

ESTÁ A PENSAR EM  
**VENDER** OU  
**COMPRAR**  
UM IMÓVEL?

FALE COMIGO PARA MAIS INFORMAÇÕES  
+351 937 081 080 | [goncalo.fragoso@kwportugal.pt](mailto:goncalo.fragoso@kwportugal.pt)



kw SOMOS  
KELLERWILLIAMS

## Como Ajudar Compradores ?

**Gonçalo Fragoso**

+351 937 081 080

[goncalo.fragoso@kwportugal.pt](mailto:goncalo.fragoso@kwportugal.pt)

**kw**

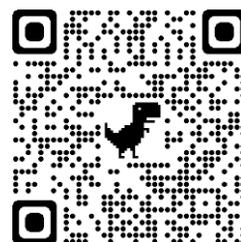
KW ALFA

Rua Manuel Pinto de Azevedo, 7

4100-321 PORTO

Indigolike – Mediação Imobiliária – AMI 14,081

Cada Market Center é jurídica e financeiramente independente.



Estimado Cliente

O meu nome é **Gonçalo Fragoso** e sou Consultor Imobiliário associado da **KW – Keller Williams**, líder mundial em vendas de imóveis e formação imobiliária.

O meu objectivo profissional consiste em ajudar os meus clientes em quaisquer situações de **COMPRA, VENDA** ou **ARRENDAMENTO** de imóveis, apresentando as melhores soluções imobiliárias.

A minha actuação baseia-se numa experiência profissional de mais de 25 anos na área comercial, suportada por uma formação em engenharia, que me permite acompanhar os clientes em todas as fases do processo com o máximo rigor e profissionalismo.

Disponibilizo serviços de consultoria imobiliária nas seguintes áreas:

- Análise de condições de comercialização
- Avaliação de imóveis
- Análise de mercado para definição de preços
- Definição de Planos de Marketing de promoção imobiliária
- Acompanhamento processual e documental
- Seguimento do processo comercial

O processo de compra de uma casa é muito mais do que a mera aquisição dum imóvel. Na grande maioria dos casos, consiste numa das maiores experiências de vida e representa provavelmente um dos maiores investimentos feitos. Trata-se essencialmente de concretizar um sonho e a realização dum projecto de vida.

A minha responsabilidade, num processo de aquisição, começa com uma identificação clara das suas necessidades, das razões que o levam a querer comprar uma nova casa e como é que todas estas variáveis se interligam, proporcionando uma experiência única, com a toda a tranquilidade e segurança que lhe é devida.

Se quer **optimizar o valor e a rapidez de compra** da sua casa, bem como encontrar a **alternativa mais correcta**, deve seguir algumas **regras básicas** e saber **evitar os erros mais comuns**.

Este documento serve de introdução à minha forma de trabalhar e contém informações úteis para quem quer comprar uma casa, desde respostas às questões mais frequentes, dicas sobre como agir e sugestões de serviços necessários.

Esta informação deverá ajudá-lo a esclarecer eventuais dúvidas e permitirá acelerar o processo de procura e selecção do seu imóvel no mercado.

Agradeço a oportunidade de o poder **Ajudar** e fico ao seu inteiro dispor para a nossa reunião.

Obrigado,

Gonçalo Fragoso



## Quem sou eu ?

Sou o **Gonçalo Fragoso**, consultor imobiliário associado da Keller Williams desde 2016. Há mais de 25 anos que estou ligado à actividade comercial em diferentes sectores.

Pauto a minha actividade pelo rigor, focado nos meus compromissos e objectivos.

Desenvolvo todas as acções necessárias para garantir que os meus clientes fiquem satisfeitos e apresentar-lhes as **Soluções** que necessitam.

Em termos de experiência, iniciei a minha actividade profissional como engenheiro, no sector das tecnologias de informação.

Desenvolvi o meu percurso profissional, maioritariamente no desenvolvimento de soluções administrativas/comerciais e na liderança de equipas multisectores e multiculturais, com uma actuação na Europa, Africa e Américas, durante cerca de 20 anos.



## O Meu Compromisso para com o Cliente

- **Ajudar os clientes a comprar e vender imóveis em tranquilidade e segurança**
- **Simplificar o processo de Vender/Comprar um imóvel**
- **Antecipar e acompanhar todas as fases dum processo de Venda/Compra de imóveis**



## **O nosso relacionamento.**

O papel da minha equipa é garantir a simplificação do processo de Venda/Compra do seu imóvel, mantendo-o a par de toda a evolução e comunicando periodicamente.

Regularmente analisaremos, em conjunto, o progresso do processo.

Estará sempre ao corrente dos acontecimentos tais como: definição de critérios de procura, novos imóveis no mercado, pedidos de orçamentação de serviços (quando necessário e acordado), visitas pré-qualificadas e qualquer negociação que ocorra até à realização da escritura.

## **Como preparar a procura para uma compra de sucesso.**

A definição das suas necessidades, irá ajudar muito a encontrar o imóvel certo:

- Definição das razões que o levam a querer adquirir um imóvel
- Definição dos timings necessários e identificação das situações críticas
- Listar claramente aquilo que é imperativo e aquilo que é desejável
- Preparar previamente toda a documentação necessária
- Providenciar o apoio, em termos de soluções de financiamento, se for esse o caso
- Pré-qualificar visitas a efectuar
- Acompanhar o comprador nas visitas efectuadas
- Auxiliar na definição da melhor estratégia de negociação
- Acompanhar o processo até à escritura e mesmo depois...

## Relacionamento privilegiado

Com a minha equipa iremos procurar o seu imóvel numa forma única e com características bem determinadas:



- Um único interlocutor
- Foco nas necessidades do comprador
- Tranquilidade e segurança

## As 6 etapas do processo

1. Identificar as necessidades do comprador
  - a) Definir critérios de selecção do imóvel
  - b) Comparar o que existe no mercado
2. Agendar e preparar visitas
3. Definir estratégia de negociação
4. Documentar as diversas fases da compra
5. Identificar necessidades de obras e apresentar orçamentos de serviços
6. Acompanhar o processo de aquisição



## Áreas chave da nossa colaboração

1. Definição de critérios de selecção
2. Apoio nas visitas e avaliação
3. Negociação de condições
4. Acompanhamento durante todo o processo



## Processo de Financiamento

- **Pré-qualificação ou pré-aprovação financeira**
  - Compilação de elementos
  - Escolha de parceiros
- **Aprovação do processo**
  - Submissão do processo
  - Aprovação do financiamento
- **Acompanhamento documental e processual**
  - Obtenção de cartas de crédito
  - Marcação de escritura
  - Regularização de valores

## Finalização do negócio

Em conjunto com a minha equipa, teremos necessidade de diligenciar no sentido de se obter a seguinte documentação:



finanças



**IRN** instituto dos  
registos  
e do notariado



- Fotocópia do BI e NIF (ou CC) dos Proprietários e Compradores;
- Certidão Permanente do Registo Predial;
- Cópia da Caderneta Predial actualizada;
- Cópia da Licença de Habitação/Utilização;
- Cópia da Planta do Imóvel;
- Cópia da Ficha Técnica de Habitação (Apenas para imóveis com licenças de utilização com data igual ou posterior a 2004);
- Cópia do Certificado Energético válido;
- Situação do Direito de Preferência;
- Certidão Registo Comercial (se os proprietários forem uma empresa).





## Perguntas frequentes

- **COMO ME IRÁ INFORMAR SOBRE AS MAIS RECENTES CASAS DISPONÍVEIS?**
  - Análise constante ao mercado. Posteriormente, envio das pesquisas por email.
  
- **MANTER-ME-Á INFORMADO SOBRE AS CASAS DE OUTRAS EMPRESAS IMOBILIÁRIAS OU APENAS AS DA KW PORTUGAL?**
  - Informar-lhe-ei sobre todas. Quero ajudá-lo a encontrar a sua casa de sonho, o que significa que necessito de me manter informado sobre todas as casas que estão disponíveis no mercado.
  
- **PODE AJUDAR-ME A ENCONTRAR CASAS AINDA EM CONSTRUÇÃO?**
  - Sim. Sou conhecedor do mercado e tenho acesso à rede de construtores.
  
- **COMO FUNCIONA A VENDA PELO PROPRIETÁRIO?**
  - Os proprietários que tentam vender a casa sem representação do consultor geralmente fazem-no na esperança de poupar o pagamento da comissão. Se encontrar uma casa à venda pelo proprietário e deseja as vantagens dos meus serviços, deixe-me contactá-lo por si e marcar a reunião. A maioria das vezes, o proprietário trabalha com um consultor, mesmo se a casa não estiver angariada, já que o consultor está a apresentar um potencial comprador ao seu imóvel.
  
- **PODEMOS VISITAR O IMÓVEL NOVAMENTE DEPOIS DE UMA PROPOSTA SER FEITA MAS ANTES DA TOMADA DE POSSE?**
  - Sim, sempre que considerar necessário. Imediatamente antes da conclusão, marcamos uma visita e inspeção final da sua nova casa.
  
- **QUANDO A MINHA PROPOSTA FOR ACEITE, QUE DEVO FAZER?**
  - Celebrar e focar-se em mudar para a sua nova casa! Irá querer marcar a sua mudança, embalar tudo e notificar quem de direito sobre a sua alteração de morada. Entregar-lhe-ei uma lista de verificação de mudanças para ajudá-lo a lembrar-se de todos os detalhes.