



## PRÉDIO NOS MERCADORES - PORTO





O Prédio da Rua dos Mercadores encontra-se no coração do centro histórico do Porto, a apenas 5 minutos a pé da Ribeira e numa das ruas mais emblemáticas da cidade.

A sua posição privilegiada e ligação à Rua Mouzinho da Silveira, garante um fluxo constante de turistas e proximidade imediata a restaurantes, comércio local e transportes públicos.



O prédio em propriedade total com andares ou divisão suscetíveis de utilização independente possui um total de 5 pisos.

Conta com 4 apartamentos (1 por andar), além de uma loja no rés do chão e uma pequena arrecadação.

Remodelado em 2018, preserva a identidade arquitetónica típica da zona histórica, oferecendo interiores renovados e funcionais, ideais para exploração turística ou residencial.



FACHADA



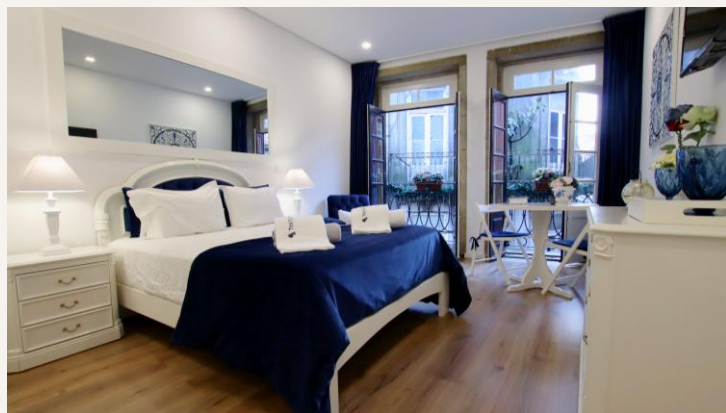
## LOJA NO RÉS DO CHÃO



## 1º ANDAR



## 2º ANDAR



## 3º ANDAR



## 4º ANDAR



# ESPECIFICAÇÕES DAS FRAÇÕES

| Designação do andar/divisão | Afetação  | Licença para AL | Tipologia/Divisões | Certificado energético | Área bruta privativa            | Área útil de pavimento |
|-----------------------------|-----------|-----------------|--------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|
| R/C                         | Comércio  |                 | 1                  | B- 95%                 | 32,0000 m²                      | 17,51 m²               |
| 1º                          | Habitação | AL78220         | 2                  | E 201%                 | 32,0000 m²                      | 26,38 m²               |
| 2º                          | Habitação | AL78236         | 2                  | D 193%                 | 32,0000 m²                      | 26,38 m²               |
| 3º                          | Habitação | AL78242         | 2                  | E 202%                 | 32,0000 m²                      | 26,38 m²               |
| 4º                          | Habitação | AL78231         | 2                  | E 231%                 | 32,0000 m²                      | 26,38 m²               |
|                             |           |                 | Total              | Área total do terreno  | Área de implantação do edifício | Área bruta privativa   |
|                             |           |                 |                    | 40,0000 m²             | 40,0000 m²                      | 160,0000 m²            |



Atualmente, os quatro apartamentos encontram-se licenciados e em exploração como Alojamento Local, beneficiando da procura crescente da cidade do Porto enquanto destino turístico.

Esta utilização oferece um retorno imediato para investidores, seja na continuidade da atividade turística, seja numa futura reconversão para habitação de longa duração.

# RENTABILIDADE 2025

| Mês       | Rendimento líquido* | Limpeza    | Comissões  | Água       | Eletricidade | Rendimento líquido - Gastos |
|-----------|---------------------|------------|------------|------------|--------------|-----------------------------|
| Janeiro   | 4 315,61€           | 682,00 €   | 697,54 €   | 160,74 €   | 309,18 €     | 2 466,15 €                  |
| Fevereiro | 4 200,06 €          | 750,00 €   | 725,51€    | 162,61 €   | 278,45 €     | 2 283,49 €                  |
| Março     | 3 958,63 €          | 839,70 €   | 827,97 €   | 153,79 €   | 244,58 €     | 1 892,59 €                  |
| Abril     | 7 471,79 €          | 932,40 €   | 1 192,16 € | 136,31€    | 235,63 €     | 4 975,29 €                  |
| Maio      | 6 725,99 €          | 1 094,50 € | 1 025,91€  | 241,66 €   | 207,49 €     | 4 156,43 €                  |
| Junho     | 6 533,87 €          | 748,30 €   | 1 321,15 € | 212,33 €   | 216,47 €     | 4 035,62 €                  |
| Julho     | 4 193,51 €          | 645,30 €   | 810,87 €   | 396,47 €   | 213,75 €     | 2 127,12 €                  |
| Agosto    | 7 439,89 €          | 832,50 €   | 1 265,79 € | 244,53 €   | 225,64 €     | 4 871,43 €                  |
| Setembro  | 12 584,16 €         | 1 216,80 € | 1 903,19 € | 238,69 €   | 229,52 €     | 8 995,96 €                  |
| TOTAL     | 57 423,51€          | 7 741,50 € | 9 770,09 € | 1 947,13 € | 2 160,71€    | 35 804,08 €                 |

\*Inclui receita referente ao contrato de exploração do ATM + receita do Alojamento Local

# RENDIMENTO ATUAL

|                  | Renda mensal | Receita Anual |
|------------------|--------------|---------------|
| Loja             | 1 500€       | 18 000€       |
| ATM              | 600 €        | 7 200 €       |
| Alojamento Local | Variável     | 50 000€*      |

\*Valor expectável com base nos valores reais já alcançados anteriormente

O prédio apresenta diferentes fontes de receita, já em exploração e em perspetiva:

**ATM instalado no local** com rendimento de **7 200€ por ano**  
**Loja no rés do chão** com potencial de **arrendamento na ordem dos 1 500€ mensais**  
**Alojamento Local** com uma **expectativa de faturação anual de 50.000€**

No total, a **receita anual expectável pode atingir 75.000€**, reforçando o valor do imóvel como oportunidade de investimento no centro histórico do Porto.





A localização excecional, o estado recente de remodelação e a forte atratividade turística fazem deste prédio uma oportunidade rara de investimento no centro histórico do Porto.

Seja para rendimento imediato ou para valorização patrimonial a médio e longo prazo, este imóvel representa uma aquisição estratégica e segura.

## PROPOSTA COMERCIAL

**Valor do prédio**  
**1 100 000 €**

Possibilidade de Permuta

[www.bruvalinvestments.com/imobiliaria](http://www.bruvalinvestments.com/imobiliaria)  
[@bruval.real.estate](mailto:@bruval.real.estate)

