

ANTES DE COMPRAR

CERTIAMB PROPERTY CHECK

Rastreio preliminar · documento gratuito de 2 páginas

Lote n.º 15 · Azinheira dos Barros · Grândola

ESTADO GERAL: ÂMBAR — CONFIRMAR ANTES DE AVANÇAR

VERDE — sem sinal impeditivo evidente · ÂMBAR — confirmar antes de avançar · VERMELHO — sinal de risco material · CINZENTO — informação insuficiente

OBJETO E OBJETIVO DO CLIENTE

Localização	Azinheira dos Barros · Grândola
Tipo de imóvel	Lote urbano para construção
Objetivo do cliente	Comprar e construir moradia T3 de 140–150 m²
Data do rastreio	12 de agosto de 2026
Elaborado por	Equipa Técnica CertiAmb

Resposta preliminar

CONFIRMAR ANTES DE AVANÇAR — Os parâmetros municipais publicados apoiam, em princípio, uma moradia com até 150 m² de construção. Antes de qualquer compromisso devem confirmar-se o título atual, o loteamento/alvará aplicável e a localização exata nas plantas de zonamento e condicionantes.

COMPATIBILIDADE PRELIMINAR DO OBJETIVO ÂMBAR Objetivo compatível em princípio, sujeito a validação documental.	SUFICIÊNCIA DA INFORMAÇÃO DISPONÍVEL ÂMBAR Há parâmetros oficiais, mas faltam documentos prediais e do loteamento.
--	--

OBSERVAÇÕES PRINCIPAIS (3 A 5)

OBSERVAÇÃO	O QUE OS ELEMENTOS DISPONÍVEIS PERMITEM INDICAR	ESTADO
Capacidade residencial	A documentação municipal indica 1 fogo e até 150 m².	ÂMBAR
Implantação	Limite publicado de 100 m²; 150 m² num só piso não se ajusta.	VERMELHO
Tipologia	Moradia geminada com o Lote 14; solução isolada não é a condição publicada.	VERMELHO
Configuração possível	Cerca de 100 m² no piso térreo + 40–50 m² no piso superior pode ser plausível.	ÂMBAR

PARÂMETROS CONHECIDOS (CONFORME ELEMENTOS DISPONÍVEIS)

PARÂMETRO	VALOR INDICADO NOS ELEMENTOS
Área do prédio	250 m²
Área máxima de implantação	100 m²
Área máxima de construção	150 m² · 1 fogo · 1,5 pisos
Condição tipológica	Geminada com o Lote 14

O que foi possível confirmar

PONTO	FONTE CONSULTADA
Identificação: artigo 910 e descrição 286/19980430	Programa municipal de hasta pública (2024)
Parâmetros de 250/100/150 m², 1 fogo e 1,5 pisos	Programa municipal do Lote n.º 15
PU de Azinheira dos Barros como instrumento local	Avisos n.os 6988/2023 e 2495/2026/2

O que ainda não foi possível confirmar

PONTO	ONDE E COMO CONFIRMAR
Titularidade, ónus e descrição atual	Certidão atualizada do Registo Predial
Polígono, envelope e relação com o Lote 14	Planta/alvará de loteamento aprovado
Zonamento e condicionantes parcelares	Extratos autenticados do Município de Grândola

Ações antes da assinatura do CPCV

1	Obter caderneta e certidão predial atualizadas	Antes da proposta
2	Obter loteamento/alvará e planta do Lote 15	Antes do CPCV
3	Confirmar zonamento e condicionantes sobre a parcela	Antes do CPCV
4	Testar implantação, estacionamento e 1,5 pisos em estudo prévio	Antes do projeto

Próxima etapa recomendada

Recomenda-se um Parecer Técnico e Urbanístico com validação predial e cartográfica e, depois, um estudo prévio de capacidade construtiva. A decisão final deve aguardar os resultados das três primeiras diligências.

Quando o esclarecimento exigir análise aprofundada: Due Diligence Técnica, Parecer Técnico e Urbanístico ou estudo prévio de capacidade construtiva.

FONTES E LIMITAÇÕES DA ANÁLISE

- **Município de Grândola — Programa da Hasta Pública, Lote n.º 15 (2024).**
- **PU de Azinheira dos Barros — Avisos n.os 6988/2023 e 2495/2026/2.**
- **Município de Grândola — plantas oficiais de zonamento e condicionantes (a validar por parcela).**

Limitações. Este rastreio é preliminar e gratuito, baseado apenas nos elementos e na informação oficial disponíveis na data indicada. Não verifica exaustivamente condicionantes, não analisa o histórico municipal do processo, não inclui cálculos e não conclui sobre a admissibilidade de qualquer operação urbanística. Não constitui aprovação municipal, aconselhamento jurídico, vistoria estrutural nem garantia de licenciamento. Os pontos indicados carecem de confirmação junto das entidades competentes.

Documento elaborado exclusivamente para fins demonstrativos.