

**B-**

SETÚBAL · COSTA

## Sesimbra

Observar

Sesimbra: margem apertada mas contexto costeiro favorável à conversão

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Porto piscatório com PDM de Sesimbra tendencialmente permissivo para habitação em RC, mas requer consulta ao PGOU/PDM municipal e eventual ARU. Sem dados de zonamento confirmados.

**B**

### Luz natural

confianza 72

Localidade costeira de baixa densidade, fachadas expostas frequentes em planta baixa. Tipologia de porto piscatório favorece frentes largas com luz natural directa.

**A-**

### Ratio útil

confianza 65

Comércio de porto piscatório tende a ter pés-direitos generosos e plantas regulares. Ratio aproveitável estimado 75-85%, condicionado por instalações sanitárias e ventilação.

**B+**

### Estatutos

confianza 50

Edifícios de pequena escala típicos de Sesimbra reduzem risco de oposição condominial. Risco moderado-baixo, mas estatutos não verificados. Confiança limitada.

**B**

### Margem obra

confianza 72

Preço habitação 2765€/m<sup>2</sup>. Local estimado ~1797€/m<sup>2</sup> (-35%). Margem bruta ~968€/m<sup>2</sup> antes de obra (900-1200€/m<sup>2</sup>). Margem líquida estreita a neutra; viável só com obra contida <=900€/m<sup>2</sup>.

**B-**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	2765 €/m <sup>2</sup>
Población	conf. 80	41.134 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	13,4 °C
Días > 30 °C	conf. 86	25 días/año

ENCAJA SI

- Localidade costeira com procura turística e de segunda habitação estável
- Tipologia de porto piscatório favorece plantas regulares e boa exposição solar
- Clima atlântico ameno (jan 13.4°C, verões suaves) atractivo para habitação permanente e sazonal
- Baixa densidade urbana reduz conflitos condominiais
- População residente de ~41k garante mercado local de arrendamento

NO ENCAJA SI

- Margem financeira bruta insuficiente se custo de obra superar 900€/m<sup>2</sup>

- Viabilidade urbanística não confirmada sem consulta ao PDM/ARU municipal
- Mercado de 2765€/m<sup>2</sup> não absorve facilmente imprevistos de obra ou licenciamento

#### RIESGOS A VIGILAR

- PDM de Sesimbra pode classificar RC em zona histórica de porto como uso exclusivamente comercial
- Custo de obra real pode superar 1000€/m<sup>2</sup> em edifícios antigos de zona costeira húmida (1089mm/ano)
- Sazonalidade turística pode comprimir yields de arrendamento fora de época
- Ausência de price\_per\_m2\_local obriga a estimativa: desvio real pode deteriorar margem

#### FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (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