

**Remax - Vantagem.**

R. Alexandre Herculano 50 - Lisboa

E-MAIL [vantagemcentral@remax.pt](mailto:vantagemcentral@remax.pt)**DETALHE DO IMÓVEL**

# Loteamento para edifícios Setúbal

**REFERÊNCIA:** T-30795**LOCALIZAÇÃO****Distrito:** Setúbal**Concelho:** Setúbal**Freguesia:** Azeitão (São Lourenço e São Simão)**Localidade:** Informação não disponível**Finalidade:** Venda**Estado:****Área útil:** m<sup>2</sup>**Área terreno:** m<sup>2</sup>**Ano de Construção:****Preço:** 9.000.000 €

**EXCLUSIVO PARA PROMOTORES E INVESTIDORES:** Mega Empreendimento de 105 Lotes em Azeitão Valor de Comercialização: 9.000.000 € Localização: Urbanização Pinhal de Negreiros, Azeitão (São Lourenço e São Simão), Setúbal Prazo limite para propostas: 17 de Julho de 2026 ? O Ativo: Escala e Potencial de Rentabilidade Únicos Apresentamos um dos mais relevantes portefólios de desenvolvimento imobiliário atualmente disponíveis na Península de Setúbal. Trata-se de um conjunto estratégico de 105 lotes de terreno urbano, vocacionados predominantemente para a edificação habitacional, estrategicamente complementados por lotes de vocação comercial. Esta é uma rara oportunidade de "land banking" e desenvolvimento de um projeto de grande escala (Masterplan), permitindo a um promotor criar uma nova centralidade, fasear a construção e controlar a oferta numa das zonas com maior absorção e procura do mercado. ? Localização Premium: Azeitão (Pinhal de Negreiros) Azeitão consolidou-se como um refúgio de excelência, atraindo famílias do segmento médio-alto e alto (nacionais e estrangeiros) que procuram qualidade de vida, segurança e proximidade à natureza, sem abdicar da ligação direta aos grandes centros urbanos. • Acessibilidades de Excelência: Acesso rápido e fluído às principais vias estruturantes (A2, A33 e EN10) e proximidade à rede de transportes ferroviários. • Envolvente Natural e Lazer: A escassos minutos do Parque Natural da Serra da Arrábida e das suas praias galardoadas, reforçando o posicionamento premium do futuro projeto habitacional. • Infraestruturas: Inserido numa malha urbana já consolidada e estável, com comércio, serviços e equipamentos de apoio na sua vizinhança imediata. ? Porquê Investir neste Portefólio? 1. Escassez de Oferta: Inexistência de ativos comparáveis na envolvente com esta dimensão agregada e enquadramento urbanístico pronto a desenvolver. 2. Elevada Procura: A região de Setúbal/Azeitão regista um défice estrutural de construção nova face à elevada procura por habitação permanente. 3. Economia de Escala: A dimensão do loteamento permite otimização de custos de construção e maximização da margem de lucro (Yield/ROI). ?? CONDIÇÕES PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS Sendo um ativo de elevada liquidez e interesse institucional, a aquisição está sujeita a um processo formal de apresentação de propostas até ao dia 17 de julho de 2026. As propostas deverão

ser entregues em carta fechada, com a menção "Confidencial", diretamente ao consultor responsável pelo processo, e devem conter, obrigatoriamente: 1. Valor da Oferta: Proposta financeira vinculativa, expressa em euros; 2. Estrutura de Pagamento: Indicação clara da proporção de capitais próprios e/ou recurso a financiamento. Nota: Caso exista recurso a crédito, deverá ser identificada a entidade e o estado de aprovação. Em caso de capitais próprios, será exigida Prova de Fundos (Proof of Funds) em fase de adjudicação. 3. Declaração de Aceitação: Menção expressa de que o proponente conhece o estado registral, matricial, de licenciamento e conservação dos lotes, aceitando a transação do ativo no estado físico e jurídico em que se encontra ("As Is"). ? Nota do Consultor: Projetos com esta dimensão e neste eixo geográfico são colocados no mercado com extrema raridade. Garanta a sua posição (pipeline) para os próximos anos. ? Para acesso ao Dossier Técnico, documentação e agendamento de reunião, contacte em absoluta confidencialidade: • Adenildo Sena – Consultor Imobiliário | Gestão de Grandes Ativos • RE/MAX + Grupo Vantagem • Telefone: (+351) 928 125 484 (custo de chamada para rede móvel nacional) • E-mail: adenildosena@remax.pt • Websites: ImoveisBanca.com | [www.adenildosena/remax.pt](http://www.adenildosena/remax.pt)

//////////////////// EXCLUSIVE FOR DEVELOPERS AND INVESTORS: Major 105-Lot Residential Development in Azeitão Asking Price: €9,000,000 Location: Pinhal de Negreiros Urbanization, Azeitão (São Lourenço and São Simão), Setúbal Proposal Submission Deadline: July 17, 2026 ? The Asset: Unique Scale and ROI Potential We present one of the most significant real estate development portfolios currently available in the Setúbal Peninsula. This strategic set of 105 urban building lots is primarily zoned for residential housing, complemented by plots designated for commercial use. This is a rare "land banking" and large-scale masterplan opportunity, allowing developers to create a new residential hub, manage construction phases, and command market supply in one of the most high-demand regions in Portugal. ? Premium Location: Azeitão (Pinhal de Negreiros) Azeitão has established itself as an elite retreat, attracting mid-to-high-end families (both domestic and international) who seek quality of life, security, and proximity to nature, all while maintaining direct links to major urban centers. • Excellent Accessibility: Fast, seamless access to major arterial roads (A2, A33, and EN10) and proximity to the rail network. • Nature and Leisure: Located just minutes from the Arrábida Natural Park and its award-winning beaches, bolstering the premium positioning of future housing projects. • Infrastructure: Situated within an established, stable urban fabric with immediate access to local shops, services, and essential equipment. ? Why Invest in this Portfolio? 1. Supply Scarcity: No comparable assets exist in the surrounding area with this aggregated scale and ready-to-develop urban status. 2. Strong Demand: The Setúbal/Azeitão region faces a structural housing deficit, ensuring consistent demand for new construction. 3. Economies of Scale: The sheer size of this development allows for optimized construction costs and maximized profit margins (Yield/ROI). ?? SUBMISSION OF PROPOSALS As this is a high-liquidity institutional asset, the acquisition is subject to a formal bidding process with a deadline of July 17, 2026. Proposals must be submitted in a sealed envelope, marked "Confidential," directly to the consultant in charge. Mandatory requirements include: 1. Offer Value: Binding financial offer, expressed in Euros. 2. Payment Structure: Clear indication of equity vs. bank financing. Note: If using credit, identify the financing entity and the status of the application. For cash purchases, Proof of Funds will be required during the adjudication phase. 3. Statement of Acceptance: Express declaration that the bidder is aware of the legal, registration, licensing, and conservation status of the plots, accepting the acquisition of the assets in their current "as-is" condition. ? Consultant's Note: Development projects of this scale in this geographic axis are extremely rare. Secure your pipeline for the coming years. ? For access to the Technical Dossier, documentation, and to schedule a meeting, please contact us in strict confidence: • Adenildo Sena – Real Estate Consultant | Large Asset Management • RE/MAX + Grupo Vantagem • Phone: (+351) 928 125 484 (standard call rate to a Portuguese mobile network) • E-mail: adenildosena@remax.pt • Websites: ImoveisBanca.com | [www.adenildosena/remax.pt](http://www.adenildosena/remax.pt)