



NADYA PIRES

INVESTMENT & OPPORTUNITY ADVISORY · REAL ESTATE

DOSSIER COMERCIAL · OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

Terreno Urbano Zambujal · Sesimbra

3.324 m² · Espaço Urbano/Urbanizável H2 · Valor de venda 330.000 €

VALOR DE VENDA

330.000 €

RESUMO EXECUTIVO

Uma oportunidade com escala, acessos e enquadramento urbano.

Terreno com 3.324 m² no Zambujal, Sesimbra, inserido numa envolvente predominantemente residencial e servido por via pública pavimentada. A documentação disponibilizada enquadra o imóvel na UOPG-5 (Zambujal), como Espaço Urbano/Urbanizável H2, com parâmetros de referência que permitem estudar diferentes soluções residenciais, sempre sujeitas a projeto, condicionantes aplicáveis e validação municipal.

3.324 m²

Área total do terreno

330.000 €

Valor de venda

H2

Classificação indicada

0,4

Índice máximo indicado

Parâmetros de referência constantes da documentação municipal.

CLASSIFICAÇÃO

Espaço Urbano / Urbanizável H2

DENSIDADE HABITACIONAL MÁXIMA **30 fogos / hectare**

ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO MÁXIMO **0,4**

NÚMERO MÁXIMO DE PISOS **2**

TRADUÇÃO VOLUMÉTRICA DO ÍNDICE 0,4

$\approx 1.329,6 \text{ m}^2$

Área bruta de construção teórica

Cálculo aritmético: $3.324 \text{ m}^2 \times 0,4$. Este valor não substitui a análise de implantação, cedências, servidões, afastamentos, estacionamento ou outras condicionantes aplicáveis.

LOCALIZAÇÃO

Zambujal, Sesimbra: residencial, costa e conectividade.



PONTOS DE VALOR

● Praias e lazer

Ligação rodoviária às praias de Sesimbra, Meco e Lagoa de Albufeira.

● Envolvente consolidada

Zona de baixa densidade com predominância de moradias unifamiliares.

● Eixo rodoviário

Frente para via pública e proximidade a um cruzamento estruturado.

● Região Lisboa / Setúbal

Localização com acesso aos principais corredores metropolitanos.

Topografia favorável e infraestruturas na periferia.



Superfície predominantemente horizontal

A leitura visual do terreno sugere reduzida necessidade de grandes movimentações de terras, sujeita a confirmação técnica.



Passeio e acesso pavimentado

O perímetro apresenta acesso rodoviário pavimentado e infraestrutura pedonal visível.



Eletricidade e iluminação pública

Existem postes e iluminação pública adjacentes ao terreno, conforme documentação e registo fotográfico.

Duas leituras possíveis para estudo preliminar.

CENÁRIO A

Moradia unifamiliar de grande escala

Estratégia orientada para uma unidade residencial isolada, com forte componente de privacidade, jardim e áreas exteriores.

VANTAGENS A ESTUDAR

Maior simplicidade programática · Posicionamento premium · Possibilidade de extensa área exterior

CENÁRIO B

Empreendimento boutique / fracionamento

Estratégia de maior densidade residencial, aproveitando os parâmetros de referência do H2 e a dimensão do ativo.

VANTAGENS A ESTUDAR

Diluição do custo do terreno · Diversificação de unidades · Potencial de valorização por projeto

Cenários conceptuais; qualquer solução depende de projeto, licenciamento, condicionantes e validação pelas entidades competentes.

Referência municipal para a análise preliminar.



Câmara Municipal de Sesimbra
INTE N.º 501144216

EXMA. SENHORA
NÁDIA SOFIA TONÁS PIRES
RUA 25 DE ABRIL, 44
CAJANDAS
2 065 - 852 ÁGUAS DE MOURA

Nossa Referência
N.º 6726
Pe: 17/2011-4C
Classificação 230.03.07

Data
16/04/2011

4/11

fo informo V. Exa., que o mesmo foi apreciado tendo
14/2011:

ÍCNICO COM O QUAL SE CONCORDA*

obre a viabilidade de construção em parte do artigo
e Baixo.

PG-5, designada de Zambujal, e contempla Espaço
em o PDM, artigo 102º do regulamento, lhe permite
suintes parâmetros:

/ha;

O Veredito Municipal e Capacidade Cons

Documento oficial da Câmara Municipal de Sesimbra (Processo de Consulta n.º 17/11). Propriedade inserida na UOPG-5 (Zar

Classificação	Espa Urb
Densidade Habitacional Máxima	30 fo
Índice de Construção Máximo	
Número Máximo de Pisos	

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Processo municipal

O dossier inclui referência a documento da Câmara Municipal de Sesimbra, Processo de Consulta n.º 17/11, relativo ao enquadramento do imóvel na UOPG-5 (Zambujal).

NOTA DE DUE DILIGENCE

Antes de qualquer decisão de investimento recomenda-se confirmação atualizada do enquadramento urbanístico, eventuais condicionantes, servidões, redes, acessos, cadastro e viabilidade concreta do programa pretendido.

GALERIA

Terreno, frente de estrada e envolvente residencial.





NADYA PIRES

INVESTMENT & OPPORTUNITY ADVISORY · REAL ESTATE

CONDIÇÕES COMERCIAIS

Valor de venda

330.000 €

Para receber documentação adicional, esclarecer o enquadramento do ativo ou agendar uma visita ao terreno, contacte diretamente.

Nadya Pires

Investment & Opportunity Advisor · Real Estate

+351 934 021 247

WhatsApp: +351 934 021 247

Instagram: @nadyapires.investments

LinkedIn: /in/nadyatomaspire/

Informação comercial elaborada com base na documentação e imagens disponibilizadas. Não constitui garantia de licenciamento, capacidade construtiva final ou aprovação de qualquer solução específica.