RealKasa® eXp®

Real Estate Solutions

Na RealKasa®, a nossa estratégia para o mercado está centrada na discrição, numa apresentação premium e na correspondência com compradores altamente qualificados. Cada imóvel é posicionado com uma narrativa personalizada para maximizar o valor percebido e a resposta do mercado.

Edifício amplo com 30 salas e elevador em Évora

Ref: 87042401 | Évora > Évora > União das freguesias de Évora (São Mamede, Sé, São Pedro e Santo Antão)









€2.350.000

Tipo de Negócio	Venda	**Tipo de Imóvel**	Edifício
Quartos	30	**Área**	1.650 m2
Total de divisões	30	**Aquecimento**	Elétrico
Área de construção	1.650 m2		

Description

Edifício histórico para hotel de luxo em Évora

Descubra uma oportunidade excecional de investimento no coração do Centro Histórico de Évora, a escassos 50 metros da Praça do Giraldo e inserida num dos destinos patrimoniais mais relevantes de Portugal. Com aproximadamente 1.650 m² de área e 30 salas, este edifício oferece escala, localização e características arquitetónicas particularmente adequadas à criação de um hotel boutique de luxo, unidade de turismo de charme ou projeto hoteleiro premium com conceito diferenciador.

Um ativo com forte potencial hoteleiro

O imóvel distingue-se pela sua construção robusta, fachada de presença marcante e organização espacial generosa. As salas, amplas e luminosas, dispõem de uma ou duas janelas de grande dimensão, garantindo entrada de luz natural direta em praticamente todo o edifício.

A existência de áreas cobertas e descobertas permite desenvolver um programa hoteleiro de elevada qualidade, combinando:

• Quartos e suites de dimensões generosas;
• Lobby e receção com identidade arquitetónica;
• Restaurante de assinatura e espaços para eventos privados;
• Spa, wellness e áreas de tratamento;
• Piscina interior, sujeita à validação técnica e urbanística;
• Pátios, terraços ou zonas exteriores de utilização exclusiva;
• Salas para reuniões, experiências gastronómicas ou eventos corporativos;
• Áreas de apoio e operação hoteleira integradas no edifício.

A volumetria, a iluminação natural e a possibilidade de criar uma experiência de bem-estar no interior podem sustentar um posicionamento de luxo, orientado para turismo internacional, estadias de curta duração, eventos premium e clientes de elevado poder de compra.

Localização estratégica

A localização, junto à Praça do Giraldo, coloca o futuro empreendimento no centro da experiência turística de Évora, Património Mundial da UNESCO. O ativo beneficia da proximidade imediata aos principais monumentos, restaurantes, comércio, espaços culturais e circuitos pedonais do centro histórico.

Esta centralidade permite posicionar o projeto como uma unidade de destino, onde a arquitetura, a história e o serviço hoteleiro podem ser combinados numa experiência diferenciadora. A escassez de edifícios de grande dimensão disponíveis no centro histórico reforça o potencial de raridade e valorização deste ativo.

Flexibilidade de utilização
De acordo com o Plano de Urbanização de Évora, as funções terciárias incluem, entre outras, serviços, escritórios, comércio, restauração, hotelaria e similares de hotelaria, podendo coexistir com habitação e equipamentos, desde que respeitadas as regras aplicáveis ao imóvel e à zona patrimonial.

Esta flexibilidade permite analisar diferentes estratégias de exploração:
• Hotel boutique de luxo;
• Boutique hotel com spa e piscina interior;
• Apart-hotel ou serviced residences;
• Unidade de turismo de charme;
• Projeto misto de hotelaria, restauração e eventos;
• Exploração institucional, empresarial ou cultural;
• Desenvolvimento faseado, sujeito à aprovação dos projetos necessários.
A conversão para uso hoteleiro deverá ser confirmada através de informação prévia ou projeto aprovado, incluindo a compatibilidade com as normas de proteção patrimonial, acessibilidade, segurança contra incêndios, eficiência energética e requisitos técnicos específicos da hotelaria.

Eficiência e vantagens fiscais
Por se localizar no Centro Histórico de Évora, o imóvel poderá beneficiar de incentivos associados à reabilitação urbana, incluindo isenção de IMI por três anos, com possibilidade de prorrogação em determinados usos habitacionais, desde que sejam cumpridas as condições legais e administrativas aplicáveis.
A eventual isenção de IMI não deve, contudo, ser apresentada como automática ou permanente. A elegibilidade deverá ser confirmada junto da Câmara Municipal de Évora e da Autoridade Tributária, mediante análise da classificação patrimonial, enquadramento na Área de Reabilitação Urbana e natureza das obras a realizar. Existem precedentes de interpretações divergentes relativamente à aplicação da isenção no Centro Histórico de Évora.

Uma oportunidade para capital institucional
Este ativo apresenta características particularmente interessantes para investidores hoteleiros, fundos imobiliários e operadores especializados em hospitalidade de luxo:

• Localização prime e não replicável;
• Área suficiente para uma operação hoteleira de escala relevante;
• Arquitetura com potencial para criação de identidade própria;
• Possibilidade de introdução de piscina interior, spa e wellness;
• Diversificação de receitas através de restauração, eventos e experiências;
• Potencial de valorização através de reabilitação e reposicionamento;
• Flexibilidade para estudar diferentes modelos de exploração;
• Possível enquadramento em benefícios fiscais de reabilitação urbana.
Síntese do investimento

Mais do que um edifício histórico, este é um ativo com potencial para se transformar numa referência de hospitalidade de luxo no Alentejo. A conjugação entre localização central, dimensão, luz natural, áreas exteriores e possibilidade de criar instalações de wellness, incluindo uma piscina interior, permite desenvolver um conceito hoteleiro distintivo, com forte componente experiencial e posicionamento premium.
O imóvel deverá ser analisado através de um estudo de viabilidade que integre o programa hoteleiro, número de quartos e suites, área de piscina e spa, custos de reabilitação, licenciamento, exploração, financiamento e retorno esperado do investimento.

Related Properties



Évora > Évora > União das freguesias de Évora (São Mamede, Sé, São Pedro e Santo Antão)

Quinta dos Altos: O Charme Alentejano com Potencial Infinito a 5 Min. de Évora

Ref: 87037289

€1.800.000

RealKasa® eXp® - Real Estate Solutions

Esta brochura foi preparada por RealKasa® para uma apresentação premium do Imóvel.

Phone: +351 914064060

Email: info@realkasa.pt