

ANTES DE COMPRAR

CERTIAMB PROPERTY CHECK

Rastreio preliminar · documento gratuito de 2 páginas

PROPRIEDADE DE 55 HA COM RUÍNAS · SÃO FRANCISCO DA SERRA, SANTIAGO DO CACÉM

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	São Francisco da Serra · Santiago do Cacém · Setúbal
Tipo de imóvel	Prédio rústico/misto com ruínas · 550 000 m ² anunciados
Objetivo do cliente	Comprar / investir · comparar opções residencial, agrícola e turística
Data do rastreio	13 de agosto de 2026
Elaborado por	Equipa Técnica CertiAmb

Resposta preliminar

Confirmar antes de avançar — o anúncio refere um PIP aprovado, registado em 13/06/2023, com várias opções de desenvolvimento. Não foram disponibilizados o processo do PIP, os registos prediais atuais nem as sobreposições parcelares, pelo que as capacidades anunciadas ainda não estão verificadas.

COMPATIBILIDADE PRELIMINAR DO OBJETIVO ÂMBAR As opções são indicadas, mas não verificadas.	SUFICIÊNCIA DA INFORMAÇÃO DISPONÍVEL CINZENTO Insuficiente para validar o PIP ou as condicionantes exatas.
--	--

OBSERVAÇÕES PRINCIPAIS (3 A 5)

OBSERVAÇÃO	O QUE OS ELEMENTOS DISPONÍVEIS PERMITEM INDICAR	ESTADO
PIP / cenários	Anúncio: habitação 500 m ² ; agrícola 5 495 m ² ; TER 4 000 m ² ; Hotel Rural 6 000 m ² . PIP integral não analisado.	ÂMBAR
Divergência de áreas	45 m ² de habitação + 16 m ² de dependência na matriz urbana, contra 96 m ² de área coberta na matriz rústica.	ÂMBAR
Condicionantes	O anúncio assinala REN parcial, montado, áreas florestais/risco hídrico e estrutura ecológica integral; falta verificar a perigosidade de incêndio à parcela.	ÂMBAR

PARÂMETROS CONHECIDOS (CONFORME ELEMENTOS DISPONÍVEIS)

PARÂMETRO	VALOR INDICADO NOS ELEMENTOS
Área do prédio	550 000 m ² (anúncio)
Área construída existente	Urbana: 45 + 16 m ² ; rústica: 96 m ² de área coberta (anúncio)
Classificação indicada	Solo rústico; agrícola/florestal + agro-silvopastoril de uso múltiplo
Restrições assinaladas	REN parcial; montado; floresta/risco hídrico; estrutura ecológica; incêndio

O que foi possível confirmar

PONTO	FONTE CONSULTADA
Enquadramento urbanístico identificado	PDM atual: revisão de 2025 e correção de 2026.
Consulta cartográfica disponível	PDM/SIG municipal permite extratos de ordenamento e condicionantes.
Fonte REN identificada	DGT SNIT/SRUP: confirmar com delimitação municipal oficial da REN.

O que ainda não foi possível confirmar

PONTO	ONDE E COMO CONFIRMAR
Efeito e condições atuais do PIP de 13/06/2023	Decisão, peças, condições, pareceres e atos posteriores do processo integral.
Sobreposições exatas	Limite fiável e extratos parcelares PDM/REN/servidões.
Situação legal das ruínas	Cadernetas, certidão predial e histórico municipal atuais.

Ações antes da assinatura do CPCV

1	Obter o processo integral do PIP e correspondência posterior.	ANTES DA PROPOSTA
2	Obter registos atuais e limite georreferenciado fiável.	ANTES DA PROPOSTA
3	Validar PDM / REN / servidões / incêndio à parcela.	ANTES DO CPCV
4	Condicionar o CPCV à validação do cenário selecionado.	ANTES DO CPCV

Próxima etapa recomendada

Etapa seguinte: Parecer Técnico e Urbanístico pago sobre o cenário selecionado, efeito atual do PIP, condicionantes parcelares e reconciliação dos registos.

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

FONTES E LIMITAÇÕES DA ANÁLISE

- Câmara Municipal de Santiago do Cacém — PDM / planos em vigor (13 ago 2026)
- Direção-Geral do Território — SNIT / REN / SRUP (13 ago 2026)
- Anúncio imobiliário — 55 ha; PIP indicado como registado em 13/06/2023 (fonte comercial)

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.