Sales Book

Praia do Forte

Español (v.140923)

havengrid GROUP

International Real Estate

INDICE

02	Indice
03	1) **PROYECTO -** GENERAL
04	2) **PROYECTO -** INFORMACION DE LA ZONA 3) **PROYECTO -** NOTAS
05	4) **PROYECTO** - CARACTERISTICAS ESPECIFICAS 5) **COMPRA** - ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO
06	6) **COMPRA** - GASTOS E IMPUESTOS 7) **ACQUISTO** - INFORMACION LEGAL
07	7) **ACQUISTO** - INFORMACION LEGAL
08	8) **ACQUISTO** - PAGOS

ALLEGATI

00	ANEXO SIGUE MANUAL DEL PROPIETARIO CON EXEMPLO DE 1 DE CADA CONDOMINIO ENTREGADO CONTIENE TODA LA INFORMACIÓN DE DESCRIPTIVO DE CONSTRUCCIÓN.
01	
02	
03	
04	**Nessuna voce trovata per il sommario.**
05	
06	
07	
08	
09	

PROYECTO
IBEROSTATE PRAIA DO FORTE

Direccion
Rodv. BA-099 Km. 56 – Complexo Iberostar

Desarrollador
IBERICA CONSTRUÇOES E INCORPORAÇOES LTDA

Informacion y contactos

Empresa
Havengrid Group
Av. Almirante Álvaro Calheiros, no 1120, Mangabeiras, Maceiò (AL) CEP 57035-558
Tel 0055 82 32352805

Sitio empresa
www.havengridgroup.com

Contacto
info@havengridgroup.com

Introducción y Descripción General del Proyecto *(principales características y puntos fuertes)*

Iberostate Praia do forte es un condominio de lujo situado a escasos dos kilometros de la popular Vila de Praia do Forte, construido dentro del Complejo junto a 2 hoteles y un campo de Golf Iberostar. Dispone de Helipuerto y 2 kilometros de playas paradisíacas. Se caracteriza por la belleza del lugar así como la arquitectura de estilo y calidad. Son apartamentos y casas de odos los gustos con fuerte seguridad y servicios exclusivos ofrecidos por los hoteles junto a areas deportivas de todo tipo. Los arquitectos que forman cada proyecto son de renombre internacional como Ivan Smarcevski, Antonio Caramelo o David Bastos. El complejo ocupa una area de 213 Hectáreas de las que 2/3 se dedican a la promoción inobiliaria y Campo de Golf, son 128 casas y aproximadamente 500 apartamentos. Construidos actualemente dispone de 25 casas y 151 apartamentos.

1) PROYECTO - GENERAL

a. La construccion se contrato a otra empresa de construccion? En caso afirmativo, detalle de la empresa de construccion.	NO
b. Sitio web del projecto	www.havengridgroup.com
c. Hay permisos de construccion? SI, incluya una copia de los mismos – NO, comentarios	SI
d. Otros permisos / licencias *(por ejemplo: titulo de propriedad, meio ambiente, etc)*	Medio Ambiente, Registro Incorporación, Habitese
e. Resumen de la descripcion Tecnica del Projecto. *(estrutura, dislocacion, etc)*	Apartamentos y Casas. Apt. Terreo + 2
f. Lista de precios y disponibilidad	Anexa en mail

2) **PROYECTO -** INFORMACION DE LA ZONA

a. Ubicacion / Referencias *(Imagenes de satelite - Google – y mapas)*	Anexa en mail
b. Descripcion y Distancias de transporte *(autobus, tren, taxi, aeropuerto, carretera, etc)*	Rodovia BA-099 – kM 56 Praia do Forte, Mata de Sao Joao Bahia a 60 Km do aeroporto Luis Eduardo Maglhaes
c. Descripcion y Distancias desde los servicios *(Hospitales, bancos, centro comerciales, restaurantes, bares, etc)*	2 km a Praia do Forte (Centro Comercial-Policia-Correos-Centro de Salud)

3) **PROYECTO** - NOTAS

a. Fecha prevista de entrega? *(Se han planificado etapas intermedias?)*	Fase 1 Diciembre 2011 Fase 2 Junio 2014 Fase 3 Enero 2016
b. Informacion general sobre el mercado inmobiliario y el mercado turistico del Pais / area / zona	Litoral Norte de Bahia, varios desarrollos similares de Alto Standing con histórico de Ventas bueno. Nuestra promocion se encuentra a 2 Km de Praia do Forte, sin duda rconocido lugar turístico de prestigio con desarrollos de alto valor anadido.
c. Noticias sobre el desarrollo y el potencial de la zona analizada *(infraestructura / planificacion urbana / politica / expansion)*	Proxima conexion de Iberostate con la Vila de Praia do Forte a través de un camino donde podrá circular vehiculos electricos.
d. Cuál fue el crecimiento de los precios en la zona en los ultimo años?	2006-2011 10% anual 2012-actualidad 3-4% anual
e. Cuál es la previsión de los precios actuales en el área?	nd
f. Hay proyectos similares en la zona?	SI
g. Por qué es una buena inversión? *(puntos fuertes)*	Seguridad, Empresa solida, mismo grupo de inversion (promueve, construye y vende), Servicios asociados a nuestros hoteles, arquitectos famosos.
h. Potencial de arrendamiento de los bienes inmuebles?	Discreto
i. Cuáles son os precios actuales de los contratos de arrendamiento en la zona?	Vila PF de R$1.000 – R$5.000 / dia T ALTA IBERS de R$600 – R$3.000 / dia T ALTA

4) **PROYECTO -** CARACTERISTICAS ESPECIFICAS

a. Hay Estacionamento disponible? Qué tipo? *(caja, aparcamiento privado, plaza gratuita, enterrado, sin tapar, por una tarifa, etc)*	Apartamentos: Todos con dos plazas de garage por unidad Casas: Dos plazas de garage por unidad
b. Hay servicios y areas comunes en el complejo?Que tipo?	Campo de Futbol, Gimnasio, 4 Pistas de Squash, 3 Pistas Tenis, Piscinas, Zonas Infaltiles, Parques y Lagos.
c. La Decoraciòn está incluida en el precio?Si no es así, qué opciones hay?	Decoración sólo disponible en los modelos decorados, opción por parte del cliente.
d. La unidad estará equipada con aire acondicionado?En caso afirmativo, Splitter está incluido?	Todas las unidades estan equipadas con la preinstalación de Splitter
e. Hay locales comerciales en el proyecto? *(tiendas, restaurantes, bares, oficinas, etc)*	Proyectada una futura Vila comercial con restaurantes, puesto médico y tienda de conveniencia. Ya dispone de Bar de playa construido y está siendo construido el segundo Bar de Playa.

5) **COMPRA** - ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO

a. Existe un contrato para el mantenimiento del apartamento? *(pago de los diversos gastos, impuestos, cuotas de condominio, mantenimiento, etc).* En caso afirmativo, describir las principales caracteristicas *(por favor adjunte una copia)*	Convención de condominio. Anexo mail
b. Existe un contrato de gestion con anualidad? Y con renda garantizada? En caso afirmativo, describir las principales caracteristicas *(por favor adjunte una copia)*	Existe el servicio de gestión de alquiler de las unidades por Iberostate Servicios sin rentabilidad garantizada. Anexo mail.
c. Cuando tenga que ser firmado contratos de gestion?	Si el cliente quiere que le gestionemos el alquiler con coste de 20%.
d. Quien es la empresa de gestion?	Iberostate Servicios
e. El proprietario está obligado a suscribir un contrato de gestion?	NO

6) **COMPRA -** GASTOS E IMPUESTOS

a. Cuáles son los costos legales previstos y qué incluyen?	Durante la obra los pagamentos son los que le obliga el contrato bajo la correción del INCC. Despues de la entrega habrá costes de impuestos de transmisión de propiedad para que este listo para registro y escritura. Más o menos un 4% del valor del inmueble. Después que comience a vivir en el inmueble hay gastos de comunidad (mensual), IPTU (pago anual).
b. Cuando su vencimiento?	Aclaración arriba
c. Lo que se establecen los precios de servicio?	Depende del servicio, los Pay Per Use de los hoteles ya tienen una tabla especifica y valorada por la directiva. Los demás servicios se ejecutan por profesionales contratados y tienen precios variables.
d. Cuáles son las tasas anuales que el dueño de una propiedad debe pagar?	IPTU y depende de la ubicación el Foro de Marina, tasas que corresponden a la protección ambiental y protección de tortugas marinas ya estarán incluidas en la tasa mensual de comunidad de su condominio.
e. Qué es el impuesto sobre la ganancia de capital? (reventa) *(Para las personas físicas y jurídicas)*	Este impuesto será de un 15% de la diferencia de la ganancia en la venta del inmueble.
f. La renta de alquiler está sujeto a impuestos? En qué medida? *(Para las personas físicas y jurídicas)*	Si, los que alquilan el su inmueble deven declarar anualmente las ganancias en el impuesto de renta.

7) **COMPRA -** INFORMACION LEGAL

a. ¿Qué tipo de derecho es adquirida por el cliente? *(En plena propiedad, copropiedad, etc)*	Plena Propiedad
b. ¿Qué documentos son necesarios para hacer el contrato? *(Describir los procedimientos para la obtención de los documentos requeridos en el país donde se encuentra la propiedad).*	RG, CPF, comprovante de Residencia (si es casado legalmente la documentación de los dos).
c. En qué lugar puede ser firmado el contrato?	Indistinto
d. El contrato puede ser firmado por el poder?	SI
e. El contrato puede ser a nombre de más de una persona?	SI

f.	El contrato se puede hacer a una empresa? En caso contrario, el contrato puede ser transferido a una empresa después de la escritura?	SI Si, pero pagando el impuesto de transmisión intervivos otra vez. ITIV
g.	El contrato es transferible antes de la escritura? En caso afirmativo, ¿existen costos o comisiones?	Es posible bajo una sección de derechos. Se trasladan las obligaciones al nuevo adquiriente. Se cobra el 1% del valor del contrato.
h.	Cuáles son los documentos necesarios para el registro? *(Describir los procedimientos para la obtención de los documentos requeridos en el país donde se encuentra la propiedad)*	**1. Datos personales / Documentos** Nombre, RG (registro regeral), CPF/MF, Profession, Comprovante de Residência, Estado Civil, fotocópia del certificado de matrimonio actualizada e, si acaso, El documento que certifica el Pacto Antenupcial adjunto a su respectivo Registro (Livro 3 - Auxiliar) del Registro de Imuebles del 1º domicílio de la pareja. **2. Persona Jurídica (Empresa)** Contracto o Estatuto Social de Constituición de la empresa, alteraciones contractuales o actas de Assembléias, autorizaciones (cuando acaso) y tarjeta Del documento válido del CNPJ. Compabaciones Negativas de Débitos e El documento **Certidão Simplificada da Junta Comercial.** **Representantes legales:** RG(DNI) Y CPF **3. ITIV** O Impuesto de la transferência de benes inmuebles por acto oneroso “INTER VIVOS” És obligatorio en lós casos de - transmission o cession - de propriedad de imuebles. El pagamento del tributo esta condicionado para el registro notarial de la transferência del imueble. La factura poderá ser emitida através Del respectivo Cartório de Registro de Imuebles o directamente pela Secretaria de la hacienda
i.	Cuánto tiempo necesita normalmente para completar la inscripción de la escritura de compra y recibir una copia?	Despues de todos los tramites legales y pago de impuestos aproximadamente 70 dias.
j.	En qué idiomas es disponible el contrato? Los, posible, traducciones del idioma original del Contrato, deberán estar certificados?	Portugues, Italiano, Espanol, Ruso e Ingles. PERO LA FIRMA OFICIAL DEVERÁ SER ORIGINALMENTE EN PORTUGUÊS.

8) **COMPRA -** PAGOS

a. Cuál es el valor a pagar a la firma del contrato?	Minimo 10% del valor del inmueble.
b. A quién debe hacer el pago? Cuáles son las condiciones de pago?	Las condiciones de pago están explicitas en las tablas de precios, pago por ingreso bancario en la cuenta de Iberica Construçoes e Incorporaçoes LTDA.
c. Hay garantías a los pagos de los clientes? *(Garantías bancarias / fideicomiso cuentas / Seguros, procedimientos de vigilancia realizados por el gobierno del país en el que se encuentra la propiedad, etc)*	Las garantias, derechos y obligaciones están claras en el contrato de promesa de compra venta, siempre bajo las leyes brasilenas y el código Cilvil Brasileno.
d. NOTA (Sólo para los ciudadanos brasileños y propiedad / s en Brasil) Los pagos acordados serán ajustados según el índice INCC durante el período de construcción y se aplicará una corrección del 1% más IGMP, después de la entrega de la vivienda. INCC = Índice Nacional de Costo de Construcción IGMP = Índice General de Precio de mercado	OK