



NOVA CONGONHAS

VIVA ONDE O FUTURO DE TUBARÃO VAI MORAR



MANUAL DO PROPRIETÁRIO





O SEU SONHO ACABA DE SE REALIZAR.

Parabéns! Você conquistou o seu lote em uma localização privilegiada, em meio à natureza e perto de tudo o que você deseja e precisa.

O Grupo Lumis tem a satisfação de poder contribuir para a realização do seu sonho e vai transformar a região onde está localizado o loteamento, favorecendo a criação de novos serviços por meio de lotes comerciais.

Esses lotes vão atrair mais pessoas e aumentar a circulação no local, proporcionando novas opções de compras e lazer e gerando mais desenvolvimento.


**NOVA
CONGONHAS**
VIVA ONDE O FUTURO DE TUBARÃO VAI MORAR

GRUPO LUMIS: UMA HISTÓRIA DE DEDICAÇÃO.

Já são quase 30 anos realizando sonhos inimagináveis. O Grupo Lumis vai além para proporcionar grandes experiências de vida, seja através de edificações ou loteamentos, pois a nossa maior satisfação é ter a sua confiança.

OS MELHORES LOTEAMENTOS PARA MORAR OU INVESTIR.



**CasaBlanca
Residence Club**
Cacupé
Florianópolis
Entregue em 2000



Ilha de Maiorca
Campeche
Florianópolis
Entrega em 2019



Portal da Colina
Forquilha
São José
Entregue em 2011



Via Mar
Santo Antônio de Pádua
Tubarão
Entrega em 2019



**Lumis Parque
Empresarial
e Residencial**
BR-101 - Km 217
Norte - Palhoça
Entregue em 2015



Recanto das Gaivotas
Areias de Baixo
Governador Celso Ramos
Entrega em 2020



Vista da Pedra
Sertão do Maruim
São José
Entrega em 2018



Altos do Jardim
Jardim Janaína
Biguaçu
Entrega em 2020





O FUTURO DE TUBARÃO MORA AQUI.

O Nova Congonhas está a apenas 4 minutos do Centro de Tubarão e foi planejado para transformar a paisagem local com novas opções de moradia na região e maior circulação de pessoas, trazendo desenvolvimento a todo o município.

O projeto do Nova Congonhas é baseado em um novo conceito de urbanismo planejado, com adequado sistema de escoamento das chuvas, pavimentação asfáltica e lotes aterrados ao nível da Rua Rui Barbosa. Ou seja, oferece toda a infraestrutura para garantir mais tranquilidade e segurança aos moradores.

Além disso, o empreendimento conta com opções de lotes residenciais e comerciais, de forma a criar uma ampla rede de serviços e convivência no local, que também receberá a instalação de dois pontos de ônibus, favorecendo a mobilidade urbana.

Mais que um loteamento, o Nova Congonhas foi pensado como um bairro planejado, com área de esportes, área verde e praça de convívio, próximo à natureza e com acesso facilitado a comércios e serviços. Mais do que um lugar para morar, o Nova Congonhas é o lugar para se viver.



ÍNDICE

QUADRO DE ÁREAS	10
CONSERVAÇÃO DO BAIRRO	11
SEGURANÇA	11
MANUTENÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS	12
MANUTENÇÃO DOS LOTES	12
O SEU LOTE	13
FECHAMENTO	13
INICIANDO AS CONSTRUÇÕES	14
CONSULTA DE VIABILIDADE	14
APROVAÇÃO DE PROJETO E ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	15
MODELO DE AUTORIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO	16
VIABILIDADE DE ENERGIA	17
VIABILIDADE DE ÁGUA	17
RESPONSABILIDADE TÉCNICA	18
SONDAGEM	18
HABITE-SE	19
NORMAS DE CONSTRUÇÃO	20
INFRAESTRUTURA	20
CANTEIRO DE OBRAS	21
TAPUME	21
REBAIXO DE GUIA DE MEIO-FIO	21
DEPÓSITO DE MATERIAIS NA RUA.....	22
COLETA DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO	22
CONSTRUÇÃO DA EDÍCULA	23
CONSTRUÇÃO DE PASSEIOS	24
POSICIONAMENTO DA LIXEIRA	25
INTERLIGAÇÃO DA REDE DE ÁGUA	26
INTERLIGAÇÃO DA REDE DE ESGOTO	26
INTERLIGAÇÃO DA REDE ELÉTRICA	28
ATERRO	28
AUTORIZAÇÃO DA FUNAT	29
PROTEÇÃO DAS GUIAS (MEIO-FIO)	29
PROTEÇÃO DO PAVIMENTO (ASFALTO)	30
LISTA DE FORNECEDORES	32
LUPERGUNTAS FREQUENTES	33

O bairro Nova Congonhas é formado por 378 lotes, com uma praça de convívio central (localizada na Av. Willy Zumblick) e uma área de esportes (localizada na Rua Antônio Ari Moreira) que conta com campo de futebol de areia, além de ser conectada à área verde.

QUADRO DE ÁREAS

Área institucional	15.267,93 m ²
• Praça	4.344,63 m ²
• Campo de futebol	10.923,30 m ²
Área verde	15.267,62 m ²
Área de ruas	52.805,28 m ²
Área de lotes	119.614,15 m ²
Número de lotes	378

CONSERVAÇÃO DO BAIRRO

Você e seus vizinhos são peças fundamentais na manutenção e na segurança de seu bairro, uma vez que é com a mobilização da comunidade que se obtém resultados efetivos dos gestores públicos.

SEGURANÇA

Por se tratar de um bairro aberto, onde todas as vias internas de circulação integram o sistema viário municipal, a segurança passa a ser de responsabilidade dos agentes públicos de segurança.

- Polícia Militar: 190
- Polícia Civil: 197
- Guarda Municipal: 153

Não se esqueça de que são atitudes simples que melhorarão substancialmente o serviço prestado pelo agente público de segurança, como a participação do cidadão no acompanhamento da movimentação do seu bairro, o cuidado recíproco da propriedade vizinha e denúncias de atividades suspeitas.

MANUTENÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS

Registrada a entrega do empreendimento, a manutenção e a responsabilidade pelas áreas públicas – como praças e espaços institucional e verde, bem como as vias públicas – ficam a cargo da Prefeitura Municipal. Mas você, proprietário, também tem um papel fundamental: cuide, ajude, participe e, se necessário, denuncie aos órgãos competentes. As áreas públicas são patrimônio de todos e, portanto, também merecem sua atenção e zelo.

MANUTENÇÃO DOS LOTES

Após a entrega oficial do lote, a manutenção passa a ser de responsabilidade exclusiva de cada proprietário, que deve zelar pela conservação e assegurar a integridade de sua propriedade e a manutenção de suas divisas. Entre os cuidados de manutenção, destacamos a limpeza do terreno, para evitar acúmulo de lixo e de água parada, fatores que atraem insetos e animais peçonhentos como cobras, aranhas e, entre outros, o **Aedes aegypti** – o mosquito que transmite a dengue e o zika vírus.



O SEU LOTE

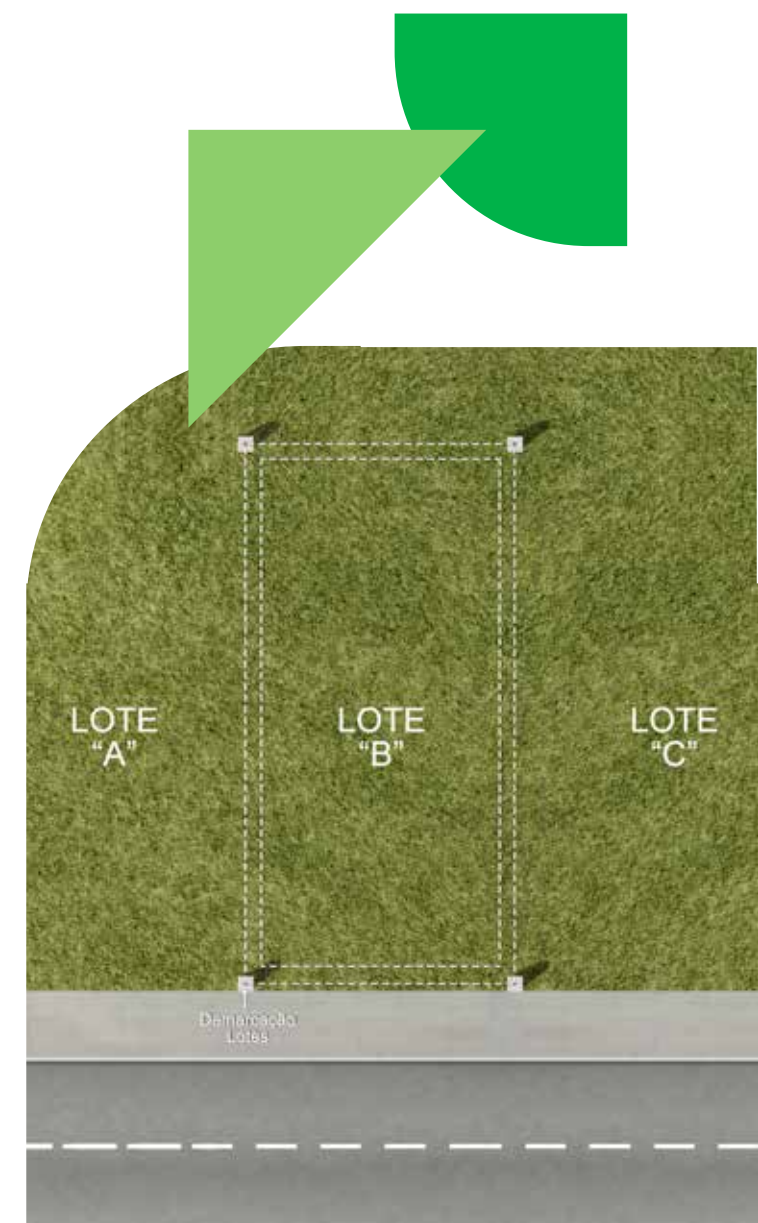
A posse de um imóvel, diferente da propriedade, caracteriza-se não por um papel, como contrato ou escritura, mas, sim, pelo uso e zelo efetivo do bem, pois um lote abandonado pode ser alvo de ação de usucapião.

FECHAMENTO

Com a entrega definitiva das obras aos órgãos competentes, como a Prefeitura Municipal, a CELESC e a Tubarão Saneamento, os proprietários devem proceder ao fechamento de seus terrenos por meio de muros de alvenaria ou gradis metálicos, para estabelecimento das divisas e proteção da propriedade.

Todos os lotes estão devidamente locados com marcos de concreto em todos os vértices. Na parte superior do marco existe um ponto que delimita milimetricamente sua divisa.

A construção do muro de divisa deve ser precedida da conferência da integridade do marco existente e deve ser feita inteiramente dentro dos limites do seu terreno, conforme ilustração ao lado.



INICIANDO AS CONSTRUÇÕES

Apresentamos a seguir os trâmites que devem ser seguidos para a elaboração e aprovação dos projetos de sua nova obra dentro das normas estabelecidas pela Prefeitura Municipal de Tubarão e demais órgãos envolvidos.

CONSULTA DE VIABILIDADE

Indica os principais índices urbanísticos aplicados à sua obra (índice de aproveitamento, taxa de ocupação, número de pavimentos e afastamentos) e que estabelecerão o tamanho e a altura máxima da construção, além das distâncias entre a casa, o muro e a rua em frente ao lote, de acordo com o Plano Diretor vigente no momento da solicitação.

Onde requerer:

Serviço de Atendimento ao Cidadão

Av. Marcolino Martins Cabral, nº 336, Centro

Pedido de viabilidade: no Setor de Urbanismo da Central do Cidadão.

Mais informações: (48) 3621-9800

APROVAÇÃO DO PROJETO E ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Aqueles que ainda não possuem o seu imóvel escriturado devem solicitar à Loteadora a autorização de construção, que deve ser levada à Prefeitura Municipal de Tubarão junto com o contrato de compra e venda, para a emissão do Alvará.

Com os limites estabelecidos pela consulta de viabilidade técnica para construção, deverão ser contratados os profissionais que irão elaborar os projetos em concordância com as Leis de Zoneamento e o Código de Postura do município, submetendo-os à análise do Departamento de urbanismo para aprovação e obtenção do Alvará de Construção.

Onde requerer:

Serviço de Atendimento ao Cidadão

Av. Marcolino Martins Cabral, nº 336, Centro

Pedido de aprovação do projeto e Alvará de Construção:

no Setor de Urbanismo da Central do Cidadão.

Mais informações: (48) 3621-9800

MODELO DE AUTORIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

AUTORIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO	
CLIENTE:	
LOTEAMENTO:	
LOTE:	
QUADRA:	
ÁREA TOTAL:	

A **CONGONHAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 15.229.847/0001-10, neste ato representado por seu representante legal, Luana Schmitt dos Santos, vem pelo presente **AUTORIZAR** _____, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua _____, nº _____, sala _____, Bairro _____, Cidade _____, Estado _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, neste ato representada por seus sócios administradores, _____, brasileiro, profissão, estado civil, inscrito no CPF sob o nº _____, Carteira de Identidade nº _____ **órgão emissor**, residente e domiciliado na Rua _____, nº _____, Bairro _____, Cidade _____, Estado _____, a construir /edificar sobre o imóvel abaixo descrito:

O terreno designado por lote _____ da quadra _____, com área total de _____ m², sem qualquer benfeitoria, do loteamento Nova Congonhas, localizado na Rua Rui Barbosa, no Bairro Congonhas, neste Município e Comarca de Tubarão/SC, com toda a infraestrutura implantada, conforme consta no memorial descritivo e projetos aprovados junto aos órgãos competentes e devidamente matriculado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Tubarão/SC, sob nº 12/38.946.

Tubarão, _____ de _____ de 2017.

CONGONHAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Luana Schmitt dos Santos Puel

COMPRADOR

VIABILIDADE DE ENERGIA

Para indústrias e edifícios multifamiliares, deverá ser solicitada antecipadamente a viabilidade de fornecimento de energia à CELESC.

Onde requerer:

Rua Altamiro Guimarães, nº 490 - Centro

Mais informações: www.celesc.com.br

VIABILIDADE DE ÁGUA

Para empresas e edifícios multifamiliares, deverão ser solicitados à Tubarão Saneamento a viabilidade de abastecimento de água e posterior aprovação do projeto hidrossanitário.

Para edificações unifamiliares ou multifamiliares com área inferior a 600 m², isso não é necessário. Basta apenas apresentar o projeto hidrossanitário juntamente com os demais projetos ao Departamento de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Tubarão.

Onde requerer:

Rua Altamiro Guimarães, nº 685 - Centro

Fone: 0800 648 9596

Mais informações: www.tubaraosaneamento.com.br

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Toda obra de engenharia, independentemente de tamanho, deve possuir profissional legalmente habilitado no CREA ou CAU, que emitirá a Anotação de Responsabilidade Técnica (Lei 6.496/77) e que deverá se responsabilizar pela solidez de sua obra.

Onde requerer:

Com engenheiro ou arquiteto de sua confiança.

Mais informações: www.crea-sc.org.br/portal

SONDAGEM

Por uma questão de segurança, é indispensável que seja providenciado um estudo do solo para definir o sistema de fundação que melhor se adapte à sua construção.



HABITE-SE

A certidão do Habite-se atesta que a construção foi executada de acordo com a licença inicialmente dada e está compatível com o uso para o qual foi projetada. Deverá ser solicitada à Prefeitura Municipal de Tubarão, após a total conclusão da edificação.

Onde requerer:

Serviço de Atendimento ao Cidadão

Av. Marcolino Martins Cabral, nº 336, Centro

Pedido de aprovação do projeto e Alvará de Construção:
no Setor de Urbanismo da Central do Cidadão.

Mais informações: (48) 3621-9800



NORMAS DE CONSTRUÇÃO

As normas de construção estão definidas nos textos da Lei Complementar nº 87/2013, alterada pela Lei Complementar nº 133/2016, que dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo, e da Lei Complementar nº 85/2013, que estabelece o Código de Obras, alterado pela Lei Complementar nº 132/2016.

INFRAESTRUTURA



CANTEIRO DE OBRAS

Antes de iniciar a obra, devemos ter alguns cuidados básicos, tais como:

TAPUME

Inicialmente, deve ser providenciado o fechamento provisório de toda a área do lote, respeitando-se suas divisas e objetivando, além da organização e limpeza, a segurança dos materiais aplicados e a dos pedestres que circulam na via pública.

REBAIXO DE GUIA DE MEIO-FIO

Antes de iniciar o trânsito de veículos para dentro do lote, deve ser executado o rebaixo do meio-fio no local determinado pelo projeto da futura obra. O rebaixamento não deverá ter mais do que 5 metros de largura, caso seja um único acesso, ou 2,50 metros, se forem dois acessos, e pode avançar, no máximo, 30 centímetros sobre a calçada.

Concluído o rebaixamento do meio-fio, a área junto ao pavimento deve ser imediatamente rejuntada com concreto, para evitar infiltrações.

Não será permitido o rebaixamento da guia de meio-fio junto às caixas de captação pluvial (bocas de lobo).

DEPÓSITO DE MATERIAIS NA RUA

O depósito dos materiais a serem utilizados na obra deverá estar restrito exclusivamente ao interior do lote, não podendo ocupar áreas públicas como ruas ou calçadas.

COLETA DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO

Todo o material descartado da obra deverá ser depositado em contêineres, para remoção e tratamento adequado do rejeito, não podendo ser depositado no passeio público, sob pena de multa do agente municipal. O contêiner deverá ser estacionado na vaga de um veículo e destacado com fitas refletivas, para evitar acidentes noturnos.

Ilustração mostrando o terreno cercado por tapume, com o contêiner na frente e materiais na área interna.



CONSTRUÇÃO DA EDÍCULA

A equipe de analistas e fiscais da Prefeitura Municipal de Tubarão tem se deparado com um problema recorrente quando se trata da construção de edícula. Ela pode ser construída nas três extremas do fundo e com, no máximo, o segundo pavimento, desde que não tenha janelas.

O problema é que a chaminé da churrasqueira, que normalmente compõe esse tipo de projeto, deve ficar, no mínimo, a 1,5 metro da extrema, fato que na maioria das vezes não é observado.



CONSTRUÇÃO DE PASSEIOS

Os passeios no empreendimento possuem larguras diferentes: na Avenida Willy Zumblick, devem medir 3 metros, e nas demais ruas, 2,50 metros. Deverão ser executados em conformidade com a Lei Federal de Acessibilidade nº 10.098/2000.

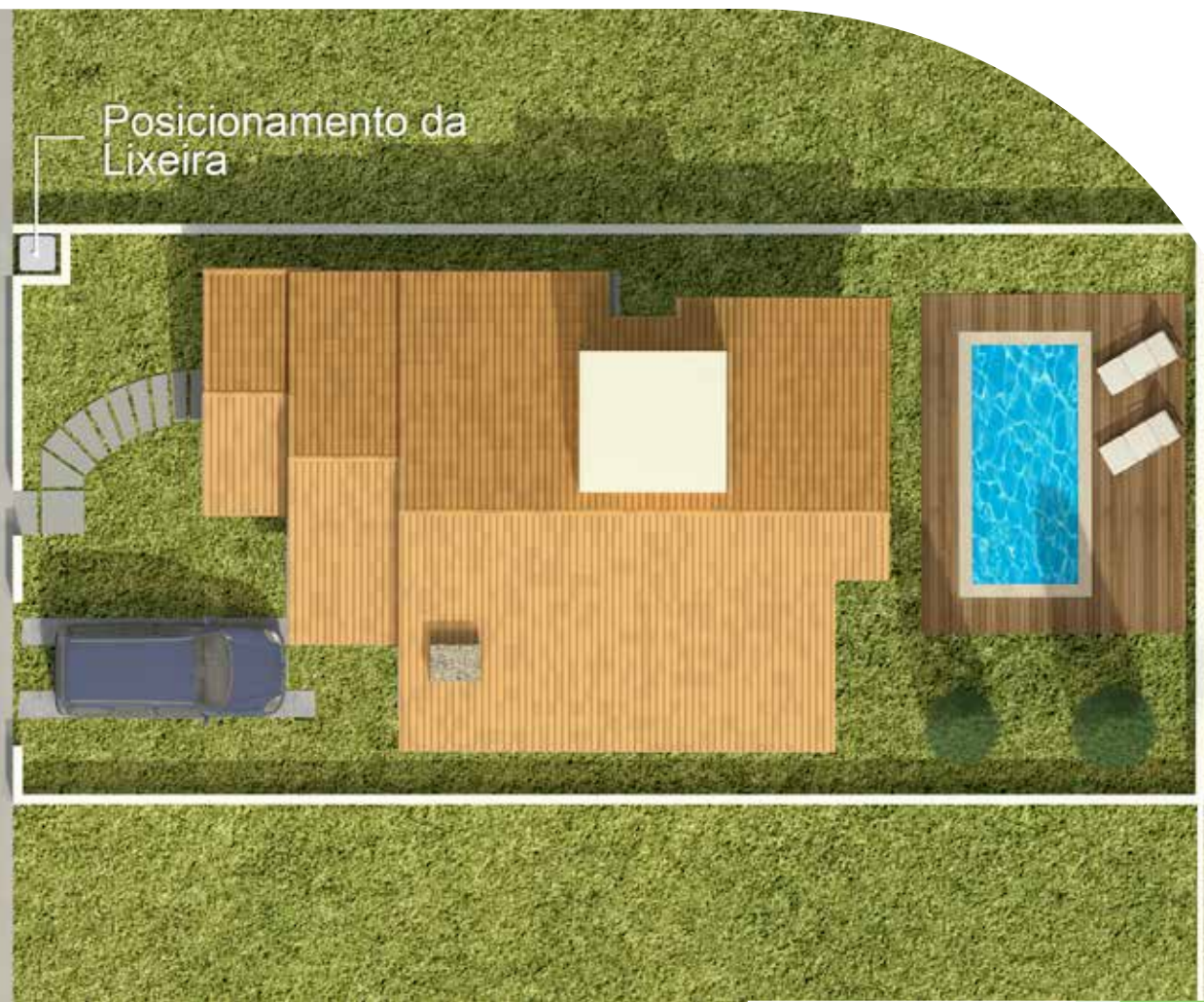
Uma forma mais simples de entender o assunto é através da cartilha Tubarão Bem Calçada, elaborada e distribuída pela Prefeitura Municipal.

O padrão sugerido pelo empreendedor para uma padronização das calçadas é a utilização de piso de concreto alisado, com utilização de lajotas podotáteis, conforme determinação da Prefeitura Municipal de Tubarão. No entorno das árvores existentes, deve ser mantida uma área desprovida de pavimentação medindo 60 x 60 cm.

POSICIONAMENTO DA LIXEIRA

Para evitar acidentes aos pedestres que circulam pelas calçadas do bairro, é proibido que a lixeira se projete sobre o passeio, de forma permanente ou temporária, devendo ser construída totalmente intramuros.

Por uma questão de higiene, recomendamos que seja construída em alvenaria e revestida com cerâmica.



INTERLIGAÇÃO DA REDE DE ÁGUA

Todos os lotes são dotados de rede pública de abastecimento de água, que passa em frente ao lote, sob o passeio. As ligações novas devem ser solicitadas à Tubarão Saneamento, e devem estar dentro dos padrões exigidos pela concessionária do serviço público.

Onde requerer:

Rua Altamiro Guimarães, nº 685

Fone: 0800 648 9596

Mais informações: www.tubaraosaneamento.com.br

INTERLIGAÇÃO DE ESGOTO

Todos os lotes são dotados de rede coletora de esgotos, que passa em frente ao lote, sob o passeio. Entretanto:

A utilização dessa rede somente será possível após a concessionária do serviço público de coleta e tratamento de esgoto concluir a construção da rede coletora e da estação de tratamento de esgoto municipal.

Até que isso ocorra, todas as unidades habitacionais e comerciais deverão utilizar sistema individual para tratamento dos resíduos, que deverá ser dimensionado para cada caso concreto e com projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Tubarão.



A rede de esgoto de sua obra não pode, em hipótese alguma, ser conectada à rede pública de coleta de esgoto sem a devida e prévia aprovação da empresa concessionária do serviço público, a Tubarão Saneamento LTDA.

Onde requerer:

Serviço de Atendimento ao Cidadão

Av. Marcolino Martins Cabral, nº 336, Centro

Pedido de aprovação do projeto e Alvará de Construção:
no Setor de Urbanismo da Central do Cidadão.

Mais informações: (48) 3621-9800

INTERLIGAÇÃO DA REDE ELÉTRICA

Todo o loteamento está abastecido com rede de distribuição de energia e iluminação pública. As ligações para alimentação de sua residência ou comércio poderão ser subterrâneas, para os lotes que estão no mesmo lado da rua em que se encontra a rede, e obrigatoriamente aéreas para os lotes no lado oposto, sob pena da companhia de eletrificação não conectar seu prédio à rede pública.

Tal determinação tem por base a Resolução nº 414/2010, da ANEEL - Agência Nacional de Eletrificação, que controla as concessionárias do serviço de produção e distribuição de energia elétrica em todo o país e à qual a CELESC é, nesse aspecto, subordinada, conforme:

Resolução nº 414/2010, Art. 14, Item IX, § 2º:

Havendo interesse do consumidor em ser atendido por ramal de entrada subterrâneo a partir de poste de propriedade da distribuidora, observadas a viabilidade técnica e as normas da distribuidora, o ponto de entrega se situará na conexão desse ramal com a rede da distribuidora, desde que esse ramal não ultrapasse propriedades de terceiros ou vias públicas, exceto calçadas. (Redação dada pela REN ANEEL 479, de 03/04/2012.)

ATERRO

Todos os lotes do Loteamento Nova Congonhas se encontram aterrados ao nível da Rua Rui Barbosa. Caso o proprietário do lote opte pela elevação da cota do aterro existente antes de iniciar a construção, é preciso observar algumas orientações.

AUTORIZAÇÃO DA FUNAT

Para qualquer obra que envolva aterro ou escavação do solo original, faz-se necessário que o proprietário, antes de iniciar os trabalhos, requeira na Fundação Municipal de Meio Ambiente (FUNAT) uma autorização específica para o serviço.

PROTEÇÃO DAS GUIAS (MEIO-FIO)

Os terrenos não possuem rebaixo nas guias. Assim, para evitar danos às peças do meio-fio e ao pavimento, sugerimos que, antes de iniciar o aterro ou a entrada de materiais para a obra, proceda-se ao rebaixamento da guia no local definitivo da entrada de veículos da futura casa. Da mesma forma, sugerimos que se execute uma camada mínima de 30 cm de aterro para proteção junto à guia e em toda a extensão da calçada, a fim de proteger o pavimento, a guia e as redes subterrâneas de energia, esgoto e água ali implantadas.



PROTEÇÃO DO PAVIMENTO (ASFALTO)

A capa asfáltica ainda é nova, sem tráfego, e precisa de cuidado especial no local de manobra dos caminhões que farão a descarga do material para o aterro ou para a sua obra. Por isso, sugerimos que seja espalhada uma fina camada de areia média grossa para diminuir o atrito dos pneus em seus esforços tangenciais de manobra.

Ao fim do serviço de aterro, deve-se retirar toda a camada protetora manualmente, sem o uso de equipamentos pesados de escavação (escavadeiras hidráulicas, retroescavadeiras, etc.) e concluir a limpeza da via pública com varrição e repintura das guias.

O acúmulo de material na pista pode provocar o assoreamento das tubulações de drenagem, além de desvalorizar seu lote.



ATENÇÃO

Caso o movimento de caminhões venha a danificar as guias de meio-fio ou o pavimento, a recuperação deve ser feita imediatamente. Caso contrário, isso irá permitir infiltração e erosão da base do pavimento, colocando em risco sua estabilidade.

Caso não haja a recuperação do dano causado, o proprietário será notificado em até 7 dias pela Construtora para sua execução, e não atendendo à solicitação, a empresa poderá executar o trabalho e proceder à cobrança, conforme cláusula contratual.

A boa aparência da sua rua e do seu lote são os principais fatores para a valorização do seu patrimônio.

LISTA DE FORNECEDORES

Reis Topografia	Levantamento topográfico e acompanhamento da obra, com relação a seus níveis, volumes e alinhamentos.	Fernando Reis	(48) 98817-9961
Sabiazinho Extração Mineral Ltda.	Transporte e escavação do material da jazida, espalhamento e compactação de aterro nas ruas e quadras.	Vilmar Heintz	(48) 3272-1005
TECDRIL	Desmonte de rocha.	Sydney Valerio de Melo	(48) 3346-6545
Lages Stang Ltda.	Fornecimento de tubos de concreto.	Renata Ricken Schotten	(48) 3658-2900
Tendência Terraplenagem Ltda.	Fornecimento e transporte de material para aterro.	Rangel Correia	(48) 3632-3300
RR Terraplenagem Ltda.	Execução de rede de drenagem, água e esgoto.	Ricardo Guarezi	(48) 3632-3300
Botega Montagens Elétricas Ltda.	Instalações elétricas e iluminação.	Valério Botega	(48) 3301-0100
Cimentur Artefatos de Cimento Ltda.	Fornecimento de postes e meio-fio.	Elder Adriane Faria Gouveia	(48) 3525-0014
Pavimentadora e Construtora Falchetti Ltda.	Fornecimento de brita graduada, macadame e pedra pulmão.	Tiago Falchetti	(48) 3626-5333
Pavimentadora Alfa Ltda.	Serviços de espalhamento e compactação do macadame e da base e execução da capa asfáltica.	Diomar Fernandes	(48) 3626-5159
RSI - Empreiteira de Mão de Obra Ltda.	Assentamento de meio-fio, execução de estação elevatória de esgoto.	Reginaldo Rodrigo da Silva	(48) 3243-6163

PERGUNTAS FREQUENTES

ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Como faço para atualizar meu cadastro?

Entre em contato com nosso Departamento de Relacionamento com o Cliente através do e-mail relacionamento@grupolumis.com.br ou pelo telefone (48) 3241-4100.

Nunca deixe de manter seus dados cadastrais sempre atualizados pois eles são imprescindíveis para a nossa comunicação.

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

O que é Certidão de Matrícula de Imóvel?

É a identificação do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Nela consta a descrição do imóvel, com suas características e metragens, histórico de vendas e compras, dados de antigos e atuais proprietários, além da existência de algum ônus real, como hipoteca, por exemplo.

CONSTRUÇÃO

Como faço para solicitar a ligação de energia?

A solicitação da ligação da rede de energia elétrica deverá ser feita diretamente na concessionária local assim que o projeto for aprovado pela Prefeitura Municipal ou pela Associação de Moradores (quando houver).

Como posso solicitar a ligação de água e esgoto?

Você deverá procurar diretamente a concessionária de serviço público da sua cidade e solicitar a ligação. Saiba mais em: www.tubaraosaneamento.com.br.

Onde posso me informar sobre as regras de construção?

É imprescindível seguir as exigências e posturas da Prefeitura Municipal de Tubarão. No caso de loteamentos, é importante consultar suas normas específicas tanto para a elaboração quanto para a construção de sua casa. Essas normas estão dispostas no Plano Diretor da cidade. Importante: para loteamentos abertos ou fechados, os projetos devem ser encaminhados à Prefeitura Municipal para aprovação.

Quando posso iniciar a minha construção?

Você poderá iniciar a construção logo após a emissão da viabilidade e Alvará de Construção que será emitido pela Prefeitura Municipal. Esse documento será emitido após a conclusão das obras de infraestrutura e entrega do loteamento pela COSTA SUL.

Quem é responsável pela demarcação dos lotes?

Todos os lotes são entregues devidamente demarcados pela empresa. Antes de iniciar sua obra, certifique-se da correta posição dos lotes com um profissional técnico habilitado. No caso de extravio de tais identificações, o profissional contratado estará apto para a identificação correta das medidas, evitando problemas, como invasão do lote vizinho ou construção incorreta.

Se meu vizinho não construir de acordo com as orientações de construção, o que devo fazer?

Para os casos de loteamento aberto, a construtora não pode ditar as normas de construção e por isso ela se baseia nas exigências do plano diretor e demais regras construtivas, estabelecidas pelo município. Quando se verificar alguma obra em desacordo com as normas de construção estabelecidas, deve ser feita denúncia à Secretaria de Urbanismo, através da Central do Cidadão, localizada na Av. Marcolino Martins Cabral, 336 – Centro, e pelo telefone (48) 3621 9800. Essa denúncia pode ser anônima, para segurança do denunciante.

Se eu construir o meu muro, meu vizinho poderá utilizá-lo para construção?

Se você construiu o muro totalmente dentro do seu terreno, conforme orientação deste manual, o vizinho não poderá utilizá-lo. Entretanto, é normal que haja um acordo entre as partes para construir o muro com metade em cada terreno. Para evitar problemas, é importante que antes da execução de qualquer divisa ocorra esse acordo entre os vizinhos sobre a forma de como será a execução. Isso pode gerar economia para ambos e reduzir dores de cabeça.

Se outra pessoa ou obra danificar a marcação do meu lote, eu serei responsabilizado?

Cada proprietário é responsável pelo cuidado do seu lote. Por esse motivo, faz-se necessário que os lotes sejam cercados, assim você não correrá o risco de ter seu lote demarcado indevidamente. Ocorrendo danos por terceiros ou obras vizinhas, o proprietário terá que fazer sua defesa nos órgãos competentes, eximindo assim sua responsabilidade nos danos causados.

DÚVIDAS FINANCEIRAS

Como pagar prestações em atraso, solicitar 2ª via de boletos e realizar quitação de saldo?

Entrar em contato com o Departamento Financeiro através do e-mail

atendimento1@grupolumis.com.br ou pelo telefone (48) 3632-4202. O pagamento será feito através de boleto bancário emitido pela COSTA SUL.

É possível alterar a data de vencimento das minhas parcelas?

Todas as solicitações serão avaliadas pelo Departamento Financeiro, uma vez que deverão respeitar, necessariamente, as datas de vencimento predefinidas pela empresa.

ESCRITURA

Terminei de pagar todo o financiamento do imóvel. O que devo fazer?

Entre em contato o mais breve possível com a COSTA SUL, a fim de solicitar a Declaração de Quitação ou autorização para a lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda em nome do Comprador.

Posso utilizar qualquer cartório para escriturar o terreno?

Sim, desde que a minuta da escritura tenha anuência do Departamento Administrativo da COSTA SUL.

Como faço para obter a escritura definitiva de uma venda feita por meio de Compromisso de Compra e Venda?

Após a conclusão do pagamento do preço estabelecido no contrato, a COSTA SUL emitirá a autorização para outorga. Você deverá levar esse documento ao cartório de registro de imóveis para que a escritura definitiva seja lavrada em seu nome ou aceitar a sugestão de cartório que a empresa lhe indicar.

Já vendi meu terreno e gostaria que a escritura fosse outorgada diretamente ao novo proprietário. Como faço?

A COSTA SUL não fornece a escritura definitiva para terceiros, ou seja, ela é outorgada para o proprietário atual constante em contrato. Caso o cliente esteja com o seu terreno quitado e negociando seu imóvel com terceiros, poderá lavrar a escritura de compra e venda e cessão recolhendo os impostos competentes por duas vezes. Não é possível passar direto para uma terceira pessoa nem mesmo sendo parente de primeiro grau.

Por que registrar a escritura do imóvel?

O registro garante seus direitos perante a sociedade e o Estado. Conforme o Código Civil, a aquisição de um imóvel depende do registro da escritura, que é a formalização da venda especificada na matrícula do imóvel, quando a titularidade do mesmo é definitivamente transferida.

DOCUMENTOS-CÓPIAS SIMPLES (comprador e cônjuge, quando houver)

- RG e CPF;
- Comprovante de residência (conta de energia, de preferência);
- Certidão de Nascimento (se solteiro), de Casamento (se casado) ou de Averbação (se divorciado/separado).

Obs.: Certidões de Casamento sob o regime “Comunhão Universal de Bens” precisam obrigatoriamente estar acompanhadas da Escritura do Pacto Antenupcial e do registro desse pacto em cartório.

ORIGINAIS (cedente)

- Certidão Negativa de Débitos Municipais (retirar na Prefeitura/Casa do Cidadão ou Dívida Ativa);
- Certidão Descritiva do Lote (retirar no Cartório de Registro de Imóveis).

Importante: As certidões devem estar devidamente atualizadas.

PROCURAÇÃO (ORIGINAL OU CÓPIA AUTENTICADA)

- Será necessária também a apresentação de RG, CPF e comprovante de residência do procurador;
- A procuração deverá ser pública (feita em cartório). Também deverá estar atualizada (90 dias), sendo necessária a original ou uma cópia autêntica;

Obs.: Se o procurador representa o comprador, deverá obrigatoriamente dar poderes também para alienar o lote. Caso o procurador seja o próprio comprador do lote, deverá dar poderes para transmitir posse, inclusive a si próprio.

IMPOSTOS

O que é IPTU?

O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) é um imposto brasileiro instituído pela Constituição Federal e cuja incidência se dá sobre a propriedade urbana. Ou seja, o IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de propriedade do imóvel localizado em zona urbana ou extensão urbana. Para mais informações referentes ao IPTU do seu terreno, entre em contato com a Prefeitura Municipal de Tubarão e tire todas as suas dúvidas. Não serão aceitos ou iniciados nenhum processo de transferência com a existência de parcelas de IPTU em atraso. O processo não será continuado caso alguma parcela fique em aberto em seu decorrer. Nunca deixe de fazer o pagamento.

A partir de qual momento torno-me responsável pelo pagamento do IPTU do(s) meu(s) terreno(s)?

Você se torna responsável pelo pagamento do IPTU a partir da assinatura do contrato.

Qual o valor do IPTU?

O valor exato deve ser consultado na Prefeitura Municipal de Tubarão. Você deve ter em mãos o número da inscrição imobiliária do lote bem como o CNPJ ou CPF do proprietário. Existe uma variação de acordo com a localização do imóvel/lote.

O que é ITBI?

ITBI é o imposto sobre a transmissão de bens imóveis, realizada inter vivos por ato oneroso que deve ser pago ao município onde está localizado o imóvel.

A taxa de transferência é equivalente a 2% do valor do contrato. O pagamento deverá ser efetuado através de boleto bancário emitido pelo cartório após a entrada do processo de transferência. O prazo para assinatura da escritura pode variar de acordo com a disponibilidade dos proponentes e juntada da documentação. O processo será cancelado em 30 dias caso não haja conclusão.



COSTASUL
URBANISMO

WWW.COSTASULURBANISMO.COM.BR