

AVANT D'ACHETER

CERTIAMB PROPERTY CHECK

Dépistage préliminaire · document gratuit de 2 pages

PROPRIÉTÉ DE 55 HA AVEC RUINES · SÃO FRANCISCO DA SERRA, SANTIAGO DO CACÉM

ÉTAT GÉNÉRAL : AMBRE — CONFIRMER AVANT D'AVANCER

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

BIEN ET OBJECTIF DU CLIENT

Localisation	São Francisco da Serra · Santiago do Cacém · Setúbal
Type de bien	Propriété rurale/mixte avec ruines · 550 000 m ² annoncés
Objectif du client	Acheter / investir · comparer résidentiel, agricole et tourisme
Date du contrôle	13 août 2026
Établi par	Équipe Technique CertiAmb

Réponse préliminaire

Confirmer avant d'avancer — l'annonce mentionne un PIP approuvé, enregistré le 13/06/2023, avec plusieurs options de développement. Le dossier PIP, les titres actuels et les superpositions parcellaires n'étaient pas disponibles; les capacités annoncées ne sont donc pas encore vérifiées.

COMPATIBILITÉ PRÉLIMINAIRE DE L'OBJECTIF AMBRE Options indiquées, mais non vérifiées.	SUFFISANCE DES INFORMATIONS DISPONIBLES GRIS Insuffisant pour valider le PIP ou les contraintes exactes.
---	--

OBSERVATIONS PRINCIPALES (3 À 5)

OBSERVATION	CE QUE LES DOCUMENTS DISPONIBLES PERMETTENT D'INDIQUER	STATUT
PIP / scénarios	Annonce : logement 500 m ² ; agricole 5 495 m ² ; TER 4 000 m ² ; Hôtel Rural 6 000 m ² . PIP complet non examiné.	AMBRE
Écart de surfaces	45 m ² d'habitation + 16 m ² de dépendance au registre urbain, contre 96 m ² couverts au registre rural.	AMBRE
Contraintes	REN partielle, montado, zones forestières/risque hydrique et structure écologique totale; risque incendie à vérifier à la parcelle.	AMBRE

PARAMÈTRES CONNUS (SELON LES DOCUMENTS DISPONIBLES)

PARAMÈTRE	VALEUR INDIQUÉE DANS LES DOCUMENTS
Surface	550 000 m ² (annonce)
Bâti existant	Urbain : 45 + 16 m ² ; rural : 96 m ² couverts (annonce)
Classement indiqué	Sol rural; agricole/forestier + agro-sylvo-pastoral à usages multiples
Restrictions signalées	REN partielle; montado; forêt/risque hydrique; structure écologique; incendie

Ce qu'il a été possible de confirmer

POINT	SOURCE CONSULTÉE
Cadre urbanistique identifié	PDM actuel : révision 2025 et rectification 2026.
Cartographie consultable	PDM/SIG municipal fournit zonage et contraintes.
Source REN identifiée	DGT SNIT/SRUP : confirmer avec la délimitation REN municipale officielle.

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

POINT	OÙ ET COMMENT CONFIRMER
Effet et conditions actuels du PIP	Dossier complet, décision, plans, conditions, avis et actes ultérieurs.
Superpositions exactes	Limite fiable et extraits parcellaires PDM/REN/servitudes.
Légalité des ruines	Documents fiscaux, titre foncier et historique municipal actuels.

Actions avant la signature du CPCV (compromis)

1	Obtenir le dossier PIP complet et la correspondance ultérieure.	AVANT L'OFFRE
2	Obtenir les titres actuels et une limite géoréférencée fiable.	AVANT L'OFFRE
3	Valider PDM / REN / servitudes / incendie à la parcelle.	AVANT CPCV
4	Conditionner le CPCV à la validation du scénario choisi.	AVANT CPCV

Étape suivante recommandée

Étape suivante : Avis Technique et Urbanistique payant sur le scénario choisi, l'effet actuel du PIP, les contraintes parcellaires et la concordance des titres.

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

- Câmara Municipal de Santiago do Cacém — PDM / plans en vigueur (13 août 2026)
- Direção-Geral do Território — SNIT / REN / SRUP (13 août 2026)
- Annonce immobilière — 55 ha; PIP déclaré enregistré le 13/06/2023 (source commerciale)

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.