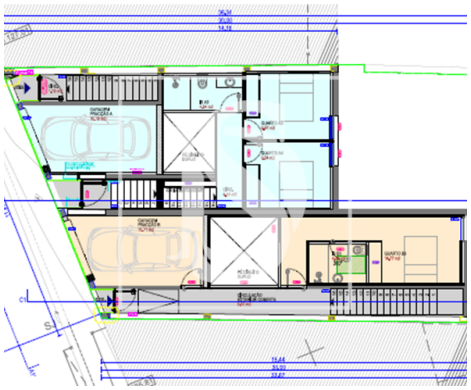
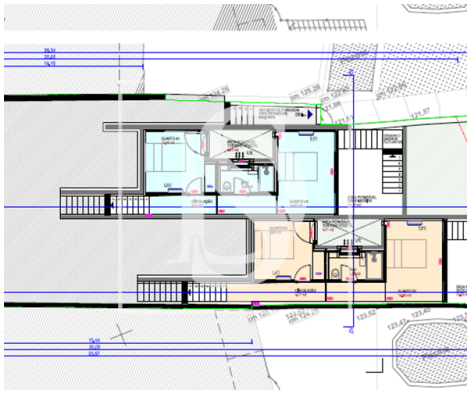
Renata Sobral

Tel: 933057813

Email: renatasobral@decisoesesolucoes.com

Preço: 900 000 €





0	✖	350 m²	0 m²	✔	1987

Ref. DSVNGCANCRED0156 | Porto

OPORTUNIDADE ÚNICA NO CORAÇÃO DO PORTO. Predio para revenda com projeto aprovado para 6 frações

Projeto – Rua Câmara Pestana, Bonfim, Porto

1. Localização Estratégica

- O imóvel situa-se na **Rua Câmara Pestana, nºs 472, 474 e 476**, freguesia do Bonfim, Porto.
- Zona central em plena valorização, próxima ao **Bolhão, Campanhã e Baixa do Porto**.
- Excelente rede de **transporte público**: metro (Campo 24 de Agosto, Heroísmo, Bolhão), autocarros STCP e ligação ferroviária em Campanhã.

Renata Sobral

Tel: 933057813
Email: renatasobral@decisoesesolucoes.com

- Forte procura por habitação e arrendamento, especialmente por jovens profissionais e investidores.

2. Características do Imóvel

- Área total: **350 m²**
- Área coberta: **151 m²**
- Área descoberta: **199 m²**
- Composição atual: duas casas de cave, rés-do-chão e andar, cada uma com quintal privativo.
- Projeto de execução já elaborado por **A. Burmester Arquitectos Associados, Lda.** (Junho 2025).

3. Potencial de Reabilitação

- O prédio pode ser dividido em **6 frações autónomas (A–F)**, com áreas entre 47 m² e 142 m².
- Após remodelação, cada fração pode ser vendida entre **€175.000 e €500.000**, totalizando **€1,3–1,5 milhões**.
- Custo estimado de remodelação: **€300.000**.
- Margem de valorização: superior a **€1 milhão**.

4. Estratégias de Retorno

- **Venda em bloco (sem obras):** €900.000–€1.000.000 → comprador investe em obras e revende com margem de 12–20%.
- **Venda fracionada (após remodelação):** €1,3–1,5 milhões → maior valorização unitária e liquidez rápida.
- **Arrendamento:** T1/T2 remodelados no Bonfim rendem €900–€1.200/mês → excelente rentabilidade passiva.

5. Conclusão

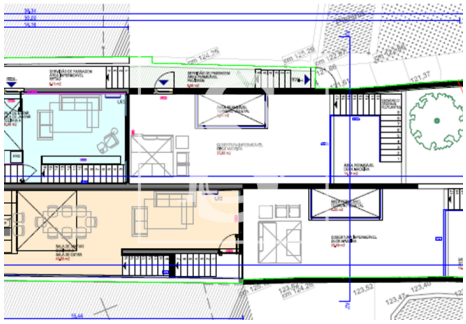
Renata Sobral

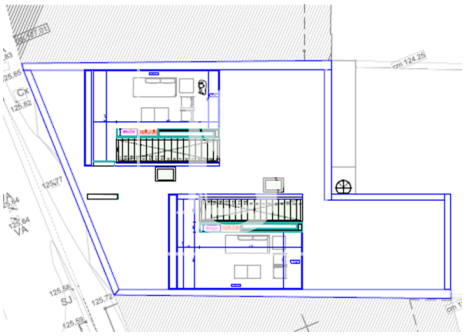
Tel: 933057813

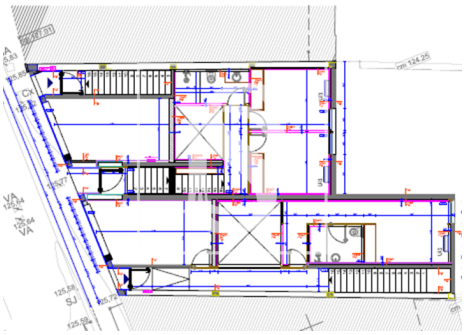
Email: renatasobral@decisoesesolucoes.com

Este projeto representa uma **oportunidade estratégica de investimento**:

- Localização central e em valorização.
- Forte procura por imóveis remodelados.
- Potencial de retorno elevado, seja por venda fracionada ou arrendamento.
- Investimento seguro e atrativo no mercado imobiliário do Porto.







Características gerais

• Jardim

• Ano construção: 1987

• Gás: Rede principal

• Cave

• Localização central

• Proximidade: Zona comercial, Restaurantes, Cidade, Hospital, Farmácia, Transportes Públicos, Escolas, Parque infantil

• Vista: Vista cidade

• Pisos: 3

• Esgotos municipais

Renata Sobral

Tel: 933057813

Email: renatasobral@decisoesesolucoes.com

- Orientação solar: Norte
- Garagem
- Certificação energética: Em curso
- Terraço