

Nuno Leite



NLIMOBILIARIA.PT

Oportunidade de Investimento
Exclusivo:
T3 Arruda dos Vinhos



Oportunidade de Investimento T3	1
Índice	2
Investimento Garantido	3
Detalhes do Imóvel	
Análise de Mercado	4
Posicionamento do Imóvel	
Potencial de Investimento	5
NL 2727 O imóvel	6
Video tour; fotografias e video.	
Considerações Finais	7
Nuno Leite	8

Investimento Garantido

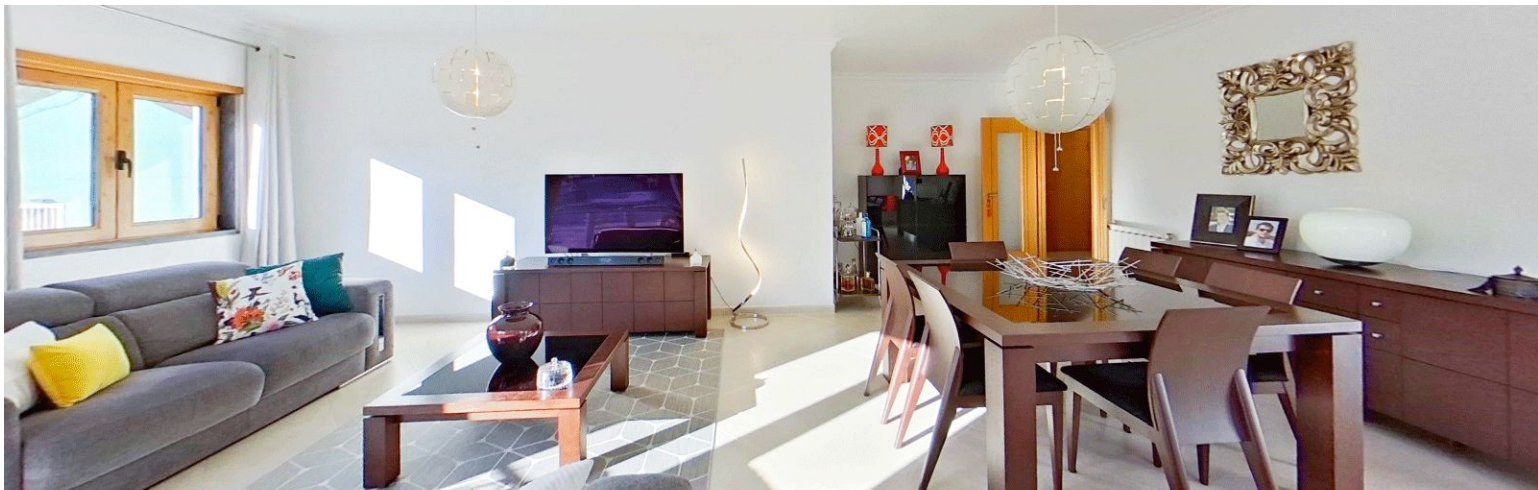
O mercado imobiliário é amplamente reconhecido como uma **escolha sólida** para investidores que procuram **assegurar retornos** estáveis a médio e a longo prazo.

Apesar das recentes flutuações sociais, o apelo de investir em imóveis permanece inalterado.

Esta consistência não se deve apenas à segurança que o setor oferece, mas também à **rentabilidade** contínua e segura do capital investido.

No entanto, investir nesta área exige um acompanhamento contínuo das tendências de mercado, com o intuito de diminuir riscos e **potencializar os ganhos**.

É neste contexto que esta propriedade se destaca como **uma oportunidade de investimento** singular e notável



Detalhes do Imóvel

Muito mais do que apenas uma propriedade, este T3 oferece uma **rentabilidade imediata** em condições excepcionais:

Localizado estrategicamente perto de Lisboa, proporciona um **investimento seguro** independentemente das condições do mercado imobiliário.

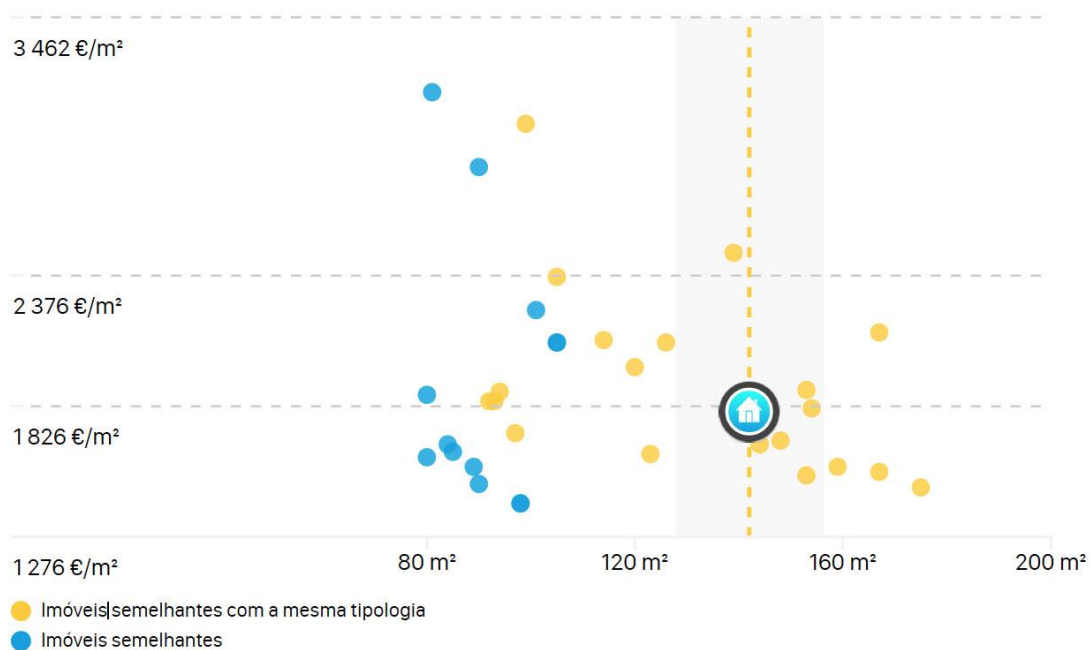
Com um arrendamento a longo prazo assegurado, este apartamento soma características que oferecem uma segurança financeira acima da média:

- Comodidades essenciais a uma curta distância.
- Espaço bem distribuído com 146 metros quadrados.
- Design moderno e funcional.
- Amplas áreas de arrumação e espaçosa garagem para carros.

Análise de Mercado

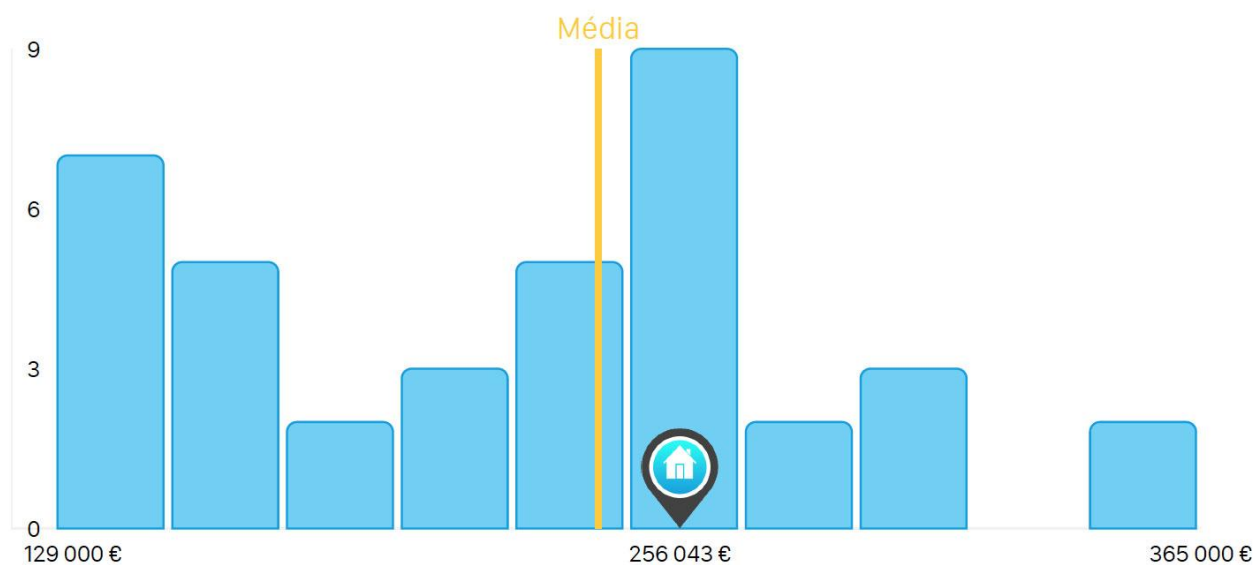
Imóveis semelhantes na vizinhança com base no preço unitário
Como se compara este imóvel com os 33 anúncios de imóveis recentes na área?

Posicionamento do Imóvel



Segmentos de preço para imóveis semelhantes listados na vizinhança

Como estão distribuídos os preços para anúncios de imóveis similares na área?



Potencial de Investimento

Tudo o que precisa de saber para não perder esta oportunidade



Investimento

- Preço de Mercado 305.000,00€
- Preço de Venda 280.000,00€
 - 9% abaixo do valor de mercado
- IMT + Imposto de Selo* 13.265,00€
- Registo*
- Escritura*

As despesas mensais recorrentes relativas a:

- Condomínio 807,48€ | ano
- Seguro imóvel 31,07€ | mês
- IMI 434,89€ | ano
- Quotas Extraordinárias que possam surgir.

Ficam a cargo do arrendatário na duração do contrato

Retorno

- Arrendamento 1º ano 9.000,00€
- Arrendamento 2º ano 9.240,00€
- Arrendamento 3º ano 9.480,00€
- Arrendamento 4º ano 9.720,00€
- Redução fiscal IRS -15%
- Condomínio (mês) 67,29€
- Seguro imóvel (mês) 31,07€
- IMI 434,89€

Nível de crescimento

Muito Positivo



muito negativo

negativo

neutro

positivo

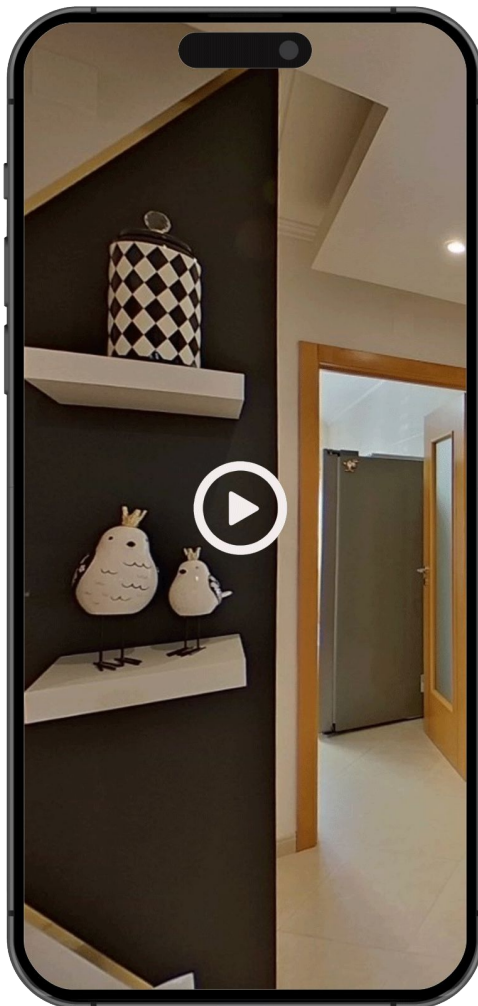
muito positivo

Crescimento
33.16%

Oscilação
● **7.93%**

Nível de crescimento
Muito Positivo

NL 2727



Considerações finais

Enfrentamos um ambiente macroeconômico desafiador, marcado por inflação elevada e taxas de juro altas, que podem comprometer a rentabilidade dos negócios.

No entanto, neste panorama incerto, investir no mercado imobiliário surge como uma estratégia inteligente, atuando como um escudo robusto na proteção do capital.

Acreditamos que este imóvel representa uma oportunidade excepcional para investidores que valorizam a segurança e a rentabilidade.

Situado numa localização de destaque, próximo a centros comerciais, áreas de lazer e com fácil acesso a transportes, o seu design inovador e sustentável alinha-se perfeitamente às expectativas de um mercado exigente.

Além disso, já tem a garantia de rentabilidade imediata, mas na possibilidade dessa situação se alterar a sua estrutura preparada para atender a todas as necessidades modernas, garante uma ocupação contínua e um retorno de investimento sólido.

Agora é o momento de agir.

Gostaríamos de o convidar a explorar pessoalmente o potencial deste imóvel.

Agende a sua visita ou entre em contato comigo para descobrir como este investimento pode ser o passo seguinte para seu sucesso financeiro.

Se gosta de fazer escolhas inteligentes e seguras para o seu portfólio de investimentos, esta é a sua oportunidade.

SOBRE MIM

Sou um especialista em mediação imobiliária com mais de duas décadas de atuação no dinâmico mercado de Lisboa.

Iniciei a minha carreira no setor de vendas, progredindo para engenharia e construção na Profabril – Engenharia S.A., onde desenvolvi uma compreensão profunda de projetos e construção civil.

Esta experiência foi crucial para fundar a NLimobiliária, a concretização do meu projeto pessoal no setor imobiliário.

Como fundador e líder da NLimobiliária, comprometo-me com uma prática de trabalho pautada na transparência e foco no cliente, cultivando relações baseadas em confiança e respeito.

O meu conhecimento e experiência do mercado imobiliário de Lisboa, aliado a competências em:

- captação,
- negociação,
- avaliação de imóveis
- e marketing, são fundamentais para oferecer um serviço de excepcional qualidade.

O meu objetivo é sempre exceder as expectativas dos clientes, proporcionando um serviço de elevada qualidade e personalizado.


Na NLimobiliária, o nosso objetivo ultrapassa a realização de transações imobiliárias.

Empenhamo-nos em estabelecer parcerias duradouras, espelhando a minha paixão e comprometimento com o setor imobiliário de Lisboa.



Nuno Leite

Mediador Imobiliário

 936 000 601

 www.nlimobiliaria.pt

 nuno.leite@nlimobiliaria.pt

 Rua Professor Mário Chicó 2A, 1600-645 Lisboa