

AVANT D'ACHETER

CERTIAMB PROPERTY CHECK

Dépistage préliminaire · document gratuit de 2 pages

Lot n° 15 · Azinheira dos Barros · Grândola

ÉTAT GÉNÉRAL : ORANGE — CONFIRMER AVANT DE POURSUIVRE

VERT — aucun signal bloquant évident · AMBRE — confirmer avant d'avancer · ROUGE — signal de risque matériel · GRIS — information insuffisante

BIEN ET OBJECTIF DU CLIENT

Localisation	Azinheira dos Barros · Grândola
Type de bien	Terrain urbain à bâtir
Objectif du client	Acheter et construire une maison T3 de 140–150 m²
Date du contrôle	12 août 2026
Établi par	Équipe Technique CertiAmb

Réponse préliminaire

CONFIRMER AVANT DE POURSUIVRE — Les paramètres municipaux publiés permettent, en principe, une maison jusqu'à 150 m² de construction. Avant tout engagement, il faut confirmer le titre actuel, le permis de lotissement applicable et la position exacte sur les plans de zonage et de contraintes.

COMPATIBILITÉ PRÉLIMINAIRE DE L'OBJECTIF ORANGE Compatible en principe, sous réserve de validation documentaire.	SUFFISANCE DES INFORMATIONS DISPONIBLES ORANGE Des paramètres officiels existent, mais les pièces foncières et de lotissement manquent.
--	---

OBSERVATIONS PRINCIPALES (3 À 5)

OBSERVATION	CE QUE LES DOCUMENTS DISPONIBLES PERMETTENT D'INDIQUER	STATUT
Capacité résidentielle	La documentation municipale indique 1 logement et jusqu'à 150 m².	ORANGE
Emprise	Limite publiée de 100 m² ; 150 m² de plain-pied ne conviennent pas.	ROUGE
Typologie	Maison jumelée avec le Lot 14 ; l'isolé n'est pas la condition publiée.	ROUGE
Configuration possible	Environ 100 m² au rez-de-chaussée + 40–50 m² à l'étage paraît plausible.	ORANGE

PARAMÈTRES CONNUS (SELON LES DOCUMENTS DISPONIBLES)

PARAMÈTRE	VALEUR INDICUÉE DANS LES ÉLÉMENTS
Surface du terrain	250 m²
Emprise maximale	100 m²
Surface constructible maximale	150 m² · 1 logement · 1,5 niveau
Condition typologique	Jumelée avec le Lot 14

Ce qu'il a été possible de confirmer

POINT	SOURCE CONSULTÉE
Identification : article 910 et description 286/19980430	Programme municipal de vente (2024)
250/100/150 m², 1 logement et 1,5 niveau	Programme municipal du Lot n° 15
Plan d'urbanisation d'Azinheira dos Barros	Avis n° 6988/2023 et 2495/2026/2

Ce qu'il n'a pas encore été possible de confirmer

POINT	OÙ ET COMMENT CONFIRMER
Propriété, charges et description actuelles	Certificat foncier actualisé
Limites, enveloppe et relation avec le Lot 14	Plan/permis de lotissement approuvé
Zonage et contraintes à la parcelle	Extraits certifiés de la municipalité de Grândola

Actions avant la signature du CPCV (compromis)

1	Obtenir les documents fiscaux et fonciers actualisés	Avant l'offre
2	Obtenir le permis de lotissement et le plan du Lot 15	Avant le CPCV
3	Confirmer zonage et contraintes à la parcelle	Avant le CPCV
4	Tester emprise, stationnement et 1,5 niveau en esquisse	Avant le projet

Étape suivante recommandée

Un avis technique et urbanistique avec validation foncière et cartographique est recommandé, puis une étude de capacité. La décision finale doit attendre les trois premières vérifications.

Lorsque la clarification exige une analyse approfondie : Due Diligence Technique, Avis Technique et Urbanistique ou étude préalable de capacité constructive.

SOURCES ET LIMITES DE L'ANALYSE

- **Municipalité de Grândola — Programme de vente publique, Lot n° 15 (2024).**
- **Plan d'urbanisation d'Azinheira dos Barros — Avis n° 6988/2023 et 2495/2026/2.**
- **Municipalité de Grândola — plans officiels de zonage et contraintes (validation parcellaire en attente).**

Limites. Ce dépistage est préliminaire et gratuit, fondé uniquement sur les documents et les informations officielles disponibles à la date indiquée. Il ne vérifie pas exhaustivement les servitudes, n'analyse pas l'historique municipal, ne comporte aucun calcul et ne conclut pas sur l'admissibilité d'une opération d'urbanisme. Il ne constitue ni une autorisation municipale, ni un conseil juridique, ni une inspection structurelle, ni une garantie d'autorisation. Les points indiqués doivent être confirmés auprès des entités compétentes.

Document élaboré exclusivement à des fins de démonstration.