

RESPOSTAS AOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS HASTA PÚBLICA N.º 1/2026

Pedido de esclarecimentos: “(...) Vimos por este meio solicitar o esclarecimento dos passos necessários para a visita aos dois imóveis abaixo indicados:

16 de março 2026

Entre as 10h00-12h00 e 15h00 - 17h00

Visita ao Imóvel n.º 1 (Edifício Avenida Visconde de Valmor em Lisboa)

17 de março 2026

Entre as 10h00 -12h00 e 15h00 - 17h00

Visita ao Imóvel n.º 2 (Edifício Rua Filipe Folque em Lisboa) É necessário fazer algum pré registo para se poder visitar os edifícios? (...)”

Resposta: “(...) Mais informa que a resposta à(s) questão(ões) colocada(s) já se encontra devidamente prestada na FAQ 1, disponível para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo. (...)”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Solicito me informem quais os imoveis que vão a asta publica em 31 de Março. (...)”

Resposta: “(...) Mais informa que a resposta à(s) questão(ões) colocada(s) já se encontra devidamente prestada no Anexo I – Lista de Imóveis, disponível para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo. (...)”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Gostaria de solicitar informações detalhadas sobre os imóveis que irão a processo de venda em hasta pública. Seria possível enviar a lista completa dos imóveis que estarão disponíveis, juntamente com as respetivas localizações, características principais e eventuais condições específicas do processo? Caso haja documentação adicional ou datas relevantes já definidas, agradeço também o envio dessas informações. (...)”

Resposta: “(...) Mais informa que a resposta à(s) questão(ões) colocada(s) já se encontra devidamente prestada no Anexo I – Lista de Imóveis e na Calendarização da Hasta Pública N.º 1, disponíveis para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo. (...)”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Gostaria de saber mais informações sobre a visita desse terreno em hasta publica. (...)”

Resposta: “(...) Nesta senda, informa que toda e qualquer informação alusiva à Hasta Pública n.º 1/2026 se encontra disponível para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que se sugere a respetiva consulta para qualquer esclarecimento. (...)”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Venho por este meio solicitar o meu interesse total em fazer um investimento em imobiliário, dentro do meu país. Portugal no seu melhor. Visto que os imóveis estão em hasta pública, o meu total interesse em criar um instituto a nível nacional, onde é possível ter um espaço para reuniões, estudos científicos e académicos, para o futuro dos profissionais de saúde mental, emocional, psicológica!!! Tenho um projeto já detalhadamente criado, necessito de apoios e investidores, empreendedores!!! Tenho o trabalho todo definido mas confesso que sozinho é muito difícil, criar qualquer tipo de trabalho. (...)”

Resposta: “(...) Nesta senda, informa que toda e qualquer informação alusiva à Hasta Pública n.º 1/2026 se encontra disponível para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que se sugere a respetiva consulta para qualquer esclarecimento. (...)”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Tem pf fotografias do interior do imóvel localizado na Av Visconde Valmor? (...)”

Resposta: “(...) Mais informa que o registo fotográfico alusivo a cada um dos imóveis já se encontra disponível para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo. (...)”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Nesse sentido, gostaríamos de saber se seria possível agendar uma visita numa data que vos seja mais conveniente? (...)”

Resposta: “(...) Mais informa que a resposta à(s) questão(ões) colocada(s) já se encontra devidamente prestada na FAQ 1, no Ponto X. do Regulamento da Hasta Pública N.º 1/2026, e na Calendarização disponíveis para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo. (...)”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Submissão de Propostas: Para que seja possível licitar presencialmente (em sala), é obrigatória a apresentação prévia de uma proposta formal?

Enquadramento Fiscal: Tratando-se de um leilão promovido pela Estamo, existe lugar ao pagamento de IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) ou aplica-se alguma isenção específica?

Uso e Destino do Imóvel: Existe algum destino ou fim obrigatório definido para o imóvel em questão (ex.: habitação acessível) ou alguma condicionante à sua utilização futura? (...)”

Resposta: “(...) Mais informa que a resposta à primeira questão colocada (“Submissão de Propostas”) já se encontra devidamente prestada na secção “Perguntas frequentes” (FAQ 6) disponível para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo.

A par disso, encontra resposta à segunda das questões levantadas (“Enquadramento Fiscal”) no vertido no Ponto VIII do Regulamento da Hasta Pública n.º 1/2026, também disponível no sobredito website e, nessa medida, para consulta por parte de qualquer interessado.

Por fim, no que respeita à terceira (“Uso e Destino do Imóvel”), determina o primeiro ponto da Resolução do Conselho de Ministros n.º 159/2025, de 23 de outubro, mencionada em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, que “a alienação dos imóveis, propriedade do Estado

Português e da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S. A. (ESTAMO, S. A.), constantes do anexo à presente resolução e da qual faz parte integrante, para fins habitacionais ou não habitacionais, desde que o produto da sua alienação seja destinado ao financiamento das políticas públicas de habitação.” (...).”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Gostaríamos de solicitar um esclarecimento relativamente ao ponto VI. Adjudicação Provisória e Auto de Arrematação do Regulamento da Hasta Pública n.º 1/2026. De acordo com o regulamento, o adjudicatário provisório deverá proceder de imediato ao pagamento de 15% do valor da adjudicação. Tendo em conta os montantes potencialmente elevados e o facto de o valor final apenas ser conhecido no final da licitação, agradecemos que nos pudessem esclarecer quais os meios de pagamento que serão aceites para esse pagamento imediato. Em particular, gostaríamos de confirmar se serão admitidos meios como cheque simples, uma vez que cheques visados ou transferências bancárias não são viáveis de realizar no imediato, dado que os montantes não são previamente conhecidos. (...) agradecemos que nos pudessem indicar qual o prazo máximo previsto entre o pagamento do sinal no momento da adjudicação provisória (15%) e a realização da escritura de compra e venda. (...)”

Resposta: “(...) Mais informa que, à semelhança do indicado no n.º 2 do Ponto VI do Regulamento da Hasta Pública n.º 1/2026, o pagamento de 15% do valor da adjudicação deverá ser efetuado “mediante cheque visado ou transferência bancária imediata para a conta identificada no número anterior, devendo neste caso apresentar comprovativo da transferência bancária imediata e indicar o IBAN da conta de origem.”

No que respeita ao pedido de esclarecimento adicional efetuado, cumpre sublinhar que o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto – que estabelece o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (doravante “RJPIP”) – não fixa um prazo máximo para o efeito, importando, outrossim, notar que apenas será celebrada escritura pública no caso de alienação de imóvel propriedade da ESTAMO. Incidindo a alienação sobre imóvel propriedade do Estado, esta será formalizada através da emissão do correspondente título de alienação, já após o pagamento integral do preço, nos termos e para os efeitos do plasmado no art.º 85.º-A do RJPIP. (...)”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Seria possível ter acesso à licença de utilização do imóvel em questão (Edifício Avenida Visconde de Valmor em Lisboa) assim como ao número de lugares de estacionamento aprovados. (...)”

Resposta: “(...) Em resposta ao perguntado, cumpre esclarecer que o imóvel em questão se encontra isento de licenciamento municipal, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1, do art.º 2.º do Decreto-Lei n.º 166/70, de 11 de abril, por ter sido adquirido em construção, pelo Estado, em 1975, para instalação de serviços públicos.

Mais informa que toda e qualquer informação e/ou elemento documental de que a ESTAMO dispõe a respeito do aludido imóvel já se encontra disponível em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo. (...)”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Na sequência no vosso anúncio de colocar em hasta pública um conjunto de imóveis, surge nos as seguintes dúvidas que pretendemos sejam esclarecidas, a saber:

1. Para estar presente na licitação, não terá que obrigatoriamente ter apresentado uma proposta por escrito?

2. Caso haja arrematação, qual o prazo máximo para a escritura? (...)”.

Resposta: “(...) Mais informa que a resposta à primeira questão colocada já se encontra devidamente prestada na secção “Perguntas frequentes” (FAQ 6) disponível para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo.

No que respeita à segunda das questões colocadas, cumpre sublinhar que o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto – que estabelece o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (doravante “RJPIP”) – não fixa um prazo máximo para o efeito, importando, outrossim, notar que apenas será celebrada escritura pública no caso de alienação de imóvel propriedade da ESTAMO. Incidindo a alienação sobre imóvel propriedade do Estado, esta será formalizada através da emissão do correspondente título de alienação, já após o pagamento integral do preço, nos termos e para os efeitos do plasmado no art.º 85.º-A do RJPIP. (...)”.

Pedido de esclarecimentos: “(...) Gostava de clarificar vários tópicos relativamente ao edifício da Avenida Visconde de Valmor que está previsto para alienação em hasta pública:

1. Qual a área exata do edifício que se encontra arrendada?
2. O contrato de arrendamento, contempla apenas o Piso 0 e um lugar no piso -1?
3. Caso a resposta à pergunta anterior seja positiva, há quanto tempo está o restante do edifício vazio?
4. Existe algum timing já definido para a escritura?
5. No dia será efetuado o pagamento de 15% do valor e o remanescente apenas na data da escritura?

Resposta: “(...) Mais informa que toda e qualquer informação alusiva ao arrendamento do imóvel em questão de que a ESTAMO dispõe resulta já do contrato de arrendamento constante do campo “Documentação” disponível para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo.

No que respeita ao questionado “timing definido para a escritura”, cumpre sublinhar que o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto – que estabelece o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (doravante “RJPIP”) – não fixa um prazo máximo para o efeito, importando, outrossim, notar que apenas será celebrada escritura pública no caso de alienação de imóvel propriedade da ESTAMO. Incidindo a alienação sobre imóvel propriedade do Estado, esta será formalizada através da emissão do correspondente título de alienação, já após o pagamento integral do preço, nos termos e para os efeitos do plasmado no art.º 85.º-A do RJPIP.

Por fim, e tomando-se por referência a distinção acima explanada, esclarece-se que o remanescente do preço deverá ser pago no ato da celebração da escritura pública ou em momento prévio à emissão do título de alienação – tal qual se extrai do disposto no art.º 85.º-

A do RJPIP –, consoante a titularidade do imóvel alienado pertença à ESTAMO ou ao Estado, respetivamente. (...)”.

Pedido de esclarecimentos: “(...) Como se processa o pagamento dos 15% para um ganhador que não apresentou proposta escrita mas apenas licitou presencialmente? Cheque não bancário nem visado? Apenas transferência bancária feita na hora? (...)”.

Resposta: “(...) Mais informa que os documentos de disponibilização obrigatória já se encontram devidamente inseridos em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que qualquer elemento adicional será oportunamente exibido, quando e se solicitado, nomeadamente no âmbito e decurso da praça.

Por fim, cumpre esclarecer que, à semelhança do indicado no n.º 2 do Ponto VI do Regulamento da Hasta Pública n.º 1/2026, o pagamento de 15% do valor da adjudicação deverá ser efetuado “mediante cheque visado ou transferência bancária imediata para a conta identificada no número anterior, devendo neste caso apresentar comprovativo da transferência bancária imediata e indicar o IBAN da conta de origem.” (...)”.

Pedido de esclarecimentos: “(...) Gostaria de questionar se os Srs dispõem dos DWG / DWF dos edifícios em venda, quer na Av Visconde Valmor quer na Filipe Folque 44. (...)”.

Resposta: “(...) Mais informa que os documentos de disponibilização obrigatória já se encontram devidamente inseridos em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que qualquer elemento adicional será oportunamente exibido, quando e se solicitado, nomeadamente no âmbito e decurso da praça. (...)”.

Pedido de esclarecimentos: “(...) No seguimento da visita realizada ao imóvel sito na Av. Filipe Folque, e no âmbito da análise que estamos a desenvolver, agradecemos o vosso esclarecimento relativamente aos seguintes pontos:

- Número total de lugares de estacionamento existentes no ativo;
- Áreas por piso. (...)”.

Resposta: “(...) Mais informa que a informação solicitada poderá ser obtida mediante a análise das plantas e demais elementos documentais alusivos ao imóvel em questão, disponíveis em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo. (...)”.

Pedido de esclarecimentos: “(...) gostaria de pedir a seguinte informação/documentação do edifício Filipe Folque 44 em Lisboa:

- Plantas de corte do edifício
- Plantas de pisos em formato dwg se possível (...)”.

Resposta: “(...) Mais informa que toda e qualquer informação e/ou elemento documental de que a ESTAMO dispõe a respeito do aludido imóvel já se encontra disponível em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo.

Esclarece-se, ademais, que os documentos de disponibilização obrigatória já se encontram devidamente inseridos no sobredito website, de maneira que qualquer elemento adicional será oportunamente exibido, quando e se solicitado, nomeadamente no âmbito e decurso da praça. (...)

Pedido de esclarecimentos: *“(...) Após a leitura do regulamento disponibilizado, não consegui entender em que prazo sera realizada a escritura após a adjudicação provisória na sessão de Hasta Pública. (...)”*

Resposta: *“(...) Mais informa que o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto – que estabelece o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (doravante “RJPIP”) – não fixa um prazo máximo para o efeito, importando, outrossim, notar que apenas será celebrada escritura pública no caso de alienação de imóvel propriedade da ESTAMO. Incidindo a alienação sobre imóvel propriedade do Estado, esta será formalizada através da emissão do correspondente título de alienação, já após o pagamento integral do preço, nos termos e para os efeitos do plasmado no art.º 85.º-A do RJPIP. (...)”*

Pedido de esclarecimentos: *“(...) Vimos pelo presente solicitar o envio de informação e documentação sobre o imóvel sito na:*

Edifício Rua Filipe Folque, em Lisboa

Solicito igualmente a possibilidade de agendamento de visita para o dia 20/3(amanhã), ou semana de 23/3. (...)”

Resposta: *“(...) Mais informa que toda e qualquer informação e/ou elemento documental de que a ESTAMO dispõe a respeito do aludido imóvel já se encontra disponível em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo.*

Por fim, sublinhe-se que tudo quanto respeita à visita dos imóveis já se encontra devidamente clarificado na secção “Perguntas frequentes” (FAQ 1) e na Calendarização da Hasta Pública N.º 1, disponíveis para consulta no sobredito website, de maneira que se sugere a respetiva consulta para verificação da informação pretendida. (...)”

Pedido de esclarecimentos: *“(...) Na sequência do contacto telefónico havido, venho apresentar a V. Exas. um pedido de agendamento de visita ao (i) IMÓVEL N.º 1 (Edifício sito na Av. Visconde de Valmor, 72, 72-A, 72-B e 72-C, em Lisboa) e (ii) IMÓVEL N.º 2 (Edifício sito na Rua Filipe Folque, 44, 44-A e 44-B, em Lisboa), por referência à Hasta Pública n.º 1/2026, em assunto identificada. (...)”*

Resposta: *“(...) Mais informa que tudo quanto respeita à visita dos imóveis já se encontra devidamente já se encontra devidamente clarificado na secção “Perguntas frequentes” (FAQ 1) e na Calendarização da Hasta Pública N.º 1, disponíveis para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo. (...)”*

Pedido de esclarecimentos: "(...) De acordo com o indicado no vosso site, é possível a inscrição de interessados em licitar no momento no dia 31 de Março, entre as 09:00 e as 10:00.

Esta situação pressupõe que sejam obrigatoriamente apresentadas propostas até ao dia 30.03, ou basta estar presente na data da licitação e apresentar a proposta? (...)".

Resposta: "(...) Mais informa que a resposta à questão colocada já se encontra devidamente prestada na secção "Perguntas frequentes" (FAQ 6) disponível para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo. (...)".

Pedido de esclarecimentos: "(...) Em relação à Hasta pública em assunto, gostaria de esclarecer quais são as condições da concretização da transmissão de propriedade, nomeadamente em que prazos ocorre a escritura pública de compra e venda, após a adjudicação. (...)".

Resposta: "(...) Mais informa que o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto - que estabelece o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (doravante "RJPIP") - não fixa um prazo máximo para o efeito, importando, outrossim, notar que apenas será celebrada escritura pública no caso de alienação de imóvel propriedade da ESTAMO. Incidindo a alienação sobre imóvel propriedade do Estado, esta será formalizada através da emissão do correspondente título de alienação, já após o pagamento integral do preço, nos termos e para os efeitos do plasmado no art.º 85.º-A do RJPIP. (...)".

Pedido de esclarecimentos: "(...) Na sequência das visitas efetuadas aos ativos da Estamo, nomeadamente na Rua Filipe Folque e na Av. Visconde Valmor, solicito, por favor, que nos informem sobre os procedimentos a seguir para formalizarmos a oferta de compra. (...)".

Resposta: "(...) Mais informa que a resposta à questão colocada já se encontra devidamente prestada na secção "Perguntas frequentes" e no Regulamento da hasta pública n.º 1/2026, ambos disponíveis para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo. (...)".

Pedido de esclarecimentos: "(...) 1. É possível a licitação na hasta pública por valor superior ao apresentado na proposta escrita?

2. O valor da licitação a enviar na proposta pode mencionar "cêntimos"?

3. Qual o prazo para a adjudicação definitiva e posterior data da escritura? (...)".

Resposta: "(...) Na sequência do solicitado, mais informa o seguinte:

1. Sim, no decurso da praça, poderá ser licitado valor superior ao apresentado em sede de proposta escrita.

2. Sim, o valor licitado poderá incluir cêntimos.

3. No que respeita à adjudicação definitiva, expressamente se remete para o disposto no art.º 92.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (doravante "RJPIP"). Já no que tange ao prazo para celebração da escritura pública, cumpre sublinhar que o aludido DL não fixa um prazo máximo para o

feito, importando, outrossim, notar que aquela apenas será celebrada no caso de alienação de imóvel propriedade da ESTAMO. Incidindo a alienação sobre imóvel propriedade do Estado, esta será formalizada através da emissão do correspondente título de alienação, já após o pagamento integral do preço, nos termos e para os efeitos do plasmado no art.º 85.º-A do RJPIP. (...)”.

Pedido de esclarecimentos: “(...) A) Relativamente ao procedimento, solicitamos:

- 1. O esclarecimento se os interessados em participar na licitação que não tenham apresentado proposta escrita têm de proceder ao pagamento de 15% do Valor Base de Alienação no momento da inscrição, seja por cheque visado (acompanhado dos elementos referidos em IV.3 do Regulamento) ou por transferência bancária imediata.*
- 2. O esclarecimento se o pagamento previsto em VI.1 do Regulamento deve ser feito apenas através de cheque visado ou transferência bancária imediata, tal como é exigido no caso de o adjudicatário constituir um interessado que apresentou proposta escrita (IV.2., IV.3, IV.4 e VI.2. do Regulamento). Se a resposta for negativa, solicitamos o esclarecimento sobre a razão para serem previstos meios de pagamento que discriminam de forma negativa e mais onerosa os interessados que apresentam proposta escrita face aos restantes interessados.*
- 3. O esclarecimento se o pagamento previsto em VI.2 do Regulamento, quando efetuado através de cheque visado, deve ser acompanhado dos elementos previstos em IV.3 do Regulamento.*
- 4. O esclarecimento de que a hasta pública será uma sessão contínua, sem suspensões ou interrupções, nomeadamente para conceder prazo ao Adjudicatário Provisório para proceder ao pagamento de 15% do valor da adjudicação.*
- 5. No que diz respeito à documentação necessária em matéria de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento ao terrorismo (VI.5. do Regulamento) e sendo o interessado for uma sociedade comercial portuguesa, o esclarecimento se basta cópia do RCBE ou é necessária mais alguma documentação. Sendo necessária outra documentação, solicita-se que seja indicada.*
- 6. O esclarecimento sobre que tramitações serão empreendidas desde a Adjudicação Provisória até ao ato de transmissão dos imóveis e em que prazos.*

B) Relativamente ao Imóvel n.º 1, solicitamos:

- 1. A informação sobre quem são os titulares de direito de preferência (legal, contratual ou qualquer outra).*
- 2. A disponibilização dos relatórios de avaliação que sustentaram o Valor Base de Alienação.*
- 3. O esclarecimento sobre que título formal de transmissão será outorgado e em que prazo o mesmo será outorgado.*
- 4. A confirmação de que as plantas disponibilizadas correspondem (i) ao existente e (ii) ao licenciado pelas autoridades urbanísticas competentes.*
- 5. A disponibilização da listagem e cópia dos contratos de fornecimento relativos às áreas comuns e outros necessários ou inerentes à detenção do Imóvel.*
- 6. A disponibilização da lista das despesas com as áreas comuns incorridas durante os últimos 48 meses.*

7. O esclarecimento se o n.º 4 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 159/2025 não se aplica ao Imóvel n.º 1 e, caso se aplique, em que termos, nomeadamente dado que existe o Contrato de Arrendamento.

8. A disponibilização da cópia de declarações ou formulários entregues na Autoridade Tributária, incluindo Modelo 1 de IMI, notificações de avaliação e reclamações, recursos hierárquicos e impugnações tramitadas junto da Autoridade Tributária.

9. A disponibilização da cópia das notas de liquidação de IMI dos últimos 7 anos e confirmação de que as mesmas foram pagas.

10. A disponibilização da cópia da licença de utilização do Imóvel n.º 1 e, não existindo, solicitamos informação sobre: (i) o fundamento legal para não existir e (ii) se foram iniciados procedimentos no sentido de a obter.

11. A disponibilização da cópia de alvarás, licenças, autorizações e demais documentos de natureza administrativa (incluindo autos de vistoria municipal).

12. A disponibilização da cópia de processos de licenciamento de operações urbanísticas ou outros de natureza similar que tenham por objeto o Imóvel n.º 1 ou partes do mesmo.

13. A informação se, para além do Contrato de Arrendamento que foi disponibilizado, existem quaisquer ónus ou encargos ou responsabilidades de qualquer natureza que tenha o Imóvel n.º 1 como objeto mediato ou imediato, registados ou não, ou mesmo que não sejam suscetíveis de registo (incluindo servidões ou direitos de preferência), bem como cópia dos respetivos instrumentos de constituição.

14. A confirmação de que, para além do Contrato de Arrendamento, não existem qualquer outros inquilinos, comodatários e, em geral, quaisquer pessoas que detenham ou possam invocar deter qualquer direito ou expectativa sobre o Imóvel n.º 1, bem como cópia dos instrumentos em que tais situações sejam reguladas.

15. A confirmação de que não existem quaisquer reclamações, processos judiciais, administrativos ou contraordenacionais que tenham ou possam vir a ter um efeito sobre o Imóvel n.º 1, o seu uso, a sua alienação ou a sua oneração.

C) Relativamente ao Imóvel n.º 1 e ao Contrato de Arrendamento, solicitamos:

1. A confirmação que o Contrato de Arrendamento celebrado em 08.02.2013, disponibilizado no site, é o único contrato que regula a relação de arrendamento entre a proprietária e os Serviços Sociais da Administração Pública, inexistindo qualquer aditamento ou alteração do mesmo.

2. A confirmação de que o prazo presentemente em vigor se iniciou em 01.07.2025 e tem o seu termo em 30.06.2030, renovando-se por um prazo de 5 anos (cláusula 3.ª n.º 1), salvo se a Senhoria ou a Arrendatária se opuser à sua renovação com uma antecedência não inferior a 180 dias (cláusula 6.ª n.º 3), inexistindo qualquer aditamento ou alteração a este regime.

3. A disponibilização das plantas identificando a área efetivamente afeta ao Contrato de Arrendamento e sob utilização pela Arrendatária.

4. A informação sobre valor atual da renda.

5. O esclarecimento sobre quando foi efetuada a última atualização de renda, solicitando cópia da carta.

6. O envio da relação das datas de pagamento das rendas nos últimos 48 meses.

7. A cláusula 7.^a n.º 1 prevê que a Arrendatária suporta os custos relativos a diversos fornecimentos que digam respeito ao local arrendado – solicitamos o esclarecimento se a Arrendatária tem contratos de fornecimento celebrados diretamente com as fornecedoras desses serviços e se tem contadores próprios afetos a tais fornecimentos.

8. A cláusula 7.^a n.º 2 do Contrato de Arrendamento do Imóvel n.º 1 prevê que a Arrendatária suporta os custos relativos a serviços comuns, mediante a aplicação da percentagem correspondente à proporção das áreas locadas relativamente à área do imóvel – contudo, tendo em conta que o prédio está devoluto exceto as áreas objeto do Contrato de Arrendamento, pelo que solicitamos o esclarecimento se essas despesas são integralmente pagas pela Arrendatária, enquanto única utilizadora, ou se é aplicado o regime da proporcionalidade das áreas.

9. A disponibilização do documento que comprove o estado do espaço arrendado no momento em que foi entregue à Arrendatária, para efeitos da aplicação da cláusula 3.^a n.º 2.

10. A informação sobre existe alguma reclamação de obras produzida pela Arrendatária junto da Senhoria.

11. A disponibilização da cópia dos pedidos formulados pela Arrendatária à Senhoria ao abrigo da cláusula 8.^a n.º 2 (obras e benfeitorias) e da cópia das correspondentes autorizações. (...)."

Resposta: "(...) Em resposta ao solicitado, informa-se o seguinte:

- As condições de que depende a possibilidade de licitação encontram-se já plasmadas na secção "Perguntas frequentes" (FAQ 8), disponível em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresse, se remete para o respetivo conteúdo.

- À semelhança do indicado no n.º 2 do Ponto VI do Regulamento da Hasta Pública n.º 1/2026, também no caso indicado o pagamento de 15% do valor da adjudicação deverá ser efetuado "mediante cheque visado ou transferência bancária imediata para a conta identificada no número anterior, devendo neste caso apresentar comprovativo da transferência bancária imediata e indicar o IBAN da conta de origem."

- O pagamento previsto no n.º 2 do Ponto VI do Regulamento, quando efetuado através de cheque visado, deve ser acompanhado dos elementos elencados no n.º 3 do Ponto IV.

- A hasta pública decorrerá numa sessão única, sem quaisquer suspensões ou interrupções.

- Será necessária cópia certificada do RCBE.

- No que concerne à tramitação posterior à adjudicação provisória, expressamente se remete para o plasmado no art.º 92.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (doravante "RJPIP").

- O RJPIP não fixa um prazo máximo para o efeito. No caso de alienação de imóvel propriedade da ESTAMO, será celebrada escritura pública. Incidindo a alienação sobre imóvel propriedade do Estado, esta será formalizada através da emissão do correspondente título de alienação, já após o pagamento integral do preço, nos termos e para os efeitos do plasmado no art.º 85.º-A do RJPIP.

- Encontrando-se uma parte do imóvel n.º 1 arrendada, manter-se-á a obrigação de pagamento de renda.

- O imóvel em questão encontra-se isento de licenciamento municipal, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1, do art.º 2.º do Decreto-Lei n.º 166/70, de 11 de abril, por ter sido adquirido em construção, pelo Estado, em 1975, para instalação de serviços públicos.

- Atualmente, inexistem quaisquer reclamações, processos judiciais, administrativos ou contraordenacionais atinentes ao imóvel n.º 1.

- O valor de renda (mensal) ascende a €8.851,41, tendo a última atualização operado em junho de 2025, e inexistindo, atualmente, rendas em atraso.

Mais informa que toda e qualquer informação e/ou elemento documental de que a ESTAMO dispõe a respeito deste e/ou dos demais imóveis para alienação já se encontra disponível no sobredito website, sugerindo-se, por conseguinte a respetiva consulta com vista à verificação do pretendido.

Esclarece-se, ademais, que os documentos de disponibilização obrigatória já se encontram devidamente inseridos no sobredito website, de maneira que qualquer elemento adicional será oportunamente exibido, quando e se solicitado, nomeadamente no âmbito e decurso da praça. (...).

Pedido de esclarecimentos: “(...) Na sequência da nossa visita ao ativo na Avenida Visconde de Valmor, 72, gostaríamos de esclarecer algumas questões adicionais:

- Relativamente ao contrato atualmente em vigor no piso 0, arrendado para refeitório, foi efetuada alguma denúncia do contrato? O operador pretende continuar a explorar o espaço após a venda do edifício?
- Seria possível facultarem os planos e cortes do projeto? Existe alguma memória descritiva ou ficha técnica do edifício? Se não, podem confirmar a altura do edifício?
- Existe algum plano de Capex previsto para o ativo? Poderiam partilhar também o histórico de Capex realizados no edifício?
- Poderiam facultar a área bruta locável por piso, associada aos contratos que estavam em vigor?
- Poderiam confirmar o ano de construção do edifício? (...).

Resposta: “(...) Na sequência do solicitado, informa-se que toda e qualquer informação alusiva ao arrendamento do imóvel em questão de que a ESTAMO dispõe resulta já do contrato de arrendamento constante do campo “Documentação” disponível para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo.

Ademais, esclarece-se que os documentos de disponibilização obrigatória já se encontram devidamente inseridos no sobredito website, de maneira que qualquer elemento adicional será oportunamente exibido, quando e se solicitado, nomeadamente no âmbito e decurso da praça. No que tange à “área bruta locável por piso”, a mesma poderá ser obtida a partir dos elementos documentais disponibilizados no sobredito website, sugerindo-se a respetiva consulta para esclarecimento do questionado.

Por fim, cumpre referir que o imóvel em questão foi adquirido pelo Estado, em 1975, ainda em construção, e com vista à instalação de serviços públicos. (...).

Pedido de esclarecimentos: “(...) 1. Tendo em conta o período reduzido entre a divulgação e a realização da Hasta Pública n.º1, gostaríamos de apurar: (i) se as Hastas n.º 2 e 3, incluindo listagem de imóveis e respetiva documentação, serão divulgadas com maior antecedência; e (ii)

em caso afirmativo, qual seria essa antecedência esperada. Alternativamente, seria possível antecipar as datas calendarizadas para as Hastas n.º 2 e 3?

2. Ainda que conhecêssemos as datas das Hastas n.º 2 e 3, um intervalo próximo de um mês entre a divulgação da documentação técnica e a sessão não nos permitiria executar adequadamente os procedimentos convencionais de due diligence e restantes trâmites internos de análise. Nesse sentido, solicitaríamos que nos disponibilizassem, antecipadamente, a documentação técnica e administrativa relativa aos seguintes activos, designadamente, fichas de imóvel, certidão permanente, caderneta predial, plantas e demais documentação relevante:

- Rua Professor Gomes Teixeira, 2
- Avenida da República, 79A
- Avenida 24 de Julho, 134-140
- Avenida do Infante Santo, 2
- Avenida Duque D'Ávila, 137
- Avenida João Crisóstomo, 9
- Praça de Alvalade, 11-13
- Avenida de Berna, 26
- Terreno na Quinta das Conchinhas

3. No caso de necessitarmos de informação adicional para complementar análises internas, é viável a solicitação da mesma por esta ou outra via?

4. Citando a Resolução do Conselho de Ministros n.º 159/2025, “o Conselho de Ministros resolve (...) Determinar a alienação dos imóveis (...) **para fins habitacionais** ou não habitacionais”. Neste contexto: (i) a ESTAMO dispõe de informação sobre a viabilidade de conversão de uso (de escritórios para residencial) para os activos de serviços supramencionados? (ii) Caso a conversão careça de aprovação camarária, seria possível iniciarmos contactos com as entidades competentes antes da sessão?

5. Relativamente aos termos de pagamento, tomámos conhecimento através da consulta da secção de “[Perguntas Frequentes](#)” do website da ESTAMO que devem as propostas ser “acompanhadas por cheque visado ou cheque bancário, de montante igual ou superior a 15% do valor das mesmas”. Nesse sentido, qual seria a estrutura de pagamento para os restantes 85%? Especificamente: (i) quando se deveria efectuar a transferência do saldo; e (ii) se seria possível o parcelamento do pagamento.”?

6. Conforme consta na Resolução, os imóveis situados em Avenida 24 de Julho, 134-140 e Avenida do Infante Santo, 2, são alienados como um único lote ou em separado? (...)”.

Resposta: “(...) Em resposta às questões 1 e 2 formuladas, informa-se que toda e qualquer informação e/ou documentação alusiva às Hastas Públicas n.º 2 e 3 será oportuna e devidamente disponibilizada em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, importando notar que a lista de imóveis para alienação já resulta do plasmado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 159/2025, de 23 de outubro, mencionada no sobredito website.

Cumpra ainda mencionar que todo o pedido de informação adicional pretendida deverá ser remetido, única e exclusivamente, através do endereço de e-mail hastapublica@estamo.pt, sendo por esta mesma via prestada a competente resposta.

A propósito das questões assinaladas em 4., esclarece-se que todos os elementos documentais alusivos aos imóveis de que a ESTAMO se encontra munida já constam do sobredito website, e

ainda que o contacto com as entidades competentes caberá a cada interessado, na medida e em função do que considere necessário.

No que concerne ao pagamento do remanescente do preço, clarifica-se que este deverá ser pago no ato de celebração da escritura pública ou em momento prévio à emissão do título de alienação – tal qual se extrai do disposto no art.º 85.º-A do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (doravante “RJPIP”) –, consoante a titularidade do imóvel alienado pertença à ESTAMO ou ao Estado, respetivamente.

Por fim, informa-se que não será admitida a modalidade de pagamento em prestações, devendo este ser efetuado na íntegra, nos moldes acima referidos. (...).”

Pedido de esclarecimentos: *“(...) Respeitando as instruções patentes no V./ website - <https://www.estamo.pt/hasta-publica/> -, e relativamente aos imóveis **Av. Visconde Valmor 72 e Rua Filipe Folque 44**, gostaríamos de pedir a seguinte informação, para efeitos de análise técnica e urbanística, por favor:*

- *Licença de Utilização*
- *Certidão de Registo predial*
- *Certidão Predial Urbana*
- *Certificado Energético*
- *Processo de licenciamento deferido na CML*
- *Plantas, Cortes e Alçados em formato editável, se existirem - idealmente em DWG ou, caos não exista, em DWF*
- *Cortes e Alçados em PDF - apenas estão disponíveis no website as plantas, sem informação de alturas, cotas ou pé-direito*
- *Projetos de Estruturas*
- *Projetos de Instalações: Águas, Esgotos, Pluviais, Eletricidade, ITED, Elevadores, Gás (se aplicável), Segurança, AVAC*
- *Tabelas de área bruta de construção e de área bruta privativa por piso, por edifício*
- *Levantamento topográfico e arquitetónico do existente - apenas encontramos plantas no website (...).”*

Resposta: *“(...) Em resposta ao solicitado, informa-se o seguinte:*

- Toda e qualquer informação e/ou elemento documental de que a ESTAMO dispõe a respeito do aludido imóvel já se encontra disponível em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresse, se remete para o respetivo conteúdo.

- O imóvel sito na Av. Visconde Valmor encontra-se isento de licenciamento municipal, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1, do art.º 2.º do Decreto-Lei n.º 166/70, de 11 de abril, por ter sido adquirido em construção, pelo Estado, em 1975, para instalação de serviços públicos.

- A 25/02/2026, foi requerido, junto da Câmara Municipal de Lisboa, o envio de cópia da licença de utilização ou declaração de isenção referente ao imóvel sito na Rua Filipe Folque, encontrando-se a ESTAMO a aguardá-lo até ao presente.

- No que tange particularmente à “área bruta de construção” e à “área bruta privativa por piso” solicitada, cumpre notar que tal informação poderá ser obtida a partir dos elementos

documentais disponibilizados no sobredito website, sugerindo-se a respetiva consulta para esclarecimento do questionado. (...).”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Edifício da Avenida Visconde de Valmor (...)

- Podem por favor enviar últimas avaliações efetuadas ao imóvel?
- Têm plantas em AutoCAD?
- Podem enviar as Telas Finais?
- Foi feita alguma Due Diligence ao imóvel? Técnica e legal?
- Há algum indício da presença de contaminantes? Nomeadamente Amianto?
- Há alguma análise estrutural do imóvel?
- Podem enviar a listagem do equipamento presente no prédio? (...).”

Resposta: “(...) Em resposta ao perguntado, cumpre esclarecer o seguinte:

- Toda e qualquer informação e/ou elemento documental de que a ESTAMO dispõe a respeito do imóvel em questão já se encontra disponível em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo.

- Todos os documentos de disponibilização obrigatória já se encontram devidamente inseridos no sobredito website, de maneira que todo e qualquer elemento adicional – incluindo as avaliações efetuadas – será oportunamente exibido, quando e se solicitado, nomeadamente no âmbito e decurso da praça.

- Todos os imóveis reúnem as condições para que se promova a respetiva alienação.

- Na presente data, a ESTAMO não dispõe de relatórios técnicos que permitam aferir a presença de contaminantes no referido imóvel, nomeadamente o indicado.

- O imóvel será vendido livre de qualquer bem/equipamento. (...).”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Após a licitação e adjudicação qual o prazo dado ao adjudicatário para pagar o remanescente do valor da venda? (...).”

Resposta: “(...) Mais informa que o remanescente do preço deverá ser pago no ato da celebração da escritura pública ou em momento prévio à emissão do título de alienação – tal qual se extrai do disposto no art.º 85.º-A do RJPIP –, consoante a titularidade do imóvel alienado pertença à ESTAMO ou ao Estado, respetivamente. (...).”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Gostaria de saber se será possível assistir à Hasta Pública, mesmo que não se tenha apresentado proposta prévia. Caso seja possível, é necessário proceder a algum tipo de inscrição?

Gostaria também de esclarecer se será possível licitar caso não tenha apresentado proposta prévia. Caso seja possível, que procedimento deverá ser seguido? (...).”

Resposta: “(...) Mais informa que a resposta às questões colocadas já se encontra devidamente prestada na secção “Perguntas frequentes” (FAQ 6, 7 e 8) disponível para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, pelo que, desde já, e de modo expresso, se remete para o respetivo conteúdo. (...).”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Relativamente à Hasta Pública do Imóvel 4 - Prédio Urbano «Campo da Cavada» (Rua do Cerco do Porto, Porto), e tendo em conta o encerramento da sessão agendada para o dia 31 de março de 2026, gostaria de obter os seguintes esclarecimentos:

1. *Publicação de Resultados:* A ESTAMO prevê a publicação de uma nota informativa ou documento PDF (Ata de Sessão) com os resultados oficiais da referida hasta pública?
2. *Prazos:* Qual o tempo médio estimado para que essa publicação ocorra após o encerramento da sessão?
3. *Local de Consulta:* Em que secção do portal www.estamo.pt deverá ser consultado o documento? Estará disponível na área de "Hastas Públicas", em "Resultados" ou no "Arquivo"? (...).

Resposta: “(...) Na sequência do solicitado, esclarece-se que o imóvel n.º 4 será integrado em nova hasta pública a promover pela ESTAMO, S.A. no decurso do corrente ano. (...).”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Da minuta de proposta disponibilizada, consta o seguinte:

social de _____, devidamente mandatado e com poderes para o efeito, oferece para a aquisição do/a [fração autónoma/prédio urbano/prédio rústico] sito na _____, concelho de _____, ao/à qual foi atribuído/a, o n.º de ordem ____ no Anúncio da Hasta Pública N.º 1/2026- Alienação de imóveis do ESTADO e da ESTAMO- Participações Imobiliárias, S.A., a numeração do prédio ____, o montante de _____ [extenso e numerário], de acordo com o Regulamento da referida Hasta Pública N.º 1/2026, cujos termos e condições tomou pleno e integral conhecimento. -----

Solicitava a informação sobre que informação pretendem que seja inserida em “a numeração do prédio _____” (4.ª linha parte final e 5.ª linha parte inicial), dado que:

- O prédio fica identificado na 2.ª linha.
- O n.º de ordem do anúncio respeitante ao prédio fica identificado na 3.ª linha. (...).

Resposta: “(...) Na sequência do solicitado, esclarece-se que, constando a informação referente à “numeração do prédio” num outro campo do mesmo documento, não haverá necessidade de o preencher novamente. (...).”

Pedido de esclarecimentos: “(...) Nas FAQ’s está referido que o pagamento que acompanha a proposta pode ser feito por cheque bancário ou visado, remetendo para o Ponto IV do Regulamento da Hasta Pública. Contudo, este Ponto IV apenas se refere a cheque visado.

Solicitamos a confirmação que, efetivamente, pode ser feito o pagamento através de cheque bancário. (...).”

Resposta: “(...) Tal qual resulta do Ponto IV do Regulamento da Hasta Pública n.º 1/2026 – disponível para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/> –, a proposta apresentada deverá ser acompanhada de **cheque visado** de montante igual ou superior a 15% do valor da proposta. (...).”

Pedido de esclarecimentos: "(...) **1. Participação na praça sem apresentação de proposta escrita**

Considerando que:

- a) nos termos previstos no ponto III do Regulamento, podem intervir na praça os interessados devidamente inscritos no próprio dia e local da hasta pública, mediante o preenchimento e entrega da respetiva ficha de inscrição;
- b) nos termos do ponto IV.1 do Regulamento, podem ser apresentadas propostas escritas até às 17h00 do dia 30 de março de 2026;
- c) nos termos do ponto V.1 do Regulamento, a praça inicia-se com a abertura das propostas recebidas, se existirem, havendo lugar a licitação a partir da proposta de valor mais elevado, ou, se não existirem, a partir do valor base de licitação anunciado para cada imóvel;
- d) a apresentação de proposta escrita implica, nos termos do ponto IV.2 do Regulamento, a entrega de cheque visado ou, em alternativa, a realização de transferência bancária, em montante igual ou superior a 15% do valor da proposta;

solicita-se que seja confirmado se é correto o entendimento da **INVESTMAD** de que a participação na praça e a apresentação de lanços não dependem da prévia apresentação de proposta escrita, podendo qualquer interessado regularmente inscrito licitar em praça ainda que não tenha apresentado proposta escrita, caso em que não lhe é exigível, em momento anterior à adjudicação provisória, a entrega de qualquer cheque visado ou a realização de qualquer transferência por conta do preço, sendo-lhe apenas aplicável, em caso de adjudicação provisória, o regime constante do ponto VI.1 do Regulamento.

2. Situação do arrendamento do Imóvel n.º 1 e possibilidade de cessação do contrato antes de 2030

Considerando que:

- a) nos termos do ponto I.3 do Regulamento, o imóvel n.º 1 será alienado na condição de parcialmente ocupado, para uso de refeitório, com contrato de arrendamento a uma entidade pública em vigor até 2030;
- b) da análise do contrato de arrendamento em vigor sobre imóvel n.º 1, resulta que, embora celebrado em 8 de fevereiro de 2013, o mesmo produz efeitos desde 1 de julho de 2010, tendo sido convencionado pelo prazo inicial de 10 anos, automaticamente renovável por períodos sucessivos de 5 anos;
- c) nos termos da cláusula sexta, n.º 3, do referido contrato, findo o prazo inicial do contrato e na vigência de qualquer das renovações, ambas as partes podem denunciar o contrato de arrendamento para o final do ano em curso, mediante comunicação escrita enviada à contraparte, através de carta registada com aviso de receção, com antecedência não inferior a 180 dias relativamente ao termo.

solicita-se que seja confirmado se é correto o entendimento da **INVESTMAD** de que a referência constante do ponto I.3 do Regulamento a contrato de arrendamento "em vigor até 2030" corresponde à renovação atualmente em curso, não afastando a possibilidade de cessação antecipada por denúncia das partes nos exatos termos previstos no contrato.

3. Estrutura do edifício

Considerando que:

- a) Na visita não foi possível identificar claramente a solução estrutural existente, pois a maioria dos elementos estruturais se encontrava oculta;

b) Nos elementos disponibilizados, nomeadamente plantas, também não se consegue identificar a localização de vigas e pilares, nem as suas dimensões; solicita-se que seja confirmado se é correto o entendimento da **INVESTMAD** de que se trata de um edifício com uma estrutura em betão armado, na sua totalidade, e se é possível o envio de uma planta estrutural para um piso tipo, acima do solo, com identificação dos pilares e vigas existentes, bem como das suas dimensões. (...)

Resposta: “(...) Mais informa que o primeiro entendimento explanado se encontra correto, tal qual, aliás, bem resulta do plasmado no Regulamento da Hasta Pública n.º 1/2026 e na secção “Perguntas frequentes” (FAQ 6 e 8) disponíveis para consulta em <https://www.estamo.pt/hasta-publica/>, remetendo-se, desde já, e de modo expresso, para o respetivo conteúdo.

Ademais, cumpre sublinhar que toda e qualquer informação alusiva ao arrendamento do imóvel em questão de que a ESTAMO dispõe resulta já do contrato de arrendamento constante do campo “Documentação” disponível para consulta no sobredito website, de maneira que se sugere a análise do respetivo conteúdo para verificação da informação jurídica solicitada.

Por fim, confirma-se que o imóvel n.º 1 apresenta uma estrutura em betão armado, não dispondo a ESTAMO do respetivo projeto estrutural. (...)