

T2 · 79 m² · 7.º piso · elevador · bom estado · garagem

299.500 €

3.791 €/m² · preço pedido

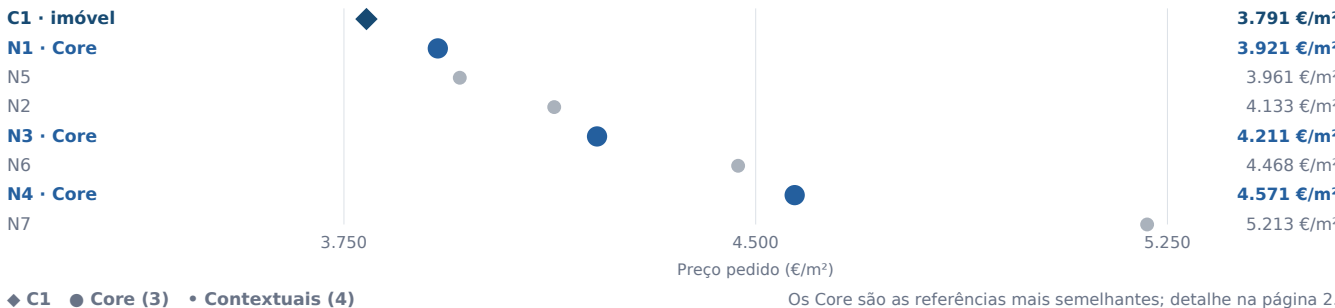
OPORTUNIDADE DE PREÇO A VALIDAR

Cerca de 10% abaixo da referência central dos três Core

Sinal baseado em preços pedidos atuais. Requer visita e validação documental; não é garantia de negócio nem previsão de fecho.

PREÇOS PEDIDOS POR M² · ESCALA COM SIGNIFICADO

Cada linha é um imóvel. A posição horizontal representa o €/m²; não existe eixo vertical quantitativo.



COMPARAÇÃO DIRETA · C1 E OS TRÊS CORE

◆ C1 · IMÓVEL

299.500 €

79 m² · 3.791 €/m²

7.º · elev. · garagem

● N1 · CORE

298.000 €

76 m² · 3.921 €/m²

equiv. ≈310.000 €

● N3 · CORE

320.000 €

76 m² · 4.211 €/m²

equiv. ≈333.000 €

● N4 · CORE

320.000 €

70 m² · 4.571 €/m²

equiv. ≈361.000 €

CONCLUSÃO E PRÓXIMO PASSO

299.500 €

VALIDAR COM PRIORIDADE

Normalizados para 79 m², os três Core equivalem a cerca de **310.000-361.000 €**, com referência central próxima de **333.000 €**. C1 pede menos 33.000 € e inclui garagem, atributo não documentado nos Core. O sinal justifica prioridade; só visita e documentos confirmam a oportunidade.

O QUE DIZER AO PROPRIETÁRIO

“Analisámos sete referências residenciais em Odivelas Centro e não usamos uma média de tudo. Escolhemos três T2 Core pela proximidade de área, piso, elevador e condição. Normalizados para 79 m², esses três pedidos equivalem a cerca de 310 a 361 mil euros, com referência central perto de 333 mil. Este imóvel pede 299.500 euros e inclui garagem, que não está documentada nos Core. Há por isso um sinal favorável que justifica validação rápida. É uma comparação entre preços pedidos: a oportunidade só se confirma com visita, documentação e estado real.”

Base: 7 referências únicas; 3 Core e 4 contextuais. Preços pedidos, não escrituras. Pedido -> escritura não estimado.

Documentação de suporte: após a aquisição, o cliente pode solicitar as referências utilizadas, os links públicos consultados e os dados registados na data da análise. Os anúncios podem ser alterados ou removidos pelos portais.

Estudo comparativo de mercado. Não substitui uma avaliação formal realizada por perito quando aplicável.

AS 7 REFERÊNCIAS USADAS NA ANÁLISE

21/08/2026

Imóvel sujeito: C1 · T2 · 79 m² · 7.º piso · elevador · bom estado · garagem
Os três Core estão destacados. Duplicados e anúncios incompatíveis foram removidos antes desta página.

● CORE · referência direta			● CONTEXTUAL · mantém contexto, sem o mesmo peso			
REF. / PAPEL	PREÇO	ÁREA	€/M²	PISO / ELEV.	ESTADO	PAPEL NA ANÁLISE
● N1 CORE	298.000 €	76 m²	3.921	4.º / Sim	Habitável; condição formal a confirmar	Área próxima, elevador e piso compatíveis
● N3 CORE	320.000 €	76 m²	4.211	2.º / Sim	Bom estado	Área próxima, elevador e bom estado
● N4 CORE	320.000 €	70 m²	4.571	7.º / Sim	Bom estado	Mesmo piso/elevador; área menor
● N2 CONTEXTO	310.000 €	75 m²	4.133	7.º / Sim	A modernizar / recuperar	Condição inferior
● N5 CONTEXTO	305.000 €	77 m²	3.961	8.º / Sim	Anúncio contraditório; obra a confirmar	Condição incerta
● N6 CONTEXTO	353.000 €	79 m²	4.468	3.º / Sim	Remodelado / bom estado	Condição superior
● N7 CONTEXTO	364.900 €	70 m²	5.213	5.º / Sim	Totalmente remodelado	Área menor; remodelação premium

COMO LER ESTA BASE

Os três Core têm a maior correspondência nos atributos auditados. Os quatro contextuais mostram o restante intervalo da oferta, mas não recebem o mesmo peso. O preço não foi usado para decidir quem integra o grupo Core.

PORQUE ESTE EXEMPLO FOI ESCOLHIDO

Selecionado após uma ronda exploratória de 7 batches de 8 imóveis. Outros sinais foram rejeitados por obras, mezanino/área, mistura de área bruta e útil ou comparabilidade fraca. Esta seleção demonstra o controlo do modelo; não representa uma taxa de deteção nem significa que todos os relatórios encontrem uma oportunidade.

Após a aquisição, o cliente pode solicitar as referências, os links públicos e os dados registados. Preços pedidos, não escrituras; preço de fecho não estimado.