**Carla Duarte**

**Tel:** 962884424

**Email:** carladuarte@decisoesesolucoes.com

## Preço: 162 500 €

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 0 | ✖ | 0 m² | 1270 m² | ✖ |

**Ref.** DSBRRFCD37 | Barreiro

## Terreno Urbano para Construção - Santo António da Charneca - Barreiro

Terreno Urbano “Quinta da Rabicha” – Santo António da Charneca, Barreiro

Apresentamos a Quinta da Rabicha, um terreno urbano de exceção localizado na freguesia de Santo António da Charneca, concelho do Barreiro. Este lote distingue-se pelo seu potencial construtivo e pela situação legal plenamente regularizada, configurando uma oportunidade imperdível para investidores, construtores ou famílias que pretendam concretizar um projeto personalizado.

Localização e Acessos

Situado em Santo António da Charneca, na periferia do Barreiro, o terreno beneficia de uma localização estratégica e acessível.

Confronta a Norte diretamente com a Estrada Nacional 11-2, garantindo frente de estrada e facilitando os acessos viários. Esta estrada local liga rapidamente à via rápida IC21/A39 e à autoestrada A33, permitindo alcançar a cidade de Lisboa em cerca de 25-30 minutos.

**Carla Duarte**

**Tel:** 962884424

**Email:** carladuarte@decisoesesolucoes.com

A centralidade regional é igualmente valorizada pela proximidade a outras localidades e polos de interesse: a poucos minutos encontra o centro do Barreiro, bem como acessos à A2 (rota para Sul) e às pontes para Lisboa. Em termos de lazer, a posição do terreno possibilita chegar em menos de meia hora às praias da Costa da Caparica ou às belíssimas encostas da Arrábida.

Além disso, a zona envolvente conta com comércio local, escolas (por exemplo, o Colégio Quinta do Visconde e a Escola Secundária de Santo António da Charneca estão a curta distância) e outros serviços, assegurando comodidade no dia-a-dia dos futuros proprietários.

Características do Terreno
* Denominação: Quinta da Rabicha
* Natureza do Imóvel: Terreno para construção urbana
* Artigo Matricial: Nº 2019 (inscrito na matriz predial da freguesia)
* Área Total do Terreno: 1.270 m² (terreno plano de grande dimensão)
* Área de Implantação Permitida: 250 m² (superfície máxima ao nível do solo para edificação)
* Área Bruta de Construção Permitida: 500 m² (área total de construção, permitindo até dois pisos de 250 m² cada, ou outra configuração até ao limite indicado)
* Classificação do Solo: Urbano – classificação em vigor desde 23/08/2024, ao abrigo do Plano Diretor Municipal do Barreiro (anteriormente solo rústico, agora integrado em perímetro urbano)
* Confrontações: Norte com Estrada Nac. 11-2; Sul, Nascente e Poente com domínio privado (ou parcela destacada contígua), o que garante privacidade e um enquadramento reservado
* Infraestruturas: Acesso por estrada alcatroada; disponibilidade de água, eletricidade e telecomunicações nas imediações, facilitando a ligação às redes públicas (saneamento básico também disponível na zona)
* Topografia e Exposição Solar: Terreno de configuração aproximadamente retangular e relativamente plano, com ótima exposição solar a Sul – ideal para projetos que privilegiem luz natural nos espaços habitacionais exteriores (jardins, piscinas, etc.)

Potencial de Construção e Uso
Com uma generosa área bruta de 500 m² para construção, este terreno oferece múltiplas possibilidades de aproveitamento. Construtores e investidores poderão desenvolver aqui um projeto habitacional de qualidade, tirando partido da dimensão do lote e da procura crescente por habitação na região do Barreiro.

É viável, por exemplo, a edificação de uma moradia unifamiliar isolada de grande porte, com dois pisos e ampla área ajardinada envolvente. Alternativamente, existe potencial para construir uma moradia bifamiliar (de dois fogos) ou até um pequeno condomínio de habitação plurifamiliar, desde que enquadrado nas normas municipais e sem exceder a implantação de 250 m².

Esta flexibilidade de uso torna o imóvel atrativo tanto para famílias que ambicionam construir a casa dos seus sonhos – com espaço para lazer, piscina, hortas ou outras valências – como para promotores imobiliários que pretendam investir numa construção para venda ou arrendamento.

Importa salientar que a recente reclassificação do solo como urbano possibilita dar início a processos de licenciamento camarário de imediato, desbloqueando o potencial construtivo que o terreno encerra.

Do ponto de vista do ambiente urbano, a envolvente combina a tranquilidade de uma zona residencial pouco densa com a conveniência de acessos rápidos à cidade.

O terreno Quinta da Rabicha encontra-se inserido numa área de expansão, onde já existem moradias vizinhas e infraestruturas em regularização, o que antevê uma valorização sustentada do local.

**Carla Duarte**

**Tel:** 962884424

**Email:** carladuarte@decisoesesolucoes.com

Em suma, seja para construir residência própria ou para desenvolver um projeto imobiliário, este lote proporciona espaço, localização e viabilidade construtiva para concretizar essa visão.

Situação Legal e Registal

A documentação do imóvel está em ordem e transparente, assegurando uma aquisição segura.

O terreno está inscrito na Conservatória do Registo Predial e na matriz cadastral sob o artigo n.º 2019. Encontra-se livre de quaisquer ónus ou encargos financeiros (como hipotecas), existindo apenas uma cláusula especial a ter em conta: um registo de não fracionamento, válido por 10 anos a partir de 12/11/2024.

Este ónus – comum em processos de destaque de parcela – implica que o lote não poderá ser subdividido em novos lotes independentes até novembro de 2034.

Importa frisar que tal restrição não impede a edificação nem a normal utilização do terreno; visa apenas garantir a manutenção da integridade do prédio rústico/urbano após o destaque efetuado. Em outras palavras, o comprador poderá construir segundo as regras em vigor, mas não poderá dividir legalmente o terreno em lotes menores durante o período estipulado.

No mais, a legalidade urbanística está assegurada pela classificação de solo urbano confirmada em 2024, o que significa que o terreno cumpre os requisitos do PDM para terrenos edificáveis.

Toda a informação registral pode ser verificada e será fornecida aos interessados, incluindo certidão predial atualizada e caderneta predial urbana, demonstrando a área, confrontações e a inexistência de penhores ou litígios.
Assim, o futuro comprador terá a garantia de uma situação registral limpa e regular, pronta para escritura de compra e venda imediata.

Em resumo, a Quinta da Rabicha representa uma rara oportunidade de investimento no concelho do Barreiro. Reúne localização privilegiada, extensa área e viabilidade construtiva, aliadas a uma situação legal sólida – atributos indispensáveis para concretizar um projeto imobiliário de sucesso ou a construção de uma moradia de sonho. Se procura um terreno urbano que conjugue acessibilidade, potencial e segurança jurídica, este imóvel merece a sua atenção. Não perca esta oportunidade de adquirir um lote único em Santo António da Charneca e materializar o seu próximo projeto – entre em contacto para mais informações e agende uma visita para conhecer no local todo o potencial que este terreno tem para oferecer.

Ref. BARFNF342
AMI 17848

## Carla Duarte

**Tel:** 962884424

**Email:** carladuarte@decisoesesolucoes.com

# Características gerais

- Proximidade: Restaurantes, Cidade, Hospital, Farmácia, Transportes Públicos, Escolas
- Propriedade em primeira linha
- Localização central
- Certificação energética: Isento
- Vista: Vista campo
- Localização sossegada
- Terreno vedado