

**B-**

SETÚBAL · COSTA

## Setúbal

Observar

Setúbal: margem financeira apertada, viabilidade urbanística incerta

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 50

Setúbal tem PDM ativo com ARU em zonas históricas; conversão local->habitação é possível mas exige licença de utilização e conformidade com PDM. Sem dados PGOU/PDM concretos.

**B-**

### Luz natural

confianza 62

Cidade costeira com tecido urbano misto; pisos térreos em ruas largas ou frente de água têm boa exposição solar. Núcleo histórico denso pode limitar luz em lotes interiores.

**B**

### Ratio útil

confianza 60

Edificado misto dos anos 60-90 com pés-direito razoáveis (~2,8-3,2m). Locais comerciais típicos permitem ratio útil 70-78% após obra; pátios traseiros escassos em centro.

**B**

### Estatutos

confianza 45

Condomínios em Setúbal raramente têm estatutos restritivos explícitos, mas assembleia de condóminos pode opor-se. Risco moderado-alto sem acesso aos estatutos reais do edifício.

**C+**

### Margem obra

confianza 82

Price 2468€/m<sup>2</sup> (zona watch). Local ~35% abaixo ~1604€/m<sup>2</sup>. Margem bruta ~864€/m<sup>2</sup> antes de obra (900-1200€/m<sup>2</sup>). Margem nula a negativa sem compra abaixo de mercado ou obra low-cost.

**C+**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	2468 €/m <sup>2</sup>
Población	conf. 80	118.166 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,8 °C
Días > 30 °C	conf. 86	59 días/año

ENCAJA SI

- Clima atlântico ameno favorece habitação permanente e arrendamento estável
- Cidade com procura habitacional real (118k hab.) e mercado de arrendamento ativo
- Zonas ARU permitem IVA reduzido (6%) e isenções fiscais em reabilitação
- Localização costeira com potencial de valorização a médio prazo

NO ENCAJA SI

- Margem financeira negativa ou nula ao preço médio de mercado sem incentivos
- Risco urbanístico elevado sem consulta prévia ao PDM e ARU municipal

- Tecido histórico denso pode inviabilizar luz natural mínima exigida por lei

#### RIESGOS A VIGILAR

- Obra de 900-1200€/m<sup>2</sup> absorve toda a margem bruta ao preço atual de 2468€/m<sup>2</sup>
- Licença de utilização para habitação pode ser recusada fora de ARU ou sem cêrcea adequada
- Estatutos de condomínio ou oposição de condóminos podem bloquear a conversão
- Mercado de Setúbal menos líquido que Lisboa/Porto: saída mais lenta se projeto falhar

#### 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 (oficial)

---

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