

Colinas Verdes: Investment Opportunity

Colinas Verdes Overview

Located in the Algarve region, just 10 km from Lagos' stunning beaches, Colinas Verdes is classified as urban land ('Urbano'). The site features a 2,380 m² plot with existing infrastructure like roads, electricity, water, and internet, and a planned sewage system implementation in 2026. This is a prime opportunity for residential, tourism, or eco-friendly development.

Investment Highlights

- Strategic location near world-class beaches, golf courses, and recreational areas.
- Urban classification ('Urbano') allows for immediate development upon permits.
- Current price: EUR125,000 (EUR52.52/m²), significantly below the market rate.
- Land value projected to grow 2-3x following infrastructure completion in 2026.
- Building index up to 40%, offering flexibility for various projects.

Development Potential

- Ideal for eco-tourism, luxury housing, or high-demand tourist accommodations.
- Municipality supports sustainable and environmentally friendly development.
- Infrastructure improvements, including a EUR65,000 sewage system budgeted for 2026, will significantly boost the region's value.

Financial Overview

- Property costs include:
 - IMT (Property Transfer Tax): 6.5% of the plot price.
 - Stamp Duty: 0.8% of the plot price.
 - Notary and legal fees: typically several hundred euros.
- Expected ROI:
 - Without development: Land value growth of 90% post-2026.
 - With development: ROI of up to 281% (up to EUR476,000 in total value).

Lifestyle and Community

Colinas Verdes offers a serene living environment with a diverse multinational community. Located close to Lagos' famous beaches, nature reserves, and cultural attractions, it is ideal for families, retirees, and investors looking to blend luxury and sustainability.

Colinas Verdes: Investment Opportunity

Attachments

Below are the following supporting documents:

1. CADERNETA PREDIAL URBANA (Urban Land Registry Record).
2. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOS (Municipal Master Plan for the Lagos Region).
3. Map highlighting the plot location.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO **CONCELHO:** 07 - LAGOS **FREGUESIA:** 07 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BENSFRIM E BARÃO DE SÃO JOÃO

ARTIGO MATRICIAL: 1280 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LAGOS **sob o registo nº:** 16823-B44

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 08 - FARO **CONCELHO:** 07 - LAGOS **FREGUESIA:** 02 - BENSFRIM (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 1189

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: COLINAS VERDES **Lote:** 44 **Lugar:** BENSFRIM **Código Postal:** 8600-069 BENSFRIM

CONFRONTAÇÕES

Norte: Lote 43 **Sul:** Lote 53 e Lautis **Nascente:** Rua **Poente:** Lote 43 e 53

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

Descrição: Lote de terreno.

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 2.380,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 0,0001 m² **Área bruta de construção:** 0,0001 m² **Área bruta dependente:** 0,0001 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1990 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €11.995,04 **Determinado no ano:** 2022

Percentagem para cálculo da área de implantação: 18,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação

Coordenada X: 149.620,00 **Coordenada Y:** 22.197,00

$$\frac{Vt^*}{10.980,00} = \frac{Vc}{615,00} \times \left[\frac{A}{0,0000} \times \frac{\%}{18,00} + \left(\frac{Ac}{0,0000} + \frac{Ad}{11,9000} \right) \right] \times \frac{Cl}{1,50} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cq}{1,000}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod1 do IMI nº : 1536730 **Entregue em :** 2007/09/22 **Ficha de avaliação nº:** 1939482 **Avaliada em :** 2008/01/19

TITULARES

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 212123327

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOS

ALTERAÇÃO

Programa de Execução e Plano de Financiamento

Projeto	Designação	Prioridade	Total	Ano1	Ano2	Ano3	Ano4	Ano5	Ano6	Ano7	Ano8	Ano9	Ano10
1.1	Museu dos Descobrimentos	1	1.500	600	900								
1.2	Constituição do Fórum dos Descobrimentos	1	3.500	900	600								
2.1	Centro de Desportos Marítimos de Vento	1	3.500						700	1.400			1.400
2.3	Centro de Estágios Desportivos de Lagos	2	90.000		6.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000		
2.4	UOPG.07 – Montanhas da Luz	2	65			13		52					
2.5	UOPG.08 – Colinas Verdes	2	65					13	52				
2.6	UOPG.09 – Pedreiras de Monte Júlio (PED)	2	100				20	40					
4.1	Estudo de Política de Solos M. e de Compensação Urbanística	1	100	30	40	30							
4.2	UOPG.02 – Luz	1	120	24	72	24							
4.3	UOPG.03 – Odiáxere	1	120	36	48	36							
4.6	UOPG.06- Burgau, Parte Oriental	1	120	72	48								
4.7	UOPG.11 – Colégio	2	80	16	32	32							
4.8	UOPG.12 – Cotilho	2	80	16	32	32							
4.9	UOPG.13 – Pincho	2	80	16	32	32							
4.10	Plano Local de Habitação	1	50	20	20	30							
5.1	Meia Praia Acessos ao Exterior - Via de Ligação a Odiáxere	1	750	300	225	225							
5.2	Alternativa Viária a Bensafim Ligando a EM 535 à EN120	3	3.500						700	1.400			1.400
5.3	Meia Praia - Acessos ao Exterior - Via VZLigação a EN 125	1	1.000		400	600							
5.4	Integração da Ecovia Litoral do Algarve	2	1.300		260	260	260	260	260				260
6.1	Intervenções na Escola de Artes e Profissões	1	1.300	650	650								
6.3	Plano Estratégico Des. Atividades Coletivas e Equipamentos	1	60	40	20								
7.2	UOPG.14 - Faifeira e Funchal - AED	1	80	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
7.3	UOPG.15 - Stargayal. Envolvente Norte - AED	1	80	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
7.4	UOPG.16 - Pedra Alçada - AED	1	80	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
TOTAL			105.630	2.984	9.143	15.325	14.057	14.389	14.116	14.284	15.424	3.084	2.824
			100%	3%	9%	15%	13%	14%	13%	14%	15%	3%	3%

Quadro 5 – Cronograma Geral de Execução (valores em 1.000 €)

