

## Pedidos de esclarecimento

### Pedido de esclarecimento n.º 1

“Exmos. Senhores,

Venho por este meio solicitar, com a devida consideração, alguns esclarecimentos formais relativamente ao imóvel objeto de hasta pública, sito na Rua da Graça, n.ºs 94–96–98, freguesia da Graça / Anjos, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 2.381 e inscrito na matriz urbana sob o artigo 517.

Para efeitos de correta avaliação jurídica e económica do imóvel antes da eventual participação no procedimento de alienação, agradecia, se possível, a confirmação expressa dos seguintes pontos:

#### 1. Usufruto / ónus

- Confirma-se que o imóvel será alienado livre de quaisquer ónus ou encargos, nomeadamente usufruto, direito de uso e habitação, servidões ou quaisquer outros direitos de terceiros?
- Confirma-se que o usufruto anteriormente registado foi integralmente extinto, não subsistindo qualquer direito em vigor à data da alienação?

#### 2. Ocupação

- O imóvel encontra-se atualmente livre e devoluto, sem ocupantes, arrendatários, comodatários ou quaisquer terceiros a residir ou utilizar o imóvel?
- Caso contrário, solicita-se a identificação da situação de ocupação existente.

#### 3. Posse e entrega

- A entrega do imóvel ao adquirente será efetuada em posse plena, livre e desocupada, na data da escritura/auto de adjudicação?

#### 4. Condições da alienação

- Confirma-se que a alienação será realizada no estado jurídico indicado no edital, não subsistindo responsabilidades anteriores para o adquirente?

Os esclarecimentos acima são essenciais para a tomada de decisão informada no âmbito do procedimento de hasta pública.

Agradeço desde já a atenção dispensada e fico a aguardar a vossa resposta, preferencialmente por escrito.”

**Resposta:**

1. Confirma-se que o imóvel será alienado livre de quaisquer ónus ou encargos e que o usufruto anteriormente registado foi integralmente extinto.
2. O imóvel está devoluto.
3. A SCML transmitirá o imóvel, devoluto e livre de quaisquer ónus ou encargos, no estado em que este se encontrar à data de outorga do contrato de compra e venda, nos termos do art. 24.º do [Regulamento](#).
4. Confirma-se que a alienação será realizada no estado jurídico indicado nas peças da Hasta Pública n.º 3/2025, não subsistindo responsabilidades anteriores para o adquirente.

**Pedido de esclarecimento n.º 2**

“Exmos. Senhores

Tendo tomado conhecimento da vossa hasta pública referida no assunto deste email através da vossa comunicação enviada para o meu email [...], venho pelo presente solicitar as seguintes informações:

1. Como trabalho no ramo imobiliário haverá o pagamento de comissão de mediação imobiliária no caso de haver negócio, se eu levar clientes que sei que andam à procura do tipo de imóvel que recomendarei?
2. Caso haja o pagamento de comissão de mediação esta é de quanto?
3. Como funcionam as visitas? Basta aparecer no local nos dias e horas publicitadas?
4. Eu poderei visitar os imóveis enquanto consultora imobiliária?
5. Eu poderei estar presente na hasta pública?
6. Quem pode licitar os imóveis?

**Resposta:**

1. As regras da Hasta Pública, previstas no [Regulamento](#), não preveem o pagamento de comissões a pessoas que encontrem um comprador.
2. Ver resposta à questão 1.
3. Qualquer interessado pode visitar os imóveis. Basta aparecer num dos dias anunciados, dentro das horas indicadas para esse dia, constantes do Anúncio e do Anexo I, ambos disponíveis em <https://scml.pt/patrimonio/hasta-publica/>.

4. Qualquer interessado pode visitar os imóveis.
5. Sim pode estar presente, pois o ato é público.
6. Só podem licitar os candidatos admitidos e cujas propostas foram aceites para o imóvel que vai ser licitado (por exemplo, aberta a licitação do imóvel n.º 1, só podem licitar os candidatos admitidos que apresentaram propostas aceites para adquirir o imóvel n.º 1; cf. artigo 14.º, n.º 10, do [Regulamento](#)).

### **Pedido de esclarecimento n.º 3**

“Gostava de perguntar se para as visitas basta estar presente no local nas datas de visita indicadas para cada imóvel ou se será necessário proceder a alguma marcação e nesse caso, para que contacto deve ser feito.”

### **Resposta:**

Basta aparecer num dos dias anunciados, dentro das horas indicadas para esse dia, constantes do Anúncio e do Anexo I, ambos disponíveis em <https://scml.pt/patrimonio/hasta-publica/>.

### **Pedido de esclarecimento n.º 4**

“Boa tarde,

O meu nome é [...], e gostaria de agendar visita no dia 14.01 pelas 10h00 ao V/ prédio sito na Pç Guilherme Gomes Fernandes 11 em Paço de Arcos.

<https://scml.pt/patrimonio/hasta-publica/imovel-5-pc-guilherme-gomes-fernandes-no-11-tv-do-salva-vidas-no-12-a-13/>

Aguardo confirmação.

Desde já agradeço.”

### **Resposta:**

Basta aparecer num dos dias anunciados, dentro das horas indicadas para esse dia, constantes do Anúncio e do Anexo I, ambos disponíveis em <https://scml.pt/patrimonio/hasta-publica/>.

### **Pedido de esclarecimento n.º 5**

“Caríssimos ,

Venho pedir visita para este imóvel na Rua 3 de Maio N15- 15- A ( Chalet Novais ), para o dia 14/01/2026 , pelas 14.30H.

Fico aguardar as vossas prezadas notícias ,

Melhores cumprimentos,”

### **Resposta:**

Para visitar o imóvel indicado (Chalet Novais) basta aparecer num dos dias anunciados, dentro das horas indicadas para esse dia, constantes do Anúncio e do Anexo I, ambos disponíveis em <https://scml.pt/patrimonio/hasta-publica/>.

### **Pedido de esclarecimento n.º 6**

“Olá boa tarde.

Gostaria de confirmar se há necessidade de agendar a visita ou é sistema “open house”. Obrigado.”

### **Resposta:**

Para visitar os imóveis basta comparecer num dos dias e dentro dos períodos horários indicados para cada um dos imóveis no Anúncio e no Anexo I, ambos disponíveis em <https://scml.pt/patrimonio/hasta-publica/>.

### **Pedido de esclarecimento n.º 7**

“Exmos. Senhores,

Venho por este meio solicitar um esclarecimento relativamente ao regulamento da hasta pública.

Não encontro qualquer referência ao prazo para a celebração da escritura por parte do proponente vencedor. Poderiam indicar-me qual o limite de tempo para a marcação da escritura, a contar da data efetiva da adjudicação?

Adicionalmente, gostaria de confirmar que, caso não seja possível obter financiamento, o depósito de 30% não será devolvido, conforme a minha interpretação do regulamento.

Agradeço desde já a vossa atenção e disponibilidade.

Com os melhores cumprimentos,”

**Resposta:**

Nos termos dos artigos 20.º e 21.º do [Regulamento](#):

- a escritura deverá ser celebrada no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da aprovação da respetiva minuta; e
- caso o adjudicatário definitivo não consiga obter financiamento e, por isso, não pague o remanescente do valor de aquisição do imóvel na data da outorga do contrato, ele perderá o valor da totalidade das quantias entregues à SCML e a adjudicação definitiva caduca, ficando sem efeito.

**Pedido de esclarecimento n.º 8**

“Caro Santa Casa

Bom dia. Gostava de me registar/inscrever para a hasta publica para este imóvel.

Quais são os dados que precisa de mim e/ou a minha empresa”

**Resposta:**

Recomenda-se a leitura do [Regulamento](#), demais documentação, perguntas frequentes e esclarecimentos prestados, disponíveis em <https://scml.pt/patrimonio/hasta-publica/>.

**Pedido de esclarecimento n.º 9**

“Boa tarde,

No âmbito da Hasta publica da SCML, gostaria de visitar os seguintes imóveis da Hasta Publica:

**Imóvel 4 – Rua Leandro Braga nº**

**Imóvel 6 – Rua 3 de Maio nº 15-15A (Chalet Novais)**

Agradecia confirmação.”

**Resposta:**

Para visitar os imóveis basta comparecer num dos dias e dentro dos períodos horários indicados para cada um dos imóveis no Anúncio e no Anexo I, ambos disponíveis em <https://scml.pt/patrimonio/hasta-publica/>.

### **Pedido de esclarecimento n.º 10**

“Boa tarde,

Gostaria de esclarecer as seguintes dúvidas:

1. Imóvel 5 - PC Guilherme Gomes fernandes: na descrição do artigo está escrito que a área bruta de construção são 333.45m<sup>2</sup> mas na caderneta predial urbana do imóvel diz que esta mesma são apenas 258m<sup>2</sup>. Poderiam clarificar qual a área correta? É também possível informarem quais as áreas das diferentes tipologias que descrevem no artigo - 2 T2s, 1 T3 e águas furtadas? Gostaria de entender como é feita a distribuição do espaço atualmente. É possível aumentar a área de construção? se sim, para quanto?

2. Imóvel 6 - Chalet Novais - Gostaria de confirmar se a área bruta privativa de 249m<sup>2</sup> se refere à área construída acima do solo e a área bruta dependente de 142m<sup>2</sup> se refere à área construída abaixo do solo. Gostaria também de perguntar se é possível aumentar a área de construção e qual o limite.

Muito obrigada,”

### **Resposta:**

1. As áreas aferidas pelo levantamento do existente estão corretas, nomeadamente:

$$ABC = 333.45\text{m}^2$$

$$ABP = 225.20\text{m}^2$$

$$ABD = 63.35\text{m}^2$$

$$\text{Área comum: acessos e circulação} = 44.65\text{m}^2$$

Como esclarecimento adicional, o sótão foi considerado como ABD, daí a discrepância.

Quanto às tipologias, informa-se:

<b>Piso 0:</b>	Tipologia T3 ABP 70,40m <sup>2</sup> Área comum acessos e circulação 16,78m <sup>2</sup>
<b>Piso 1:</b>	Tipologia T2 ABP 77,40m <sup>2</sup> e ABD varanda com 0,72m <sup>2</sup>

	Área comum acessos e circulação 9,61m <sup>2</sup>
<b>Piso 2</b>	Tipologia T2 ABP 77,40m <sup>2</sup> e ABD varanda 0,56m <sup>2</sup> Área comum acessos e circulação 9,61m <sup>2</sup>
<b>Piso 3 (sótão):</b>	Considerada como ABD 62,33m <sup>2</sup> – composta por 4 compartimentos, um hall e uma inst. sanitária. Área comum de acesso e circulação 8,64m <sup>2</sup>

A questão da possível alteração / ampliação da área de construção deverá ser colocada à Câmara Municipal de Oeiras.

2. De acordo com as medições e descrito no site da SCML a ABP total é de 326,10m<sup>2</sup> e ABD é de 142,91m<sup>2</sup>, que corresponde a cave, as varandas e aos terraços.

A questão da possível alteração / ampliação da área de construção deverá ser colocada à Câmara Municipal de Cascais.

#### **Pedido de esclarecimento n.º 11**

“Bom dia,

Gostaria de saber se todos os edifícios se encontram devolutos e livres de ónus. Se não, quais se encontram ocupados e quais as condições?

Cumprimentos”

#### **Resposta:**

Todos os imóveis se encontram devolutos e livre de ónus.

#### **Pedido de esclarecimento n.º 12**

“Boa tarde Exmo(a),

Espero que se encontre bem.

Venho por este meio solicitar esclarecimentos relativamente ao estado de licenciamento urbanístico do Imóvel 4, localizado na Rua Leandro Braga, no âmbito da Hasta Pública nº 3/2025.

1. Já existiu algum processo de licenciamento de edificação para este imóvel? Se sim, em que ano foi iniciado? Esse processo resultou na emissão de licença de construção? Se sim, em que ano?
2. Caso tenha existido licenciamento, seria possível partilhar informação adicional sobre os projetos de arquitetura e engenharia que tenham sido submetidos?
3. O documento do levantamento pré-existente, datado em outubro de 2015, está associado a algum processo de licenciamento de edificação?
4. O documento relativo ao projeto de demolição, datado em novembro de 2020, resulta de um novo processo camarário autónomo?

Os esclarecimentos supra solicitados revestem-se de carácter essencial para a adequada ponderação e tomada de decisão quanto à eventual participação na referida hasta pública.

Desde já, agradeço a atenção dispensada e fico a aguardar a vossa resposta.

Com os melhores cumprimentos,”

**Resposta:**

1. Sim. Trata-se do processo nº 1796/EDI/2015, que está caducado.
2. Estando o projeto caducado, não foi o mesmo considerado neste processo de venda. As áreas constantes na informação do imóvel publicadas no site são as da antiga construção.
3. O levantamento de 2015, que se encontra disponibilizado no site, deu origem ao processo de licenciamento caducado. Em momento posterior, o edifício foi demolido.
4. O projeto de demolição, que se encontra disponibilizado no sítio, constituiu um processo autónomo na sequência de uma intimação da CML em 2020.

**Pedido de esclarecimento n.º 13**

“Caros Senhores,

Depois de analisar o regulamento e restante documentação da Hasta Pública 3 pedia por favor as seguintes confirmações:

- a. Para se habilitar à presente hasta pública, uma pessoa singular deve apresentar:
  1. A declaração elaborado nos termos do anexo IV
  2. Certificado do registo criminal

3. Certidão comprovativa da situação tributária regularizada
  4. Certidão comprovativa que o candidato não tem dívidas à Segurança Social
- b. Sobre os documentos 2, 3 e 4, com quanta antecedência devem ser emitidos?
- c. Sobre o Imóvel 6 – Rua 3, de Maio nº 15-15A (Chalet Novais):
1. Confirma-se que o imóvel será alienado livre de quaisquer ónus ou encargos?
  2. Sobre a relação com os vizinhos, nomeadamente o número 17, houve uma parte do terreno da casa que foi vendida? Alguma obrigação que resulte desses acordos?
  3. Há algum acesso dos vizinhos ao terreno marcado a amarelo no estudo topográfico?
  4. Há alguma obrigação de um potencial dono de manter a fachada ou alguma característica do edifício?
  5. Há algum projeto de reabilitação preparado/aprovado?
- Obrigado, ”

**Resposta:**

- a. Confirma-se que são esses os documentos a apresentar, nos termos do art. 6.º do Regulamento, por um candidato que seja uma pessoa singular.
- b. O certificado do registo criminal do candidato e as duas certidões têm um prazo de validade. O candidato deve assegurar que os documentos que apresenta são válidos na data do ato público.  
A SCML reserva-se o direito de solicitar novos documentos no caso de o candidato vencer a hasta (quanto a um ou mais imóveis) e, durante a tramitação subsequente, caducar a validade de um ou mais dos documentos apresentados.
- c. Quanto ao imóvel n.º 6 (Chalet Novais):
  1. O imóvel é alienado livre de quaisquer ónus ou encargos;
  2. O imóvel veio à posse da SCML por legado. A SCML não tem registo de ter existido qualquer venda de parte do terreno da casa. O imóvel foi registado a favor da SCML sem quaisquer ónus ou encargos;
  3. O imóvel encontra-se murado e não está autorizado nenhum acesso dos vizinhos ao terreno da SCML;
  4. A SCML não tem conhecimento, devendo a questão ser colocada à Câmara Municipal de Cascais;
  5. Não há projeto de reabilitação preparado ou aprovado.

**Pedido de esclarecimento n.º 14**

“Exmos. Senhores,

Venho por este meio questionar se existe alguma outra possibilidade de agendamento para a visita ao imóvel n.º 6, publicado na Hasta Pública n.º 3/2025, a realizar no dia 4 de fevereiro de 2026, sito na Rua 3 de Maio n.º 15-15A (Chalet Novais).

Segundo a informação disponibilizada, a próxima visita está prevista para o dia 22 de janeiro de 2026. Contudo, encontro-me fora de Portugal em trabalho nos dias 21 e 22 de janeiro, não me sendo possível estar presente nesta data.

Assim, venho solicitar se existirá alguma solução que permita realizar a visita noutra data, uma vez que tenho interesse em apresentar uma proposta para o referido imóvel.

Agradeço, desde já, a atenção dispensada e fico a aguardar a melhor solução possível.

Com os melhores cumprimentos,”

### **Resposta:**

Não é possível aditar novas datas de visita ao imóvel.

### **Pedido de esclarecimento n.º 15**

“Boa tarde. Pretende-se inscrever duas sociedades unipessoais, para licitação de alguns prédios na proporção 50% cada uma. Como se procede a essa inscrição? Obrigado”

### **Resposta:**

As duas sociedades unipessoais devem cumprir o disposto no art. 4.º do Regulamento. Devem ser apresentados os documentos indicados no art. 6 do Regulamento para cada uma das duas sociedades unipessoais. Caso entendam conveniente, podem juntar no invólucro opaco e fechado designado “Documentos” (art. 8.º, n.º 1, do Regulamento) um documento em que se indique as duas sociedades unipessoais se candidatam conjuntamente, na proporção de 50%.

No que se refere ao montante igual ou superior a 15% do valor proposto (art. 7.º do Regulamento) podem:

- (i) apresentar dois cheques, visados ou bancários, ou, em alternativa, efetuar duas transferências bancárias, na proporção de 50%, ou seja, cada uma das sociedades unipessoais apresenta um cheque ou efetua uma transferência de uma conta bancária de que seja titular no montante igual ou superior a 7,5% do valor proposto; ou
- (ii) uma das duas sociedades unipessoais apresenta um cheque, visado ou bancário, ou, em alternativa, efetua uma transferência de uma conta bancária de que seja titular no montante igual ou superior a 15% do valor proposto.

Em qualquer dos casos, chama-se a atenção para os comprovativos indicados no art. 7.º do Regulamento, que devem acompanhar a proposta.

### **Pedido de esclarecimento n.º 16**

“Boa tarde,

É possível 2 ou mais Sociedades ou Unipessoais participarem em conjunto para licitarem um ou vários imóveis?

Cumprimentos”

**Resposta:**

Sim, é possível. Recomenda-se a leitura da resposta ao pedido de esclarecimento n.º 15.

**Pedido de esclarecimento n.º 17**

“Boa tarde

Gostaria de saber em que data está programada a venda do imóvel

IMÓVEL 6 – RUA 3 DE MAIO Nº 15-15A (CHALET NOVAIS)

em hasta publica”

**Resposta:**

O ato público da hasta pública n.º 3/2025 realiza-se no próximo dia 4 de fevereiro, a partir das 10h00.

**Pedido de esclarecimento n.º 18**

“Exmos Senhores,

Fazemos referência ao processo de Hasta Pública n.º 3 de 2025 que se encontra a decorrer.

Estou interessado em apresentar proposta para um dos imóveis. Estando a elaborar a proposta e a reunir a documentação, deparei-me com a situação de indisponibilidade temporária do serviço de emissão de certidões de registo criminal [Registo criminal imediato suspenso - Sociedade - Correio da Manhã](#) conforme resulta da informação pública e notória (nomeadamente na notícia cujo link se junta e na ligação para a página [Certificado do Registo Criminal Online](#) "

Tenho agendamento marcado para dia 29 quinta feira às 15.40 na Direção Geral da Administração da Justiça, onde presumo me confirmem esta indisponibilidade e emitam o pedido para entrega no decorrer da próxima semana quando o serviço de migração de dados estiver concluído. Muito agradeço que o documento a solicitar a certidão emitido pelo DGAJ servirá para me habilitar à participação na Hasta Pública, protestando juntar a certidão com registo criminal limpo tão logo seja emitida (o que ainda poderá acontecer dia 4 de Fevereiro segundo informaram, mas sem garantias absolutas).

Obrigado,”

**Resposta:**

A SCML deliberou admitir que os candidatos possam instruir a sua proposta com o comprovativo do pedido de certificado de registo criminal, devendo estes remeter o respetivo certificado à SCML quando o mesmo lhes seja entregue.

**Pedido de esclarecimento n.º 19**

“Obrigado pela resposta.

Tenho outra dúvida: não consigo pedir o registo criminal. De acordo com o site e nota de serviços em anexo, desde 21 de janeiro que o sistema está a ser alterado e está a demorar a emitir os certificados de Registo Criminal. Fui hoje a um dos serviços que disponibiliza e foi-me transmitido que é impossível pedir a emissão porque o sistema está em baixo.

Como pode ser solucionada esta situação? É possível apresentar as propostas com este documento em falta ou que este documento possa ser entregue mais tarde? Admito que seja uma situação que impacte outros interessados.

Agradeço a vossa análise e compreensão neste tema que me é alheio.

Com os melhores cumprimentos”

**Resposta:**

A SCML deliberou admitir que os candidatos possam instruir a sua proposta com o comprovativo do pedido de certificado de registo criminal, devendo estes remeter o respetivo certificado à SCML quando o mesmo lhes seja entregue.

**Pedido de esclarecimento n.º 20**

“Exmos (as) Senhores(as),

Os meus respeitosos cumprimentos

Venho pelo presente solicitar os seguintes esclarecimentos, em relação ao Imóvel supra identificado [n.º 12 – Rua Vale de Flores, 79]:

1. Verifica-se uma discrepância nas áreas, constantes da caderneta predial e da certidão predial relativas aos dois imóveis (habitação e dependência). Gostaria de saber se esta situação será retificada antes da realização da escritura.

2. Solicito, se possível, o envio de uma cópia do Alvará de Utilização.
3. A área do terreno encontra-se devidamente delimitada no local? A perceção no terreno é de que poderá ser superior aos 818 m<sup>2</sup> anunciados.
4. Caso seja possível, agradeço o envio do levantamento topográfico.
5. Por fim, gostaria de saber se é possível identificar os proprietários dos prédios rústicos contíguos.

Agradeço desde já a atenção dispensada e fico a aguardar os vossos esclarecimentos.

Ao vosso dispor

**Resposta:**

1. A SCML encontra-se a promover a retificação de áreas na matriz e no registo predial dos dois imóveis (habitação e dependência) e estima que a situação esteja retificada antes da realização da escritura.

2. Não há. A SCML considera que as edificações foram construídas em data anterior 7 de agosto de 1951 (data de entrada em vigor do Regime Geral de Edificação e Urbanização), pelo que reunirão as condições necessárias para estarem isentas. A SCML pretende efetuar pedido de certidão de construção anterior a 1951.

3. A área poderá não estar delimitada por marcos ou vedação. Os limites e a área da parcela estão identificados na planta topográfica.

4. Disponibilizou-se no sítio da Hasta Pública o levantamento topográfico com indicação precisa das áreas de implantação das construções: habitação e dependência.

5. Através da Certidão Permanente identificam-se as seguintes confrontações:

Norte: Caminho;

Sul: Aviários;

Nascente: Caminho;

Poente: Isabel Lurdes de Jesus.