

# RUA FAUSTINO FONSECA 1

## ALFRAGIDE

Development 2021



# HIGHLIGHTS



Edifício em boas condições estruturais e de fácil conversão para residencial



Edifício para reabilitação urbana dentro de ARU que beneficiará de incentivos fiscais



Boas acessibilidades rodoviárias ao centro da cidade e às principais entradas e saídas de Lisboa



Boa oferta de serviços e espaços de lazer e de restauração a relativa curta distância



Bairro muito procurado pela classe média de Lisboa



Projecto residencial com áreas verdes exteriores que permitem criar um condomínio fechado



Propriedade totalmente desocupada



Projecto de arquitetura e especialidade em renovação para a construção de 15 apartamentos entre T0 a T2 e capacidade para 34 lugares de estacionamento.



## A PROPRIEDADE

**2.500 m<sup>2</sup>**

Área total do terreno

Terreno inclui um edifício industrial devoluto há vários anos em **boas condições estruturais**

**1.168 m<sup>2</sup>**

Área total de implantação

Projeto de arquitetura aprovado para a promoção de um empreendimento residencial com **15 apartamentos**

**2.281 m<sup>2</sup>**

Área total de construção prevista

Reabilitação do edifício existente para reconversão em **uso residencial**

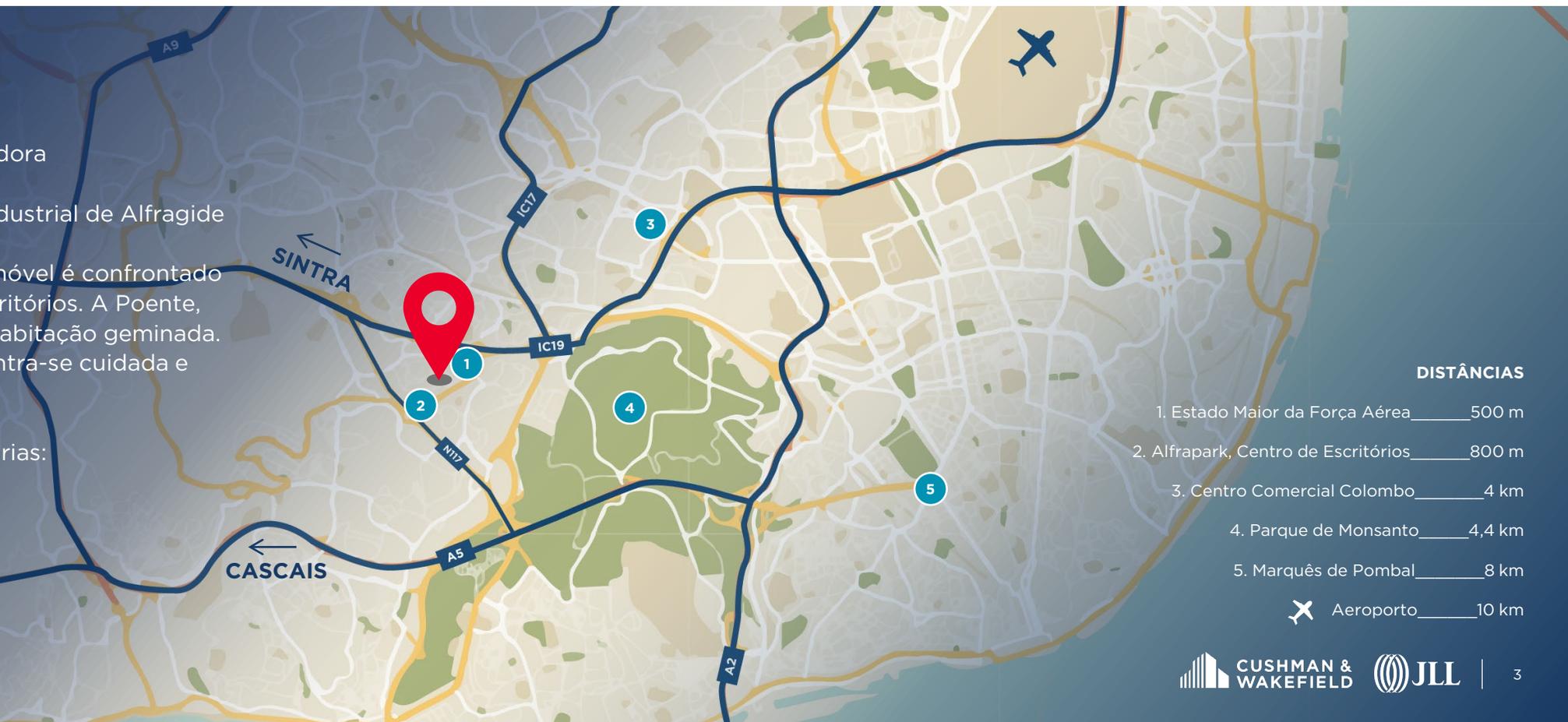
**T0 a T2**

Tipologias

Estacionamento à **superfície** e em **cave** (aprox. **34 lugares**)

## LOCALIZAÇÃO

- Alfragide, Concelho da Amadora
- Inserido no limite da zona industrial de Alfragide
- A Sul, Norte e Nascente, o imóvel é confrontado por comércio, serviços e escritórios. A Poente, confronta com edifícios de habitação geminada. No geral, a envolvente encontra-se cuidada e com espaços ajardinados.
- Boas acessibilidades rodoviárias:
  - IC19
  - N117
  - A5
  - IC17 (CRIL)
  - A9 (CREL)



### DISTÂNCIAS

1. Estado Maior da Força Aérea \_\_\_\_\_ 500 m
  2. Alfrapark, Centro de Escritórios \_\_\_\_\_ 800 m
  3. Centro Comercial Colombo \_\_\_\_\_ 4 km
  4. Parque de Monsanto \_\_\_\_\_ 4,4 km
  5. Marquês de Pombal \_\_\_\_\_ 8 km
- ✈ Aeroporto \_\_\_\_\_ 10 km

# A PROPRIEDADE

## ESPECIFICAÇÕES

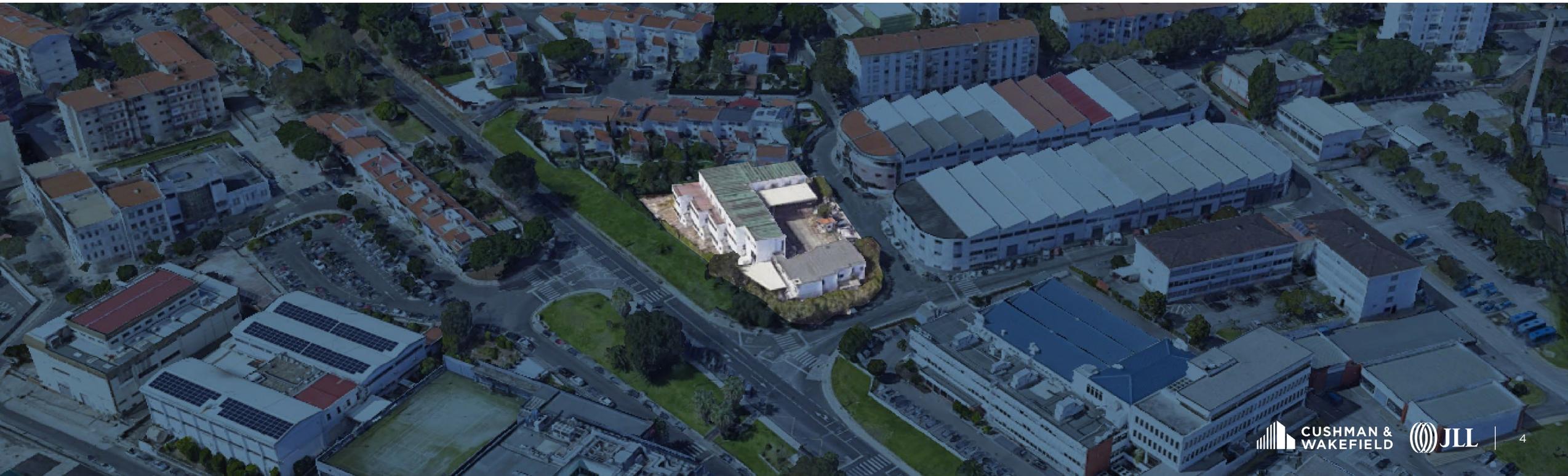
- Todos os apartamentos contam com grandes áreas
- Maioria dos apartamentos incluem áreas generosas de terraços
- Projeto inclui estacionamento em cave e à superfície
- Jardins e espaços exteriores
- Condomínio fechado

Projeto prevê 15 apartamentos constituídos por:

**4**  
T0's

**2**  
T1's

**9**  
T2's



## A PROPRIEDADE

## QUADRO DE ÁREAS - PROJETO DE ARQUITETURA EM RENOVAÇÃO

| Fração | Piso | Localização | Uso       | Tipologia  | (1)<br>Terraço (m <sup>2</sup> ) | (2)<br>Área Bruta<br>Privativa exterior<br>(Varanda - m <sup>2</sup> ) | (3)<br>Área Bruta<br>Privativa Interior<br>(m <sup>2</sup> ) | (4)<br>Área Bruta<br>Privativa da Fração<br>(m <sup>2</sup> ) |       |
|--------|------|-------------|-----------|------------|----------------------------------|--|--|---|-------|
|        |      |             |           |            |                                  |  |  | (1 + 2 + 3)   |       |
| 1      | -1   | Edifício A  | Habitação | T0         | 18,7                             |  | 57   | 75,7  |       |
| 2      |      |             |           | T0         | 19                               |  | 58   | 77  |       |
| 3      |      |             |           | T2         | 19,4                             | 3,3  | 129  | 151,7   |       |
| 4      |      |             |           | T1         | 33,9                             |  | 90   | 123,9   |       |
| 5      | R/C  |             |           | T2         |                                  | 8,8  | 133  | 141,8   |       |
| 6      |      |             |           | T0         |                                  | 4,4  | 78   | 82,4  |       |
| 7      |      |             |           | T0         |                                  | 4,4  | 70   | 74,4  |       |
| 8      |      |             |           | T2         |                                  | 7,7  | 129  | 136,7   |       |
| 9      |      |             |           | T2         |                                  | 5,2  | 90   | 95,2  |       |
| 10     |      |             |           | T2         |                                  | 8,4  | 133  | 141,4   |       |
| 11     |      |             |           | T2         |                                  | 61,9   | 120  | 181,9   |       |
| 12     | 1    |             |           | T1         |                                  | 59,3   | 1,8  | 70  | 131,1 |
| 13     |      |             |           | T2         |                                  | 5,2  | 90   | 95,2  |       |
| 14     |      |             |           | T2         |                                  | 27   | 1  | 102   | 130   |
| 15     | R/C  |             |           | Edifício B | Habitação                        | T2   |  | 2,9   | 84    |
| TOTAL  |      |             |           | 15         | 239,2                            | 53,1   | 1 433  | 1 725,3   |       |

Nota: Medições feitas com base nas peças desenhadas disponibilizadas.

# PRESSUPOSTOS E VALORIZAÇÃO

## COMPARÁVEIS DE MERCADO - VALOR GLOBAL DE VENDAS

**1.**

Dreamliving

**3.200€/m<sup>2</sup>****2.**

Skycity

**2,500€/m<sup>2</sup>****3.**

Via Célere - Miraflores

**3,250€/m<sup>2</sup>****4.**

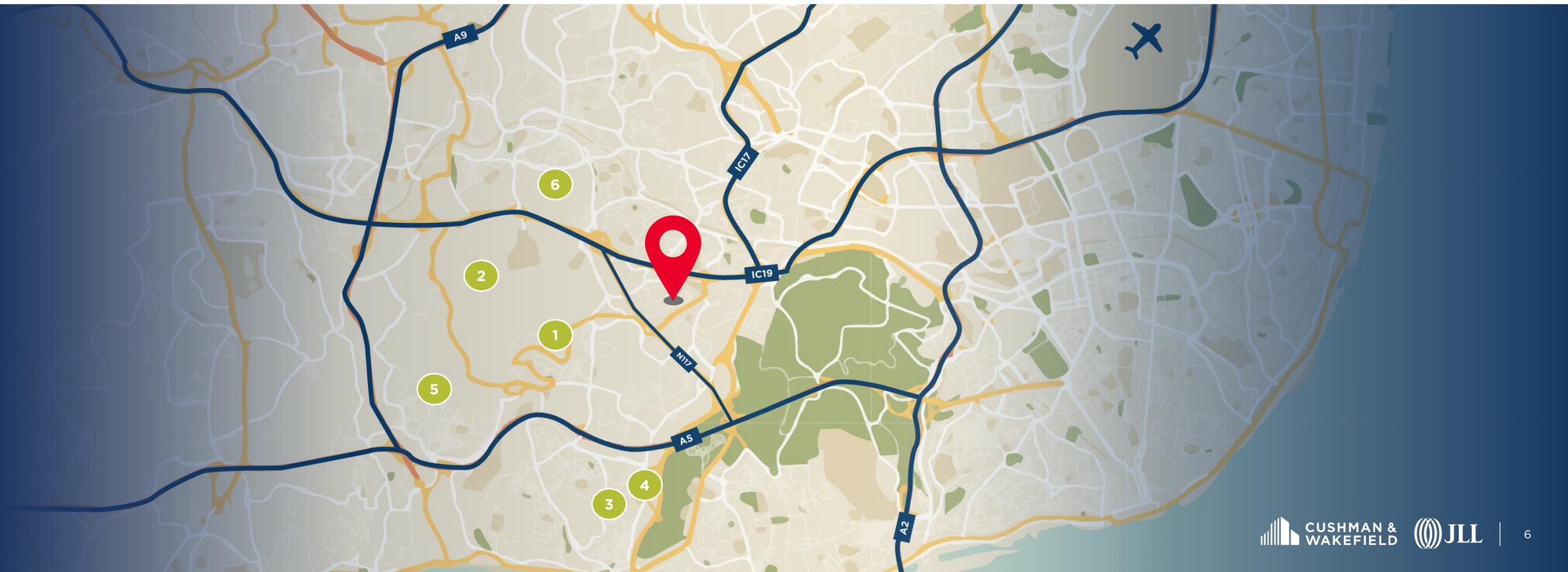
Parque dos Cisnes - Miraflores

**3,500€/m<sup>2</sup>****5.**

Edifício do Vale - Queijas

**3,000€/m<sup>2</sup>****6.**

Urbn. Neudel - Damaia

**2,600€/m<sup>2</sup>**

## PROCESSO DE VENDA

A Cushman & Wakefield e a JLL foram mandatadas pelo vendedor em regime de co-exclusividade para conduzir um processo estruturado de venda da presente propriedade a potenciais interessados que considerem que a mesma se enquadra no seu perfil de investimento. A venda tem em conta os seguintes pressupostos:

- A transação será a venda/transmissão da propriedade nas condições em que se encontra
- As ofertas não vinculativas para esta propriedade deverão ser endereçadas à Cushman & Wakefield, via email, para os endereços da página seguinte.

As ofertas não vinculativas deverão ser assinadas pelo potencial interessado ou entidade ou seus representantes legais, e deverão conter os seguintes considerandos:

- Identificação do potencial comprador e seu histórico de atividade
- Identificação da equipa de aquisições do potencial comprador, consultores ou qualquer outra entidade interessada
- Confirmação de que todas as aprovações internas estão garantidas para a aquisição da propriedade
- Confirmação dos moldes em que será feita a transação e se a mesma será sujeita a financiamento
- Indicação de preço de aquisição e condições de pagamento
- Confirmação do tempo necessário para completar a transação (incluindo due diligence).

## CONTACTOS

### Cushman & Wakefield



#### ANA GOMES

Partner,  
Head of Urban Development

ana.gomes@cushwake.com  
+351 916 183 142



#### PEDRO ABREU

Senior Consultant,  
Urban Development

pedro.abreu@cushwake.com  
+351 916 120 497

### JLL



#### GONÇALO PONCES

Senior Consultant,  
Development

goncalo.ponces@eu.jll.com  
+351 919 546 175



#### JOÃO SILVEIRA E CASTRO

Senior Consultant,  
Development

joao.silveiraecastro@eu.jll.com  
+351 969 445 526



[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)

**LISBOA**

(+351) 213 224 757

Avenida da Liberdade 131

5º 1250-140

**PORTO**

(+351) 220 180 972

Rua Augusto Rosa 39

S06 4000-098

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 53,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of \$8.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services.

This document contains general information and it has been used by Cushman & Wakefield on the assumption that it is correct and accurate. Cushman & Wakefield declines all responsibility if this is not the case. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy of the information contained herein, and same is submitted subject to errors, omissions, change of price, rental, or other conditions, and withdrawal without notice or at the request of our clients.

© 2020 Cushman & Wakefield. All rights reserved.



[www.jll.pt](http://www.jll.pt)

**LISBOA**

(+351) 21 358 32 22

Edifício Heron Castilho

Rua Braamcamp, nº 40 – 8º piso

**PORTO**

(+351) 225 431 090

Rua Mouzinho da Silveira 324

4050-418 Porto

JLL (NYSE: JLL) is a leading professional services firm that specializes in real estate and investment management. JLL shapes the future of real estate for a better world by using the most advanced technology to create rewarding opportunities, amazing spaces and sustainable real estate solutions for our clients, our people and our communities. JLL is a Fortune 500 company with annual revenue of \$18.0 billion, operations in over 80 countries and a global workforce of more than 94,000 as of March 31, 2020.

JLL is the brand name, and a registered trademark, of Jones Lang LaSalle Incorporated.

For further information, visit <http://www.jll.pt>

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.