



GUIA DO CLIENTE



Loteamento
FECHADO

.....

SUMÁRIO

1 - Conheça seu canal de relacionamento com a GSP	01	17 - Minha construção	12
2 - O que é um loteamento fechado?.....	03	18 - Primeiros passos	13
3 - Contrato	04	19 - Boas práticas	13
4 - Dados Cadastrais	04	20 - Terraplanagem e manuseio de materiais	14
5 - Financeiro	06	21 - Saúde, segurança e bem-estar	14
6 - Antecipação de pagamentos	07	22 - Meio ambiente	15
7 - Renegociação de parcelas	08	23 - Encerramento	16
8 - Rescisão contratual	08		
9 - Cessão de direitos e obrigações	08		
10 - Impostos	09		
11 - ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis)	09		
12 - IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)	10		
13 - Procuração	10		
14 - Matrícula	11		
15 - Outorga	11		
16 - Escritura	11		





CONHEÇA SEU CANAL DE RELACIONAMENTO COM A GSP

É uma grande satisfação ter você conosco! Queremos lhe parabenizar pela aquisição e dizer que a nossa equipe está aqui para proporcionar a melhor experiência possível nessa nova trajetória, rumo a construção do seu sonho.

A GSP acredita em experiências e conexões, e com esta visão que queremos estreitar este relacionamento com você; ouvindo, servindo e encantando.

Agora, você faz parte da nossa história!

ESTES SÃO OS NOSSOS CANAIS DE ATENDIMENTO QUE ESTARÃO SEMPRE À SUA DISPOSIÇÃO:



LIGAÇÃO E WHATSAPP:
0800 003 9300



E-MAIL:
centraldocliente@gsp.com.br



PORTAL DO CLIENTE:
<http://portaldocliente.gsp.com.br>

**Atendemos de segunda à quinta-feira,
das 08h às 18h, e nas sextas, das 08h às 17h.**



Este guia foi desenvolvido para ajudar nossos clientes a conduzir as diversas etapas de seu projeto, desde aquisição do lote, construção, quitação, outorga da escritura definitiva, entre outros.

E POR ISSO, QUEREMOS LHE AGRADECER PELA OPORTUNIDADE DE PODER PARTICIPAR DESSE MOMENTO TÃO ESPECIAL, CONSTRUINDO, LADO A LADO, ESSE NOVO RELACIONAMENTO.



O QUE É UM LOTEAMENTO FECHADO?

É a divisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, cujo perímetro da gleba original, ao final, é cercado ou murado de modo a manter acesso controlado.

Para os loteamentos fechados, é criada uma associação de moradores, com a qual é assinado um contrato de concessão de uso do terreno juntamente à prefeitura. Com isso, é possível fechar a região e instalar uma portaria que controle o acesso, no entanto, o espaço é público e de propriedade da prefeitura municipal.

Quando isso acontece, cria-se a figura da associação (semelhante à associação de bairro), que se torna responsável pela manutenção do sistema viário. Nesse caso, é comum o pagamento de uma taxa, pelos moradores, para mantê-la.

O QUE É UMA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E PROPRIETÁRIOS DE UM LOTEAMENTO FECHADO?

A Associação de Moradores e Proprietários surge da necessidade da colaboração comum para a manutenção do loteamento.

O objetivo é realizar a administração, conservação, manutenção, segurança e disciplina de utilização e conveniência das áreas comuns, visando a valorização dos imóveis que compõem o empreendimento.

O QUE É A TAXA ASSOCIATIVA?

É uma taxa arrecadada de todas as unidades autônomas de um loteamento para custear as despesas resultantes das atividades exercidas para manutenção das áreas comuns, segurança, limpeza, prestação de alguns serviços etc.



EM QUE MOMENTO COMEÇAREI A PAGAR A TAXA ASSOCIATIVA?

Após a conclusão das áreas comuns, a GSP Loteamentos realiza a entrega da Associação aos Moradores e Proprietários do empreendimento, que passam a custear as despesas manutenção das áreas comuns, segurança, limpeza, prestação de alguns serviços etc.

Após escolher seu lote ideal algumas dúvidas irão surgir, agora vamos falar sobre o seu contrato:

CONTRATO

QUANDO RECEBEREI MINHA VIA DO CONTRATO?

O envio do contrato ocorre em até 90 dias após a efetivação da compra e venda do lote. Enviaremos um kit contendo a sua via do contrato, devidamente assinada por todas as partes, e com firma reconhecida das assinaturas, além dos anexos do contrato.

Depois de assinado por você, seu contrato passa pelo processo de reconhecimento de firma em cartório, mas antes também é submetido às assinaturas dos representantes da GSP, que juntos, darão consentimento em todas as cláusulas atribuídas ao instrumento.

Em seguida, enviaremos uma carta de Boas-Vindas, onde constarão as primeiras informações sobre seu lote.

QUANDO SABEREI QUE MEU CADASTRO FOI EFETIVADO NO BANCO DE DADOS DA GSP?

Após a efetivação do seu contrato em sistema, a nossa equipe de Relacionamento com o Cliente entrará em contato para dar boas-vindas, orientá-lo sobre os nossos canais de atendimento,

confirmar seus dados cadastrais, além de esclarecer eventuais dúvidas e estreitar nossa comunicação.



Lembrando que nossa equipe fará o contato de Boas-Vindas por telefone ou e-mail, fique de olho!

APÓS RECEBER MEU CONTRATO, QUAIS AS PRINCIPAIS ORIENTAÇÕES INICIAIS?

Alterar a titularidade na prefeitura:

Após o recebimento de sua via do contrato, orientamos que procure a prefeitura local para realizar a inclusão de seus dados e se cadastrar como novo compromissário do lote. Assim, o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), também passará a constar em seu nome.

EM QUE MOMENTO COMEÇAREI A PAGAR O IPTU?

É de responsabilidade do comprador o pagamento de IPTU a partir da assinatura do contrato.

DADOS CADASTRAIS

Para que possamos lhe manter sempre informado com o envio de comunicados, informativos de obras, dicas e orientações sobre construção e outras informações, é muito importante que mantenha sempre contatos atualizados.

A GSP Loteamentos mesmo antes de sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados sempre esteve muito preocupada em cuidar e preservar os dados de seus clientes.

Portanto, em todos os nossos atendimentos são confirmados os dados cadastrais e, em hipótese alguma, fornecemos informações dos nossos clientes para terceiros.



O que é a LGPD?

LGPD é a sigla para Lei Geral de Proteção de Dados do Brasil, sancionada em agosto de 2018. A LGPD estabelece regras sobre coleta, armazenamento, tratamento e compartilhamento de dados pessoais, impondo mais proteção e penalidades para o não cumprimento.

COMO ATUALIZAR MEUS CONTATOS?

Poderá acionar nossa Central de Relacionamento com o Cliente para atualizar seu telefone e e-mail de contato. No caso de atualização do endereço, é necessário formalizar a solicitação por e-mail e enviar um comprovante de endereço atualizado, em nome de um dos compradores do lote, para que possamos realizar a atualização.

E SE ALTERAR MEU ESTADO CIVIL, COMO DEVO PROCEDER?

Conforme estabelecido em contrato, o cliente é responsável por sempre manter seus dados atualizados e deverá comunicar a GSP, através da Central de Relacionamento com o Cliente, quando isso ocorrer.

Em caso de alteração do estado civil deverá nos encaminhar, por e-mail, cópia digitalizada ou foto legível dos documentos abaixo:

■ De estado civil para casado:

- ✓ **RG/CPF do cônjuge;**
- ✓ **Certidão de casamento;**
- ✓ **Ficha cadastral.**
(*) Deverá ser obtida junto a Central de Relacionamento com o Cliente.

■ Em caso de divórcio:

- ✓ **Sentença com o Formal ou Escritura Pública de partilha;**
- ✓ **Ficha cadastral.**
(*) Deverá ser obtida junto a Central de Relacionamento com o Cliente.

EM CASO DE FALECIMENTO DE UM DOS COMPRADORES O QUE DEVO APRESENTAR PARA GSP LOTEAMENTOS ATUALIZAR O CADASTRO?

Em caso de falecimento de um dos compradores do contrato ou em caso de único comprador, será necessário nos encaminhar, por e-mail, cópia do inventário e/ou formal de partilha e a certidão de óbito.

Encaminharemos os documentos recebidos para análise do nosso Departamento Jurídico e retornaremos, por e-mail, com as orientações e lista de documentos necessários.

E COMO SERÁ FEITA ESSA ATUALIZAÇÃO COM OS DADOS DOS HERDEIROS, HAVERÁ UM NOVO CONTRATO?

A atualização de dados com os nomes dos herdeiros, será realizada por meio de um requerimento que formalizará as definições do juiz e será enviado para assinatura de todas as partes envolvidas.

FINANCEIRO

DE QUE FORMA FAREI O PAGAMENTO DAS PARCELAS?

Os pagamentos de seu lote serão realizados por meio de boletos bancários que poderão ser disponibilizados da seguinte forma:

- ✓ **Envio pelo correio;**
- ✓ **Envio por e-mail;**
- ✓ **SMS com o código de barras;**
- ✓ **Disponibilizados no Portal do Cliente.**

Para os boletos cadastrados em DDA (Débito Direto Autorizado), o boleto será disponibilizado pelo Banco de forma eletrônica em sua conta bancária, onde deverá autorizar mensalmente o pagamento.

O QUE É?

O DDA (Débito Direto Autorizado) é uma inovação que foi criada pelos bancos tendo como principal objetivo a diminuição do uso de papel na emissão de boleto bancário.

COMO FUNCIONA O DDA?

O cadastro do DDA é realizado nos Bancos em que possui conta. As empresas cobradoras como, planos de saúde, condomínios,

loteadoras registram as suas cobranças eletronicamente no banco em que emitem os boletos. A partir daí, os seus boletos ficam disponíveis para pagamento eletronicamente nos bancos em que possui conta e que autorizou o cadastro do DDA.

QUAL A DIFERENÇA ENTRE DDA E DÉBITO AUTOMÁTICO?

O Débito Automático como o nome já diz é debitado automaticamente de sua conta no vencimento, já o DDA você precisa acessar o boleto e autorizar o pagamento.

O QUE ACONTECE SE EU NÃO AUTORIZAR O PAGAMENTO DO BOLETO EM DDA?

O não pagamento de um boleto em DDA tem as mesmas implicações do não pagamento de um boleto em papel.

SE EU NÃO QUISER TER O MEU BOLETO CADASTRADO EM DDA O QUE DEVO FAZER?

Deverá procurar os Bancos em que possui conta e solicitar ao seu gerente o cancelamento do cadastro de seu boleto em DDA.

COMO POSSO SOLICITAR A 2ª VIA DO MEU BOLETO?

Disponibilizamos algumas ferramentas para isso:

- ✓ **Pelo Portal do Cliente;**
- ✓ **Via ligação ou WhatsApp;**
- ✓ **E-mail da Central de Relacionamento com o Cliente.**



Importante, o não recebimento do boleto não implica em cancelamento dos encargos previstos pelo atraso no pagamento.

CASO ATRASE O PAGAMENTO DO BOLETO, PRECISO SOLICITAR UMA NOVA VIA?

Os boletos vencidos poderão ser pagos mesmo após o vencimento até o último dia do mês do vencimento, porém já terá a aplicação de multa de 2% a.m. e juros de mora ao dia de atraso.

Após o último dia do mês do vencimento do boleto, deverá entrar em contato com os nossos canais de atendimento para solicitar uma 2ª via do boleto atualizada.

APÓS O PAGAMENTO, QUAL O PRAZO DE BAIXA EM SISTEMA?

O prazo para constar o pagamento em nosso sistema é de até 4 dias úteis.

COMO ACOMPANHO MEUS PAGAMENTOS JÁ REALIZADOS?

Poderá acompanhar os pagamentos no Portal do Cliente ou entrar em contato com os nossos canais de atendimento para solicitar o recibo das parcelas pagas.

DE QUE MODO RECEBO O DEMONSTRATIVO PARA DECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA (IR)?

O demonstrativo de pagamentos do ano anterior, para fins de declaração de imposto de renda, será disponibilizado no Portal do Cliente ou poderá solicitar entrando em contato com a nossa Central de Relacionamento com o Cliente.

POSSO ALTERAR A DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS?

Caso precise fazer a alteração da data de vencimento das parcelas do fluxo de pagamentos, deverá entrar em contato com a nossa Central de Relacionamento com o Cliente.

COMO SEI QUE MEU SALDO TERÁ REAJUSTE/CORREÇÃO MONETÁRIA NAS PARCELAS?

No ato da compra essas informações são acordadas e firmadas no Contrato de Venda e Compra.

O QUE É CORREÇÃO MONETÁRIA?

Trata-se da atualização de valores no decorrer do tempo, é o que torna os valores proporcionais aos custos de vida, ou seja, uma atualização da moeda no tempo.

E o índice que é aplicado é divulgado por um órgão específico, podendo ser IPCA, IGPM, entre outros.

TAXA DE JUROS É A MESMA COISA QUE CORREÇÃO MONETÁRIA?

Não, pois essa já é prefixada em contrato, diferente da correção que é aplicada mensalmente e varia de acordo com o índice divulgado.

Juros neste caso é a remuneração cobrada pelo empréstimo de dinheiro ou na aplicação de um financiamento por exemplo, é um percentual sobre o valor emprestado.

ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTOS

✓ **Você poderá solicitar antecipações de parcelas, sempre pelos canais de atendimento.**

Para isso, é importante que as parcelas atuais estejam em dia. Caso tenha algum valor em aberto, deverá ser regularizado antes de seguir com o pedido da antecipação.

O cálculo será realizado para pagamento no mês vigente e com aplicação do índice monetário aplicado no mês da solicitação, caso tenha essa aplicação prevista no contrato.

A forma de pagamento das antecipações/quitações é por boleto bancário.

RENEGOCIAÇÃO DE PARCELAS

A renegociação de parcelas é um acordo entre empresa e comprador que firmaram em contrato um fluxo de pagamento, mas por algum motivo, o comprador não consegue honrar com os débitos na data firmada contratualmente.

O assunto de renegociação não está definido em contrato e cada empresa tem suas próprias formas e condições para prosseguir com esse tipo de acordo, portanto orientamos entrar em contato com os nossos canais de atendimento.

QUANDO É IMPORTANTE FAZER RENEGOCIAÇÃO DE MINHAS PARCELAS?

Quando perceber que não conseguirá honrar com as parcelas do fluxo de pagamento, orientamos entrar em contato com os nossos canais de atendimento para que juntos possamos encontrar uma maneira de evitar que fique inadimplente.

COMO É FEITO E COMO É FORMALIZADA UMA RENEGOCIAÇÃO DO MEU FLUXO FINANCEIRO?

Após acordo entre as partes, será realizado a formalização da negociação por meio da assinatura de um aditivo contratual, que constará a descrição de quais parcelas e valores foram renegociados e o novo fluxo financeiro.

As demais condições firmadas no contrato inicial permanecerão inalteradas.

RESCISÃO CONTRATUAL (DISTRATO)

É a rescisão ou anulação de um contrato anteriormente pactuado entre as partes comprador e vendedor.

CASO DECIDA DEVOLVER O LOTE COMO POSSO SOLICITAR O DISTRATO?

Deverá formalizar o pedido através da Central de Relacionamento com o Cliente da GSP.

Importante que descreva o motivo do pedido, para que possamos analisar e oferecer alternativas para que não precise rescindir o contrato.

SE MEU LOTE FOR DISTRATADO, COMO SABEREI QUE FOI FORMALIZADO MEU PEDIDO?

A formalização se dará com a assinatura de um distrato, onde ambas as partes assinam o documento do acordo de devolução do lote.

CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

É a transferência de direitos e obrigações para outro adquirente, total ou parcial, formalizada através de um documento chamado "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES".

POSSO TRANSFERIR O LOTE PARA OUTRO ADQUIRENTE?

Sim, a transferência do lote pode ser realizada por um ou por todos os titulares em contrato, desde que não sejam lotes quitados, ou quitados que não estejam aptos a escriturar.

QUEM DEVERÁ ASSINAR O DOCUMENTO DE TRANSFERÊNCIA?

O documento de transferência deverá ser assinado pelos vendedores e compradores e pela GSP Loteamentos como anuente.

POR QUE É IMPORTANTE A ANUÊNCIA DA GSP LOTEAMENTOS NA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES?

Até a quitação do lote pelo adquirente, a GSP Loteamentos é a proprietária do bem.

A anuência da loteadora no processo de cessão de direitos e obrigações assegura aos envolvidos a autenticidade das informações, como valor de parcelas vincendas e respectivas datas de vencimento etc.

OS CHAMADOS “CONTRATOS PARTICULARES” OU POPULARMENTE “CONTRATOS DE GAVETA” TEM VALIDADE?

A transferência de lote deve ser realizada somente com a anuência da GSP Loteamentos. Os chamados “contratos particulares” ou “contratos de gaveta” elaborados entre o vendedor e comprador sem a anuência da GSP Loteamentos não tem validade.

Conforme dispõe o Art. 29 da Lei Federal nº 9.514/97 é obrigatória a realização da cessão de direitos com anuência da empresa como Credora Fiduciária.

QUAIS SÃO OS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ANÁLISE DE CRÉDITO DO CESSIONÁRIO/COMPRADOR?

■ Pessoa física:

- ✓ **RG e CPF de todos os participantes do contrato;**
- ✓ **Certidão de Nascimento para solteiros ou Certidão de Casamento para casados;**
- ✓ **Comprovante de residência;**
- ✓ **Comprovante de Renda;**
- ✓ **Ficha Cadastral** *[obtida junto à GSP Loteamentos]*

■ Pessoa jurídica:

- ✓ **Cartão do CNPJ;**
- ✓ **Contrato Social Consolidado** *(com todas as alterações), registrado no respectivo órgão [Junta Comercial/Cartório Registro Pessoa Jurídica/Órgão de Classe];*
- ✓ **Certidão Negativa de débitos relativos a créditos tributários federais e a dívida ativa da união;**
- ✓ **RG e CPF dos sócios/representantes e comprovante de residência;**
- ✓ **Comprovante de Renda;**
- ✓ **Ficha Cadastral** *[obtida junto à GSP Loteamentos]*

QUAL O CUSTO JUNTO À GSP LOTEAMENTOS?

A GSP Loteamentos realiza a cobrança de taxa administrativa, que deverá ser consultada no momento da cessão de direitos e obrigações.

IMPOSTOS ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis):

É um tributo municipal aplicado quando há transição de um imóvel, ou seja, venda. Ele é calculado através de um percentual sobre o valor do imóvel. Em nosso caso, o lote.

O ITBI não se enquadra em casos de doações e muito menos por herança, nesses casos existe outro tributo, nomeado “Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e por Doação” (ITCMD).

DE QUEM É A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO?

O ITBI geralmente é pago pelo comprador do imóvel, segundo as leis municipais.

Algumas leis municipais determinam que o pagamento desse imposto deve ocorrer por meio da lavratura da Escritura Pública, já outras por meio do registro da escritura.

QUANDO DEVO PAGAR O ITBI?

O pagamento deste imposto é recolhido toda vez que é realizada a transferência de propriedade, seja uma compra e venda ou uma cessão, feito pelo comprador.

Há leis municipais que determinam que o pagamento do ITBI deve ocorrer por meio do Registro de Contrato ou lavratura da escritura pública, já outras por meio do registro da escritura. Esse imposto não se enquadra em casos de doações e muito menos por herança, nesses casos existe outro tributo, nomeado como Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e por Doação (ITCMD).

IPTU

(Imposto Predial e Territorial Urbano)

É o Imposto Predial e Territorial Urbano, cobrado pelo Município onde encontra-se o bem voltado a propriedades com ou sem construção no meio urbano, podendo ser terrenos, casas, prédios ou estabelecimentos comerciais.

Assim como em uma Matrícula tem-se um número junto a Prefeitura específico, conhecido como Inscrição Cadastral ou Número de Contribuinte.

COMO É CALCULADO O IPTU?

Sua cobrança é feita anualmente podendo ser paga em cota única ou parcelada de acordo com as regras municipais.

O IPTU é calculado com base no valor venal do imóvel, que é o preço do bem (propriedade) estabelecido pelo Poder Público. Sobre ele, é realizada a aplicação de alíquotas, descontos e acréscimos definidos pelos municípios. O IPTU é reajustado anualmente, considerando-se a valorização do imóvel e da região ou eventual mudança da legislação municipal. Há um limite para esse aumento, a depender de cada município.

A PARTIR DE QUANDO INICIO OS PAGAMENTOS DE IPTU?

Os pagamentos passam a ser de responsabilidade do comprador a partir da data da compra.

NÃO RECEBI O CARNÊ DE IPTU DO MEU LOTE, O QUE DEVO FAZER?

Com a inscrição cadastral ou número de contribuinte deverá procurar a Prefeitura para solicitar uma segunda via. Algumas Prefeituras disponibilizam este serviço pela internet.

Caso não tenha a inscrição cadastral ou número de contribuinte, poderá entrar em contato com os nossos canais de atendimento que lhe informaremos.

PROCURAÇÃO

Muitas vezes as assinaturas dos contratos, aditivos, cessão de direitos entre outros documentos são realizadas por procurador, que representa o comprador por procuração.

O QUE É UMA PROCURAÇÃO?

É um documento particular ou público que autoriza que uma ou mais pessoas sejam representadas por outras, para um ou mais atos ou negócios jurídicos, de acordo com os poderes, contidas no documento.

Exemplos onde uma procuração pode ser utilizada:

- ✓ **Assinatura de contratos;**
- ✓ **Comparecimento a órgãos do Poder Público, para obter informações, preencher formulários, fazer requerimentos etc.;**
- ✓ **Compra e venda de bens;**
- ✓ **Intervenção para a garantia de direitos;**
- ✓ **Formalização de casamento e divórcio.**

O QUE É UMA PROCURAÇÃO PARTICULAR ?

A procuração particular é um documento que se faz com uma folha de papel e a assinatura de quem dá os poderes. Trata-se da forma mais simples de documento, o chamado instrumento particular. Por se tratar de um documento com menos formalidades, não vale para qualquer assunto jurídico. Isso porque, a lei busca proteger as partes envolvidas em assuntos e documentos e negócios mais complexos.

O QUE É UMA PROCURAÇÃO PÚBLICA?

O documento chamado de Procuração Pública é um documento feito no cartório de notas, com auxílio de um tabelião e em outras situações, que o cliente esteja fora do Brasil, no Consulado brasileiro para realizar a nomeação.

PARA ASSUNTOS RELACIONADOS AO LOTE, QUAL DEVO UTILIZAR PERANTE A GSP LOTEAMENTOS?

Para nomear um representante, o documento aceito pela GSP Loteamento é a Procuração Pública com a descrição aos poderes que foram delegados ao seu representante.

- ✓ **Uma informação importante é sua validade que é de 90 dias a contar da expedição do documento.**

MATRÍCULA

É um dos documentos mais importantes no processo de análise de compra do bem, onde constarão identificação do lote, dados tais como descrição, característica, metragem, histórico das aquisições e vendas anteriores e atuais proprietários, existência de ônus e gravames como exemplos.

A Matrícula individualizada é um documento público e poderá ser emitido diretamente em Cartório de Registro de Imóveis, lembrando que para emissão do documento haverá uma taxa para pagamento ao cartório e sua validade depois de emitida é de 30 dias corridos.

OUTORGA

A outorga é um documento emitido pela GSP Loteamentos, após a quitação do lote, formalizando ao adquirente que este pode comparecer ao Cartório de Notas de sua escolha, e providenciar a Escritura Pública de Compra e Venda, para transferência de propriedade.

ESCRITURA

O QUE É UMA ESCRITURA PÚBLICA?

É o Instrumento Público elaborado por Tabelião de Notas, para transferência da propriedade do lote, da GSP Loteamentos para o adquirente.

E QUAL A IMPORTÂNCIA DA ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO?

A Escritura Pública, após registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, é o documento que efetiva a transferência da propriedade do lote ao adquirente, vinculando-a a matrícula da unidade.

A GENTE TAMBÉM TE EXPLICA COMO FAZER O PROCESSO, PASSO A PASSO!

Bom, o primeiro passo é a quitação integral do lote. Depois dessa etapa proprietário ou procurador devidamente qualificado deverá realizar contato com a nossa Central de Relacionamento com o Cliente e solicitar a Autorização para Outorga de Escritura.

Esse documento é pessoal e intransferível, e após recebê-lo terá **até 90 dias** para ingressar com o pedido de **Escritura Pública** no Cartório de Notas. Nesse momento serão solicitados o Instrumento Particular de Compra e Venda (Contrato) emitido pela **GSP** e demais documentos.

A minuta de escritura é enviada pelo Cartório para a GSP Loteamentos realizar a validação e agendamento das assinaturas.

Quando sua Escritura Pública ficar pronta é preciso realizar o Registro dela no Cartório de Imóveis competente, conforme explicamos lá em cima. E pronto, **o lote é seu!**

QUAL A DIFERENÇA ENTRE ESCRITURA E REGISTRO?

A escritura declara publicamente o negócio que está sendo realizado, mas o comprador ainda não é de fato o proprietário. Somente com o registro da escritura é que o comprador obtém a posse oficial do lote.

✓ **Para financiamentos não realizados com a GSP ou em caso de contratos já registrados, consulte-nos para obter informações!**

MINHA CONSTRUÇÃO

São diversas fases e ajustes necessários antes de começar sua construção, todas elas importantes e que devem ser seguidas à risca para evitar inconvenientes ou erros na execução da obra.

Desde o primeiro esboço no papel, é prudente respeitar as regras de construção do local onde seu terreno foi adquirido para que não existam riscos e prejuízos para si e os demais moradores do empreendimento.

Aqui reunimos algumas boas práticas que devem ser seguidas para que sua obra não sofra atrasos, restrições ou impedimentos de qualquer tipo.

QUANDO PODEREI INICIAR MINHA OBRA?

Só é permitido começar a construir em seu lote após a conclusão das obras de infraestrutura e entrega oficial do loteamento, e emissão do **TVO - Termo de Verificação de Obra**.

O QUE É O TVO?

O Termo de Verificação de Obra (TVO) é emitido pela prefeitura local. Trata-se de um documento que comprova que o loteamento cumpriu com todas as exigências e trâmites burocráticos, e que os lotes estão aptos para construção.

QUEM É RESPONSÁVEL PELA LIMPEZA E CONSERVAÇÃO DO LOTE?

Para empreendimentos com o TVO emitido, após a assinatura do contrato o comprador é responsável pela limpeza do lote,

roçagem e conservação, evitando depósito de lixo e entulhos e preservando-se de eventuais multas e taxas emitidas pela Prefeitura.

PRIMEIROS PASSOS

Primeiramente você deverá contratar um profissional habilitado para elaboração do projeto arquitetônico seguindo a legislação municipal e código de edificações do empreendimento.

Após deverá enviar o projeto para validação da Associação de Moradores e por fim deverá protocolar o projeto na prefeitura local e solicitar o alvará para construção.

Não é permitido o início das obras sem o “Alvará/Licença para Construção” expedido pela Prefeitura Municipal.

COMO SABEREI A LOCALIZAÇÃO DO MEU LOTE?

A GSP Loteamentos, após a emissão do TVO, realiza a demarcação de todos os lotes.

A manutenção e conservação dos piquetes é de responsabilidade do comprador, portanto antes de iniciar sua obra, certifique-se da correta posição destes, juntamente com um profissional técnico habilitado. No caso de não existir tais identificações, o profissional contratado estará apto para identificação correta das medidas, evitando assim a construção incorreta ou até mesmo impedindo de invadir o lote vizinho, já que é de sua responsabilidade construir dentro das medidas do lote estabelecidas em seu contrato.

Para iniciar sua construção deve ser feita a solicitação para ligação de água e energia elétrica em seu lote, junto as concessionárias locais.

Contrate mão de obra especializada!

- ✓ Você garante que a retirada da vegetação do lote será feita com responsabilidade;
- ✓ Fique atento com a documentação dos prestadores de serviço da sua obra – É altamente recomendada a exigência de empreiteiros com mão de obra registrada e claro, qualificada.

BOAS PRÁTICAS

USO DAS VIAS PÚBLICAS E ESPAÇOS COMPARTILHADOS

As calçadas devem permanecer livres para a passagem dos pedestres. Não é permitida a permanência de material de obra ou entulho nas vias de passeio.

Além disso, é expressamente proibido depositar entulho das obras em terrenos vizinhos ou áreas verdes e canaletas de drenagem. Esse material deve ser acomodado em caçambas – devidamente licenciadas e contratadas pelo responsável do lote. Devem ser colocados próximos a guia do terreno para não atrapalhar o deslocamento de veículos, e a retirada ocorrer semanalmente para evitar a presença de bichos indesejados.

A quebra de guias ou sarjetas não é permitida. Para evitar esse tipo de problema, coloque um caibro ou pontalete de madeira para facilitar a entrada de maquinários pesados e outros equipamentos necessários durante a obra do lote. Danos e reparos causados a calçamentos, postes de luz, bocas de lobo e áreas comuns são de responsabilidade total do proprietário do terreno e/ou empresa e pessoas contratadas para a execução das obras.

Os materiais que serão utilizados nas obras não podem ser deixados na rua. A pavimentação asfáltica não é projetada para resistência pontual – cargas em um único ponto – além do fato de que isso pode fazer com que água fique acumulada no local, prejudicando ainda mais o pavimento.

TERRAPLANAGEM E MANUSEIO DE MATERIAIS

A terraplanagem é essencial para sua construção, porém, caso esse serviço deixe sujeira nas vias públicas do loteamento, será de responsabilidade do proprietário do terreno e/ou empresa e pessoas contratadas fazer a limpeza.

Antes de qualquer movimentação de terra, é preciso consultar previamente a prefeitura para verificar se há necessidade de solicitar o Alvará para Execução de Terraplanagem. Muitas prefeituras exigem este documento, dependendo do volume (m³) a ser movimentado.

A infraestrutura do empreendimento é voltada ao benefício de todos e valorização do local. Os movimentos de terra e concreto/argamassa deverão ser executados preservando os passeios e as bocas de lobo, evitando que haja acúmulo de materiais que possam provocar entupimento.

Caminhões do tipo betoneira, que transportam concreto, não poderão acessar a área do empreendimento no caso de terem vazamentos de qualquer tipo. Esses veículos e misturadores de concreto também não podem ser lavados nas vias do loteamento. Ademais, não é permitido fazer argamassa ou colocar materiais na via pública, pois podem danificar o pavimento e obstruir a passagem de veículos.

Tenha cuidado em preservar os marcos de divisa de seu lote. Isso evita problemas com os proprietários de terrenos vizinhos.

SAÚDE, SEGURANÇA E BEM-ESTAR

Sua obra também pode afetar o bem-estar dos vizinhos, por isso, mantenha depósitos de água tampados e elimine poças ou outros pontos de acúmulo, como latas, pneus e masseiras. Assim, evita-se a proliferação de insetos que causam desconforto e, doenças como Zika, dengue Chikungunya e outras.

É de responsabilidade total do proprietário do terreno e/ou empresa e pessoas contratadas o uso de EPIs (Equipamento de Proteção Individual) durante a execução das obras. Isso garante mais segurança e evita problemas de saúde a todos, envolvidos ou não na obra.

Nos empreendimentos com portaria, os horários de início e término das obras, assim como as datas relativas aos dias da semana em que são permitidas, devem ser respeitados por todos. A responsabilidade pelo cumprimento ou não dessas normas é do proprietário do terreno e/ou empresa e pessoas contratadas. Isso garante mais bem-estar a todos que já vivem no loteamento. Para facilitar a entrega de materiais no canteiro de obra, é recomendável a especificação no corpo da nota fiscal do número do lote, quadra e módulo.

Resíduos químicos como tintas, solventes e similares, por sua periculosidade à saúde e ao ambiente, em hipótese alguma podem ser descartados no solo.

A queimada de qualquer resíduo de obras ou vegetações retiradas do terreno é proibida em qualquer município. Ela causa problemas respiratórios, além de ferir os códigos de obras municipais. Cabe ao responsável pela obra providenciar caçambas para armazenar e, posteriormente, dar fim adequado aos resíduos.

O uso de lote vizinho como apoio a obra poderá ocorrer mediante aprovação do proprietário. Se houver necessidade o canal de atendimento da GSP está sempre à disposição para intermediar o contato.



MEIO AMBIENTE

Oriento o pessoal contratado para a limpeza de seu lote com relação aos cuidados necessários com a rede elétrica e as edificações vizinhas, observando sempre o sentido de queda das árvores, quando do corte. Isso previne no bem-comum.

Preserve, sempre que possível, a vegetação existente. Transplante para o fundo ou laterais do lote aquelas espécies que poderão ser úteis no futuro jardim, protegendo-as da movimentação do canteiro de obras. Evite supressão desnecessária, principalmente se não está programado para iniciar a execução do projeto já aprovado. Limite, também, a retirada das plantas às reais necessidades para implantação do projeto.

Mesmo em lotes particulares, é preciso a autorização da Prefeitura para cortes ou transplantes de árvores e supressão de vegetação (maciço de árvores). É importante ressaltar que este tipo de procedimento deve ter a consulta prévia do órgão público municipal.





ENCERRAMENTO

A compra de um lote é o momento muito importante para todos, pois muitas vezes é a escolha do lugar onde será construído o seu lar, por isso esperamos que este guia possa contribuir para esclarecer suas principais dúvidas.

Nós, da Central de Relacionamento com o Cliente temos o compromisso de lhe acompanhar em toda a sua trajetória, proporcionando um relacionamento de confiança e credibilidade.

CASO TENHA OUTRAS DÚVIDAS OU PRECISE DE NOSSO APOIO, FIQUE À VONTADE PARA ENTRAR EM CONTATO CONOSCO EM NOSSOS CANAIS DE ATENDIMENTO, SERÁ UM PRAZER ATENDÊ-LO!



LIGAÇÃO E WHATSAPP:

0800 003 9300



E-MAIL:

centraldocliente@gsp.com.br



PORTAL DO CLIENTE:

<http://portaldocliente.gsp.com.br>



www.gsp.com.br