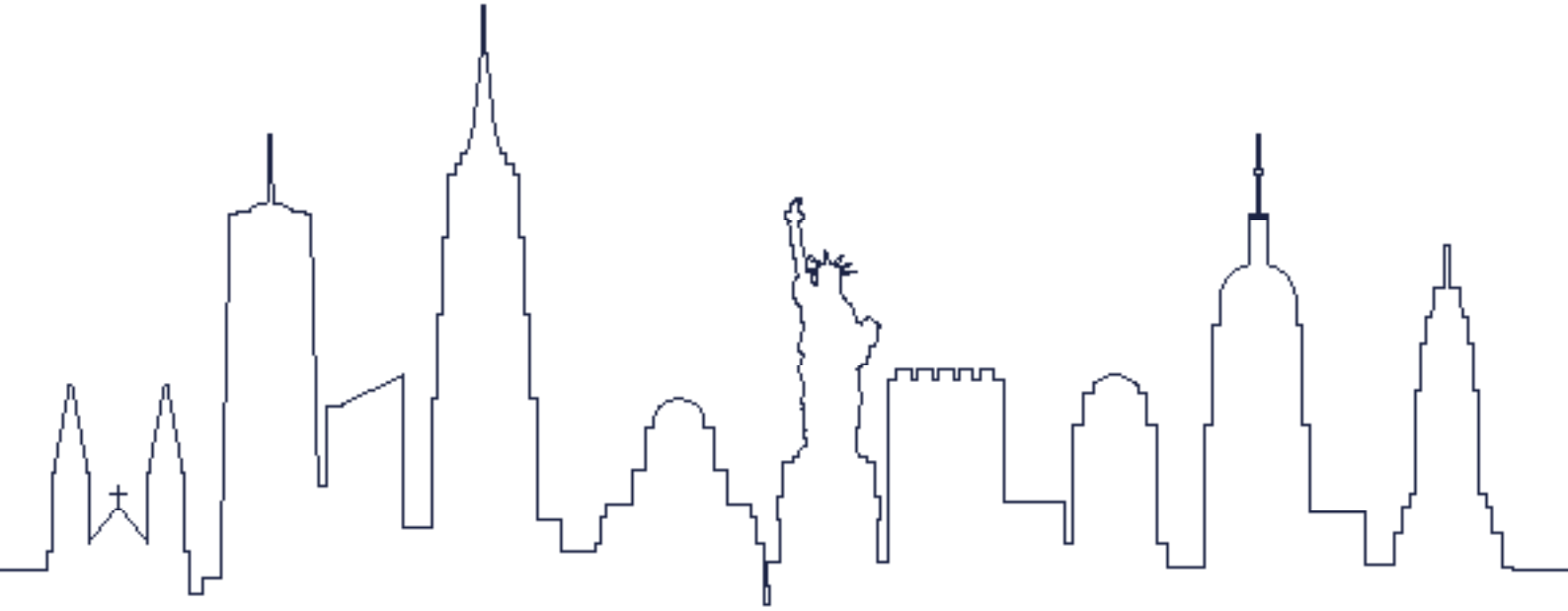
OPISAS®

www.opisas.com

GUIA DE COMPRA USA



OPISAS®
www.opisas.com

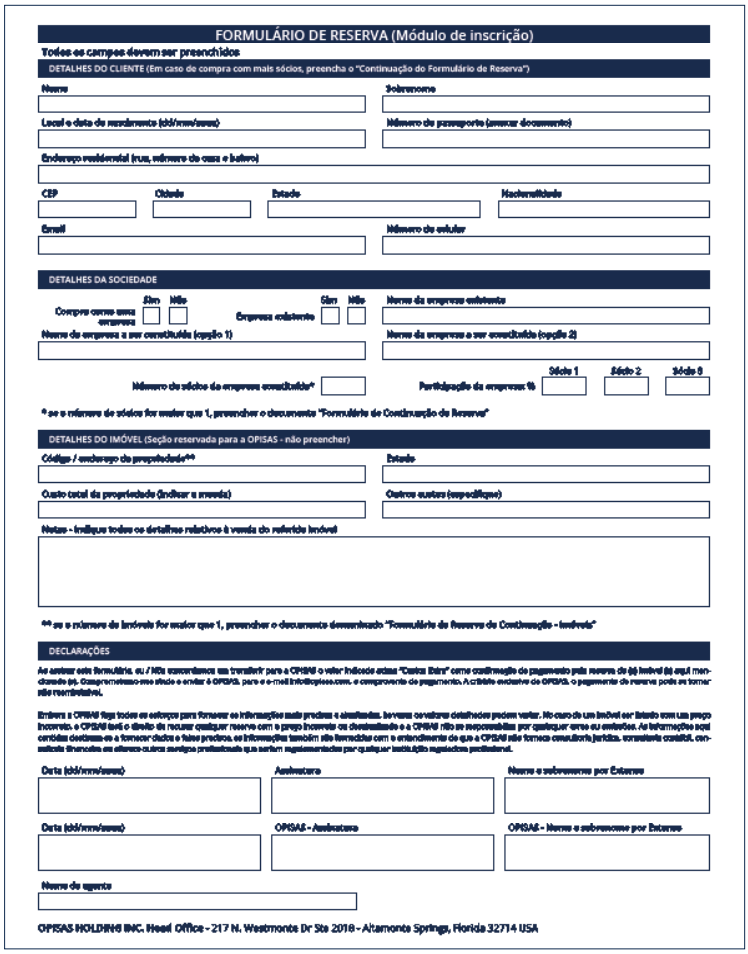
GUIA DE COMPRA PASSO A PASSO

OPISAS®
www.opisas.com

01 ACORDO DE RESERVA

Para iniciar o processo de compra de um imóvel através da Opisas, o cliente deve preencher o Formulário de Reserva abaixo. O formulário deve ser preenchido em sua totalidade com os detalhes do(s) comprador(es), rubricado(s) na parte inferior.

Juntamente com o Formulário de Reserva devidamente preenchido, o Cliente deverá efetuar o pagamento da Taxa de Reserva/Fechamento, no valor de $3.200* (taxa única). Esta taxa cobre despesas administrativas e impostos associados à aquisição de um imóvel Invest, abrangendo a preparação e registo de diversos contratos, juntamente com impostos relacionados de acordo com a legislação dos EUA.
Para quem optar pelo serviço adicional de abertura de empresa nos EUA fornecido pela Opisas, será cobrado um valor adicional de US$ 1.400**. Este serviço inclui a criação de sua empresa dedicada nos EUA, em conformidade com a Transparency Act, nomeação de um Agente Registrado, domicílio, serviços de correspondência, solicitação de EIN (Número de Identificação do Empregador) e assistência na abertura da conta bancária da empresa.
*Observe que esse valor pode variar de acordo com a localização.
**Para estruturas Corporativas, será incorrido um adicional de US$ 400.



FORMULÁRIO DE RESERVA (Módulo de inscrição)

Todos os campos devem ser preenchidos

DETALHES DO CLIENTE (Em caso de compra com mais sócios, preencha o "Continuação do Formulário de Reserva")

Nome | Sobrenome

Local e data de nascimento (dd/mm/aaaa) | Número de passaporte (anexar documento)

Endereço residencial (rua, número da casa e bairro)

CEP | Cidade | Estado | Nacionalidade

Email | Número de celular

DETALHES DA SOCIEDADE

Compra como uma empresa: Sim ☐ Não ☐ | Empresa existente: Sim ☐ Não ☐ | Nome da empresa existente

Nome da empresa a ser constituída (opção 1) | Nome da empresa a ser constituída (opção 2)

Número de sócios da empresa constituída* | Participação da empresa: % | Sócio 1 | Sócio 2 | Sócio 3

* se o número de sócios for maior que 1, preencher o documento "Formulário de Continuação de Reserva"

DETALHES DO IMÓVEL (Seção reservada para a OPISAS - não preencher)

Código / endereço da propriedade** | Estado

Custo total da propriedade (indicar a moeda) | Outros custos (especificar)

Notas - indique todos os detalhes relativos à venda do referido imóvel

** se o número de imóveis for maior que 1, preencher o documento denominado "Formulário de Reserva de Continuação - Imóveis"

DECLARAÇÕES

Ao assinar este formulário, eu / Nós concordamos em transferir para a OPISAS o valor indicado como "Custo Total" como confirmação de pagamento pela reserva de (s) imóvel (is) aqui mencionado (s). Comprometemo-me studo e enviar à OPISAS, para o e-mail info@opisas.com, o comprovante de pagamento. A critério exclusivo da OPISAS, o pagamento da reserva pode se tornar não reembolsável.

Embora a OPISAS faça todos os esforços para fornecer as informações mais precisas e atualizadas, horas ou valores estimados podem variar. No caso de um imóvel ser listado com um preço incorreto, a OPISAS tem o direito de recusar qualquer reserva com o preço incorreto ou desatualizado e a OPISAS não se responsabiliza por qualquer erro ou omissão. As informações aqui contidas destinam-se a fornecer dados e fatos precisos, as informações também são fornecidas com o entendimento de que a OPISAS não fornece consultoria jurídica, tributária, contábil, consultoria financeira ou alguma outra profissionais que sejam regulamentadas por qualquer instituição reguladora profissional.

Data (dd/mm/aaaa) | Assinatura | Nome e sobrenome por Extenso

Data (dd/mm/aaaa) | OPISAS - Assinatura | OPISAS - Nome e sobrenome por Extenso

Nome do agente

OPISAS HOLDING INC. Head Office - 217 N. Westmonte Dr Ste 2018 - Altamonte Springs, Florida 32714 USA

Para confirmar a reserva, enviar o formulário preenchido e o comprovante da transferência para o endereço eletrônico a Opisas.

OPISAS®
www.opisas.com

02 ACORDO DE COMPRA E VENDA

Uma vez que a reserva tenha sido confirmada por meio do depósito, cópia do passaporte do cliente e acordo de reserva preenchido, o comprador terá que preencher o “Acordo de Compra e Venda” padrão da Florida, conforme abaixo.

Esse documento de mais de 10 páginas deve ser preenchido com todos os detalhes relativos ao Comprador e o Vendedor, assim como as informações relativas à propriedade, cronograma de pagamento, dia do fechamento da venda e qualquer informação importante referente à propriedade e aos termos de venda.

“AS IS” Residential Contract For Sale And Purchase

PARTIES: _____ ("Seller"), and _____ ("Buyer"), agree that Seller shall sell and Buyer shall buy the following described Real Property and Personal Property (collectively "Property") pursuant to the terms and conditions of this AS IS Residential Contract For Sale And Purchase and any riders and addenda ("Contract"):

1. PROPERTY DESCRIPTION:

(a) Street address, city, zip: _____

(b) Property is located in: _____ County, Florida. Real Property Tax ID No: _____

(c) Legal description of the Real Property: _____

_____

together with all existing improvements and fixtures, including built-in appliances, built-in furnishings and attached wall-to-wall carpeting and flooring ("Real Property") unless specifically excluded below.

(d) Personal Property: The following items owned by Seller and existing on the Property as of the date of the initial offer are included in the purchase ("Personal Property"): (i) range(s)/oven(s), dishwasher(s), disposal, ceiling fan(s), intercom, light fixtures, rods, draperies and other window treatments, garage door openers, and security gate and other access devices; and (ii) those additional items checked below. If additional details are necessary, specify below. **If left blank, the item below is not included:**

☐ Refrigerator(s)	☐ Smoke detector(s)	☐ Pool barrier/fence	☐ Storage shed
☐ Microwave oven	☐ Security system	☐ Pool equipment	☐ TV antenna/satellite dish
☐ Washer	☐ Window/wall a/c	☐ Pool heater	☐ Water softener/purifier
☐ Dryer	☐ Generator	☐ Spa or hot tub with heater	☐ Storm shutters and panels
☐ Stand-alone ice maker		☐ Above ground pool	

The only other items of Personal Property included in this purchase, and any additional details regarding Personal Property, if necessary, are: _____

_____

Personal Property is included in the Purchase Price, has no contributory value, and shall be left for the Buyer.

(e) The following items are excluded from the purchase: _____

_____

2. PURCHASE PRICE (U.S. currency): ..... $ 0.00

(a) Initial deposit to be held in escrow in the amount of **(checks subject to COLLECTION)** $ 0.00

The initial deposit made payable and delivered to "Escrow Agent" named below

(CHECK ONE): ☐ accompanies offer or ☐ is to be made upon acceptance (Effective Date)

or ☐ is to be made within ____ (if blank, then 3) days after Effective Date

Escrow Agent Information: Name: _____

Address: _____ Phone: _____

E-mail: _____ Fax: _____

(b) Additional deposit to be delivered to Escrow Agent within _____ (if blank, then 3) days after Effective Date ..... $ 0.00

(All deposits paid or agreed to be paid, are collectively referred to as the "Deposit")

(c) Financing: Express as a dollar amount or percentage ("Loan Amount") see Paragraph 8 ..... $ 0.00

(d) Other: _____ ..... $ 0.00

(e) Balance to close (not including Buyer's closing costs, prepaids and prorations) by wire transfer or other **COLLECTED** funds ..... $ 0.00

NOTE: For the definition of "COLLECTION" or "COLLECTED" see STANDARD S.

3. TIME FOR ACCEPTANCE OF OFFER AND COUNTER-OFFERS; EFFECTIVE DATE:

(a) If not signed by Buyer and Seller, and an executed copy delivered to all parties on or before _____ ----------, this offer shall be deemed withdrawn and the Deposit, if any, will be returned to Buyer. Unless otherwise stated, time for acceptance of any counter-offers shall be within 2 days after the day the counter-offer is delivered.

(b) The effective date of this Contract will be the date when the last one of the Buyer and Seller has signed or initialed this offer or final counter-offer ("Effective Date").

4. CLOSING DATE: Unless modified by other provisions of this Contract, the closing of this transaction shall occur and the closing documents required to be furnished by each party pursuant to this Contract shall be delivered ("Closing") on _____ ("Closing Date"), at the time established by the Closing Agent,

Buyer's Initials _____ _____ Page 1 of 10 Seller's Initials _____ _____

OPISAS®
www.opisas.com

03 CONTRADO DE ADMINISTRAÇÃO DE PROPRIEDADE

Juntamente com o Contrato de Compra, o Comprador receberá, da empresa atualmente responsável pela administração da propriedade, um Acordo de Administração de Locação de Propriedade em nome dos novos compradores. A mesma empresa se encarregará do pagamento de contas, recebimento dos aluguéis e qualquer outra situação relativa à propriedade após sua compra.

RENTAL MANAGEMENT AGREEMENT OPISAS®

AGENT **OWNER(S)**

AND _____

_____

PROPERTYADDRESS: _____

1. The above OWNER(S) hereby employs **CFRP** as AGENTS and grants AGENT exclusive right to rent, lease and manage the above described property according to the terms that follow.
2. The term of this agreement shall be from the above date until cancelled in writing with a 60 day written notice by either party. OWNER(S), however, may cancel this agreement with a 10 day written notice if the property is not rented. The OWNER(S) agree to compensate the AGENT **$200.00** toward advertising cost should the OWNER(S) cancel their contract with CFRP Realty, LLC, Inc within the first 30 days of the signed contract, assuming no TENANT is secured, other provisions for cancellation are provided for in this agreement.
3. OWNER(S) shall pay 1 full month's rent, but no less than $_____, of any lease agreement each time the property is rented. If tenancy is renewed or extended by the same TENANT, then **$200.00** will be charged. Leasing Fees will be paid from rent receipts or from forfeited deposits where applicable.

   Leasing Fees will include the following:
   - AGENT to pay for all advertising that the AGENT deems appropriate to promote the above rental property. Advertising will include free and/or paid advertising. Such advertising may include local MLS, realtor.com, rentals.com, and mycfrp.com.
   - Signage on the property when permissible
   - All lease documents approved by AGENT'S attorney
   - Background checks on prospective TENANTS

4. ____% management commissions, no less than $50.00, are paid each month the property is occupied by the TENANT, and rent is collected. Commissions shall be paid from rent receipts or from forfeited deposits where applicable.

   Management Commissions will include the following:
   - Collecting rents on a monthly basis
   - Serving notices if TENANT has not paid. AGENT will determine when to serve notices
   - Ordering repairs on behalf of the OWNER(S)as needed
   - Payment by check to the OWNER(S)for rents collected
   - Payment of HOA dues on behalf of the OWNER(S)so long as funds are available
   - Inspections of properties at least twice a year

5. **LIEN RIGHTS** - OWNER(S) hereby grant AGENT the right to file a mechanics lien against any property covered by this agreement if the OWNER(S) fails to pay AGENT for any repairs done to the property whether the AGENT does those repairs directly or sub-contracts them out. OWNER(S) acknowledges that said lien may result in the foreclosure of the lien should OWNER(S) fail to pay AGENT for said repairs.

O formulário acima será fornecido parcialmente preenchido. Os demais detalhes deverão ser preenchidos pelo Comprador e devolvidos antes do fechamento da venda. Como parte do mesmo acordo, comprador também receberá separadamente um “Client Conversion Form”.

04 DECLARAÇÃO FINAL

Uma vez que a transação esteja pronta para ser fechada, uma Declaração de Fechamento da operação será fornecida ao Vendedor e ao Comprador pela “Title Company”/Agente Liquidante designada pelo vendedor. Abaixo, temos um modelo da declaração de liquidação padrão, também conhecida como declaração do “US Department of Housing and Urban Development (HUD).

A. U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT — SETTLEMENT STATEMENT

B. TYPE OF LOAN
3. CONV. UNINS. 1. FHA 2. FmHA 4. VA 5. CONV. INS.

6. File Number | 7. Loan Number
8. Mortgage Insurance Case Number

C. NOTE: *This form is furnished to give you a statement of actual settlement costs. Amounts paid to and by the settlement agent are shown. Items marked "(p.o.c.)" were paid outside the closing; they are shown here for informational purposes and are not included in the totals.*

D. NAME AND ADDRESS OF BORROWER:	E. NAME AND ADDRESS OF SELLER:	F. NAME AND ADDRESS OF LENDER:
G. PROPERTY LOCATION:	H. SETTLEMENT AGENT: NAME, AND ADDRESS PLACE OF SETTLEMENT:	I. SETTLEMENT DATE:

J. SUMMARY OF BORROWER'S TRANSACTION	
100. GROSS AMOUNT DUE FROM BORROWER:	
101. Contract sales price	
102. Personal property	
103. Settlement charges to borrower (line 1400)	
104.	
105.	
Adjustments for items paid by seller in advance	
106. City/town taxes to	
107. County taxes to	
108. Assessments to	
109.	
110.	
111.	
112.	
120. GROSS AMOUNT DUE FROM BORROWER	
200. AMOUNTS PAID BY OR IN BEHALF OF BORROWER:	
201. Deposit or earnest money	
202. Principal amount of new loan(s)	
203. Existing loan(s) taken subject to	
204.	
205.	
206.	
207.	
208.	
209.	
Adjustments for items unpaid by seller	
210. City/town taxes to	
211. County taxes to	
212. Assessments to	
213.	
214.	
215.	
216.	
217.	
218.	
219.	
220. TOTAL PAID BY/FOR BORROWER	
300. CASH AT SETTLEMENT FROM/TO BORROWER	
301. Gross amount due from borrower (line 120)	
302. Less amounts paid by/for borrower (line 220)	
303. CASH (FROM) (TO) BORROWER	

K. SUMMARY OF SELLER'S TRANSACTION	
400. GROSS AMOUNT DUE TO SELLER:	
401. Contract sales price	
402. Personal property	
403.	
404.	
405.	
Adjustments for items paid by seller in advance	
406. City/town taxes to	
407. County taxes to	
408. Assessments to	
409.	
410.	
411.	
412.	
420. GROSS AMOUNT DUE TO SELLER	
500. REDUCTIONS IN AMOUNT DUE TO SELLER:	
501. Excess deposit (see instructions)	
502. Settlement charges to seller (line 1400)	
503. Existing loan(s) taken subject to	
504. Payoff of first mortgage loan	
505. Payoff of second mortgage loan	
506.	
507.	
508.	
509.	
Adjustments for items unpaid by seller	
510. City/town taxes to	
511. County taxes to	
512. Assessments to	
513.	
514.	
515.	
516.	
517.	
518.	
519.	
520. TOTAL REDUCTION AMOUNT DUE SELLER	
600. CASH AT SETTLEMENT TO/FROM SELLER	
601. Gross amount due to seller (line 420)	
602. Less reductions in amount due seller (line 520)	
603. CASH (TO) (FROM) SELLER	

L. SETTLEMENT CHARGES

A declaração de fechamento deve conter os valores totais estabelecidos pelo Comprador e o Vendedor para fechar a compra. O pagamento de montantes pendentes será exigido antes ou na data estabelecida para fechamento do negócio. Esse documento deve ser assinado e devolvido à “Title Company” que fechou o negócio para registro e inscrição da venda oficialmente nos arquivos públicos oficiais do condado.

05 DOCUMENTO DE GARANTIA

Agora que a compra está fechada, o novo Comprador receberá, dentro de prazo de até 4 semanas, via correio, o original do Documento de Garantia Registrado com a Apólice do Proprietário emitida pela “Title Company”. Esses documentos confirmam que a propriedade foi legalmente transferida para o nome do novo proprietário.

Uma versão eletrônica do Documento de Garantia está disponível nos Arquivos Públicos do Condado, e pode ser consultada normalmente dentro de um prazo de até 7 dias após a liquidação,. Uma cópia poderá ser remetida, a pedido, ao comprador.

Abaixo exemplo de Documento de Garantia:

[*See Recording Requirements for Size and Margin Requirements*]

WARRANTY DEED

The undersigned Grantor(s), _____, a single/married man/woman,
whose address is _____

Hereby CONVEYS AND WARRANTS to: _____, a single/married man/woman,
whose address is: _____

the following described premises situated in the city/township of _____, County of _____, State of _____:

[insert legal description here]

for the sum of:_____ ($) Dollars
subject to easements and building and use restrictions of record if any, and any taxes which constitute a lien but are not yet due and payable.

Dated this _____ day of _____, 200_

Witnesses: Signed by:

_____ _____
[type witness name here] *[type grantor's name here]*

_____ _____
[type witness name here] *[type grantor's name here]*

STATE OF _____
COUNTY OF _____) ss

The foregoing instrument was acknowledged before me this _____ day of _____, 200__, by *[insert grantors names here]*

_____
[type notary name here]
Notary Public
_____County,
State of _____
My commission expires:

Send subsequent tax bills to:

Drafted By and Return to:

OPISAS®
www.opisas.com

06 DECLARAÇÃO DE PROPRIETÁRIO ADMINISTRAÇÃO DA PROPRIEDADE

Como novo proprietário, você receberá, mensalmente, de sua empresa de administração, um extrato com todas receitas e despesas derivadas de sua nova propriedade.

Segue abaixo um típico exemplo de extrato mostrando receitas x despesas.

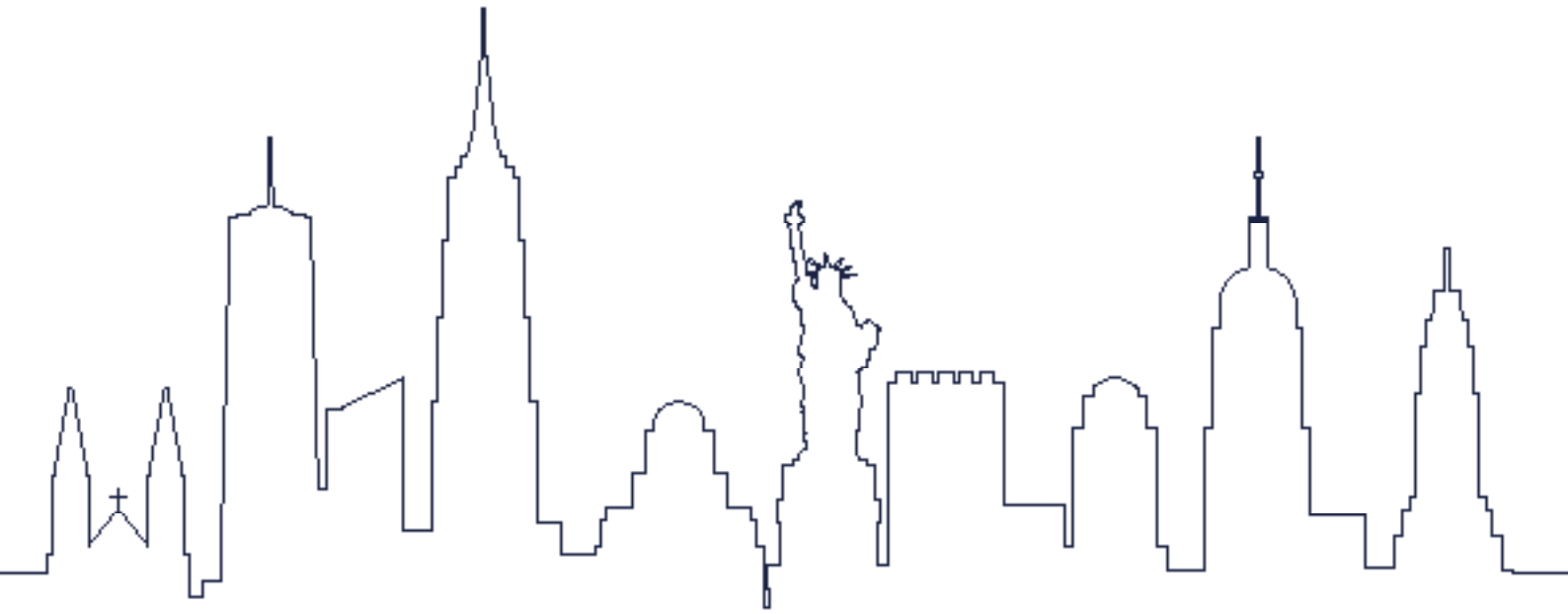
Owner Statement

Properties

Date	Payee / Payer	Type	Reference	Description	Income	Expense	Balance
				Beginning Cash Balance as of 12/01/2019			0.00
12/01/2019				Management Fees - December Management Fee - December Management Fees - MD		99.00	-99.00
12/22/2019				Owner Contribution - Owner Contribution	1,300.00		1,201.00
12/22/2019				Owner Contribution - Owner Contribution	99.00		1,300.00
				Ending Cash Balance			1,300.00
Total					1,399.00	99.00	

Property Cash Summary

Required Reserves	250.00
Work Order Estimates	0.00



COPYRIGHT © OPISAS. ALL RIGHTS RESERVED.

DISCLAIMER.To the best of our knowledge, the information contained herein is accurate and reliable as of the date of publication; however, we do not assume any liability whatsoever for the accuracy and completeness of the above information. OPISAS makes no warranties which extend beyond the description contained herein. Information is also provided with the understanding that OPISAS do not provide legal activities, accounting. OPISAS disclaim any liability, personal risk or loss or other wise, incurred as a result of directly or indirect use and application of any content of this document. This is an unofficial guide about bank accounts in the Usa. Opisas is not associated or affiliated with Bank of America. No infringement on Bank of America is intended, Opisas does not make any claim to any intellectual property rights associated with Bank of America or any of the other third parties mentioned in this guide.