

— EDIÇÃO 2026 —

CASCAIS

MELHORES BAIRROS

DESCUBRA ONDE MORAR E INVESTIR EM CASCAIS



BRUNA BARROS
AMI: 16107



+351 912 529 806



imoveisemportugal.com



[@imoveis_portugal](https://www.instagram.com/imoveis_portugal)



Divisão Territorial de Cascais

Entenda o que é Concelho, Freguesias e Outros Termos

Antes de explorar os bairros apresentados neste e-book, é importante compreender como o território de Cascais está organizado. Quem começa a procurar imóveis na região pode não estar familiarizado com termos como: concelho, freguesia, localidade e bairro.

O próprio nome “Cascais” pode se referir a três coisas diferentes. Pode indicar o concelho de Cascais, que corresponde ao município inteiro. Pode também se referir à freguesia chamada **União das Freguesias de Cascais e Estoril**. Ou ainda pode designar a própria **Vila de Cascais**, sede do concelho, localizada junto ao mar e amplamente conhecida por ser o coração da Riviera Portuguesa. É justamente essa área, conhecida como Vila de Cascais, que será o foco principal deste guia.

É importante saber que o Concelho de Cascais (município), que pertence ao Distrito de Lisboa, está dividido em quatro freguesias:

- União das Freguesias de Cascais e Estoril
- União das Freguesias de Carcavelos e Parede
- União das Freguesias de Alcabideche
- União das Freguesias de São Domingos de Rana

O mapa abaixo ajuda a visualizar essa divisão territorial dentro do concelho.



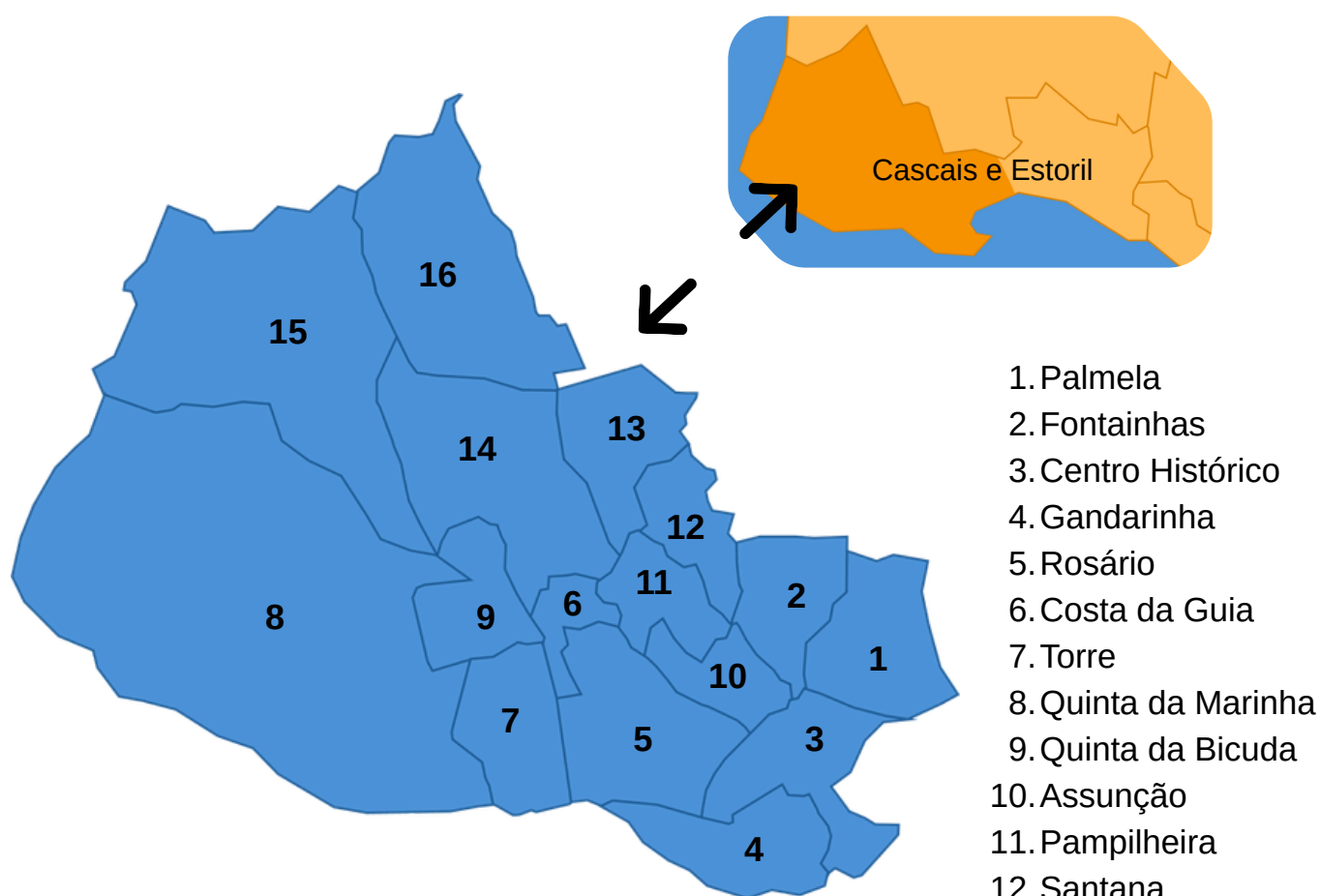
Divisão das freguesias do Concelho de Cascais



A União das Freguesias de Cascais e Estoril é a área administrativa que reúne duas localidades que formam a essência da Riviera Portuguesa e tornaram a região conhecida internacionalmente: 1 - Vila de Cascais e a 2 - Vila de Estoril.

Neste guia, exploramos os principais bairros da Vila de Cascais, área que concentra alguns dos endereços residenciais mais desejados de Portugal. A Vila de Estoril, por sua vez, também é um excelente lugar para morar, com bairros elegantes, proximidade do mar e excelente qualidade de vida. No entanto, por possuir características próprias, abordaremos em guia específico sobre Estoril.

No mapa abaixo ampliamos a área correspondente à Vila de Cascais, destacando os bairros que serão abordados neste guia.



BÔNUS: Ao final do E-book adicionamos dois bairros “oportunidade” pertencentes à Alcabideche, mas que merecem atenção: Alvide e Abuxarda

1. Palmela
2. Fontainhas
3. Centro Histórico
4. Gandarinha
5. Rosário
6. Costa da Guia
7. Torre
8. Quinta da Marinha
9. Quinta da Bicuda
10. Assunção
11. Pampilheira
12. Santana
13. Cobre
14. Birre
15. Areia
16. Aldeia de Juso





Escolas e bairros em Cascais

Entenda como funciona a região

Em Cascais, a escolha do bairro em função da escola funciona de forma um pouco diferente.

Como estamos diante de uma região relativamente pequena em extensão territorial, bem servida por estradas e boas conexões viárias, praticamente qualquer bairro da vila oferece acesso rápido a excelentes escolas num raio médio de 15 minutos de carro.

Toda a região é bem servida de escolas privadas e públicas, além de excelentes escolas internacionais. A escolha do bairro costuma estar muito mais ligada ao lifestyle, proximidade do mar, perfil residencial ou mais vibrante, *walkability* do que propriamente à distância até à escola.

Outro ponto importante é que o crescimento do número de famílias estrangeiras vivendo na Riviera Portuguesa continua impulsionando a chegada de novas instituições internacionais de ensino à região. Um dos exemplos mais recentes é o Kings College School Cascais, em Alcabideche, uma das marcas educacionais britânicas mais reconhecidas do mundo, reforçando ainda mais o posicionamento de Cascais como um dos principais polos internacionais de educação em Portugal.

Por esse motivo, ao longo deste guia comentamos especificamente sobre escolas apenas em alguns bairros onde determinadas instituições possuem maior relevância local ou proximidade imediata. Ainda assim, praticamente todos os bairros de Cascais oferecem acesso conveniente a excelentes escolas públicas, privadas e internacionais.

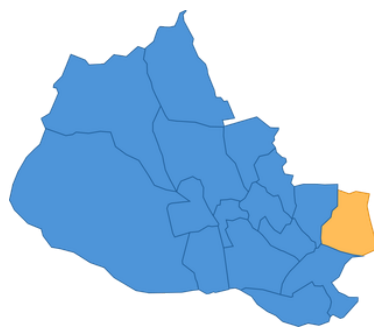
Você pode, portanto, escolher o bairro com tranquilidade, sabendo que toda a região é extremamente bem servida em termos educacionais.

Caso queira aprofundar-se neste tema, [clique aqui e acesse nosso guia completo sobre as melhores escolas de Cascais](#)



Palmela

Único bairro predominantemente residencial com acesso imediato à praia



Preço médio / m2 (faixa): ~ €11.500 / m² -
faixa: €5.000 a €20.000

Perfil: Residencial (baixo fluxo de turistas)

Distância ao Centro: menos de 1 km

Acesso às praias: Imediato

Vida a pé: Conveniente

Espaços verdes: Parque Palmela, grande área verde no centro do bairro

Escolas: Acesso rápido às principais escolas da Riviera Portuguesa

Palmela é um dos bairros mais nobres de Cascais e, para quem chega vindo do Estoril pela Avenida Marginal, é também o primeiro bairro que surge logo na entrada da cidade. A sua localização é especialmente privilegiada no coração da Riviera Portuguesa, conectado às praias da linha e a poucos passos do centrinho histórico de Cascais e do Casino Estoril.

Pode-se dizer que Palmela é o único bairro predominantemente residencial de Cascais com conexão imediata à praia. Basta atravessar a avenida para estar com o pé na areia. Não por acaso, foi escolhido no final do século XIX pela família Palmela, uma das mais influentes da aristocracia portuguesa, para construir residências de veraneio quando a elite lisboeta passou a frequentar Cascais durante o verão, acompanhando a presença da monarquia. Dessa época permanecem como referências o Palácio Palmela, elegante residência aristocrática voltada para a Praia da Duquesa, e o Parque Palmela, amplo jardim histórico que hoje ocupa uma parte importante do bairro.

Nas áreas mais próximas da costa encontram-se alguns dos edifícios residenciais mais luxuosos de Portugal, muitos com vistas abertas e desobstruídas para o Atlântico.

Apesar da proximidade com o centrinho histórico de Cascais e com o Casino Estoril, Palmela mantém um ambiente tranquilo e residencial. O acesso a pé é facilitado pelo paredão, o icónico calçadão pavimentado que acompanha o Atlântico e liga o centro histórico de Cascais ao Estoril. Caminhar por ali, passando por cafés e restaurantes sempre com o mar ao lado, é uma das experiências mais marcantes do lifestyle sofisticado da Riviera Portuguesa.

Acesse: [Guia completo sobre o bairro de Palmela em Cascais](#)



Bruna Barros
AMI: 16107



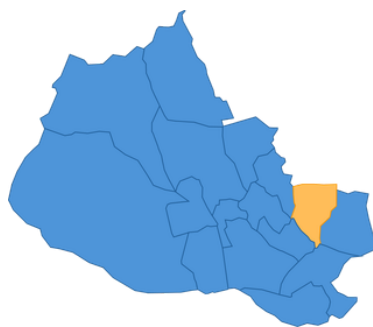
www.imoveisemportugal.com



+351 912 529 806

Fontainhas

Bairro central em transformação, com forte potencial de valorização



Preço médio / m2 (faixa): ~ €5.500 / m² -

faixa: €4.500 a €8.000

Distância ao Centro: menos de 1 km

Acesso às praias: de 800 m a 2 km, a depender da localização no bairro

Vida a pé: Conveniente

Espaços verdes: Bosque das Fontainhas, Paque Outeiro da Vela e Vale da Ribeira das Vinhas.

Escolas: Acesso rápido às principais escolas da Riviera Portuguesa

Fontainhas é um bairro residencial e central de Cascais que praticamente começa junto ao Mercado da Vila, ao lado do centrinho histórico, e se estende por cerca de dois quilômetros em direção norte. Mesmo nas áreas mais ao norte, mantém boa proximidade com o centro e a costa, sendo comum moradores irem a pé até o centrinho. Durante muitos anos foi percebido como uma zona secundária, mas hoje posiciona-se como uma área de oportunidade, ainda com preços abaixo dos bairros premium ao redor e forte potencial de valorização.

Apesar da proximidade ao centro, Fontainhas permanece preservado do fluxo turístico mais intenso, oferecendo um ambiente predominantemente calmo e residencial, bastante procurado por famílias.

O Colégio Amor de Deus, uma das instituições de ensino mais conceituadas da região, reforça esse perfil, assim como a proximidade de outras escolas nacionais e internacionais.

O bairro destaca-se também pelas áreas verdes estruturadas, que incentivam a vida ao ar livre e fortalecem o senso de comunidade. O Bosque das Fontainhas, parque urbano linear recentemente criado, ampliou a ligação a pé com o centro da vila. Fontainhas abriga ainda o Parque Outeiro da Vela e faz divisa com o Vale da Ribeira das Vinhas, um dos principais corredores ecológicos do concelho.

Bem servido de comércio e serviços, com a Rua de Alvide como principal eixo local, Fontainhas consolida-se como uma das zonas mais interessantes para viver Cascais com proximidade, estrutura e valores ainda competitivos.

Acesse: [Guia completo sobre o bairro de Fontainhas](#)



Bruna Barros
AMI: 16107



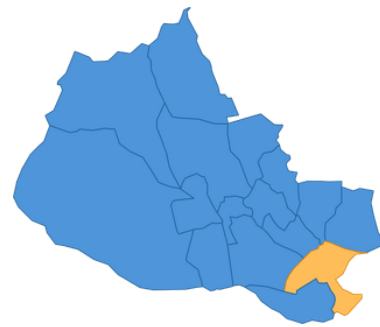
www.imoveisemportugal.com



+351 912 529 806

Centro Histórico

Lifestyle vibrante no coração de Cascais



Preço médio / m2 (faixa): ~ €11.500 / m² -
faixa: €8.000 a €20.000

Perfil: Urbano e vibrante, com alto fluxo turístico

Acesso às Praias: Imediato

Vida a pé: Tudo acessível a pé

Espaços verdes: Parque Marechal Carmona

Escolas: Acesso rápido às principais escolas da Riviera Portuguesa

O Centro Histórico de Cascais corresponde à parte mais antiga e característica da vila, onde se concentram algumas das principais referências culturais, arquitetônicas e turísticas da região. Caminhar por suas ruas é percorrer calçadas portuguesas, praças animadas e edifícios históricos que revelam a identidade e a história de Cascais. Morar no centrinho pode ser uma excelente escolha para quem valoriza um estilo de vida urbano e vibrante, com proximidade imediata às praias da baía, além de restaurantes, cafés, comércio e programação cultural. É o tipo de lugar onde praticamente tudo se faz a pé e onde a vida da vila acontece no dia a dia das ruas.

Por outro lado, é importante considerar que a zona concentra grande movimento e fluxo turístico ao longo de todo o ano, especialmente no verão. Isso faz com que o centrinho não tenha um perfil residencial tradicional, sobretudo para famílias que procuram mais tranquilidade.

Os imóveis no centrinho são, em sua maioria, apartamentos e casas em edifícios antigos, muitos deles já reabilitados. Predominam unidades mais compactas, ruas estreitas e estacionamento limitado. Também é comum encontrar prédios sem elevador ou garagem.

Ainda assim, existem pequenos núcleos mais reservados dentro do próprio centro histórico, com atmosfera mais residencial. A área entre a Cidadela de Cascais e a Praça 5 de Outubro costuma ser considerada uma das partes mais equilibradas para morar, já fora do miolo mais movimentado.

Morar no Centro Histórico de Cascais é, acima de tudo, uma escolha de estilo de vida.

Acesse: [Guia completo sobre como é viver no Centrinho Histórico](#)



Bruna Barros
AMI: 16107



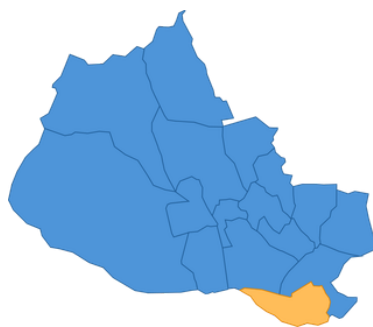
www.imoveisemportugal.com



+351 912 529 806

Gandarinha

Privacidade e exclusividade residencial junto ao Atlântico



Preço / m2 (faixa): ~ €6.000 a €12.000 / m²

Perfil: Residencial (baixo fluxo de turistas)

Distância ao Centro e Praias: poucas quadras

Vida a pé: Conveniente (recomenda-se ter carro)

Espaços verdes: Parque Marechal Carmona e ruas bem arborizadas

Escolas: Acesso rápido às principais escolas da Riviera Portuguesa

A Gandarinha é um dos bairros mais nobres e desejados de Cascais. Destaca-se pelas moradias amplas, ruas arborizadas e atmosfera residencial tranquila. Sua localização é um dos grandes diferenciais: está ao lado do centro histórico e tem a Marina de Cascais como porta de entrada natural pela costa. É possível ir a pé ao centrinho, às praias da baía, a restaurantes e cafés, mantendo um ambiente calmo, familiar e sofisticado.

Viver na Gandarinha é estar conectado aos principais pontos culturais e naturais da vila. A poucos passos encontra-se a formação rochosa da Boca do Inferno e, nas imediações, a Casa da Guia, com restaurantes voltados para o mar. A ciclovia que liga Cascais à Praia do Guincho passa junto ao bairro, convidando a caminhadas e passeios de bicicleta ao longo da costa. Seguindo pela costa, chegam-se às praias do Guincho e aos seus restaurantes de referência, além do rápido acesso aos campos de golfe da Quinta da Marinha.

A Gandarinha abriga ainda o parque mais tradicional de Cascais, o Parque Marechal Carmona. Mais do que um amplo espaço verde, o parque integra a chamada rota do Bairro dos Museus, que inclui o Museu Condes de Castro Guimarães e a Casa das Histórias Paula Rego. Com jardins, lagos e áreas de lazer, funciona como pulmão verde do bairro e palco frequente de eventos culturais.

A localização central da Gandarinha garante acesso rápido às melhores escolas nacionais e internacionais de Cascais, reforçando seu apelo junto a famílias que valorizam educação de qualidade e conveniência no dia a dia.

Acesse: [Guia completo sobre o bairro da Gandarinha em Cascais](#)



Bruna Barros
AMI: 16107



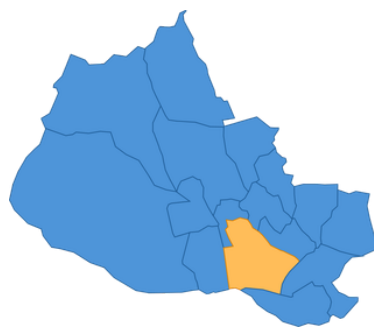
www.imoveisemportugal.com



+351 912 529 806

Rosário

um dos bairros mais completos e desejados para se viver em Cascais



Preço / m2 (faixa): ~ €5.000 a €10.000 / m²

Perfil: Residencial (baixo fluxo de turistas)

Distância ao Centro e Praias: 5 min de carro

Vida a pé: Conveniente

Espaços verdes: todo o bairro oferece ruas bem arborizadas

Escolas: Acesso rápido às principais escolas da Riviera Portuguesa

Seguindo pela costa do Atlântico em direção oeste, logo após a Gandarinha, encontra-se o Bairro do Rosário. É talvez o bairro mais recomendado e procurado de Cascais para se viver quando se consideram, em conjunto, localização, infraestrutura e qualidade de vida. Em comparação com a Gandarinha, o Rosário apresenta maior dimensão territorial, mais diversidade de comércio e serviços e maior presença de edifícios residenciais de alto padrão, mantendo ainda assim um perfil predominantemente familiar. Essa escala mais ampla não dilui seu caráter nobre; ao contrário, amplia as opções de imóveis e consolida o bairro como uma das zonas mais sofisticadas e estruturadas da vila, o que explica a sua elevada procura.

Implantado numa área ligeiramente mais elevada, no topo das falésias, o bairro oferece em diversos pontos vistas abertas para o mar, reforçando seu apelo residencial e a consistência de sua valorização imobiliária.

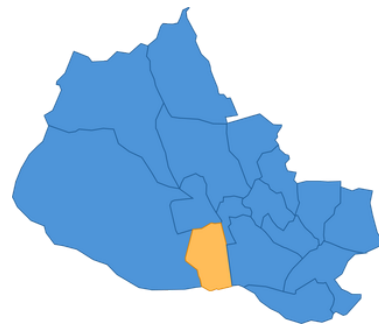
A Avenida 25 de Abril funciona como verdadeiro eixo central do dia a dia, reunindo cafés, padarias, bancos, farmácias e comércio de proximidade. Essa concentração de serviços permite que muitos moradores resolvam grande parte da rotina a pé, algo cada vez mais valorizado. A proximidade com a Casa da Guia, a linha da costa e a ciclovía que liga Cascais ao Guincho reforça essa sensação de praticidade aliada a um estilo de vida ao ar livre.

Consolidado como zona premium, o Rosário combina vista mar, centralidade, infraestrutura urbana consolidada e estabilidade patrimonial. Para quem busca residência permanente em Cascais, é frequentemente visto como uma das escolhas mais equilibradas, completas e desejadas da vila.

Acesse: [Guia completo sobre o bairro do Rosário](#)

Costa da Guia

Uma extensão do bairro do Rosário, com maior privacidade e atmosfera 'boutique'



Preço / m2 (faixa): ~ €6.000 a €11.000 / m²

Perfil: Residencial (baixo fluxo de turistas)

Distância ao Centro / Praias: ~ 1,5 km

Vida a pé: recomenda-se carro

Espaços verdes: Todo o bairro com ruas bem arborizadas

Escolas: Acesso rápido às principais escolas da Riviera Portuguesa

Partindo do Bairro do Rosário na direção oeste, após a Rua da Torre, que marca o limite entre os dois bairros, tem início a Costa da Guia. Apesar de ser uma extensão natural do bairro do Rosário, a comunidade apresenta uma atmosfera mais “boutique” e reservada, com menor densidade construtiva, ruas arborizadas e predominância de casas amplas e de alto padrão, já em transição para a prestigiada Quinta da Marinha, considerada a comunidade mais premium de Cascais.

Um dos seus grandes diferenciais é a ligação íntima com a costa atlântica na parte sul. A Costa da Guia oferece fácil acesso à Estrada do Guincho (N247), à ciclovía Cascais–Guincho e aos passeios à beira-mar, integrando ao cotidiano uma vivência sofisticada junto ao oceano. Embora a faixa costeira concentre algum fluxo turístico, especialmente nas proximidades da Casa da Guia e da Boca do Inferno, o núcleo do bairro mantém perfil claramente residencial e tranquilo.

Essa micro-zona é reconhecida por pontos de interesse como a Casa da Guia, com restaurantes e vistas privilegiadas sobre o Atlântico; o Farol da Guia, que deu nome ao bairro; e a Boca do Inferno, um dos cenários naturais mais emblemáticos de Cascais.

A localização permite chegar em poucos minutos ao centro histórico, às praias do Guincho e aos campos de golfe da região. A oferta educacional também é um ponto forte, com escolas particulares e internacionais a curta distância, fator que atrai muitas famílias.

No mercado imobiliário, a Costa da Guia posiciona-se no segmento premium, com valores por metro quadrado entre os mais elevados da vila.

Acesse: [Guia completo sobre a Costa da Guia](#)



Bruna Barros
AMI: 16107

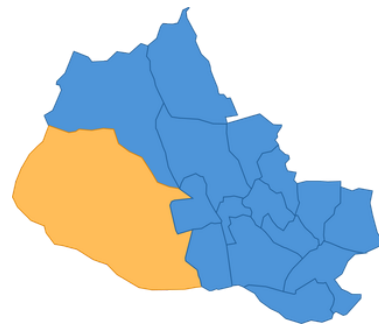


www.imoveisemportugal.com



+351 912 529 806

Quinta da Marinha



Comunidade fechada considerada uma das mais 'premium' de toda a Europa

Preço / m2 (faixa): ~ €7.500 a €30.000 / m²

Perfil: Comunidade fechada residencial

Distância ao Centro: 8 a 10 min de carro

Acesso às praias: 7 min de carro

Vida a pé: necessário carro

Espaços verdes: todo o condomínio é arborizado, com parques e espaços verdes.

Escolas: Acesso rápido às principais escolas da Riviera Portuguesa

A Quinta da Marinha é o endereço mais exclusivo de Cascais e um dos mais prestigiados de Portugal. Trata-se de uma comunidade fechada de altíssimo padrão, marcada pela presença de moradias amplas, grandes lotes e infraestrutura de resort 5 estrelas. Está localizada entre o Oceano Atlântico e o Parque Natural de Sintra-Cascais.

Sua localização é estratégica: a poucos minutos do centro histórico de Cascais, da Marina e da Casa da Guia, e com acesso direto às praias do Guincho e às trilhas da Serra de Sintra. Em menos de 30 minutos chega-se a Lisboa e ao aeroporto.

A infraestrutura interna é um dos grandes diferenciais. A Quinta da Marinha abriga dois dos campos de golfe mais renomados da Europa, o Oitavos Dunes e o Onyria Quinta da Marinha Golf, além de um centro hípico de referência internacional. Hotéis cinco estrelas, spa, health club, restaurantes e serviços premium completam a experiência. A presença de segurança reforçada e o ambiente discreto atraem um público internacional de alto perfil, que busca segunda residência ou moradia principal com elevado padrão de qualidade de vida.

Consolidada como zona super premium, a Quinta da Marinha representa o topo do mercado residencial de Cascais. Para quem busca exclusividade, natureza, privacidade e infraestrutura de padrão internacional, trata-se de uma das escolhas mais seguras e desejadas da Riviera Portuguesa.

[Saiba mais sobre a Quinta da Marinha](#)



Bruna Barros
AMI: 16107



www.imoveisemportugal.com



+351 912 529 806

Quinta da Bicuda



Ao lado da Quinta da Marinha, é considerada uma das áreas residenciais mais exclusivas de Cascais

Preço / m2 (faixa): ~ €6.500 a €11.000 / m²

Perfil: Residencial (baixo fluxo de turistas)

Distância ao Centro / Praias: ~ 1,5 km

Vida a pé: Conveniente

Espaços verdes: bairro arborizado e com diversos espaços verdes

Escolas: Acesso rápido às principais escolas da Riviera Portuguesa

Ao lado da Quinta da Marinha está a Quinta da Bicuda, um bairro nobre que partilha parte da atmosfera sofisticada da sua vizinha mais prestigiada. Considerada uma zona nobre de Cascais, a Bicuda posiciona-se no mapa da vila como uma comunidade tranquila, arborizada e predominantemente residencial.

Próximo ao oceano e ao Parque Natural de Sintra-Cascais, o bairro oferece fácil acesso a algumas das paisagens mais bonitas da região, incluindo as praias do Guincho e da Cresmina. Ao mesmo tempo, o centro histórico de Cascais está a poucos minutos de carro.

O estilo de vida na Quinta da Bicuda está muito ligado à natureza e às atividades ao ar livre. A proximidade com campos de golfe como o Quinta da Marinha Golf e o Oitavos Dunes, ambos rodeados por pinhais e com vistas para o Atlântico, faz da região um destino privilegiado para atividades ao ar livre. A zona também é conhecida pelo seu centro hípico e pela presença de trilhas e áreas verdes que convidam a caminhadas e passeios de bicicleta. Restaurantes, cafés e pequenos serviços completam a vida de bairro, mantendo uma atmosfera tranquila e residencial.

Do ponto de vista imobiliário, a zona é marcada principalmente por moradias elegantes e por empreendimentos residenciais de baixa densidade, além de projetos conhecidos como o Vila Bicuda e o resort Quinta da Bicuda, que reforçam o caráter residencial e o potencial de valorização do bairro.

[Saiba mais sobre a Quinta da Bicuda](#)



Bruna Barros
AMI: 16107



www.imoveisemportugal.com



+351 912 529 806

Assunção

uma das zonas residenciais mais centrais da Vila de Cascais



Preço / m2 (faixa): ~ €4.500 a €9.000 / m²

Perfil: Residencial (baixo fluxo de turistas)

Distância ao Centro / Praias: ~ 1,5 km

Vida a pé: Conveniente

Espaços verdes: Parque Urbano da Ribeira dos Mochos, Vale da Ribeira das Vinhas

Escolas: Acesso rápido às principais escolas da Riviera Portuguesa

Partindo do centrinho histórico de Cascais em direção ao norte, à medida que nos aproximamos da Avenida 25 de Abril, inicia-se a transição para o bairro da Assunção. Trata-se de uma das zonas residenciais mais centrais da vila, muito próxima das praias da baía e do centro histórico, mas ao mesmo tempo protegida do fluxo turístico mais intenso. O bairro é marcado por ruas arborizadas, amplas moradias e uma atmosfera tranquila, residencial e voltada para famílias.

Viver no bairro significa estar a cerca de 1 a 1,5 km da zona costeira, distância que muitos moradores percorrem a pé até ao centrinho ou às praias. A Avenida 25 de Abril funciona como o principal eixo urbano da região, concentrando comércio, cafés, restaurantes, farmácias e serviços que dão suporte ao dia a dia.

As áreas verdes também se destacam. A leste encontra-se o Vale da Ribeira das Vinhas, um dos principais corredores ecológicos de Cascais, com caminhos pavimentados e ciclovias que se estendem até o Mercado da Vila, conectando o bairro ao centrinho histórico de Cascais. Já na parte oeste, dentro do bairro, localiza-se o Parque Urbano da Ribeira dos Mochos.

Assunção também está bem posicionada em relação às escolas, abrigando o Colégio Quadrante, próximo ao Colégio Aprendiz e Colégio Amor de Deus, além de estar a poucos minutos de escolas internacionais como King's College School, St. Julian's School, St. John's School e Greene's College Oxford.

Outro ponto importante é a proximidade com o Hospital CUF Cascais, já na transição norte do bairro, junto à zona da Pampilheira, trazendo mais praticidade e segurança para quem vive na região.

Acesse: [Guia completo sobre o bairro da Assunção](#)



Bruna Barros
AMI: 16107



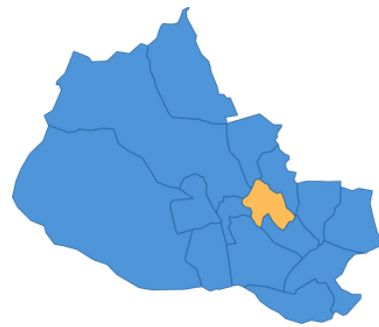
www.imoveisemportugal.com



+351 912 529 806

Pampilheira

Bairro residencial em ascensão, bem localizado e com preços ainda atrativos



Preço / m2 (faixa): ~ €4.000 a €8.000 / m²

Perfil: Residencial (baixo fluxo de turistas)

Distância ao Centro / Praias: ~ 1,5 km

Vida a pé: Conveniente (recomenda-se carro)

Espaços verdes: Parques no próprio bairro e proximidade com o Vale da Ribeira das Vinhas

Escolas: Acesso rápido às principais escolas da Riviera Portuguesa

A Pampilheira é um bairro residencial localizado na parte norte da vila de Cascais, atrás do Rosário e de Assunção. Trata-se de uma área tranquila que tem vindo a ganhar destaque entre famílias portuguesas e estrangeiras que procuram viver perto do centro de Cascais, mas afastadas do movimento turístico e do trânsito mais intenso da vila. A sua localização permite chegar ao centro histórico e às praias em poucos minutos, mantendo ao mesmo tempo um ambiente mais reservado e voltado para a vida familiar.

O bairro desenvolve-se principalmente ao longo da Avenida Engenheiro Adelino Amaro da Costa, a principal artéria da Pampilheira. É nesta avenida que se concentra a maior parte do comércio local e serviços de conveniência. Outro ponto importante é a proximidade com o Hospital / Clínica CUF Cascais, localizado já nas imediações do Bairro do Rosário, garantindo acesso rápido a um dos principais centros médicos da região.

A Pampilheira também é bem servida de escolas, tanto portuguesas como internacionais. Além de contar com boas opções nas proximidades, a localização próxima da A5 facilita o acesso às principais escolas da linha Lisboa-Cascais.

Do ponto de vista imobiliário, a Pampilheira destaca-se pela boa relação entre localização e valor dentro da vila de Cascais. Enquanto bairros vizinhos como Rosário, Birre e Cobre já alcançaram patamares de preço mais elevados, a Pampilheira ainda apresenta valores relativamente competitivos, o que torna a região uma oportunidade interessante para famílias que desejam morar em Cascais.

Acesse: [Guia completo sobre a Pampilheira](#)



Bruna Barros
AMI: 16107



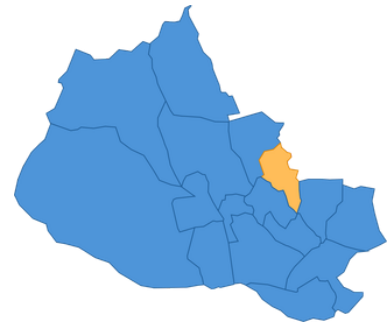
www.imoveisemportugal.com



+351 912 529 806

Santana

Bairro residencial ainda pouco destacado no mapa de Cascais, mas ideal para viver e com preços ainda atrativos



Preço / m2 (faixa): ~ €4.000 a €7.500 / m²

Perfil: Residencial (baixo fluxo de turistas)

Distância ao Centro / Praias: 5 - 7 min. de carro

Vida a pé: recomenda-se carro

Espaços verdes: Vale da Ribeira das Vinhas

Escolas: Acesso rápido às principais escolas da Riviera Portuguesa

Partindo do bairro da Assunção na direção norte, inicia-se a transição para o bairro de Santana. A zona de Santana também é caracterizada pela predominância de moradias residenciais e por uma atmosfera tranquila, bastante apreciada por famílias. Um fato interessante é que o bairro está na mesma faixa geográfica ao norte de Cascais onde se encontram dois dos bairros mais nobres da cidade: Birre e Cobre. Apesar de ser praticamente uma extensão do bairro do Cobre, seu vizinho imediato, Santana ainda é pouco conhecido entre estrangeiros (expatriados) e até mesmo por muitos portugueses. O bairro não recebe os mesmos holofotes de seus vizinhos, que já carregam uma aura mais premium. Nesse contexto, Santana pode ser visto como um bairro de oportunidade, já que seus preços ainda são mais atrativos e tendem a acompanhar, com o tempo, os valores mais elevados das zonas vizinhas.

Morar em Santana significa estar a apenas 5 a 7 minutos de carro do centrinho histórico de Cascais e de suas belas praias. O bairro também margeia, a oeste, o Vale da Ribeira das Vinhas, beneficiando-se de uma atmosfera verde e natural muito valorizada na região. Os moradores contam ainda com o Trilho da Ribeira das Vinhas, que liga a zona norte ao Mercado da Vila por caminhos pavimentados e ciclovias. Ao mesmo tempo, a proximidade com as vias A5 e N9 facilita o acesso rápido a Lisboa, Sintra e a outros pontos da chamada Riviera Portuguesa.

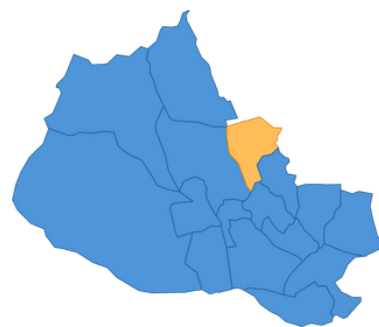
Além da tranquilidade residencial, o bairro também se destaca pela proximidade com algumas das principais escolas da região, como a King's College School, o Colégio Quadrante e o Colégio Aprendizes, além do tradicional Colégio Amor de Deus, em Alvide. Pela proximidade com a A5, Santana também permite acesso rápido a outras escolas da linha Cascais-Lisboa.

Acesse: [Guia completo sobre o bairro Santana](#)



Cobre

Cobre forma, em conjunto com o bairro de Birre, uma das zonas ao norte de Cascais mais desejadas para morar



Preço / m2 (faixa): ~ €5.500 a €11.000 / m²

Perfil: Residencial (baixo fluxo de turistas)

Distância ao Centro / Praias: ~ 1,5 km

Vida a pé: Conveniente

Espaços verdes: Vale da Ribeira das Vinhas.

Escolas: Acesso rápido às principais escolas da Riviera Portuguesa

Partindo de Santana em direção ao norte, já com leve inclinação para noroeste, inicia-se a transição para o bairro do Cobre que, junto com o vizinho bairro de Birre, forma uma das zonas residenciais mais valorizadas da parte norte de Cascais. A cerca de 5 a 7 minutos de carro do centrinho histórico e das praias da baía, o Cobre destaca-se pelo ambiente residencial sofisticado, com predominância de moradias amplas, ruas arborizadas e atmosfera tranquila, longe do fluxo turístico mais intenso da vila.

O acesso ao centro histórico e às praias é rápido, assim como a ligação às principais vias da região, como a A5, que conecta Cascais a Lisboa, e a N9, que facilita o acesso a Sintra e a outras zonas do concelho.

Assim como nos bairros de Assunção e Santana, o Cobre também se beneficia da proximidade com o Vale da Ribeira das Vinhas, que margeia o bairro a leste. Esse corredor verde oferece caminhos pavimentados e ciclovias que ligam diferentes zonas da cidade até o centrinho de Cascais, acrescentando natureza e qualidade de vida ao dia a dia dos moradores.

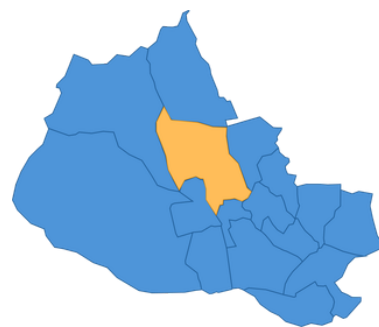
Morar no Cobre também significa estar próximo de algumas das principais escolas da região. Entre elas destacam-se a King's College School, Cascais, além de colégios como o Quadrante, o Aprendiz e o Amor de Deus. A proximidade com a A5 também facilita o acesso às escolas internacionais da região de Sintra, como TASIS Portugal e Carlucci American International School of Lisbon.

Acesse: [Guia completo sobre o Cobre](#)



Birre

Birre e Cobre são hoje duas zonas nobres de Cascais com excelente apelo residencial, ao norte da Vila



Preço / m2 (faixa): ~ €6.000 a €12.000 / m²

Perfil: Residencial (baixo fluxo de turistas)

Distância ao Centro / Praias: 5 - 7 min de carro

Vida a pé: Conveniente

Espaços verdes: Diversos parques e áreas preservadas nas proximidades

Escolas: Acesso rápido às principais escolas da Riviera Portuguesa

Fazendo divisa a oeste do bairro do Cobre, ainda na parte norte de Cascais, encontra-se o bairro de Birre. Como mencionado anteriormente, Birre e Cobre formam uma das zonas residenciais mais nobres e desejadas da cidade. Ambos apresentam características semelhantes, com predominância de moradias amplas, ruas tranquilas e uma atmosfera residencial sofisticada. Birre, no entanto, acabou ganhando maior notoriedade ao longo dos anos e é frequentemente percebido como um bairro ligeiramente mais estruturado e “premium”, com maior presença de comércio e serviços, ainda que predominantemente residencial e consolidado dentro desse conjunto.

Por estar um pouco mais a oeste, Birre também se encontra mais próximo da zona do Guincho e da sua faixa costeira. O bairro também está próximo do centrinho histórico de Cascais, 5 a 7 minutos de carro, e das praias da baía, permitindo acesso rápido à vida cultural e gastronómica da vila, mas sem estar inserido no fluxo turístico mais intenso. Ao mesmo tempo, por estar a norte da cidade, o bairro já se encontra mais próximo da Serra de Sintra, beneficiando-se de um ambiente mais verde e de maior contacto com a natureza.

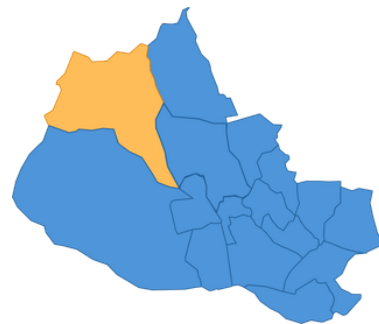
Outro ponto importante é a excelente acessibilidade. Birre está muito próximo da A5, o que facilita a ligação rápida tanto a Lisboa quanto a outros pontos da Riviera Portuguesa ao longo da linha Cascais-Estoril. A proximidade com a N9 também permite acesso fácil à região de Sintra, onde se encontram algumas das principais escolas internacionais da região, tornando o bairro especialmente conveniente para famílias.

Acesse: [Guia completo sobre Birre](#)



Areia

Bairro perto da praia do Guincho, ainda em fase de consolidação, com forte presença da natureza e ainda com ares de 'intocado'



Preço / m2 (faixa): ~ €4.000 a €9.000 / m²

Perfil: Residencial (baixo fluxo de turistas)

Distância ao Centro / Praias: ~ 1,5 km

Vida a pé: necessário carro

Espaços verdes: Bairro extremamente arborizado e com áreas intocadas. Atmosfera bucólica

Escolas: Acesso rápido às principais escolas da Riviera Portuguesa

Partindo de Birre, no sentido noroeste, avançamos para o bairro de Areia. Esta zona já se aproxima bastante da costa oeste de Cascais, nas proximidades do Guincho, onde se encontram algumas das praias naturais mais bonitas da costa portuguesa.

No mapa, Areia fica entre a Praia do Guincho e a prestigiada comunidade da Quinta da Marinha, que já comentamos aqui neste e-book. Por isso, Areia também é percebida como um bairro premium.

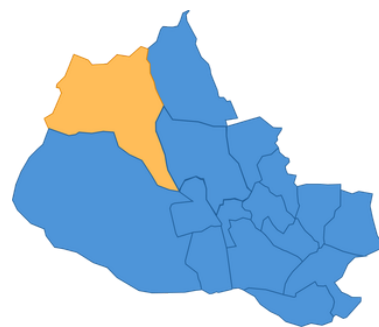
Diferente de Birre, Cobre ou de bairros mais urbanos e consolidados da faixa norte de Cascais, Areia traz uma sensação de território "intocado". Isso se deve à presença marcante da natureza, ao grande areal que acompanha a costa atlântica, origem do próprio nome "Areia", à forte influência do Parque Natural de Sintra-Cascais e também à atmosfera bucólica ligada ao seu passado rural. Durante muito tempo, a população local combinava atividades ligadas ao mar com pequenas produções agrícolas em terrenos próximos das casas, algo que ainda pode ser percebido em algumas partes do bairro.

O areal que separa o bairro da costa atlântica tem cerca de 1,5 km de extensão nesta parte do mapa. Isso faz com que seja possível chegar à praia caminhando, especialmente pela Rua da Areia, que liga diretamente o bairro à Praia da Arriba. Também nas proximidades encontra-se o passadiço das Dunas da Cresmina, um percurso muito utilizado para caminhadas que atravessa o sistema dunar e permite observar de perto uma das paisagens naturais mais interessantes da costa de Cascais.



Areia

Continuação ...



Areia está a poucos minutos do centro histórico de Cascais, normalmente entre 10 e 12 minutos de carro. O bairro também tem fácil acesso à autoestrada A5, que liga Cascais a Lisboa, além de estar próximo de diversas escolas e de zonas bem estruturadas da região. A proximidade com a Quinta da Marinha também é um ponto positivo para quem aprecia atividades ao ar livre, especialmente o golfe.

Do ponto de vista imobiliário, Areia é marcada por baixa densidade construtiva, com predominância de moradias de padrão elevado. Praticamente não existem edifícios verticais, o que reforça o caráter residencial e exclusivo da zona. Nos últimos anos, o bairro também começou a atrair a atenção de construtoras interessadas em novos condomínios de luxo.

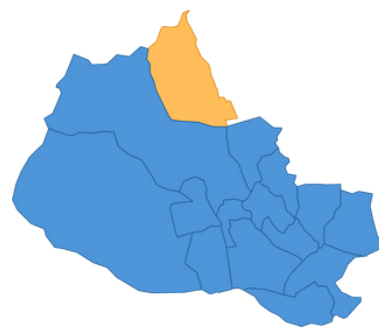
Como ainda é uma comunidade relativamente pequena e pouco consolidada, existe uma dispersão significativa de preços, o que pode representar oportunidades interessantes para quem procura casas dentro do segmento premium em Cascais.

Acesse: [Guia completo sobre Areia](#)



Aldeia de Juso

Bairro residencial mais ao norte da Vila de Cascais, com proximidade da Serra de Sintra



Preço / m2 (faixa): ~ €5.000 a €8.000 / m²

Perfil: Residencial (baixo fluxo de turistas)

Distância ao Centro / Praias: ~ 1,5 km

Vida a pé: Conveniente

Espaços verdes: Parque Pinhal da Aldeia de Juso.

Escolas: Colégio conceituado no bairro e fácil acesso às escolas internacionais da região

A Aldeia de Juso é um dos bairros mais ao norte de Cascais. Justamente por essa posição, encontra-se mais próxima e conectada à Serra de Sintra, e esse é um dos seus grandes diferenciais. O bairro “respira” a serra, com uma atmosfera mais verde e bucólica. Ao mesmo tempo, permanece a poucos minutos do centrinho de Cascais e de suas praias, representando com autenticidade o estilo de vida “entre a serra e o mar”.

Por ser um bairro menos óbvio para o público internacional e com baixo fluxo turístico, permanece discreto e, justamente por isso, merece uma análise mais atenta neste guia.

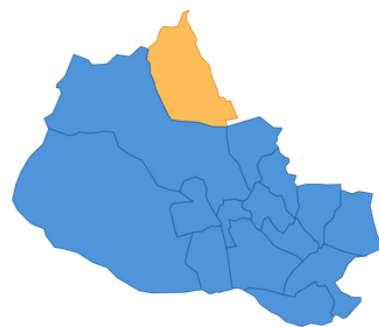
A começar pelo próprio nome, “Aldeia de Juso” já explica muito. Juso significa “baixo”, expressão usada pelas comunidades situadas em áreas mais elevadas da Serra de Sintra para se referirem à “aldeia de baixo”. Ainda hoje o bairro mantém traços de aldeia, inclusive no tamanho. A comunidade é pequena, com oferta reduzida de imóveis, o que reforça seu caráter exclusivo.

A conectividade é um dos seus pontos fortes. A N9-1 atravessa o bairro e funciona como eixo principal, ligando rapidamente a Serra de Sintra em um sentido e, no outro, ao centro de Cascais e ao acesso à A5. Em cerca de 5 minutos chega-se às praias do Guincho e em 10 minutos ao centro histórico. A ligação direta à A5 amplia a mobilidade, garantindo acesso rápido a Lisboa e às principais infraestruturas da linha Lisboa-Cascais.



Aldeia de Juso

Continuação ...



Com predominância de casas independentes e pequenos condomínios, a Aldeia de Juso apresenta perfil essencialmente familiar e residencial. Inserida no eixo que inclui Birre, Areia, Bicuda e Quinta da Marinha, integra uma das zonas mais valorizadas de Cascais. Ainda assim, em determinados segmentos, apresenta valores por metro quadrado mais equilibrados que alguns desses vizinhos, o que a torna especialmente interessante para quem busca morar na região com potencial de valorização.

Nos últimos anos, o bairro vem passando por transformação. Casas antigas estão sendo renovadas e ampliadas, e terrenos antes vazios dão lugar a projetos contemporâneos de padrão mais elevado. Como se trata de uma área pequena, com oferta naturalmente limitada, qualquer melhoria impacta diretamente os valores.

O comércio e os serviços concentram-se principalmente ao longo da Rua Chesol e da própria N9-1, com cafés, restaurantes, mercados e serviços do dia a dia.

A relação com a natureza é outro grande diferencial. O Pinhal da Aldeia de Juso, no coração do bairro, preserva uma área verde significativa e carrega história local. No passado, era ponto de encontro para piqueniques e festas da comunidade. Hoje, modernizado, oferece trilhas, áreas de lazer e espaços para atividades ao ar livre, mantendo viva essa identidade. Além disso, o município adquiriu uma grande área verde nas imediações para a criação do maior parque urbano do concelho, com ciclovias e zonas de lazer, reforçando ainda mais o caráter verde e a limitação de nova oferta construtiva na região.

Por estar ao norte de Cascais, a Aldeia de Juso tem acesso facilitado à Quinta da Beloura, em Sintra, onde se concentram importantes escolas internacionais, como a TESIS Portugal e a Carlucci American International School of Lisbon. A conexão direta com a A5 também garante fácil acesso às demais escolas da linha Lisboa-Cascais.

Acesse: [Guia completo sobre Aldeia de Juso](#)



Bônus:

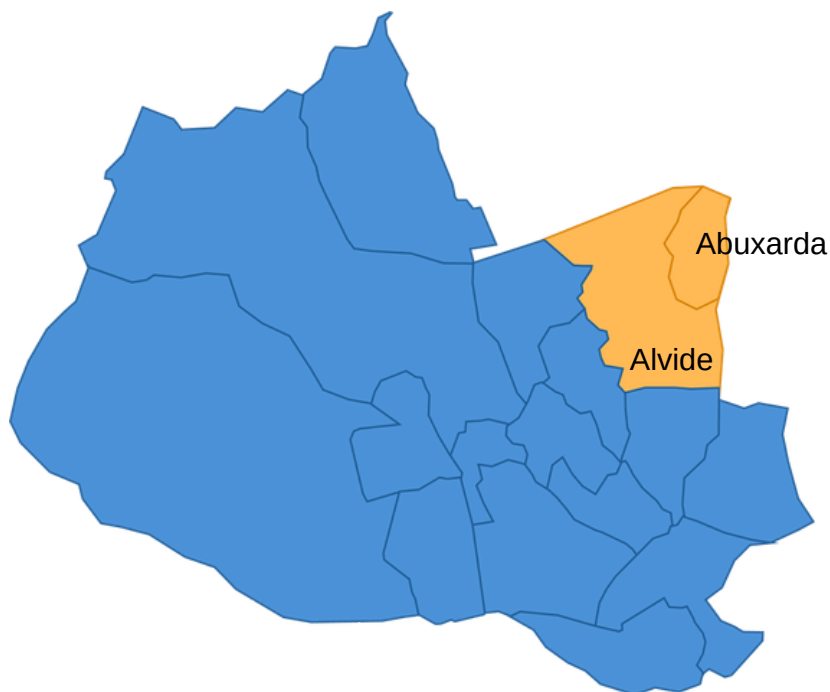
Dois bairros “oportunidade” em Alcabideche

Embora este guia tenha como foco principal os bairros pertencentes à Vila de Cascais, decidimos incluir também duas zonas localizadas na freguesia de Alcabideche que merecem atenção especial: **Alvide e Abuxarda**.

Apesar de não fazerem oficialmente parte dos limites da vila, esses bairros já se integram naturalmente ao cotidiano de Cascais e, na prática, a sua atmosfera residencial pouco difere de outras áreas da vila. Em alguns casos, inclusive, encontram-se mais próximos da costa e do centro de Cascais do que alguns bairros formalmente pertencentes à vila.

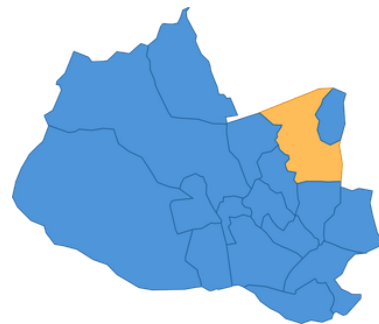
Por ainda não terem recebido o mesmo destaque que outras zonas de Cascais, Alvide e Abuxarda apresentam preços mais atrativos e um interessante potencial de valorização, configurando-se como verdadeiros bairros “oportunidade” para quem deseja morar ou investir na região.

No mapa abaixo destacamos as zonas de Alvide e Abuxarda dentro do concelho de Cascais.



Alvide

Ao norte de Fontainhas, Alvide atrai famílias que buscam proximidade com a Vila de Cascais em um ambiente mais tranquilo e reservado



Preço / m2 (faixa): ~ €4.500 a €8.000 / m²

Perfil: Residencial (baixo fluxo de turistas)

Distância ao Centro / Praias: ~ 1,5 km

Vida a pé: Conveniente

Espaços verdes: Vale da Ribeira das Vinhas

Escolas: Colégio conceituado no bairro e fácil acesso às escolas internacionais da região

Seguindo a partir de Fontainhas em direção norte e também para leste, começa o bairro de Alvide. Na prática, os dois bairros se interligam e existe uma zona de transição bastante natural entre eles. A própria Rua de Alvide funciona como uma divisória informal, embora seja difícil afirmar exatamente onde termina um e começa o outro. O Colégio Amor de Deus é um exemplo claro: oficialmente situado em Alvide, é frequentemente associado também a Fontainhas pela proximidade.

Embora um bairro seja praticamente a extensão do outro, Alvide, por avançar um pouco mais ao norte e ocupar uma cota mais elevada, já entra na zona de Alcabideche. Essa posição confere ao bairro uma percepção ligeiramente mais reservada em relação a Fontainhas, trazendo uma sensação de maior exclusividade, o que também se reflete nos valores dos imóveis. Ainda assim, Alvide, da mesma forma que Fontainhas, é considerado um bairro de oportunidade, pois seus preços ainda não refletem plenamente o prestígio da localização e a qualidade de vida da comunidade.

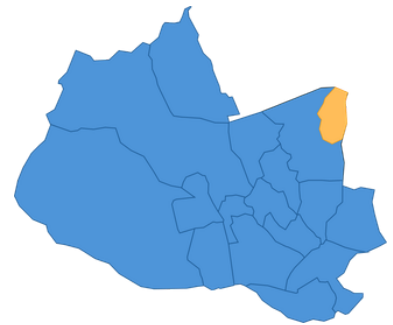
Por estar colado a Fontainhas, Alvide compartilha praticamente os mesmos atributos de bairro: proximidade ao centro histórico e às praias, acesso rápido à N9 e à A5, conexão facilitada com a linha Lisboa-Cascais e boa oferta de escolas. Também se beneficia da proximidade com parques e corredores naturais que estruturam essa parte norte da vila. Com predominância de moradias e pequenos condomínios, mantém um perfil familiar, consolidando-se como uma alternativa sólida para quem busca viver perto de tudo, mas com uma atmosfera mais reservada e preços ainda relativamente acessíveis, além de um bom potencial de valorização.

Acesse: [Guia completo sobre Alvide](#)



Abuxarda

Pequena zona ao norte de Alvide, junto à A5, que vem passando por uma transformação para um perfil cada vez mais premium



Preço / m2 (faixa): ~ €5.000 a €9.000 / m²

Perfil: Residencial (baixo fluxo de turistas)

Distância ao Centro / Praias: ~ 1,5 km

Vida a pé: Conveniente

Espaços verdes: Proximidade com Vale da Ribeira das Vinhas. Bairro ainda com muitas áreas intocadas.

Escolas: Colégio conceituado no bairro e fácil acesso às escolas internacionais da região

A Abuxarda é uma pequena microzona situada na parte norte de Alvide, praticamente colada à A5 e muito próxima ao Hospital de Cascais. Embora muitas vezes seja referida como parte de Alvide, decidimos destacá-la aqui como uma zona de oportunidade por um motivo específico: a influência direta da Amoreira, bairro localizado logo a leste da N9, estrada que delimita o bairro de Alvide/Abuxarda e Amoreira.

A Amoreira, também pertencente à freguesia de Alcabideche, já se consolidou como um bairro de moradias de alto padrão, com diversos projetos recentes e casas de grande dimensão. Esse movimento de valorização começa agora a “contaminar” a Abuxarda, especialmente nas áreas situadas deste lado da N9, onde ainda existem grandes parcelas de terreno e uma ocupação muito baixa.

Como resultado, a Abuxarda começa a atrair projetos residenciais de maior qualidade, com moradias amplas e arquitetura contemporânea. Por ainda ser uma zona pouco conhecida dentro do mercado imobiliário de Cascais, os valores permanecem mais competitivos do que em bairros já consolidados como Birre ou Cobre, o que coloca a região como uma oportunidade interessante para quem procura construir ou adquirir uma casa de alto padrão perto de Cascais.

[Saiba mais sobre Abuxarda](#)

Quer ajuda para encontrar o imóvel ideal em Cascais?



Bruna Barros CAP International

Bruna Barros é sócia-proprietária da CAP International, imobiliária global especializada no mercado imobiliário em Portugal, com presença também em Miami (EUA) e São Paulo (Brasil).

Filiada à rede **Keller Williams**, um dos maiores grupos imobiliários do mundo, Bruna traz para Portugal padrões internacionais de excelência que, aliados à sua ampla experiência no mercado local português, permitem oferecer a clientes e investidores um atendimento altamente profissional e personalizado.

Com mais de 15 anos de atuação no mercado imobiliário internacional, acompanha compradores portugueses e estrangeiros em todas as etapas do investimento.



+351 912 529 806



@imoveis_portugal



imoveisempportugal.com



Bruna Barros
AMI: 16107



www.imoveisempportugal.com



+351 912 529 806