



MANUAL
DO LOTE

COMPREI UM LOTE E AGORA?

Prezado(a) adquirente:

É com grande satisfação que a ALFABLU URBANISMO o parabeniza pela aquisição do seu terreno em um de nossos loteamentos. Este manual foi elaborado para oferecer informações detalhadas sobre o empreendimento, seu terreno e orientações gerais para os primeiros passos na construção do seu sonho. Nele, você encontrará orientações essenciais para quem está começando as obras e não sabe por onde iniciar.

A família Alfablu deseja a você e sua família muita paz, saúde e tranquilidade em seu novo imóvel.

Parabéns pela aquisição! Você fez um excelente investimento.



Cordialmente,
Alfablu Urbanismo.

ETAPA 1

REALIZAR ESCRITURA PÚBLICA

O que é?

A escritura pública é um documento oficial, lavrado em cartório de notas, que formaliza a transferência da propriedade de um imóvel. Ela assegura a validade jurídica da negociação de compra e venda e garante o direito à propriedade privada ao novo dono.

O que fazer?

Solicite a realização da escritura no cartório de sua preferência, levando os documentos necessários

Documentos:

- ◆ Cópia do Contrato Particular de Compra e Venda;
- ◆ Cópia do RG e CPF do(s) adquirente(s);
- ◆ Comprovante de residência atualizado (últimos 2 meses) do(s) adquirente(s);
- ◆ Comprovante atualizado do estado civil (últimos 30 dias) do(s) adquirente(s), como certidão de nascimento ou de casamento;
- ◆ Certidão de inteiro teor, ônus e ações reipersecutórias da matrícula do imóvel (obtida no registro imobiliário competente).

ETAPA 2

REGISTRO DA ESCRITURA PÚBLICA

O registro da escritura pública é a etapa final e essencial para oficializar a transferência da propriedade de um imóvel. Após a lavratura da escritura em cartório de notas, este documento deve ser levado ao Registro de Imóveis para ser registrado.

O que fazer?

Com a escritura assinada em mãos e os documentos necessários, solicite o registro no Cartório de Registro de Imóveis da comarca competente.

Documentos:

- ◆ Escritura pública assinada;
- ◆ Guias pagas de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis);
- ◆ Guias pagas de FRJ (Fundo de Reparcelamento Judiciário).



ETAPA 3

ATUALIZAR CADASTRO IMOBILIÁRIO

O que é?

O Cadastro Imobiliário serve de base para o lançamento tributário do IPTU, que deve estar em nome do proprietário. Ao realizar a compra, esse cadastro estará em nome da Alfablu, sendo essencial que o comprador faça a transferência para o seu nome, mantendo o cadastro da prefeitura atualizado. A transferência pode ser realizada após o registro da escritura.

O que fazer?

Para solicitar a atualização do Cadastro Imobiliário/IPTU, apresente os documentos necessários juntamente com o requerimento padrão preenchido na prefeitura.

Documentos:

- ◆ CND (Certidão Negativa de Débitos do Imóvel), emitida pela Prefeitura;
- ◆ Matrícula do imóvel atualizada, obtida no Registro de Imóveis.

O pagamento do IPTU é de responsabilidade do cliente a partir da assinatura do contrato e/ou da escritura pública.



ETAPA 4

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

O que é?

Trata-se de um documento emitido pelas prefeituras municipais, que atesta que o projeto de construção atende à legislação vigente e possui um responsável técnico pela execução da obra. Em hipótese alguma inicie uma obra sem antes obter o alvará. Além de estar sujeito a multas e ao embargo da obra, o proprietário do terreno assume responsabilidade civil e criminal caso ocorra qualquer incidente, como ferimentos em terceiros ou danos às construções vizinhas.

O que fazer?

O processo para solicitar o alvará pode ser realizado pela internet ou pessoalmente na prefeitura. O primeiro passo é verificar a documentação específica exigida para o seu caso. Com todos os documentos em mãos, você poderá iniciar o processo de solicitação.

Documentos:

- ◆ Consulta de viabilidade;
- ◆ Requerimento padrão solicitando o alvará;
- ◆ Certidão atualizada de inteiro teor do imóvel (últimos 30 dias);
- ◆ Projetos assinados pelo engenheiro responsável e pelo requerente;
- ◆ ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) para análise, conforme o plano diretor municipal.



ETAPA 5

LIGAÇÃO DE LUZ

O que é?

A solicitação para a nova ligação de luz pode ser feita presencialmente ou de forma online. Para solicitar online, acesse o site da concessionária responsável e siga as orientações.

On-line acesse:

<https://conecte.celesc.com.br/contrato/ligacao-nova-grupo-b>

O que fazer?

O processo para solicitar o alvará pode ser realizado tanto pela internet quanto pessoalmente na prefeitura. O primeiro passo é verificar a documentação específica exigida para o seu caso. Com todos os documentos em mãos, você poderá dar início ao processo de solicitação.

Documentos:

- ◆ Consulta de viabilidade;
- ◆ Requerimento padrão solicitando o alvará;
- ◆ Certidão atualizada de inteiro teor do imóvel (últimos 30 dias);
- ◆ Projetos assinados pelo engenheiro responsável e pelo requerente;
- ◆ ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) para análise, conforme o plano diretor municipal.

ETAPA 6

LIGAÇÃO DE ÁGUA / ESGOTO

O que é?

Após a conclusão da sua obra, em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura e as normas técnicas da concessionária local, você estará pronto para solicitar a ligação de água e esgoto. Para isso, reúna toda a documentação necessária e dirija-se à agência de atendimento da concessionária do seu município.

Documentos:

- ◆ Documento de identificação (RG e CPF);
- ◆ Matrícula atualizada (últimos 30 dias) em nome do adquirente ou contrato de compra e venda;
- ◆ Informações sobre a localização e descrição do imóvel;
- ◆ Certidão de Habite-se e/ou alvará de construção.

Caso a ligação seja realizada por um terceiro ou em nome de uma pessoa jurídica, será necessária uma procuração.

Links para mais informações sobre o padrão de ligação e documentos exigidos:

CASAN:

<https://www.casan.com.br/menu-conteudo/index/url/ligacao-da-agua#0>

SAMAE:

<https://www.blumenau.sc.gov.br/cartadeservicos/ServicosPagina.aspx?265>

DICAS

- ◆ Somente dê início à construção após a contratação de profissionais habilitados e a realização das devidas análises, aprovações e emissão do alvará de construção pelos órgãos competentes.
- ◆ Não deposite materiais de construção nas calçadas, ruas ou terrenos de vizinhos.
- ◆ Nunca direcione o esgoto para a rede de drenagem do loteamento, nem conecte a drenagem pluvial à rede de esgoto.
- ◆ Nunca prepare argamassa de cimento, areia, cal e/ou concreto diretamente sobre o asfalto; preserve seu patrimônio.
- ◆ Mantenha seu terreno sempre limpo e roçado.





Rua Theodoro Holtrup, 447
Vila Nova | Blumenau | SC
(47) 3322-3030
www.alfablu.com.br