

PARECER

Enquadramento Técnico-Regulamentar e Gestão de Risco

Data	13 de agosto de 2026
Data de verificação dos planos e normas	13 de agosto de 2026
Versão	v1.0 · DEMO
Elaborado por	Equipa Técnica CertiAmb

Assunto: Capacidade construtiva e risco de aquisição — propriedade de 55 ha, São Francisco da Serra, Santiago do Cacém

Este parecer demonstrativo sucede ao Property Check preliminar de uma propriedade de 55 ha anunciada por 3,3 M€, com «PIP aprovado». A informação pública sustenta a existência de vários cenários anunciados, mas não foram disponibilizados o processo municipal do PIP nem as sobreposições oficiais à parcela. As capacidades anunciadas não devem ser tratadas como direitos executáveis atuais antes de concluído o roteiro de verificação.

1. Objeto, âmbito e limites do parecer

- **Questão:** em quais dos cenários residencial, agrícola e turístico anunciados é seguro basear a compra?
- **Âmbito:** PDM atual, efeito do PIP ao abrigo do RJUE, condicionantes ambientais/florestais, infraestrutura elétrica e coerência documental.
- **Parecer técnico-regulamentar demonstrativo;** não é aprovação municipal, parecer jurídico, levantamento cadastral ou garantia de licenciamento.
- **Pressuposto:** o anúncio reproduz corretamente o resumo do vendedor de um PIP registado em 13/06/2023; a decisão municipal não foi analisada.

2. Elementos analisados e elementos em falta

2.1. Elementos analisados

- Anúncio imobiliário, consultado em 13/08/2026.
- PDM de Santiago do Cacém — publicação municipal e documentação atual.
- Aviso n.º 1869/2025/2 — revisão do PDM.
- Declaração n.º 24/2026/2 — correção/disposições republicadas relevantes para solo rústico e turismo.
- RJUE (DL 555/99), versão consolidada em vigor desde 03/08/2026, designadamente arts. 14.º e 17.º.

2.2. Elementos em falta que condicionam as conclusões

- Processo municipal integral do PIP, decisão, peças, condições e pareceres — determina o decidido e o efeito procedimental atual.
- Certidão predial e cadernetas urbana/rústica atuais — necessárias para conciliar título, identidade e áreas.
- Limite cadastral/topográfico georreferenciado — necessário para sobreposição e implantação.
- Camadas oficiais REN, EEM, sobreiro/azinheira, incêndio e servidão elétrica — necessárias para localizar restrições.
- Prova da legalidade/preexistência da habitação e dependência — necessária antes de admitir ampliação.

Regra aplicada: as declarações do vendedor provam o que é comercializado, não um direito construtivo atual. Os documentos oficiais em falta definem os limites do parecer e as diligências seguintes.

FACTOS CONFIRMADOS VS PRESSUPOSTOS ASSUMIDOS

FACTO CONFIRMADO	FONTE	PRESSUPOSTO	A CONFIRMAR
Anúncio: 550 000 m², 3,3 M€	Anúncio	Área registada coincide	Registo + levantamento
PIP registado em 13/06/2023	Anúncio	PIP utilizável hoje	Processo municipal
PDM vigente após revisão 2025	CMSC / DR	Categorias coincidem	Sobreposição oficial
Art. 17.º RJUE: prazo 2 anos	RJUE	Sem ato posterior relevante	Histórico municipal

Regra: nada passa a facto por repetição. O que não estiver verificado em fonte oficial mantém-se como pressuposto e é assinalado como «a confirmar».

3. Caracterização do objeto / operação

O comprador pondera quatro programas alternativos indicados no anúncio. Não se presume qualquer projeto; testam-se as dependências jurídicas e espaciais a resolver antes da escolha ou da compra.

PARÂMETRO	VALOR / PRESSUPOSTO	FONTE
Ampliação da habitação	até 500 m² — resumo vendedor/PIP	Anúncio; PIP pendente
Dependências agrícolas	até 5 495 m² — resumo vendedor/PIP	Anúncio; PIP pendente
TER — Casas de Campo / Agroturismo	até 4 000 m² — resumo vendedor/PIP	Anúncio; PIP pendente
Hotel Rural	até 6 000 m² — resumo vendedor/PIP	Anúncio; PIP pendente
Impermeabilização turística	até 10 990 m² — resumo vendedor/PIP	Anúncio; PIP pendente

4. Direito e instrumentos aplicáveis no tempo

A análise separa o contexto do PIP de 2023 das regras vigentes em 13/08/2026. A distinção é material: o PDM foi revisto em 2025 e o RJUE alterado com efeitos em 03/08/2026.

INSTRUMENTO	ESTADO ATUAL	DATA DE VIGÊNCIA	PORQUE É RELEVANTE
RJUE — DL 555/99	Em vigor	03/08/2026	Arts. 14.º/17.º: informação prévia
PDM — Aviso 1869/2025/2	Em vigor	22/01/2025	Usos atuais em solo rústico
Declaração 24/2026/2	Em vigor	2026	Correção / republicação
PIP registado em 13/06/2023	A confirmar	13/06/2023	Âmbito e efeito atual pendentes

Consequência: decorreram mais de dois anos desde a data indicada do PIP. O art. 17.º, n.º 5, do RJUE atual exige o passo subsequente no prazo de dois anos da informação favorável. O processo municipal deve esclarecer se o PIP ainda suporta a operação e se atos posteriores alteram o resultado.

5. Enquadramento urbanístico e regulamentar

Via de controlo prévio / efeito do PIP

Os arts. 14.º e 17.º do RJUE distinguem conteúdo e efeitos da informação favorável. O anúncio não revela se o pedido seguiu o art. 14.º, n.º 1 ou n.º 2, nem a notificação ou tramitação posterior. Confiança: ALTA na regra; PENDENTE na aplicação.

Plano municipal / parâmetros de solo rústico

O PDM atual regula edificação isolada nos arts. 40.º–43.º e turismo nos arts. 47.º e seguintes. O art. 43.º prevê 500 m² máximos para nova residência de agricultor-proprietário, sob condições cumulativas. Isto não confirma a alegada «ampliação para 500 m²». Confiança: MÉDIA-ALTA.

Servidões e restrições de utilidade pública

O anúncio assinala REN parcial, montado, floresta, suscetibilidade hídrica, estrutura ecológica, linha elétrica e classes de incêndio. A incidência exige limite georreferenciado e camadas oficiais. Confiança: ALTA quanto aos sinais; PENDENTE quanto ao impacto.

Edifícios existentes / coerência documental

São indicados 45 m² + 16 m² na matriz urbana e 96 m² cobertos na rústica. A divergência é material para qualquer ampliação; a matriz não prova por si só legalidade ou área licenciada. Confiança: ALTA na divergência; PENDENTE na área legal.

Vias procedimentais e efeito vinculativo

Antes da compra, obter decisão e histórico integral do PIP. Depois, testar o cenário no PDM atual e nas condicionantes. Se a decisão comercial depender de programa específico, um novo/atualizado PIP pode ser o controlo de risco proporcional.

QUADRO DE VERIFICAÇÃO

QUESTÃO	RESULTADO	FONTE	GRAU DE CONFIRMAÇÃO / RESERVA
500 m ² residenciais executáveis?	CONDICIONAL	Anúncio + PDM	PIP/preexistência pendentes
5 495 m ² agrícolas fiáveis?	NÃO — ainda não	Anúncio	PIP/categoria pendentes
TER 4 000 m ² fiáveis?	NÃO — ainda não	Anúncio + PDM	PIP/ZEPT/restrições pendentes
Hotel Rural 6 000 m ² fiáveis?	NÃO — ainda não	Anúncio	PIP/via atual pendentes
Condicionantes afetam implantação?	SIM — potencialmente	Anúncio + PDM	Sobreposição exata pendente

6. Regimes conexos relevantes

- **Floresta / sobreiro e azinheira:** proteção pode limitar abate, acessos e implantação; requer inventário e validação especializada.
- **REN / estrutura ecológica:** compatibilidade depende da incidência cartográfica e da operação; requer sobreposição parcelar.
- **Água e águas residuais:** turismo/agricultura exigem viabilidade de infraestruturas e tratamento; capacidade não analisada.
- **Linha elétrica:** confirmar operador, corredor de servidão e afastamentos antes de fixar implantação.
- **Incêndio:** verificar perigosidade e obrigações atuais em cartografia oficial, não apenas no mapa de 2022 do anúncio.

7. Análise técnica / cálculos quando aplicável

Não se afirma qualquer cálculo de engenharia como verificado. A aritmética apenas reproduz valores do vendedor e distingue um resultado numérico de um direito legal.

CÁLCULO / AVALIAÇÃO	DADO DE ENTRADA	RESULTADO	INTERPRETAÇÃO
Valor agrícola	549 500 × 0,01	5 495 m ²	Aritmética correta; direito pendente
Impermeabilização turística	549 500 × 0,02	10 990 m ²	Anúncio diz ×0,2; inconsistência
Áreas matriciais da habitação	45 + 16 m ²	61 m ²	Não concilia com 96 m ²
Capacidade TER	Vendedor: 4 000 m ²	Não recalculado	Exige base PDM/PIP
Capacidade Hotel Rural	Vendedor: 6 000 m ²	Não recalculado	Exige base PDM/PIP

8. Matriz de risco

RISCO	PROBABILIDADE	SEVERIDADE	NÍVEL	CONSEQUÊNCIA TÍPICA
PIP não suporta o caso	Alta	Muito alta	CRÍTICO	Capacidade pode falhar
Divergência de áreas	Alta	Alta	ELEVADO	Muda base da ampliação
Conflito REN / EEM	Média	Muito alta	ELEVADO	Reduz implantação
Montado / árvores protegidas	Média	Alta	ELEVADO	Limita configuração
Turismo no PDM atual	Média	Muito alta	ELEVADO	Reformulação/nova via
Servidão elétrica	Média	Média	MODERADO	Afastamentos afetam implantação
Incêndio / infraestruturas	Média	Alta	ELEVADO	Obrigações/custo adicional

9. Potencialidades / alternativas

Cenário residencial prioritário

Confirmadas a preexistência legal e a base do PIP, um programa residencial menos intenso pode reduzir exposição ao turismo; continua a exigir prova do edifício e via atual.

Cenário agrícola

Pode alinhar-se com o caráter rural, mas os 5 495 m² não devem integrar o preço sem verificar categoria, necessidade operacional e base do PIP.

Cenário TER / agroturismo

Pode ser relevante, mas regras de localização do PDM, eventual ZEPT e condicionantes ambientais têm de ser testadas.

Cenário Hotel Rural

É a maior capacidade anunciada e a mais exposta a regras turísticas, paisagem, infraestruturas e implantação. Os 6 000 m² são um teto não verificado.

10. Medidas de mitigação

RISCO A MITIGAR	MEDIDA	MOMENTO
Estado do PIP	Obter processo e histórico municipal	Antes da compra
Título / áreas	Conciliar registo, matrizes e levantamento	Antes do CPCV
Legalidade dos edifícios	Obter prova de preexistência legal	Antes do CPCV
REN / EEM	Sobrepor camadas oficiais atuais	Antes do projeto/compra
Montado	Inventário arbóreo + regime de proteção	Antes do projeto/compra
Capacidade turística	Teste PDM atual / novo PIP se necessário	Antes do compromisso
Linha elétrica	Confirmar servidão e afastamentos	Antes do projeto
Incêndio / redes	Rever acesso, água e saneamento	Antes da decisão final

11. Conclusão e roteiro de verificação

Conclusão: há indícios credíveis de potencial, mas as alternativas de 500 / 5 495 / 4 000 / 6 000 m² não estão suficientemente verificadas para fundamentar a compra. Importa saber o que o PIP aprovou, o seu efeito atual e a compatibilidade de cada implantação com PDM e restrições. Adiar a decisão dependente da capacidade até G1–G5.

ROTEIRO DE VERIFICAÇÃO

ETAPA	DILIGÊNCIA	INSTRUMENTO / RESPONSÁVEL	DEPENDÊNCIA / MOMENTO
G1	Obter processo integral do PIP	CMSC / vendedor	Primeiro gate
G2	Conciliar título, matrizes e legalidade	Registo + AT + CMSC	Paralelo; antes CPCV
G3	Georreferenciar parcela/condicionantes	Levantamento + SIG oficial	Após identidade
G4	Testar quatro cenários	Análise CertiAmb	Após G1–G3
G5	Confirmar restrições externas	Entidades/operadores	Após implantação
G6	Avançar / renegociar / PIP / desistir	Comprador + equipa	Gate final

G1–G3 estabelecem a base probatória; G4–G5, a viabilidade do cenário. A decisão final só deve ocorrer após esses gates, ou o CPCV deve proteger o comprador com condições técnicas/municipais.

12. Reservas

- A decisão do PIP não foi disponibilizada; conteúdo e efeito não são afirmados.
- 13/06/2023 é indicado como registo; data de decisão/notificação não foi confirmada.
- Geometria e camadas oficiais atuais não estavam disponíveis; não se mapeia a incidência.
- Legalidade, uso e área dos edifícios não resultam apenas do anúncio ou matrizes.
- Os 4 000 m² TER e 6 000 m² Hotel Rural são alegações vendedor/PIP, não capacidades atuais confirmadas.
- A fórmula do anúncio é inconsistente: 10 990 m² equivalem a 2% de 549 500 m², não 20%.
- Demonstração baseada em informação pública disponível em 13/08/2026; não substitui parecer contratado com o processo integral.

Este parecer é elaborado com base nos elementos identificados no ponto 2 e reporta-se ao direito e instrumentos em vigor na data indicada. Não substitui atos, autorizações, projetos de especialidade ou pareceres de entidades competentes que sejam legalmente exigíveis.

O presente documento não constitui aconselhamento jurídico. Constitui uma análise técnica e regulamentar, não substitui atos ou decisões das entidades competentes e não garante aprovação municipal ou licenciamento. Reporta-se ao direito e aos instrumentos de gestão territorial verificados na data indicada.

Documento elaborado exclusivamente para fins demonstrativos.

EXEMPLO DEMONSTRATIVO • Sem validade pa...