



Vamos em  
**EQUIPA** vender  
a **SUA** casa?

+ DE **200**

SONHOS DE  
FAMÍLIAS  
REALIZADOS

Estudo de Mercado

**Carla Franco**

Consultora Imobiliária

**CENTURY 21**<sup>®</sup>  
Colombo



**Estimados Sr. José Lopes e Sr.<sup>a</sup> Maria Gonçalves,**

Em primeiro lugar, obrigada pela confiança depositada em mim.

Neste documento, apresento-vos uma análise comparativa de mercado, especificamente da zona onde se encontra o vosso imóvel.

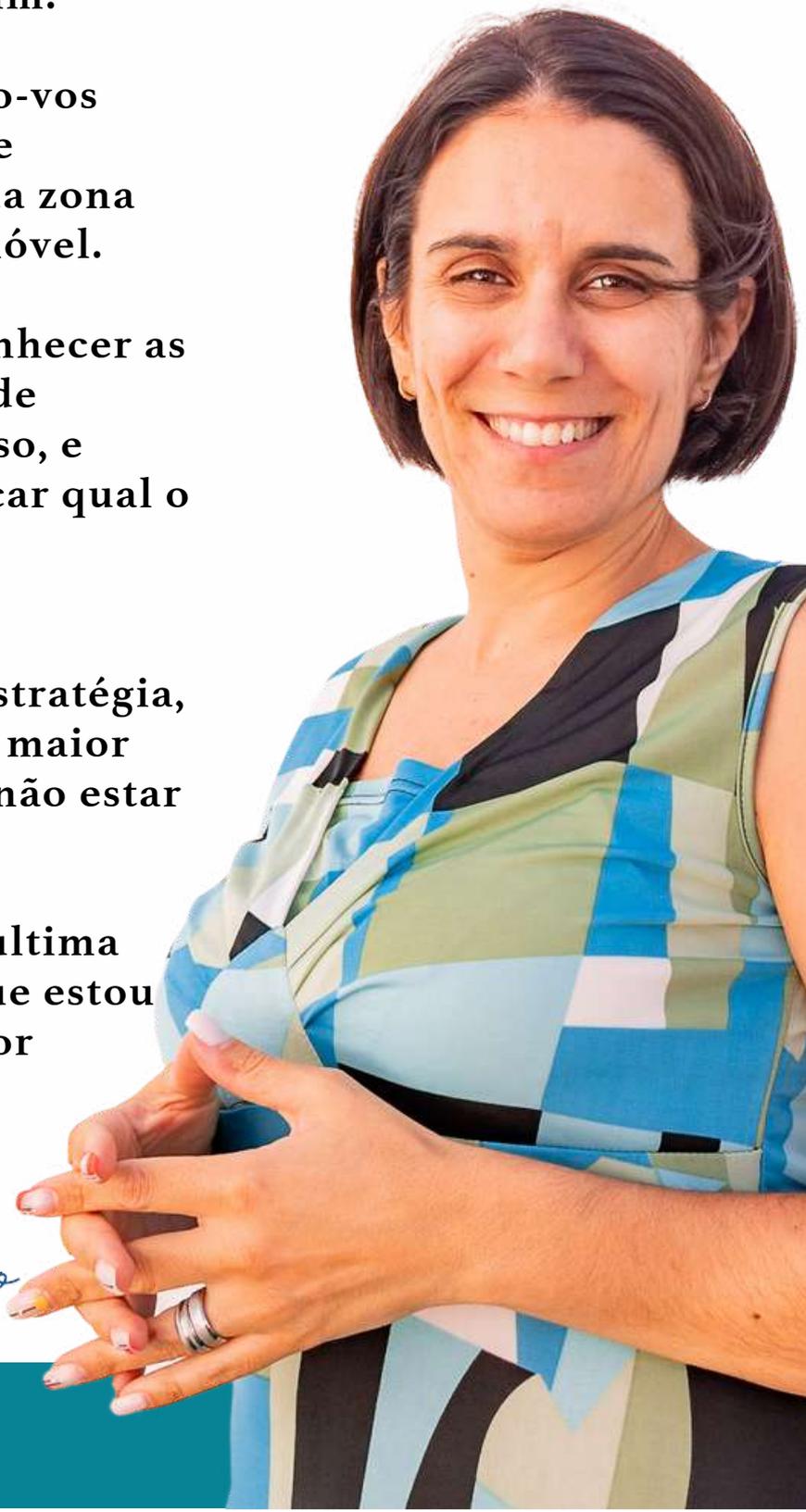
Esta análise permite-vos conhecer as características e os valores de imóveis semelhantes ao vosso, e consequentemente identificar qual o melhor valor para a vossa propriedade.

Desta análise resulta uma estratégia, a qual acredito ser do vosso maior interesse. Contudo, podem não estar de acordo.

Quero assegurar-vos que a última palavra é sempre vossa, e que estou aqui para encontrar a melhor solução para vós.

Atenciosamente,

*Carla Sofia Franco*



# Caracterização

## Do seu imóvel



<b>Proprietários</b>	Sr. José Lopes e Sr. <sup>a</sup> Maria Gonçalves
<b>Morada</b>	Rua da Liberdade nº1000
<b>Área Bruta</b>	165,12 m <sup>2</sup>
<b>Área Terreno</b>	322,50 m <sup>2</sup>
<b>Ano</b>	1988
<b>Nº de quartos</b>	5
<b>Casas de banho</b>	3
<b>Cozinha</b>	Equipada
<b>Exposição Solar</b>	N-P
<b>Estacionamento</b>	Sim
<b>Arrecadação</b>	Sim
<b>Estado de Conservação</b>	Remodelada
<b>Observações</b>	Piscina + Logradouro + Garagem

# Atributos e Objeções Do seu imóvel



## Atributos Favoráveis

Moradia isolada

Renovada em 2019

Ar Condicionado  
em todos os quartos e sala

5 Quartos

3 WC's

1 Varanda

2 Quartos no r/ch

1 Quarto com entrada autónoma  
rentabilizado em AIRBNB

Logradouro exterior com Piscina e  
espaço fechado para refeições

Garagem

Perto do centro da Freguesia, próximo  
dos transportes

## Possíveis objeções do comprador

3 Quartos são com tetos esconsos e com  
dimensão reduzida

Área da sala reduzida

Piscina não declarada nas finanças

Planta da casa e divisões inscritas em  
caderneta e CRP, diferentes das reais

# Imóveis similares

## À venda



Morada	Rua Sebastião da Gama, 1650
M2	108 m <sup>2</sup>
Ano	2001
Nº de quartos	3
Nº de Casas de banho	2
Estado de Conservação	Bom estado
Nº dias à venda	133 dias
Preço	229.000€



Morada	Rua Serra da Ossa nº 1572
M2	149 m <sup>2</sup>
Ano	2003
Nº de quartos	4
Nº de Casas de banho	3
Estado de Conservação	Bom estado
Nº dias à venda	5 dias
Preço	285.000€

# Imóveis similares

## Vendidos este ano



Morada	Rua Bernardino Machado
M2	215 m <sup>2</sup>
Ano	1994
Nº de quartos	4
Nº de Casas de banho	2
Estado de Conservação	Remodelada
Nº dias à venda	23 dias
Preço	284.700€   275.000€



Morada	Av. Cova dos Vidros
M2	283 m <sup>2</sup>
Ano	2000
Nº de quartos	4
Nº de Casas de banho	3
Estado de Conservação	Remodelada
Nº dias à venda	52 dias
Preço	275.000€   266.500€



Morada	Rua Ilha de Santa Maria
M2	216 m <sup>2</sup>
Ano	2000
Nº de quartos	3
Nº de Casas de banho	2
Estado de Conservação	Usada
Nº dias à venda	21 dias
Preço	239.000€   235.000€

# Imóveis similares

## Não vendidos



Morada	Rua Jaime Cortesão
M2	140 m <sup>2</sup>
Ano	2000
Nº de quartos	3
Nº de Casas de banho	2
Estado de Conservação	Usada
Nº dias à venda	56 dias
Preço	180.000€



Morada	Rua Alves Redol
M2	138 m <sup>2</sup>
Ano	1995
Nº de quartos	4
Nº de Casas de banho	2
Estado de Conservação	Usada
Nº dias à venda	70 dias
Preço	178.500€



Morada	Rua Soeiro Pereira Gomes
M2	142 m <sup>2</sup>
Ano	2000
Nº de quartos	4
Nº de Casas de banho	2
Estado de Conservação	Remodelada
Nº dias à venda	63 dias
Preço	185.000€

## Imóveis similares

# Oferta em portais imobiliários



**Morada independente na rua Cidade Castelo**

**265.500 €** Garagem incluída

T6 264 m<sup>2</sup> construídos

Excelente oportunidade Moradia com 3 pisos T6+1, dois pisos independentes para habitação ( opimo p

☎ 265565231 [✉ Contactar](#)



**Morada independente em Quinta do Conde, Se**

**289.700 €** Garagem incluída

T5 248 m<sup>2</sup> construídos

Morada T5 isolada composta por 3 pisos: rchão comp comércio com 2wcs área 75m2 e logradouro -Arrecada

☎ 265561842 [✉ Contactar](#)



**Morada independente em Quinta do Conde, Se**

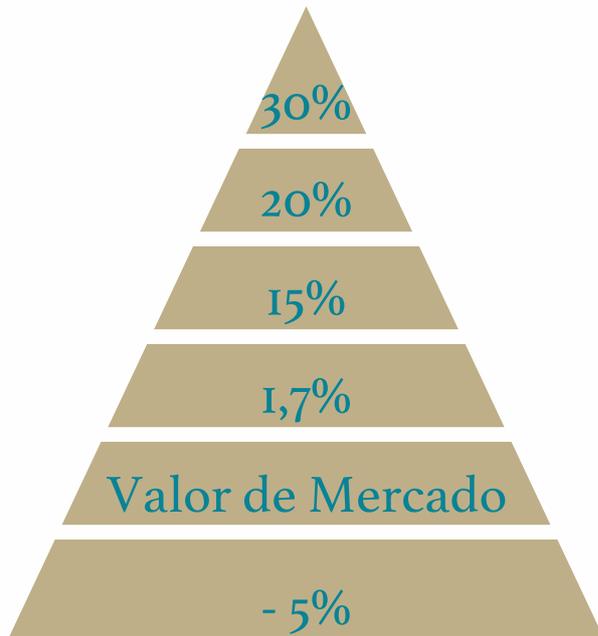
**289.700 €** Garagem incluída

T4 283 m<sup>2</sup> construídos

**\*\*OPORTUNIDADE\*\*** Moradia Isolada Bi-Familiar com 289.700€ **\*\*Fotorreportagem em breve\*\*** Moradia Iso

☎ 265563587 [✉ Contactar](#)

# A considerar Estatísticas

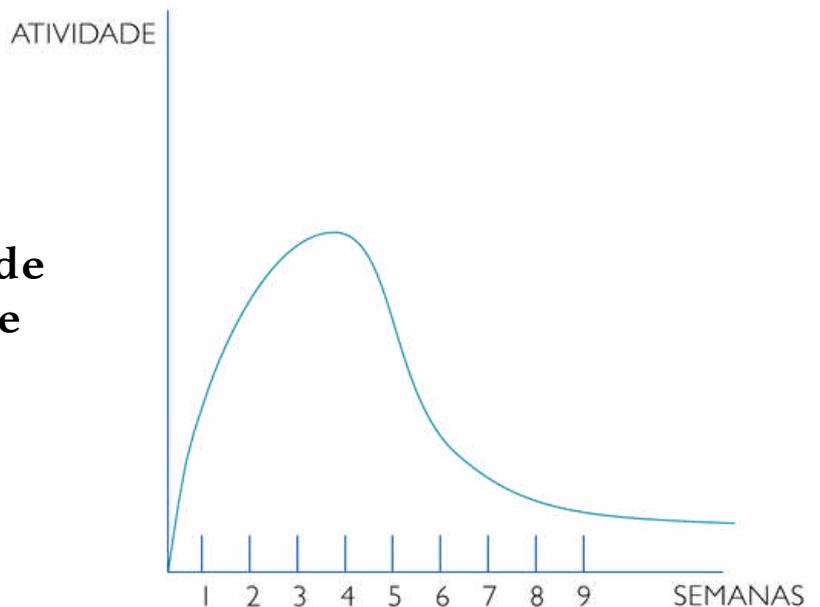


## Pirâmide do Preço

O preço errado não atrai os compradores certos.

## Interesse

Nas primeiras 4 semanas de promoção, o imóvel atinge o seu pico máximo de interesse junto dos compradores.



# Proposta de folha

## Características do seu imóvel



## O seu futuro lar

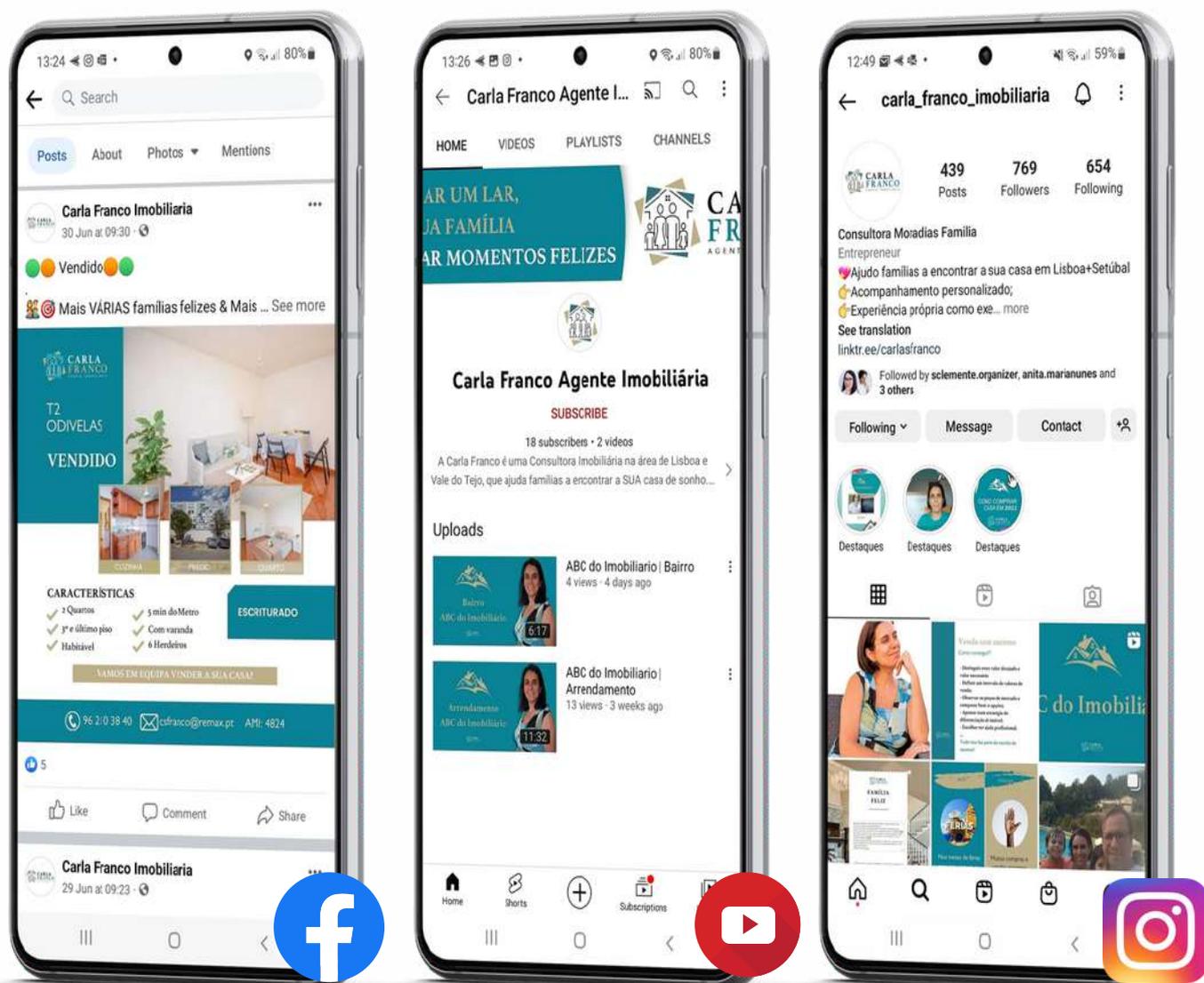
-  Oportunidade de uma moradia isolada com 165m2
-  T5 remodelado em 2019
-  Espaço exterior espaçoso com piscina, espaço de refeições
-  2 quartos no r/ch
-  Próximo de transportes, do centro da freguesia
-  Alojamento local num dos quartos com varanda com entrada própria

**Para mais informações,  
contacte-nos!**



# Exposição online

## Plataformas Digitais



O seu imóvel é ativamente promovido em diferentes plataformas digitais, tais como nas redes sociais, website e por email.

# Venda

## As condições

### Condições para trabalhar com Carla Franco

-  Comissão de 5% + IVA para imóveis transacionados com valor superior ou igual a 100.000 €.
-  Regime de Exclusividade.
-  Contrato com prazo de 6 meses.

Em equipa  
vamos vender  
a sua casa.



# Venda

## As condições

### Documentos necessários à venda do imóvel

-  Fotocópia do Cartão do Cidadão dos Proprietários
-  Cópia da Caderneta do Registo Predial
-  Cópia da Certidão do Teor do Registo Predial (ou Comercial para Empresas)
-  Cópia da Planta do Imóvel (garagem e arrecadação).
-  Cópia da Licença de Utilização do imóvel (Camâra Municipal)
-  Cópia da Escritura (a cedência de fotocópia da escritura é facultativa)
-  Ficha técnica do imóvel para imóveis posteriores a 2004
-  Certificado energético

Caso não tenha nenhum destes documentos, os mesmos podem ser obtidos na:  
Câmara Municipal (planta e licença de utilização);  
Conservatória (tirar apenas cópia simples dos registos e não a certidão);  
Finanças (caderneta predial) - através da internet com o código de proprietário da declaração IRS online.

A maior parte destes documentos terá de ser actualizada para se poder realizar a escritura pública de compra e venda.

# Venda

## A primeira impressão

A primeira impressão é a que fica registada,  
por isso prepare a sua casa para a venda.

- Casa arrumada, limpa, arejada e com cheiro agradável. Assim cria um ambiente cuidado;
- Vidros limpos e brilhantes;
- Casas de banho perfumadas com as juntas das cerâmicas sem fungos, cromados brilhantes (torneiras), tampa da sanita fechada;
- Camas feitas, armários e roupeiros arrumados;
- Cozinha com louça arrumada, sem cheiro, lixo despejado e sem panos ou toalhas suspensas na porta do forno;
- Abrir as janelas e os cortinados, todas as luzes acesas logo à chegada do cliente (mesmo que seja de dia);
- Casas com vista, devem evidenciar esse pormenor, por exemplo: cortinados abertos;

# Venda

## A primeira impressão

Pequenos pormenores podem fazer a diferença entre vender ou não o seu imóvel.

- Evitar a presença de animais de estimação, alguns compradores são bastante sensíveis aos cheiros dos animais e a alergias;
- Caso esteja calor ou frio e exista Ar Condicionado ou aquecimento, o mesmo deverá estar ligado para criar um ambiente de conforto;
- Terraços e/ou marquises bem limpos e retocar pinturas se necessário;
- Jardins bem cuidados, quando existem;
- Deixar o consultor imobiliário conduzir a visita, pois muitos compradores sentem-se intimidados pela presença dos proprietários.



**CARLA  
FRANCO**  
AGENTE IMOBILIÁRIA

Vamos em  
**EQUIPA** vender  
a **SUA** casa.

+ DE **200**

SONHOS DE  
FAMÍLIAS  
REALIZADOS

Obrigada pela  
**CONFIANÇA!**

**Carla Franco**

Consultora Imobiliária

