Renata Sobral

Tel: 933057813

Email: renatasobral@decisoesesolucoes.com

Preço: 1 400 000 €

0	✖	1570 m²	1570 m²	✖	1982

Ref. DSVNGCANCRED0162 | Vila Nova de Gaia

OPORTUNIDADE DE DESENVOLVIMENTO – LABORIM | VILA NOVA DE GAIA

Terreno Urbano para Promoção Imobiliária

Laborim | Mafamude | Vila Nova de Gaia

1. Enquadramento da Oportunidade

Apresenta-se uma oportunidade estratégica de investimento imobiliário na zona de **Laborim, Mafamude – Vila Nova de Gaia**, área residencial consolidada com forte dinâmica de procura habitacional e excelente proximidade ao centro do Porto.

O terreno encontra-se inserido em zona classificada como **Edificabilidade Intensiva Tipo 3**, permitindo desenvolvimento de edifício multifamiliar de média escala.

Renata Sobral

Tel: 933057813
Email: renatasobral@decisoesesolucoes.com

2. Dados Urbanísticos

- Área total do terreno: **1.570 m²**
- Índice de Construção (IC): **1,4**
- Área Bruta de Construção acima do solo: **2.198 m²**
- Potencial construtivo: **até 6 pisos**
- Possibilidade de execução de **2 caves para estacionamento**
- Capacidade estimada: **18 a 22 apartamentos**

O declive natural do terreno favorece a execução técnica de caves semi-enterradas, otimizando custos estruturais e funcionalidade.

3. Conceito de Desenvolvimento Sugerido

Projeto residencial multifamiliar composto por:

- 6 pisos acima da cota de soleira
- 2 caves para estacionamento
- Mix de tipologias T1, T2 e T3
- Núcleo central com elevador
- Varandas amplas e arquitetura contemporânea

Segmento-alvo: mercado médio/alto, direcionado a compradores finais e investidores para arrendamento.

4. Localização Estratégica

O terreno beneficia de uma localização privilegiada:

- Zona residencial consolidada
- Proximidade à estação de Metro de Santo Ovídio
- A poucos minutos do GaiaShopping
- Excelentes acessos à A1
- 10 minutos do centro do Porto

Renata Sobral

Tel: 933057813
Email: renatasobral@decisoesesolucoes.com

- 15 minutos das praias

Laborim apresenta elevada absorção no segmento de nova construção, especialmente para apartamentos T2 e T3.

5. Projeção Financeira – Cenário Base

- Valor Geral de Vendas estimado (VGV): **~5.500.000 €**
- Modelo de desenvolvimento multifamiliar
- Segmento médio/alto com potencial de valorização

Projeto adequado para promotores imobiliários, investidores privados ou estruturas de joint-venture.

6. Perfil do Investidor

Ideal para:

- Promotores imobiliários nacionais e internacionais
- Fundos de investimento imobiliário
- Investidores privados
- Parcerias estratégicas de desenvolvimento

O ativo apresenta um enquadramento urbanístico claro e potencial de valorização consistente.

7. Conclusão

Trata-se de uma oportunidade sólida para desenvolvimento residencial em zona urbana consolidada de Vila Nova de Gaia, com parâmetros urbanísticos favoráveis e mercado ativo.

Uma operação indicada para investidores que procuram projetos de média escala com potencial de retorno sustentável.

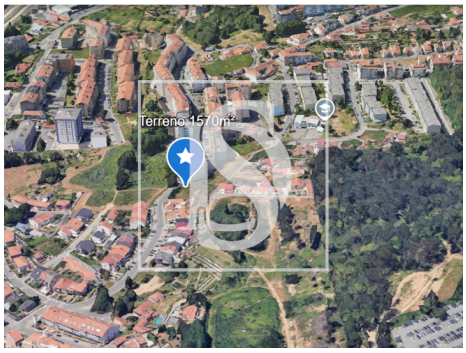
Contacto

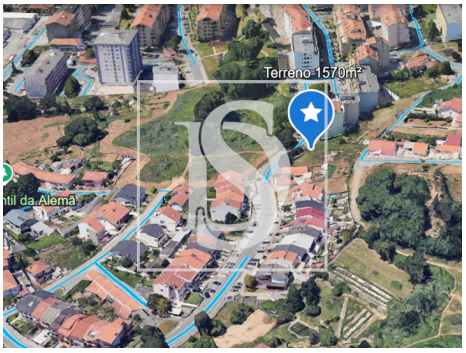
Carla Larangeira
Diretora de Loja – DS Gaia Candal
 911 142 886
 carlalarangeira@decisoesesolucoes.com

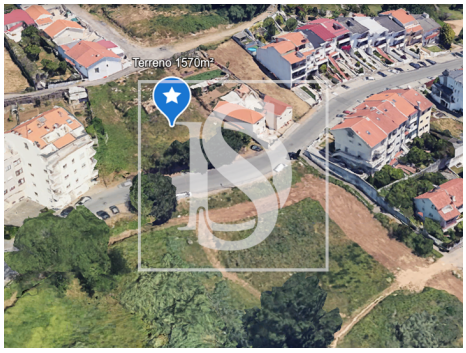
Renata Sobral

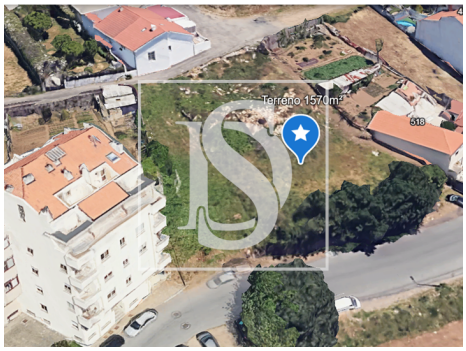
Tel: 933057813

Email: renatasobral@decisoesesolucoes.com









Características gerais

- Proximidade: Zona comercial, Cidade, Hospital, Farmácia, Transportes Públicos, Parque infantil
- Área bruta dependente: 1570
- Esgotos municipais
- Certificação energética: Isento
- Água da rede
- Ano construção: 1982
- Área bruta privativa: 1570
- Localização central
- Orientação solar: Norte, Sul, Este, Oeste
- Orientação: Exterior