



LEIRIA · INTERIOR

## Leiria

Descartar

Preço de mercado em Leiria não suporta o custo de conversão

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Leiria tem PDM ativo mas conversão comercial->habitação exige parecer municipal caso a caso. Centro urbano com alguma flexibilidade, mas sem dados PGOU confirmados.

B-

### Luz natural

confianza 50

Urbano-interior de média densidade. Pisos térreos em rua estreita têm luz limitada; fachada principal ou gaveto melhora substancialmente. Sem dados de implantação específica.

B-

### Ratio útil

confianza 55

Comércio urbano típico em Leiria tem pé-direito 3-4m, permitindo soppalco ou aproveitamento integral. Ratio útil/bruto estimado 75-82% em planta regular.

B

### Estatutos

confianza 40

Edifícios mistos em Leiria cidade podem ter estatutos restritivos. Sem acesso a escritura/regulamento de condomínio, risco moderado-alto de oposição ou cláusula proibitiva.

C+

### Margem obra

confianza 82

Price €1814/m<sup>2</sup> muito abaixo do limiar de €2000. Assumindo local ~35% desconto (~1179€/m<sup>2</sup>) e obra 900-1200€/m<sup>2</sup>, margem bruta é negativa ou nula. Operação inviável salvo compra excepcional.

C-

DATOS CLAVE

|                   |          |                       |
|-------------------|----------|-----------------------|
| Precio vivienda   | conf. 88 | 1814 €/m <sup>2</sup> |
| Población         | conf. 80 | 128.640 habitantes    |
| Temp. media enero | conf. 86 | 12,1 °C               |
| Días > 30 °C      | conf. 86 | 44 días/año           |

ENCAJA SI

- Clima ameno com invernos suaves (jan 12°C), confortável para habitar
- Cidade de dimensão média com procura habitacional estável (~128k hab)
- Precipitação elevada favorece isolamento e eficiência energética se bem executado

NO ENCAJA SI

- Preço de venda €1814/m<sup>2</sup> insuficiente para absorver custo de obra + margem
- Risco urbanístico sem confirmação de PDM/alvará para mudança de uso
- Risco de estatutos de condomínio bloquearem a conversão

- Luz natural incerta em localização urbana interior sem dados de fachada

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margem financeira negativa: preço habitação abaixo do break-even obra+local
- Indeferimento municipal por falta de enquadramento PDM para uso misto->habitação
- Estatutos de condomínio proibindo alteração de uso sem unanimidade
- Iluminação natural insuficiente em piso térreo de rua urbana densa

#### FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · INE Portugal · Preços da Habitação ao nível local (official)

---

Informe orientativo: NO constituye asesoramiento legal, urbanístico, técnico ni financiero. La viabilidad urbanística y los estatutos son estimaciones — confírmalos con el ayuntamiento y un técnico antes de comprar, habitalocal es editorialmente independiente, sin afiliados. El esquema 3D y las notas de armonización son orientativos.



Render orientativo de la conversión propuesta. Distribución y mobiliario según el proyecto tipo de la zona.

ARMONIZACIÓN DEL ESPACIO

**Elementos naturales**

Plantas vivas y materiales naturales aportan vitalidad y armonía.

**Equilibrio y simetría**

Habitaciones equilibradas para promover descanso y estabilidad.

**Orden y limpieza**

Los espacios despejados favorecen la calma y el bienestar.

**Entrada acogedora**

La puerta de entrada debe invitar y no estar bloqueada.

BAGUA · DISTRIBUCIÓN ENERGÉTICA

|              |         |             |
|--------------|---------|-------------|
| Riqueza      | Fama    | Relaciones  |
| Familia      | Salud   | Creatividad |
| Conocimiento | Carrera | Viajes      |