# Carla Larangeira

**Tel:** 911142886

**Email:** carlalarangeira@decisoesesolucoes.com

## Preço: 2 950 000 €

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 0 | ✖ | 5600 m² | 5600 m² | ✖ | 1995 |

**Ref.** DSVNGCANCL44 | Vila Nova de Gaia

## Terreno 5.600 m² com PIP Aprovado em Gaia Lote com Pot - Potencial para +20 Fogos a 15 min do Porto

 Terreno Urbano com PIP Aprovado – Oportunidade Única em Serzedo (Gaia)

Terreno com 5.600 m² localizado na Rua do Agro, nº 395, em Serzedo – Vila Nova de Gaia.
Com PIP aprovado para habitação multifamiliar, trata-se de uma oportunidade rara para promotores e investidores que procuram um projeto pronto a avançar no Grande Porto.

Principais características:

Área total do terreno: 5.600 m² (C.R.P.)

Área bruta de construção prevista: 1.959,65 m²

Área de implantação: 1.502,08 m²

Estacionamento previsto: 791,40 m²

# Carla Larangeira

**Tel:** 911142886

**Email:** carlalarangeira@decisoesesolucoes.com

Uso e tipologia: Habitação multifamiliar (estimativa de 20 a 24 frações)

Custo do terreno por m² de construção: apenas ~150 €/m²

Localização estratégica:

A apenas 15 minutos do centro do Porto, com ótimos acessos rodoviários (A1, A29, IC).

Rede de transportes públicos em operação (ligações STCP e intermunicipais).

Comércio e serviços locais a curta distância, além de escolas e equipamentos de apoio à população.

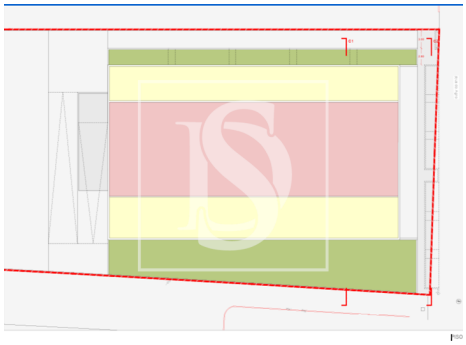
Zona residencial consolidada, com procura crescente por habitação.

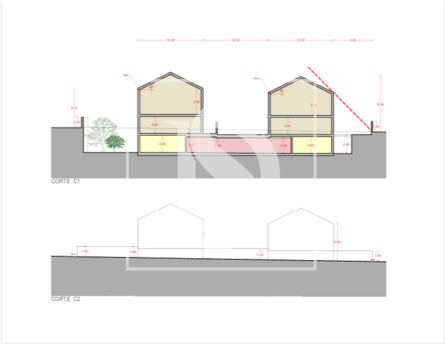
Potencial de investimento:

Custo do terreno representa apenas ~6% do valor de venda esperado das frações – uma estrutura de custos altamente favorável para promotores.

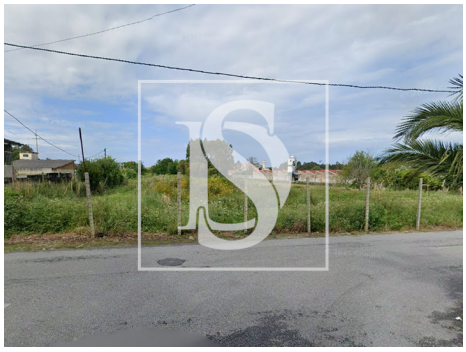
Forte margem de rentabilidade, com possibilidade de venda de apartamentos entre 2.200 € e 2.500 €/m².

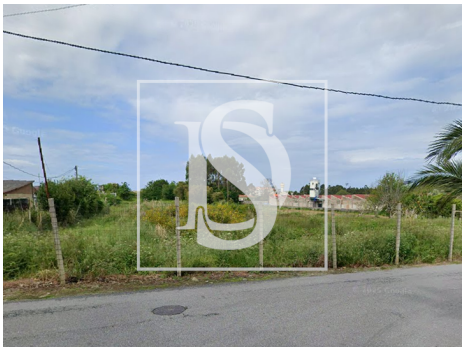
 Oportunidade exclusiva para investidores: terreno com PIP aprovado, risco técnico reduzido e potencial de margens atrativas.





| | |
|---|---|
| ÁREA DE TERRENO ANTES CEDÊNCIA | 5.696 m² |
| CEDÊNCIA AO DOMÍNIO PUBLICO | 132.1 m² |
| ÁREA DE TERRENO APÓS CEDÊNCIA | 4.899,13 m² |
| ÁREA IMPERMEÁVEL | 2 127,11 m² |
| ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (piso 1 e 2) | 1959,65 m² |
| ÁREA TÉCNICA (piso -1) | 643,02 m² |
| ÁREA DE ESTACIONAMENTO (piso -1) | 791,40 m² |
| ÁREA PERMEÁVEL | 2 772,02 m² |
| IMPLANTAÇÃO | 1 502.08 m² |
| ACESSO PEDONAL ÀS FRACÇÕES | 272,76 m² |
| ACESSO ÀS FRACÇÕES/GARAGEM | 659,34 m² |
| TERRAÇOS PERTENCENTES ÀS FRAÇÕES | 457,87 m² |
| ÁREA AJARDINADA PERTENCENTE ÀS FRACÇÕES | [illegible] |





**Carla Larangeira**

**Tel:** 911142886

**Email:** carlalarangeira@decisoesesolucoes.com

# Características gerais

- Jardim
- Ano construção: 1995
- Área bruta privativa: 5600
- Esgotos municipais
- Localização central
- Certificação energética: Isento
- Proximidade: Zona comercial, Cidade, Farmácia, Transportes Públicos, Escolas, Parque infantil
- Área bruta dependente: 5600
- Vista: Vista cidade, Vista jardim
- Localização sossegada
- Terreno vedado
- Água da rede