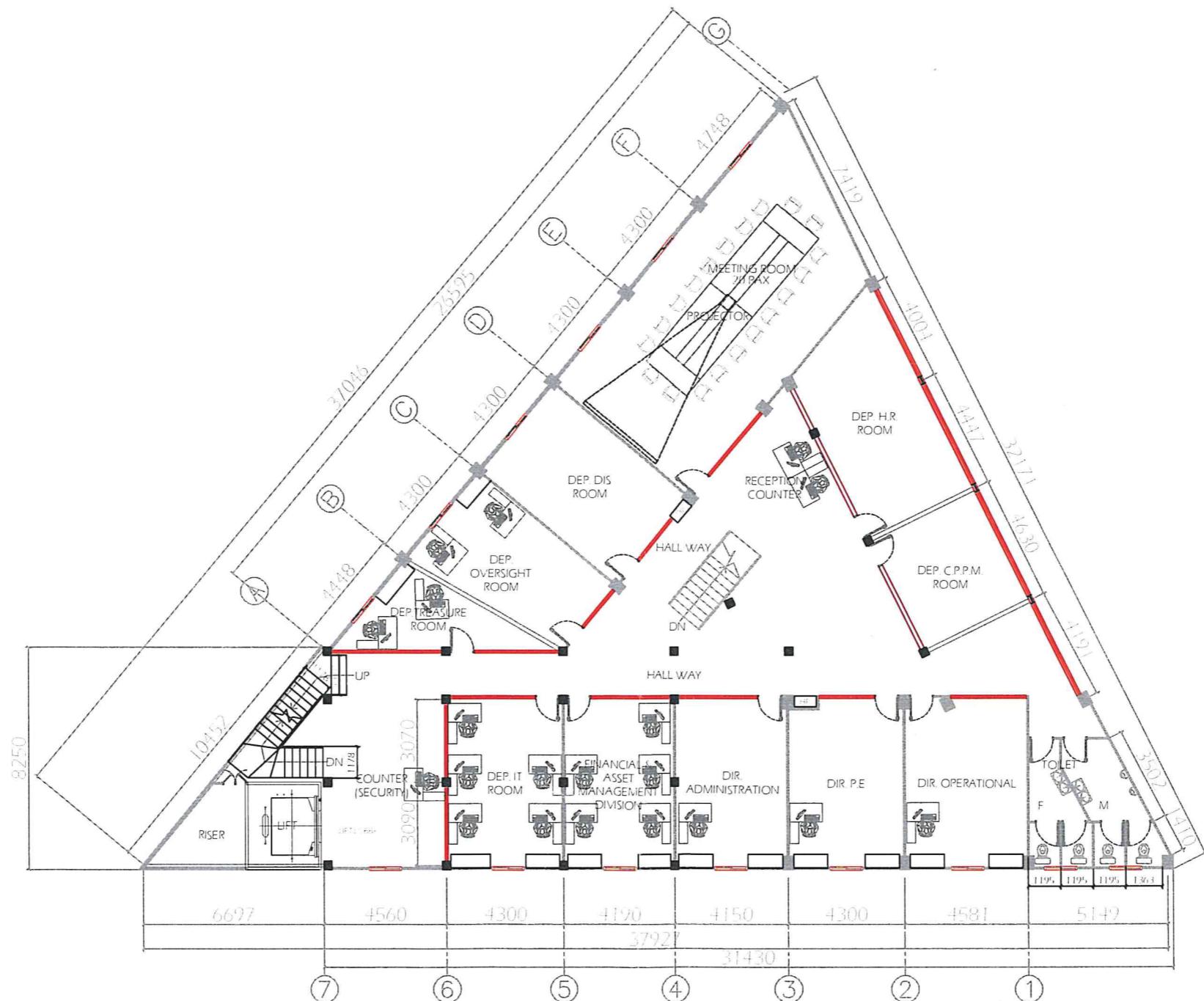


Bedik-Hun, Fatuhada
Dili – Timor-Leste
info@mpie.gov.tl
+670 3310 289



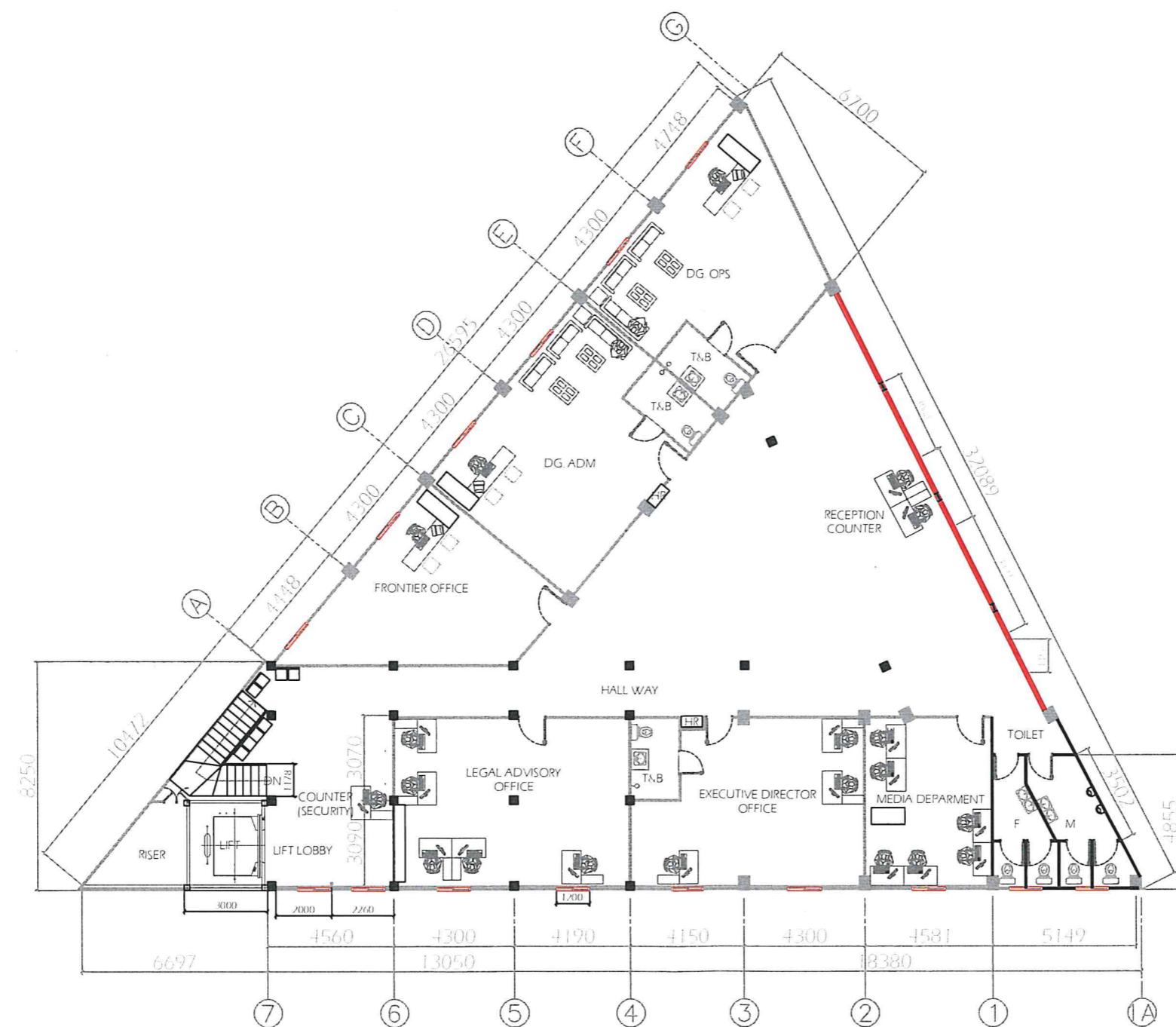
GROUND FLOOR PLAN

FA = 412m²



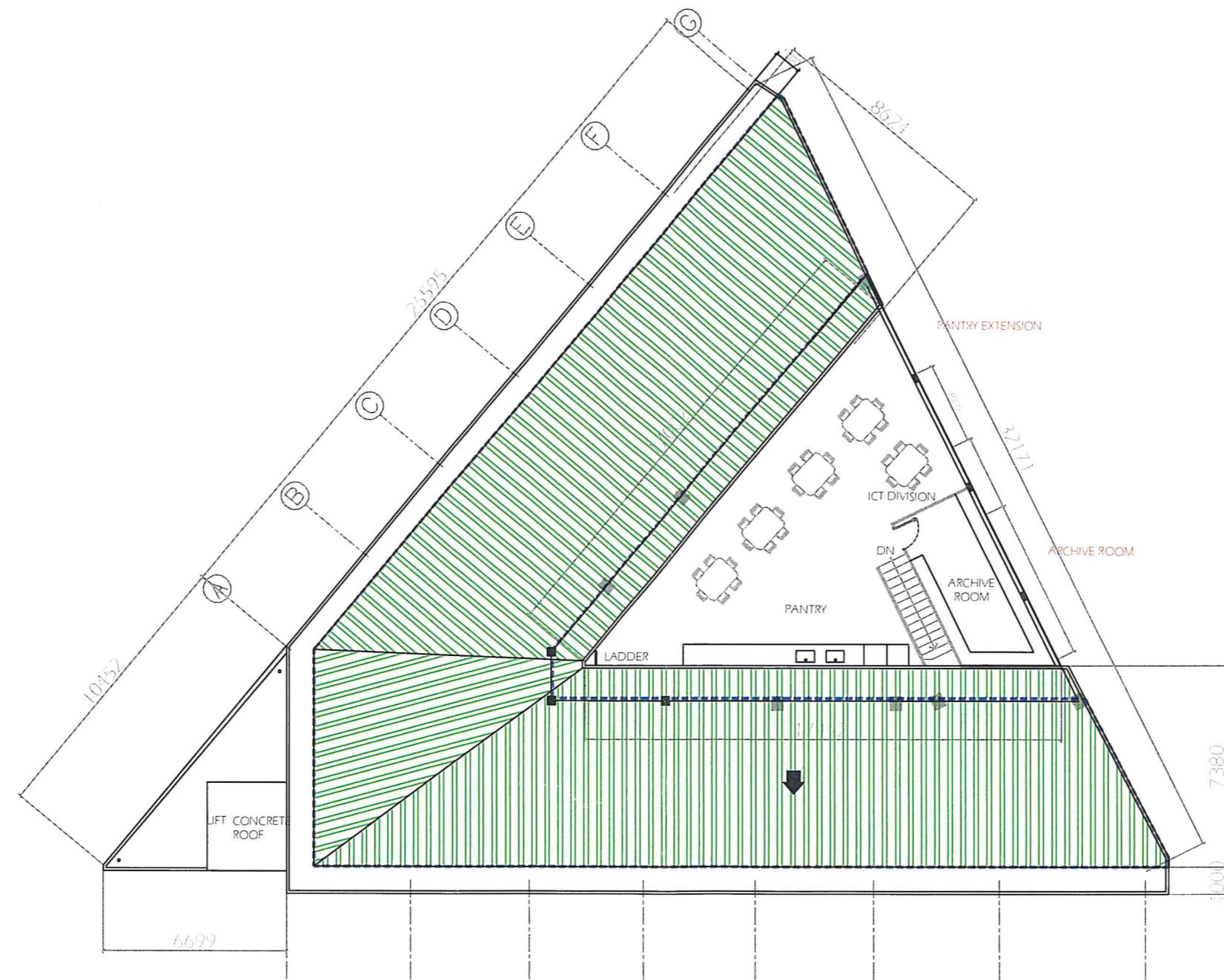
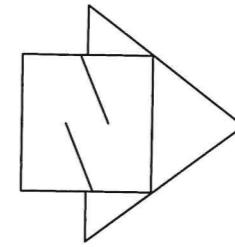
SECOND FLOOR PLAN

FA = 503m²



THIRD FLOOR PLAN

FA = 503m²



THIRD FLOOR MEZZANINE PLAN

FA = 116m²