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.

Predio Alfama 8 apartamentos T1 e T2

Ref: 87350836 | Lisboa > Lisboa









€1.200.000

Tipo de Negócio	Venda	**Tipo de Imóvel**	Edifício
Quartos	12	**Área**	342 m2
Total de divisões	12	**Área de construção**	342 m2

Description

No coração de São Vicente. a poucos passos da icónica Feira da Ladra, surge uma oportunidade rara de adquirir um edifício num dos bairros mais genuínos, históricos e ascendentes de Lisboa.

Com 342 m² de Área Bruta Privativa. distribuídos por R/C + três pisos. este edifício alberga oito apartamentos independentes T1 e T2, cada um com áreas entre 42 e 47 m².
Com uma presença discreta mas imponente. esta propriedade combina caráter. rentabilidade imediata e um potencial de valorização que só ativos deste género conseguem oferecer.

A sua construção tradicional em tabique preserva a identidade arquitetónica lisboeta, ao mesmo tempo que oferece flexibilidade para futuras intervenções.

O estado geral das fracções é razoável, já tiveram diversas benfeitorias, entre as quais cozinhas e casas de banho, permitindo assim este conjunto se conveniente, manter a operação atual com estabilidade, enquanto abre portas a projetos de requalificação que poderão elevar substancialmente o valor patrimonial.

Inclui ainda dois logradouros nas fracções R/C, ambas com entrada independente. Um privilégio raro na zona e um elemento diferenciador para futuras estratégias de otimização.

O edifício encontra-se parcialmente arrendado com 6 contratos a terminarem entre Out 2026 e Jan 2027. o que permite se for essa a sua opção. assegurar uma base de rendimento sólida desde o primeiro dia. Com grandes possibilidades de aumentar o rendimento, pois as rendas são de reduzido montante, devendo ser actualizadas em novos contratos.

De qualquer modo, caso o seu projeto de rentabilização seja através da remodelação, tudo é possivel concretizar. Num cenário de remodelação e alienação de 6 fracções o ROI base seria de 30% e ainda restaria a mais valia de venda futura de 2 fracções.

Neste momento, temos o seguinte cenário:

6 apartamentos com contratos tradicionais a terminarem em 2026 e inicio 2027 (Um dos contratos já foi denunciado, estando o apartamento vago)

1 apartamento com contrato vitalício (3ºEsq), mas com possibilidade de negociação

O bairro de Santa Clara é um dos bairros mais fascinantes e ainda subvalorizados de Lisboa, até agora.

Situado entre Alfama, Graça e São Vicente, Santa Clara vive uma transformação elegante, impulsionada por:

Proximidade à Feira da Ladra, ao Panteão Nacional e ao Campo de Santa Clara.
Ruas tranquilas, ambiente autêntico e identidade cultural vibrante.
Crescente procura residencial e turística.
Acessos rápidos ao centro histórico e à mobilidade urbana
É uma localização onde o charme do passado se cruza com o dinamismo do presente, e onde os investidores mais atentos já estão focados.

Para além do rendimento imediato, este edifício oferece possibilidades estratégicas de médio e longo prazo:

Requalificação faseada de acordo com o terminus dos contratos, elevando valor e rentabilidade
Melhoria da performance energética e conforto, reforçando atratividade.
Potencial reorganização futura das tipologias, respeitando a matriz urbana.
Capitalização sobre a crescente valorização da zona de Santa Clara.
Trata-se de um ativo que permite tanto uma abordagem conservadora de rendimento estável, como uma estratégia dinâmica de crescimento e valorização contínua.

Este é mais do que um edifício.

É um ativo estratégico num bairro com identidade forte, numa cidade em expansão contínua, com renda garantida. oito unidades independentes e um potencial de valorização profundamente alinhado com as tendências do mercado lisboeta.

Uma oportunidade única para investidores. Um ativo com história e futuro.

Related Properties



Lisboa > Lisboa

LOJA Avenidas Muito Central - INVESTIMENTO

Ref: 85966656

€290.000



Lisboa > Lisboa

Apartamento T3 + 1 com sótão proximo ao Polo universitario da Ajuda

Ref: 87438293

€299.000

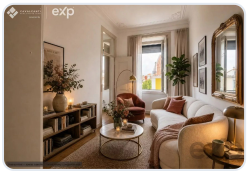


Lisboa > Lisboa

Excelente T1 novo Centro Lisboa

Ref: 86968970

€335.000



Lisboa > Lisboa

T2 COM VISTA TEJO NA GRAÇA | CHARME AUTÊNTICO NO CORAÇÃO DE LISBOA

Ref: 87114945

€338.000

RealKasa® eXp® - Real Estate Solutions

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

Phone: +351 914064060
Email: info@realkasa.pt