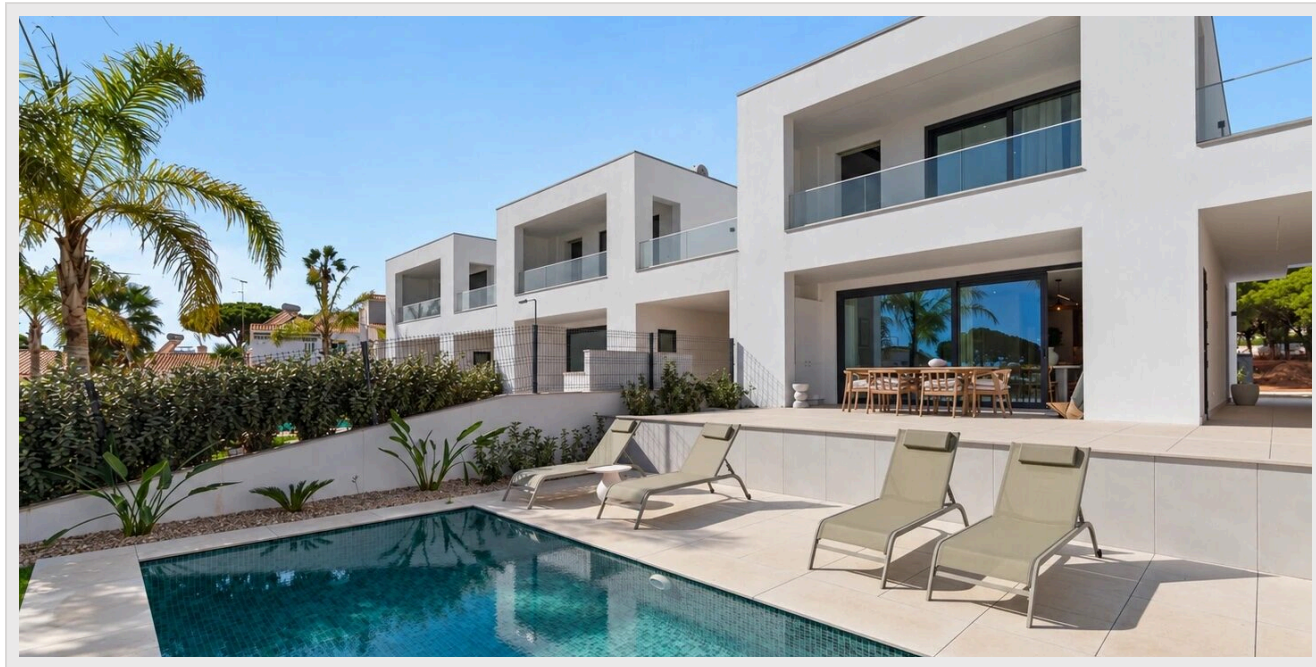




Fachada virada a sudoeste e piscina aquecida de 8 × 4 m, com terraço em pedra clara e jardim

ANÁLISE COMPARATIVA DE MERCADO E AVALIAÇÃO

Casa *Pinhal*

Almancil, Loulé

Moradia geminada contemporânea concluída em 2025, com $\approx 245 \text{ m}^2$, quatro suites, piscina aquecida e terraço de cobertura, em lote de 520 m^2 junto ao pinhal, a cerca de cinco minutos de Almancil, pronta a habitar e com certificado energético A.

PREPARADO PARA
Mr and Mrs Hartley

PREPARADO POR
Sofia Marques, Senior Property
Consultant

DATA DA AVALIAÇÃO
30 de outubro de 2026

O posicionamento de mercado que recomendamos

Recomendamos um preço de venda de **1 785 000 €** ($\approx 7\,286\text{ €/m}^2$), em linha com os pares de obra nova mais próximos em Almancil, que pedem $\approx 7\,120\text{--}7\,480\text{ €/m}^2$. A Casa Pinhal iguala-os em estado e especificação e supera-os em piscina e lote. O valor de mercado avaliado situa-se entre **1 550 000 € e 1 700 000 €**. A vossa expectativa de 1 795 000 € está praticamente ao nível do preço de lançamento, mas o valor de venda esperado é inferior.

<div>CONSERVADOR</div> <div>1 700 000 €</div> <div>$\approx 6\,939\text{ €/m}^2$</div> <div>Prioriza o ritmo; venda provável em poucos meses.</div>	<div>PREÇO RECOMENDADO</div> <div>1 785 000 €</div> <div>$\approx 7\,286\text{ €/m}^2$</div> <div>Sinaliza qualidade e deixa margem de negociação.</div>	<div>AMBICIOSO</div> <div>1 925 000 €</div> <div>$\approx 7\,857\text{ €/m}^2$</div> <div>Testa o topo do mercado; campanha mais longa.</div>
<div>VALOR DE MERCADO ESTIMADO</div> <div>1,55 M€ – 1,70 M€</div>	<div>INTERVALO DE VENDA ESPERADO</div> <div>1,61 M€ – 1,70 M€</div>	<div>GRAU DE CONFIANÇA</div> <div>Médio</div>

O que sustenta o preço

- Obra nova de 2025, estado impecável, certificado A e garantia estrutural de 10 anos.
- Pares de obra nova em Almancil pedem $\approx 7\,120\text{--}7\,480\text{ €/m}^2$; o guia fica em linha.
- Piscina aquecida $8 \times 4\text{ m}$, lote de 520 m^2 e terraço de cobertura de $\approx 35\text{ m}^2$.
- Procura internacional resiliente e oferta de obra nova limitada fora dos resorts.
- Entrega imediata, decorada e pronta a habitar, sem obras para o comprador.

O que o modera

- Moradia geminada: menor privacidade do que numa moradia isolada de lote comparável.
- Cozinha voltada à rua e vistas de pinhal, sem vistas de mar.
- O prémio de obra nova sobre as médias INE e idealista exige comparáveis sólidos.
- Vendas anteriores dependem da indexação municipal do INE, menos precisa para obra nova.

A moradia num relance

Almancil, Loulé



Sala de estar e jantar em open space, com portadas de vidro para o terraço da piscina

Características

Localização	Almancil, Loulé (Algarve Central)
Tipologia	Moradia geminada T4
Estado	Excecional — impecável
Construção	2025; garantia estrutural de 10 anos do promotor
Quartos e casas de banho	4 suites + WC social
Área bruta registada	≈ 245 m²
Outras áreas	Terraço de cobertura ≈ 35 m²; terraço coberto de refeições ≈ 30 m²
Terreno	520 m²
Vistas e orientação	Pinhal e jardim; terraço da piscina virado a sudoeste
Infraestruturas	Água, eletricidade e saneamento da rede pública
Certificado energético	A
Particularidades	Ligada à moradia vizinha; cozinha voltada à rua

Distribuição

RÉS-DO-CHÃO	Sala e jantar em open space para o terraço da piscina, cozinha com parede de despensa, uma suite e WC social.
PISO 1	Suite principal com terraço e duas suites adicionais.
COBERTURA	Terraço de ≈ 35 m² com vistas sobre o pinhal.
EXTERIOR	Piscina aquecida 8 × 4 m, terraço coberto de ≈ 30 m² e jardim paisagístico com rega.

Acabamentos e equipamentos

Piscina aquecida 8 × 4 m

Piso radiante em toda a casa

Ar condicionado canalizado

Eletrodomésticos Bosch integrados

Vidro de alumínio com rutura térmica

Jardim com rega

Painéis solares

Bomba de calor

Certificado energético A

Garantia estrutural de 10 anos

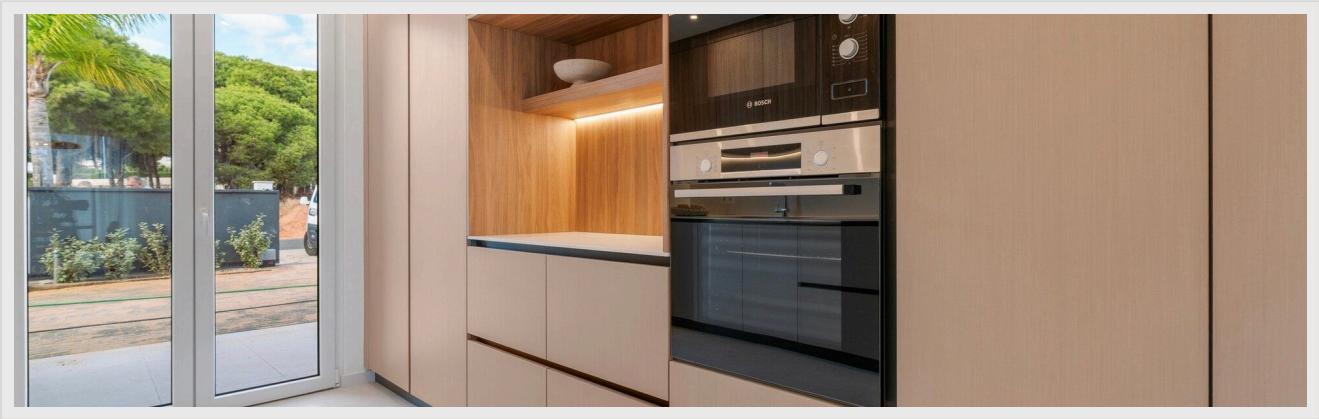
Como deve ser posicionado

A Casa Pinhal deve ser apresentada como moradia de obra nova, chave na mão, a poucos minutos da costa do Triângulo Dourado, sem os valores de Quinta do Lago. O comprador provável é uma família do norte da Europa ou um comprador de segunda habitação.

Os argumentos centrais são o estado impecável, a eficiência energética A, a piscina aquecida e a decoração já pronta. A geminação e a cozinha voltada à rua devem ser explicadas com transparência desde a primeira visita.

Almancil, entre pinhal e costa

Uma zona residencial tranquila, a poucos minutos do centro da vila e das praias do Triângulo Dourado.



Cozinha com eletrodomésticos Bosch integrados e portas envidraçadas para o exterior

A Casa Pinhal situa-se em Almancil, no concelho de Loulé, numa envolvente de pinhal e moradias, a cerca de cinco minutos do centro da vila, com serviços, restaurantes e comércio do dia a dia.

O Triângulo Dourado fica próximo: as praias de Quinta do Lago e Vale do Lobo estão a cerca de dez minutos de carro, tal como vários campos de golfe. Esta proximidade sustenta a procura de compradores de segunda habitação.

O acesso rodoviário é simples. A A22 e a N125 ligam a Faro, Loulé e Vilamoura, e o aeroporto de Faro fica a $\approx 15\text{--}20$ minutos, o que interessa a compradores internacionais.

O que distingue a posição é o equilíbrio: proximidade da costa e dos serviços, sem os valores de Quinta do Lago. A contrapartida é a localização junto a rua, que afeta a cozinha, e a ausência de vistas de mar.

Acessos e proximidades — tempos de viagem indicativos

Centro de Almancil	≈ 5 min	Praias de Quinta do Lago e Vale do Lobo	≈ 10 min	Campos de golfe do Triângulo Dourado	$\approx 5\text{--}10$ min
A22 / acesso à autoestrada	$\approx 5\text{--}10$ min	Loulé	≈ 15 min	Vilamoura	$\approx 15\text{--}20$ min
Aeroporto de Faro	$\approx 15\text{--}20$ min	Faro	≈ 20 min		

Tempos de condução indicativos, em condições normais de trânsito; no verão e aos fins de semana podem ser superiores.

O mercado de Loulé em 2026

Loulé é o quarto município do país com a mediana mais elevada: o INE (23 de outubro de 2026) indica 4 137 €/m² no 2.º trimestre, apenas abaixo de Lisboa, Cascais e Oeiras. Abrange todos os tipos de habitação, não só moradias.

Em Almancil, a idealista indicava em janeiro de 2026 uma média pedida de ≈ 4 481 €/m², com bolsas premium de ≈ 5 942 €/m²; o centro da vila ronda ≈ 4 861 €/m². São médias do parque total. As moradias novas com piscina em Almancil são anunciadas a ≈ 7 100–7 500 €/m², prémio explicado por estado, dimensão e piscina.

A procura internacional mantém-se resiliente e a oferta é limitada. O Algarve captou 29,7 % das compras de não residentes e 42,4 % do seu gasto em 2025. Compradores com domicílio fiscal estrangeiro pagaram uma mediana de 4 003 €/m², ≈ 25 % acima dos residentes, por comprarem stock mais recente. Quinta do Lago ronda 11 145 €/m² e Vale do Lobo 7 439 €/m².

A margem de negociação não é publicada: as fontes apontam 4–8 %; a nossa experiência fixa a média em 5,5 %. Não há série ao nível da freguesia nem dados específicos de geminadas, pelo que os valores são indicativos.

4 137 €/m²

Mediana INE Loulé, 2.º trim. 2026

+18,4 %

Mediana nacional INE, variação homóloga

≈ 4 861 €/m²

Média pedida idealista, Almancil Centro

4–8 %

Margem de negociação indicada pelo mercado

INE (23 out. 2026; dados locais até ao 2.º trim. 2026); idealista/news (2026); algarveba.com (INE, 1.º trim. 2026); Investropa e BPA Property (2026). Valores indicativos; confirmar nas fontes primárias.

Preço pedido não é preço de venda

Porque avaliar imóveis em Portugal exige interpretação e não apenas aritmética.

Avaliar em Portugal coloca um desafio particular face a mercados como o Reino Unido. Em Inglaterra e no País de Gales, os preços efetivamente obtidos nas vendas residenciais concluídas são públicos através do HM Land Registry, pelo que os agentes podem analisar comparáveis com preços de venda históricos verificados.

Portugal funciona de forma diferente. Embora as autoridades recolham informação extensa sobre as transações, o preço de venda efetivo de cada imóvel não é pesquisável publicamente da mesma forma. Não existe um registo público equivalente onde um agente possa introduzir uma morada e saber o preço exato a que esse imóvel foi vendido recentemente.

Por isso, a análise comparativa assenta nos imóveis atualmente à venda e, para os que entretanto foram vendidos, no seu *último preço pedido conhecido* antes da venda. Um preço pedido não é um valor de mercado e não é necessariamente o preço finalmente obtido.

Na nossa experiência do mercado local, os imóveis vendem-se em média cerca de 5,5% abaixo do último preço pedido conhecido, embora isso varie muito com a localização, a qualidade, a escassez, o preço inicial, a motivação do vendedor e a procura. Um imóvel bem posicionado numa zona procurada pode vender-se muito perto do preço pedido; um imóvel posicionado acima do mercado pode exigir ajustes bastante maiores.

COMO AVALIÁMOS ESTE IMÓVEL

1

Analisar individualmente cada comparável à venda e vendido.

2

Estimar o preço provável obtido pelos comparáveis vendidos, ajustado ao tempo no mercado e atualizado para hoje com estatísticas do INE.

3

Ordenar por relevância e ajustar à dimensão, vistas, terreno, estado e equipamentos.

4

Confirmar com o €/m² e avaliar o imóvel como um ativo completo de estilo de vida.

O objetivo não é encontrar o preço mais alto a que o imóvel poderia ser anunciado, mas estabelecer um **posicionamento de mercado defensável** — que proteja o valor e se mantenha credível para os compradores qualificados que transacionam neste segmento. Uma avaliação deste tipo deve ser lida como uma apreciação profissional informada, baseada na evidência disponível e na experiência local, e não como um valor matemático exato.

O que pede a concorrência

Sete imóveis estão hoje à venda. Os três de obra nova em Almancil, de dimensão próxima, são a referência; Vale do Garrão e Loulé marcam os extremos e não entram na média.

LOCALIZAÇÃO	QUARTOS/WC	ÁREA	TERRENO	PREÇO PEDIDO	€/M²	VISTAS / NOTA
Almancil	4 / 4	260 m²	600	1 895 000 €	7 288 €	Obra nova 2024 · piscina · lote 600 m²
Almancil	3 / 3	210 m²	450	1 495 000 €	7 119 €	Geminada nova · T3 · piscina
Vale do Garrão	4 / 5	300 m²	900	2 950 000 €	9 833 €*	A pé da praia · extremo
Almancil	4 / 4	280 m²	1 200	1 750 000 €	6 250 €*	Renovada 2019 · lote 1 200 m²
Quarteira	4 / 4	250 m²	500	1 590 000 €	6 360 €	Obra nova · vistas de golfe
Loulé	4 / 3	230 m²	700	1 150 000 €	5 000 €*	Construída em 2010 · piscina
Almancil	4 / 4	240 m²	480	1 795 000 €	7 479 €	Geminada nova 2025 · ligada

1 705 000 €

Média pedida, sem extremos

6 250–7 479 €/m²

Intervalo €/m², sem extremos

≈ 7 295 €/m²

€/m² dos três pares mais próximos

3 anúncios

Obra nova em Almancil

Leitura da evidência. Os três pares mais próximos pedem 7 119–7 479 €/m². Com um desconto de 8–12 % do pedido para a transação, o €/m² de referência fica em ≈ 6 400–6 900 €/m². O guia de 1 785 000 € (≈ 7 286 €/m²) fica em linha com os pares: a Casa Pinhal iguala-os em estado e supera em piscina e lote os dois geminados, mas é ligada e tem a cozinha voltada à rua.

O que foi efetivamente vendido na zona

Estimámos o preço de transação aplicando 4-7 % (média 5,5 %) ao último pedido, em função dos dias de mercado, e indexámos o resultado à evolução INE do €/m² em Loulé desde a saída do anúncio (+12,7 % a +31,2 %).

REF. · LOCALIZAÇÃO	ÁREA TERRENO	ÚLTIMO PREÇO PEDIDO	ÚLTIMA VEZ VISTO	DIAS	VENDA ESTIMADA	HOJE*	
C1 · Quarteira	240 m²	500	1 395 000 €	ago. 2025	140	≈ 1,34 M€ (-4%)	≈ 1,51 M€ (+13%)
C2 · Almancil	250 m²	550	1 650 000 €	mai. 2025	190	≈ 1,57 M€ (-5%)	≈ 1,86 M€ (+18%)
C3 · Almancil	200 m²	420	1 350 000 €	set. 2024	260	≈ 1,27 M€ (-6%)	≈ 1,62 M€ (+27%)
C4 · Vale do Garrão	290 m²	850	2 450 000 €	nov. 2023	420	≈ 2,28 M€ (-7%)	≈ 2,99 M€ (+31%)

* Preço de venda estimado atualizado para 30 de outubro de 2026 com as variações anuais da mediana do preço por m² das habitações vendidas (INE) — Loulé (concelho), média anual dos trimestres — INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local (Metodologia 2022), dados até ao T2 2026. A atualização reflete o mercado em geral, não o imóvel em concreto.

A rapidez revela o preço certo. As vendas mais rápidas (Quarteira, 140 dias; Almancil, 190 dias) fecharam com descontos de 4-5 %, enquanto Vale do Garrão, com 420 dias, cedeu ≈ 7 %. Hoje, os valores indexados rondam 1,85 M€ (250 m², Almancil), 1,62 M€ (200 m², geminada), 1,51 M€ (Quarteira) e 2,99 M€ (Vale do Garrão).

A venda de 250 m² em Almancil (≈ 7 420 €/m² indexados) é o par mais próximo; Quarteira (≈ 6 290 €/m²) marca o piso de obra nova fora de Almancil. O índice INE é municipal e abrange todas as habitações, pelo que o usamos como teto de referência e não como valor-alvo.

IMPORTANTE – TRANSPARÊNCIA DOS DADOS

Portugal não publica os preços de venda efetivos imóvel a imóvel. Os valores acima são os últimos preços pedidos conhecidos; a coluna «venda estimada» é a nossa estimativa profissional, não um valor de transação verificado, e a coluna «hoje» aplica a evolução oficial do mercado publicada pelo INE desde a venda. Todos devem ser lidos apenas como indicativos.

Os comparáveis que realmente contam

Por proximidade de localização, tipologia, idade e dimensão, estes são os cinco comparáveis que mais pesam na conclusão.

1	Almancil — 240 m ² · 1 795 000 € (ativo) Moradia ligada de 2025, o produto mais próximo em dimensão e localização, com lote semelhante (480 m ²). Pede o mesmo valor que a vossa expectativa; confirmaremos se se trata de unidade do mesmo empreendimento.	RELEVÂNCIA Muito elevada
2	Almancil — 260 m ² · 1 895 000 € (ativo) Obra nova de 2024, T4 com piscina e lote de 600 m ² . Pede ≈ 7 288 €/m ² por mais 15 m ² e mais terreno; marca o teto realista do pedido.	RELEVÂNCIA Muito elevada
3	Almancil — 250 m ² · 1 650 000 € (vendido) T4 de obra nova com piscina, vendido em 190 dias; ≈ 1,57 M€ estimados, ≈ 1,85 M€ indexados. Âncora para a faixa alta do valor.	RELEVÂNCIA Elevado
4	Almancil — 210 m ² · 1 495 000 € (ativo) Geminada nova com piscina, mas T3 e mais pequena, com lote de 450 m ² . Pede ≈ 7 119 €/m ² , confirmando o nível por m ² das geminadas.	RELEVÂNCIA Média-elevada
5	Quarteira — 250 m ² · 1 590 000 € (ativo) T4 de obra nova com vistas de golfe, em localização menos procurada. Pede ≈ 6 360 €/m ² e serve de piso de comparação.	RELEVÂNCIA Médio

Vale do Garrão (ativo e vendido), a moradia de Loulé de 2010 e a de Almancil com lote de 1 200 m² distorcem o €/m² por localização, idade ou terreno.

Uma verificação, não uma fórmula

O €/m² é apenas uma verificação: moradias maiores têm €/m² mais baixo e piscina, lote e acabamentos valem para além da área. Comparamos os pares mais próximos com o guia.

€/M² — PREÇO PEDIDO DOS IMÓVEIS À VENDA, VENDA ESTIMADA E ATUALIZADA PARA HOJE DOS VENDIDOS — FACE AO PREÇO RECOMENDADO DO IMÓVEL

Quarteira vendida · 240 m² (vendido, atualizado)	<div><div></div></div>	6 292 €
Quarteira · 250 m²	<div><div></div></div>	6 360 €
Almancil · 210 m²	<div><div></div></div>	7 119 €
Imóvel — preço recomendado · 245 m²	<div><div></div></div>	7 286 €
Almancil · 260 m²	<div><div></div></div>	7 288 €
Almancil vendida · 250 m² (vendido, atualizado)	<div><div></div></div>	7 440 €
Almancil · 240 m²	<div><div></div></div>	7 479 €

O guia fica abaixo dos dois pares de Almancil e acima de Quarteira; a venda indexada de Almancil sustenta a faixa superior.

Avaliar o ativo como um todo, não só a área

Área registada ≈ 245 m² ao €/m² de núcleo de obra nova em Almancil.	Lote e piscina 520 m² com piscina aquecida 8 × 4 m e jardim.	Espaços exteriores Terraço de cobertura ≈ 35 m² e terraço coberto ≈ 30 m².
Especificação Piso radiante, climatização canalizada, painéis solares, bomba de calor.	Estado e garantia Obra de 2025, impecável, com garantia estrutural de 10 anos.	Localização A 5 min de Almancil e ≈ 10 min das praias.

A faixa de €/m² suportada para o valor avaliado é ≈ 6 330–6 940 €/m². O guia de 1 785 000 € corresponde a ≈ 7 286 €/m², em linha com os pares de 7 120–7 480 €/m² pedidos, justificado pela piscina, lote e energia A, e moderado pela geminação.

Uma visão equilibrada da oferta

Pontos fortes reais

- Obra nova de 2025, estado impecável, com garantia estrutural de 10 anos do promotor.
- Certificado A, painéis solares, bomba de calor e piso radiante reduzem os custos de utilização.
- Piscina aquecida 8 × 4 m e lote de 520 m², acima dos pares geminados em terreno.
- Quatro suites e terraço de cobertura de ≈ 35 m² com vistas de pinhal.
- Decorada e pronta a habitar: sem obras nem surpresas para o comprador.
- Cinco minutos de Almancil e cerca de dez das praias de Quinta do Lago e Vale do Lobo.
- Promotor com última unidade de três e calendário claro antes do verão.

Fatores que moderam a procura

- Moradia geminada: menor privacidade do que numa moradia isolada com lote semelhante.
- Cozinha voltada à rua, ao contrário da sala, que abre para a piscina.
- Vistas de pinhal e jardim, sem vistas de mar.
- Concorrência direta de obra nova em Almancil, incluindo uma unidade de 240 m².
- Médias INE e idealista muito inferiores: o prémio exige compradores de obra nova.
- Sem série INE por freguesia nem €/m² específico de geminadas.

Em suma. O equilíbrio é favorável. A Casa Pinhal compete bem com o melhor stock novo de Almancil por estado, especificação e exterior, e as limitações são conhecidas e proporcionadas. O preço deve refletir um produto equivalente aos pares, não superior: a geminação e a cozinha voltada à rua impedem um prémio, mas não justificam desconto.

A nossa conclusão e como fixaríamos o preço

Com base nos pares de obra nova mais próximos e nas vendas indexadas, avaliamos a Casa Pinhal entre 1 550 000 € e 1 700 000 €. Recomendamos lançar a 1 785 000 € ($\approx 7\,286\text{ €/m}^2$), preço que sinaliza qualidade e deixa margem para vender antes do verão.

<p>PREÇO RECOMENDADO</p> <p>1 785 000 €</p> <p>Cerca de 5 % acima do topo do valor avaliado e em linha com os pares de Almancil ($\approx 7\,120\text{--}7\,480\text{ €/m}^2$): margem para negociar e preço atrativo para propostas sérias cedo.</p>	<p>PREÇO DE VENDA ESPERADO</p> <p>1,61 M€ – 1,70 M€</p> <p>Esperamos fechar entre 1 610 000 € e 1 700 000 €, ou seja, $\approx 5\%$ a 10 % abaixo do preço pedido, com boa apresentação e compradores qualificados.</p>	<p>LANÇAMENTO AMBICIOSO</p> <p>1,90 M€ – 2,00 M€</p> <p>Lançar a 1 900 000–2 000 000 € ultrapassa os pares de obra nova e arrisca um anúncio estagnado, reduções posteriores e perda do impulso do primeiro mês.</p>
--	--	--

A lógica do guia

A vossa expectativa de 1 795 000 € ($\approx 7\,327\text{ €/m}^2$) está praticamente ao nível do guia (+0,6 %), mas é preço pedido, não de venda: o valor de transação esperado é 1 610 000–1 700 000 €. O guia parte de três pares próximos, descontados 8–12 % para obter o valor avaliado, e posiciona-se em linha com eles pela piscina, lote e energia A, moderado pela geminação.

Se preferirem testar o mercado

É possível lançar a 1 925 000 € ($\approx 7\,857\text{ €/m}^2$) durante 6–8 semanas, com revisão para o guia se as visitas qualificadas não gerarem propostas. Dado o objetivo de vender antes do verão, o teste deve ser curto e acompanhado semanalmente.

Quanto tempo, e com que sensibilidade

AO PREÇO RECOMENDADO (1,79 M€)

≈ 4–7 meses

As vendas comparáveis fecharam em 140–260 dias; um preço alinhado permite concluir antes do verão de 2027.

NO LANÇAMENTO AMBICIOSO

≈ 9–12 meses ou mais

Pedir ≈ 1,9–2,0 M€ exige um comprador excecional; risco de anúncio estagnado e de redução posterior.

Sensibilidade — o que faria mudar o valor

Pedido acima de 1 900 000 €	Risco de anúncio estagnado
Nova oferta concorrente abaixo de 7 000 €/m²	–3 % a –5 %
Procura de compradores não residentes	+3 % a +5 %
Cozinha voltada à rua e geminação	–2 % a –4 % em negociação
Pedido conservador de 1 700 000 €	Venda mais rápida, menos negociação

CONFIANÇA NESTA AVALIAÇÃO – MÉDIO

Confiança média. Dispomos de quatro vendas e três pares diretos de obra nova em Almancil, mas as vendas são conhecidas só pelo último preço pedido e indexadas por um índice municipal do INE, que abrange todos os tipos de habitação. Não há série ao nível da freguesia nem dados específicos de geminadas, e um anúncio coincide com a vossa expectativa de preço, pelo que confirmaremos se não se trata da mesma unidade.

Como o levaríamos ao mercado

A Atlântico Properties Algarve é uma agência independente, com escritórios em Faro e Loulé e uma equipa de cinco consultores que falam português, inglês, alemão e francês. Para a Casa Pinhal, a estratégia combina apresentação de nível profissional com acesso direto a compradores do norte da Europa.

I.

Apresentação

Fotografia e filme profissionais, com luz do fim de tarde no terraço da piscina virado a sudoeste, planta e dossiê técnico.

II.

Alcance

Base de dados de compradores qualificados do norte da Europa, portais internacionais e rede de agências parceiras.

III.

Qualificação

Verificação da capacidade financeira antes das visitas e visitas acompanhadas, com explicação franca da geminação.

IV.

Revisão

Relatório quinzenal de visitas e feedback, com revisão do preço ao fim de 60 dias se necessário.

OS PRIMEIROS NOVENTA DIAS

SEMANA 1

Fotografia, filme, planta e dossiê com garantia e energia A.

SEMANA 2

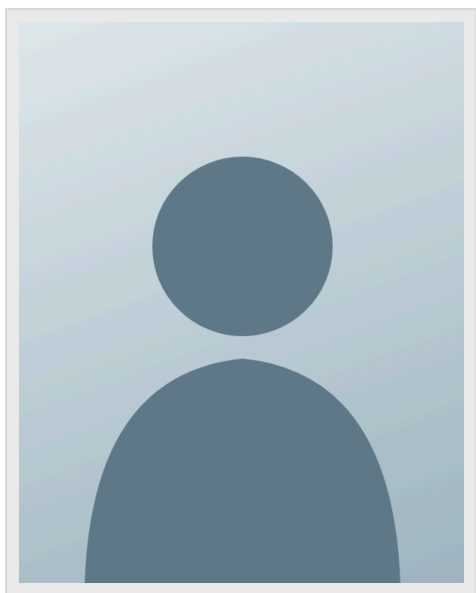
Lançamento nos portais e envio à base de compradores qualificados.

SEMANAS 3-6

Visitas qualificadas, feedback semanal e gestão das propostas.

SEMANAS 6-12

Revisão do preço e da estratégia com base nas propostas.



Sofia Marques

SENIOR PROPERTY CONSULTANT, ATLÂNTICO PROPERTIES
ALGARVE

Sofia has advised buyers and sellers in the Algarve barrocal for twelve years, with a focus on country villas between Faro, Loulé and São Brás de Alportel.

CONTACTO DIRETO

+351 910 000 000

sofia.marques@example.com

LÍNGUAS

Portuguese, English, French

O próximo passo

Exmos. Senhores Hartley, se esta avaliação refletir a vossa perspetiva sobre a Casa Pinhal, teremos todo o gosto em conversar sobre o calendário de lançamento antes do verão. Um preço honesto desde o primeiro dia atrai os compradores certos e protege o valor final; corrigir mais tarde um preço excessivo custa sempre mais tempo do que acertar à partida. — Sofia Marques

Sofia Marques

+351 910 000 000 · sofia.marques@example.com

FARO

+351 289 000 000

LOULÉ

+351 289 000 001

Aviso legal. Este documento é uma opinião profissional de mercado preparada para Mr and Mrs Hartley relativamente a Casa Pinhal, Almancil, Loulé. Não é um relatório de avaliação formal para efeitos de crédito, fiscais, jurídicos ou contabilísticos, e Atlântico Properties, Lda. (fictional sample) não atua como perito avaliador certificado, advogado, consultor fiscal ou engenheiro. As áreas, limites e situação registal são os indicados e devem ser confirmados na Caderneta Predial, na Certidão de Registo e no licenciamento antes de qualquer transação. Confirmar a área bruta registada de $\approx 245 \text{ m}^2$ e se os terraços nela se incluem, os termos da garantia de 10 anos e se o anúncio de 240 m^2 a 1 795 000 € corresponde a unidade do mesmo empreendimento. Os dados de mercado provêm de portais públicos, incluindo idealista, CASAFARI e Green-Acres, do conhecimento de mercado de Atlântico Properties e de análises de mercado publicadas, e estão corretos tanto quanto sabemos à data da avaliação. Os preços pedidos não são preços de venda; os valores de venda estimados dos comparáveis vendidos são estimativas profissionais, não valores de transação verificados. Todos os valores são indicativos e podem variar com as condições de mercado. Preparado em 30 de outubro de 2026 com o Valuation Studio (valuation-studio.com).