



listing



Informações do Revendedor

Name:	ArKadia
Nome da Empresa:	
País:	Reino Unido
Telefone:	
Languages:	Dutch, English, French, German, Italian, Polish, Portuguese, Romanian, Russian, Spanish, Swedish

Detalhes do anúncio

Imóveis para:	Venda
Preço:	USD 347,225.14

Localização

Country:	Portugal
State/Region/Province:	Distrito de Setúbal
Cidade:	Setúbal
Adicionado:	26/01/2026

Informação adicional:

Oportunidade de Investimento Estratégico: Prédio de Charme com Projeto de Reabilitação Premium no Coração da Zona ARU de Setúbal
Introdução: Onde a História Encontra o Potencial do Futuro
No coração da vibrante e autêntica cidade de Setúbal, na cobiçada Rua Camilo Castelo Branco, ergue-se uma oportunidade de investimento tão rara quanto preciosa. Não se trata apenas de um prédio, mas de uma tela em branco oferecida a investidores visionários; um projeto onde o trabalho mais árduo já foi concluído, dando lugar à fase mais emocionante: a criação de valor. Este prédio urbano, destinado a uma reabilitação de prestígio, representa a quintessência do investimento imobiliário inteligente: uma localização de primeira linha, uma estrutura já consolidada, um projeto arquitetónico moderno já submetido e, acima de tudo, o acesso a benefícios fiscais excepcionais graças à sua inclusão numa Área de Reabilitação Urbana (ARU). Este é um convite para moldar o futuro da habitação em Setúbal, ao mesmo tempo que realiza um investimento com um potencial de retorno excepcional.

Setúbal: Um Cenário de Crescimento entre a Serra e o Mar
Para compreender o valor total desta propriedade, é imperativo entender o dinamismo da sua localização. Setúbal já não é apenas uma cidade portuária histórica; tornou-se um destino de eleição, um polo de atração para residentes, turistas e investidores, tanto nacionais como internacionais. Banhada pelo estuário do Sado, famoso pela sua colónia de golfinhos, e abraçada pelo Parque Natural da Serra da Arrábida e as suas praias paradisíacas, a cidade oferece uma qualidade de vida incomparável a menos de uma hora de Lisboa. O centro histórico, onde se situa a Rua Camilo Castelo Branco, é um encantador labirinto de ruas calcetadas, praças animadas e edifícios coloridos. É aqui que bate o coração da cidade, a poucos passos do famoso Mercado do Livramento, considerado um dos melhores mercados do mundo, dos restaurantes de renome que servem o famoso choco frito, de galerias de arte, lojas tradicionais e da magnífica Avenida Luísa Todí. Viver aqui é escolher um estilo de vida



onde tudo é acessível a pé, onde a autenticidade portuguesa se mistura com uma energia cosmopolita crescente. Investir em Setúbal hoje é apostar num futuro promissor. A cidade beneficia de investimentos contínuos em infraestruturas, turismo e cultura, o que resulta numa valorização constante do seu parque imobiliário. A procura para arrendamento, tanto de longa duração como turístico, está em plena expansão, oferecendo perspetivas de rentabilidade muito atrativas para os futuros apartamentos resultantes deste projeto. O Imóvel: Uma Estrutura Sólida, Uma Visão Clara O que distingue imediatamente esta oferta é o estado avançado do projeto. Ao contrário de muitas propriedades para reabilitar onde tudo está por fazer, aqui, as etapas mais complexas e incertas já ficaram para trás.

Intervenção Estrutural Realizada: O interior do prédio foi totalmente demolido. Esta ação, longe de ser uma limitação, é um trunfo fundamental. Oferece total liberdade para a reconfiguração dos espaços interiores de acordo com o projeto submetido, sem as surpresas desagradáveis frequentemente descobertas durante a demolição. É uma página em branco, pronta para ser escrita.

Fachada Preservada e Assegurada: A fachada histórica, elemento de caráter essencial, foi meticulosamente preservada e está atualmente escorada por uma robusta estrutura metálica. Esta abordagem profissional garante duas vantagens fundamentais. Primeiro, permite conservar a alma e o charme arquitetónico do edifício, integrando-o perfeitamente na paisagem urbana da rua. Segundo, e este é um ponto crucial a nível administrativo e fiscal, qualifica a intervenção como reabilitação/conservação e não como construção nova. Este estatuto é a chave de acesso aos múltiplos benefícios da zona ARU.

O Projeto Arquitetónico: A Aliança entre Elegância e Funcionalidade

Um projeto arquitetónico completo e ponderado foi concebido e submetido à Câmara Municipal de Setúbal em setembro de 2025. Encontra-se atualmente em fase de análise, o que significa que o processo de aprovação já está em andamento, representando uma economia considerável de tempo e esforço para o futuro proprietário. O projeto maximiza inteligentemente o potencial do edifício para criar três unidades residenciais distintas e um ativo raro no centro da cidade:

Cave com Estacionamento para 3 Viaturas: Este é, sem dúvida, um dos maiores luxos do centro histórico de Setúbal. Oferecer um lugar de estacionamento seguro e privado para cada fração é um argumento de venda decisivo. Isto não só aumenta o conforto dos futuros residentes, mas também eleva exponencialmente o valor de arrendamento e de revenda de cada apartamento.

Dois Apartamentos T2: Concebidos para a vida moderna, estes dois apartamentos serão perfeitos para jovens casais, pequenas famílias, profissionais ou para o mercado de arrendamento de alto rendimento. Podemos imaginar espaços de convívio abertos e luminosos, cozinhas modernas totalmente equipadas, acabamentos de alta qualidade e dois quartos confortáveis que oferecem tranquilidade e privacidade. Estas unidades responderão perfeitamente à forte procura por habitação de qualidade no centro.

Um Apartamento T3 Duplex: A joia da coroa. Este apartamento duplex oferecerá uma experiência de



vida excecional, combinando o volume e o espaço de uma moradia com a conveniência de um apartamento. O piso inferior poderia acolher uma vasta área social, cozinha e um quarto, enquanto o piso superior poderia ser um refúgio de paz com mais dois quartos, incluindo uma espetacular suite principal. O duplex oferecerá, muito provavelmente, vistas únicas sobre os telhados de Setúbal, criando uma atmosfera exclusiva e desejada. É uma residência de prestígio destinada a uma clientela exigente.

A Vantagem ARU: A Alavanca Financeira do Seu Investimento A localização do prédio numa Área de Reabilitação Urbana (ARU) é um catalisador financeiro de grande importância. O governo português, através deste programa, incentiva fortemente a renovação dos centros históricos, oferecendo um conjunto de incentivos fiscais extremamente atrativos para promotores e proprietários. Para este projeto, isto traduz-se em:

IVA à Taxa Reduzida: Os custos de mão de obra e materiais para os trabalhos de reabilitação beneficiarão de uma taxa de IVA reduzida a 6%, em vez dos habituais 23%. Esta economia massiva no orçamento da construção tem um impacto direto e significativo na rentabilidade final do projeto.

Isenção de IMI: Após a conclusão das obras, as frações poderão beneficiar de uma isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de vários anos, aliviando os encargos de funcionamento para o proprietário ou futuros adquirentes.

Isenção de IMT: A aquisição do imóvel para reabilitação pode ser elegível para isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), representando uma poupança substancial logo no início.

Benefícios em sede de IRS: Os rendimentos prediais gerados pelos apartamentos poderão ser tributados a uma taxa reduzida. Além disso, em caso de revenda, as mais-valias imobiliárias poderão também beneficiar de um regime fiscal mais favorável.

Estes benefícios não são meros detalhes; estão no cerne da estratégia de investimento, permitindo otimizar os custos, melhorar os fluxos de caixa e maximizar o retorno sobre o investimento. Um Investimento Transparente e Pronto a Arrancar A proposta de valor é clara e transparente. O preço pedido não se baseia numa especulação futura, mas sim no valor tangível já criado. Reflete o custo de aquisição inicial da propriedade, bem como o investimento substancial já realizado, que inclui:

Os estudos de arquitetura e engenharia.

O custo de desenvolvimento e submissão do projeto completo à autarquia.

Os trabalhos de demolição interior.

O projeto e instalação da estrutura metálica de suporte da fachada.

O comprador não adquire um problema para resolver, mas sim uma solução em andamento. Beneficia da experiência, do tempo e do capital já investidos, permitindo-lhe focar-se na fase de construção e comercialização.

Conclusão: Um Convite para Construir o Futuro Este prédio na Rua Camilo Castelo Branco é muito mais do que uma simples propriedade. É uma oportunidade de investimento completa, com risco mitigado e um potencial muito elevado. É a chance de possuir um pedaço da história de Setúbal e transformá-lo num símbolo de modernidade e conforto.

Resumo dos pontos fortes:

Localização Prime: No coração do centro histórico de Setúbal, uma cidade em plena expansão.

Projeto "Chave na Mão" a Nível Administrativo: Projeto arquitetónico já submetido, poupando meses, ou até anos, de burocracias.

Estrutura Segura: Trabalhos de demolição e escoramento já efetuados, oferecendo uma base sólida e uma tela em branco.



Benefícios Fiscais Excepcionais (ARU): Redução massiva dos custos de construção e dos impostos futuros.

Projeto de Elevado Valor Acrescentado: Criação de 3 unidades residenciais modernas com o luxo raro de estacionamento privado.

Potencial de Elevado Rendimento: Forte procura no mercado de arrendamento e valorização contínua do capital na região.

Convidamo-lo a agarrar esta oportunidade única de participar ativamente no renascimento de Setúbal.

Para os investidores astutos que reconhecem o valor de um projeto bem preparado numa localização estratégica, o momento de agir é agora. Para mais informações, para consul...

Comum

Pés quadrados acabados: 160 m²

Tamanho do lote: 160 m²

Lease terms

Date Available:

Informação adicional

URL do site:

http://www.arkadia.com/ZAZY-T104735/?utm_campaign=multicast&utm_medium=web&utm_source=IMLIX.COM

Contact information

IMLIX ID: 798737

