



# MANUAL DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS



*Desenvolvido por Axis Vitorias – Setembro/2023*

## **DOCUMENTAÇÃO**

A Diretoria da Associação de Proprietários informa que a Análise de Projetos de residências é realizada pela **Axis Vistorias**, conforme procedimento a seguir:

**Analizamos o projeto em formato digital – APROVA DIGITAL**

**Acesso o link abaixo para cadastro e abertura do processo.**

**<https://condominios.aprova.com.br/>**

**[Ao iniciar o cadastro busque por – Associação dos Proprietários em Reserva Santa Anna](#)**

### **Taxa de análise:**

A taxa de análise será solicitada para a Administradora da Associação no ato do recebimento do projeto e documentação para análise.

### **PROJETO – CONSTRUÇÃO NOVA**

#### **Documentos para a 1ª Análise:**

- Comprovante de pagamento da taxa de análise de projetos;
- Requerimento.
- Projeto Completo padrão Prefeitura;
- Projeto Simplificado padrão Prefeitura;
- Levantamento Planialtimétrico – em folha separada do projeto;
- Memorial descritivo de Construção;
- Memorial descritivo de Piscina (se houver);
- Memorial de Cálculo de Áreas;
- Elevação de Muros;
- ART ou RRT de Projeto- guia recolhida ou enviar comprovante de pagamento;
- ART ou RRT de Execução de obra - guia recolhida ou enviar comprovante de pagamento;
- ART ou RRT do Levantamento Planialtimétrico do lote - guia recolhida ou enviar comprovante de pagamento.
- ART ou RRT do Projeto de muro de arrimo - guia recolhida ou enviar comprovante de pagamento.
- Título de aquisição do imóvel - contrato de compra e venda, escritura ou matrícula.
- Certidão Negativa de débitos com a Associação – *o proprietário deverá solicitar para a Administração via e-mail.*

#### **2ª Análise:**

- Todos os documentos corrigidos;
- Termo de Responsabilidade de Obra assinado.
- Termo de Calçada assinado.

#### **Aprovação:**

- 2 vias físicas de cada documento para carimbo. Um via ficará retida para arquivo da Associação. Todos os documentos deverão estar assinados pelo proprietário e profissional.

### **PROJETO – UNIFICAÇÃO DE LOTES**

#### **Documentos para a 1ª Análise:**

- Comprovante de pagamento da taxa de análise de projetos;
- Requerimento.
- Projeto de Unificação dos lotes – situação atual e situação pretendida.
- Memorial descritivo de unificação;
- ART ou RRT de Projeto- guia recolhida ou enviar comprovante de pagamento;
- Título de aquisição dos imóveis objeto da unificação - contrato de compra e venda, escritura ou matrícula.
- Certidão Negativa de débitos com a Associação – *o proprietário deverá solicitar para a Administração via e-mail.*

#### **2ª Análise:**

- Todos os documentos corrigidos.

**Aprovação:**

- 2 vias físicas de cada documento para carimbo. Um via ficará retida para arquivo da Associação. Todos os documentos deverão estar assinados pelo proprietário e profissional.

**PROJETO – MODIFICATIVO****Taxa de análise:**

A taxa de análise será solicitada para a Administradora da Associação no ato do recebimento do projeto e documentação para análise.

**Documentos para a 1ª Análise:**

- Comprovante de pagamento da taxa de análise de projetos;
- Requerimento.
- Projeto Simplificado padrão Prefeitura – verificar padrão da Prefeitura – adotar legendas e quadro de áreas indicando áreas aprovadas, áreas a crescer e/ou áreas a demolir;
- Memorial descritivo de Construção;
- Memorial descritivo de Piscina (se houver alteração);
- Memorial de Cálculo de Áreas;
- ART ou RRT de Projeto- guia recolhida ou enviar comprovante de pagamento;
- ART ou RRT de Execução de obra - guia recolhida ou enviar comprovante de pagamento;
- Título de aquisição do imóvel - contrato de compra e venda, escritura ou matrícula.
- Certidão Negativa de débitos com a Associação – *o proprietário deverá solicitar para a Administração via e-mail.*
- Alvará e/ou Habite-se e Projeto anterior aprovado pela Prefeitura.*

**2ª Análise:**

- Todos os documentos corrigidos;

**Aprovação:**

- 2 vias físicas de cada documento para carimbo. Um via ficará retida para arquivo da Associação. Todos os documentos deverão estar assinados pelo proprietário e profissional.

**SUBSTITUIÇÃO DE RESPONSÁVEL TÉCNICO****Documentos que deverão ser reapresentados com os dados do novo Responsável Técnico:**

- Projeto Simplificado padrão Prefeitura;
- Memorial descritivo de Construção;
- Memorial descritivo de Piscina (se houver alteração);
- Memorial de Cálculo de Áreas;
- ART ou RRT de Execução de obra - guia recolhida ou enviar comprovante de pagamento.

**PRAZO DE ANÁLISE**

O prazo para cada análise é até 10 dias úteis.

O prazo se iniciará após o pagamento da taxa de análise e recebimento de todos os documentos para análise.

Aguardamos o envio do seu projeto e ficamos a disposição.

**Axis Vitorias**

11 4193-9042/9 3221-5552

e-mail: [gestão@axisvitorias.com/aprovacao@axisvitorias.com](mailto:gestão@axisvitorias.com/aprovacao@axisvitorias.com)

## MODELO - MEMORIAL DESCRITIVO DE OBRA

**OBRA:**

**PROPRIETÁRIO:**

**ENDEREÇO:**

**QUADRA:**

**LOTE:**

**LOTEAMENTO:**

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:**

**ÁREA TERRENO: E = R = \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>**

**ÁREA CONSTRUIDA: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>**

1. PREPARAÇÃO DO TERRENO:
2. INSTALAÇÕES DA OBRA:
3. FUNDAÇÕES:
4. IMPERMEABILIZAÇÃO:
5. ESTRUTURA:
6. ALVENARIA / PINTURA:
7. FORRO:
8. COBERTURA:
9. INSTALAÇÃO HIDRÁULICA:
  - a. Água Fria (quantidade e capacidade dos reservatórios – locar em planta também);
  - b. Água Quente (quantidade e capacidade de acumuladores – locar em planta também);
  - c. Águas servidas (esgotos sanitários, caixas de gordura de visita e ramais externos);
  - d. Águas Pluviais (coberturas, caimentos condutores e calhas).
10. INSTALAÇÃO ELÉTRICA :
11. REVESTIMENTO DE PAREDE:
12. PISOS:
13. ESQUADRIAS / VIDROS:
14. PINTURA:
15. MURO DE ARRIMO:
16. LIMPEZA / LIXO:

Santana de Parnaíba, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Proprietário:

CPF:

\_\_\_\_\_  
Autor do Projeto:

REG PREF:

CAU/CREA:

RRT/ART:

\_\_\_\_\_  
Responsável Técnico:

REG PREF:

CAU/CREA:

RRT/ART:

## MODELO - MEMORIAL DESCRITIVO DE PISCINA

**OBRA:**

**PROPRIETÁRIO:**

**ENDEREÇO:**

**QUADRA:**

**LOTE:**

**LOTEAMENTO:**

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:**

**ÁREA TERRENO: E = R = \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>**

**ÁREA CONSTRUÍDA: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>**

01 – DIMENSÕES: (caso tenha formato irregular, apresentar memória de cálculo detalhada)

- Largura: ..... \_\_\_\_\_ m
- Comprimento: ..... \_\_\_\_\_ m
- Área Total: ..... \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- Volume: ..... \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>
- Inclinação: ..... \_\_\_\_\_ %
- Profundidade Média: ..... \_\_\_\_\_ m

02 – DESCRIÇÃO CONSTRUTIVA DA PISCINA

2.1. Movimento de terra;

2.2. Fundações;

2.3. Estrutura;

2.4. Impermeabilização;

2.5. Revestimento interno (de azulejos de primeira qualidade 15x15cm);

2.6. Borda da piscina (executada com material antiderrapante e absorvente);

2.7. Casa de máquinas (informar localização e dimensões);

03 – DESCRIÇÃO DE OPERAÇÃO DA PISCINA

3.1. Instalação hidráulica e elétrica;

04 – TRATAMENTO DA AGUA

4.1. Após o tratamento descrito, a qualidade da água deverá ser :

4.2. Cloro residual entre 0,5 mg / l e 0,8 mg / l de cloro disponível

4.3. PH entre 6,7 e 7,9

Santana de Parnaíba, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Proprietário:

CPF:

\_\_\_\_\_  
Autor do Projeto:

REG PREF:

CAU/CREA:

RRT/ART:

\_\_\_\_\_  
Responsável Técnico:

REG PREF:

CAU/CREA:

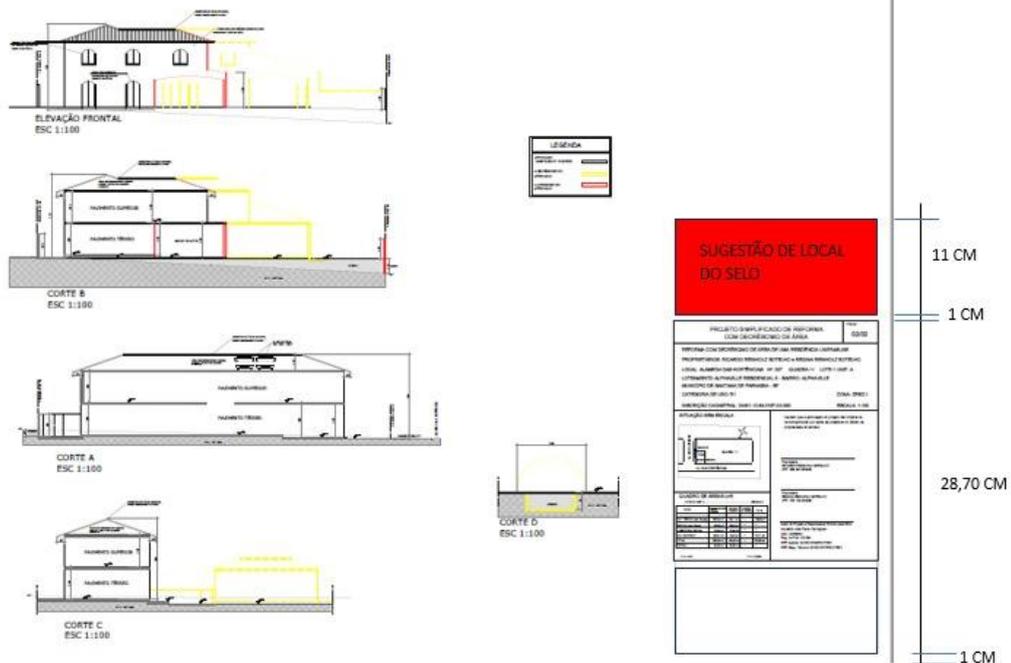
RRT/ART:

## NOTAS DE PROJETO (OBRIGATÓRIAS)

- 1) A IMPLANTAÇÃO da obra sobre o lote é de total responsabilidade do proprietário e do responsável técnico da obra, especialmente no que tange ao atendimento dos recuos estabelecidos nas restrições contratuais.
- 2) As medidas do lote declaradas se basearam em um levantamento planialtimétrico elaborado por profissional habilitado, não sendo de responsabilidade da Associação a medição de lotes e apuração de área.
- 3) A TOPOGRAFIA NATURAL dos lotes vizinhos, da área gramada e do passeio público, deverá ser mantida não podendo ser alterada em hipótese alguma, ficando livre de rampas, degraus, cercas vivas, muretas e outros.
- 4) A calçada será executada conforme o padrão da Associação e respeitará as normas de acessibilidade da NBR 9050.
- 5) Na faixa de recuo de frente somente poderá ser executado o ABRIGO DE ÁGUA E LUZ, sendo proibida, por motivo de segurança, a colocação de abrigo de gás, filtros, etc.
- 6) Quando da modificação da topografia natural do terreno, obrigatoriamente deverá ser executado MURO DE ARRIMO devidamente calculado por engenheiro responsável e independente dos muros vizinhos.
- 7) O abastecimento de ÁGUA POTÁVEL é através de rede pública.
- 8) O abastecimento de ESGOTO é através de rede pública.
- 9) As ÁGUAS PLUVIAIS captadas no lote e as acumuladas devido à interrupção do seu fluxo natural, por muros, taludes e outros obstáculos, deverão ser canalizadas para a rede pública de captação, sendo de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico, o escoamento das águas pluviais captadas abaixo do nível da guia;
- 10) Quando a solução de captação de águas pluviais for por servidão, o projeto deverá prever a indicação da passagem para o lote vizinho.
- 11) Os lotes deverão respeitar a taxa de permeabilidade mínima exigida de 15%.

## APROVAÇÃO

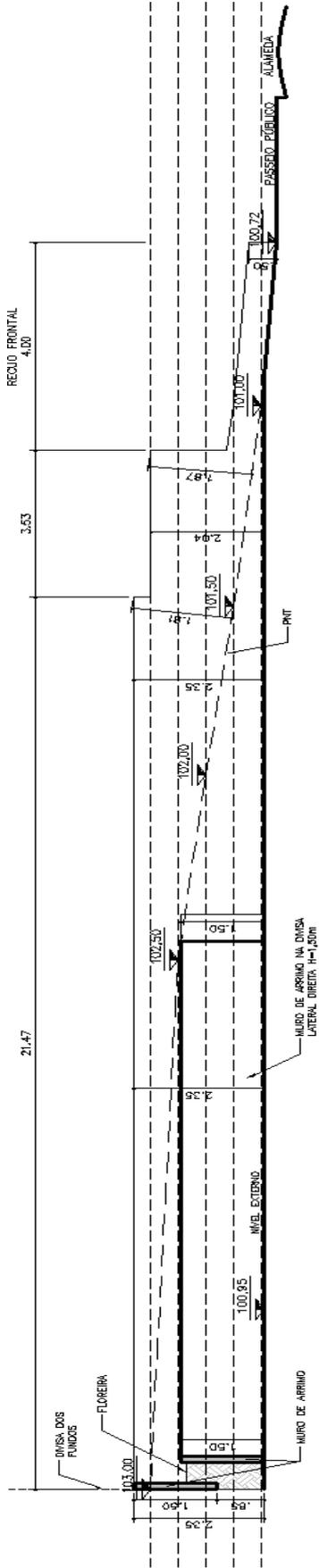
**PREVER ESPAÇO CONFORME INDICADO PELO SISTEMA PARA A INSERÇÃO DO SELO DE APROVAÇÃO**



## MODELO - LEGENDA

TÍTULO <b>PROJETO COMPLETO / PROJETO SIMPLIFICADO</b>		FOLHA
ASSUNTO		
PROPRIETÁRIOS:		
LOCAL		
INSCRIÇÃO		
ZONA	CAT. USO	ESCALA
<u>SITUACAO SEM ESCALA</u>  MÍN. 2 RUAS QUADRA LOTE INDICAR OS CONFRONTANTES – LATERAIS E FUNDOS		  DECLARO QUE A APROVACAO DO PROJETO NAO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.  PROPRIETARIO (A): NOME COMPLETO CPF: XXX.XXX.XX-XX  NOME COMPLETO AUTOR DO PROJETO CREA/CAU: XXXXXX-X      PREF. XXXXX ART/RRT DE PROJETO:  NOME COMPLETO RESPONSÁVEL TÉCNICO CREA/CAU: XXXXXX-X      PREF. XXXXX ART/RRT DE OBRA:
<u>QUADRO DE AREAS (m<sup>2</sup>)</u>		
TERRENO:	R=E=000,00m <sup>2</sup>	
PAV. INFERIOR:	XXXXXm <sup>2</sup>	
PAV. TÉRREO:	XXXXXm <sup>2</sup>	
PAV. SUPERIOR:	XXXXXm <sup>2</sup>	
TOTAL:	XXXXXm <sup>2</sup>	
PISCINA:	XXX <sup>2</sup>	
ÁREA PERMEÁVEL	XXXXm <sup>2</sup>	
TAXA PERMEABILIDADE	00,00%	
C.A. 0,00	T.O. 00,00%	

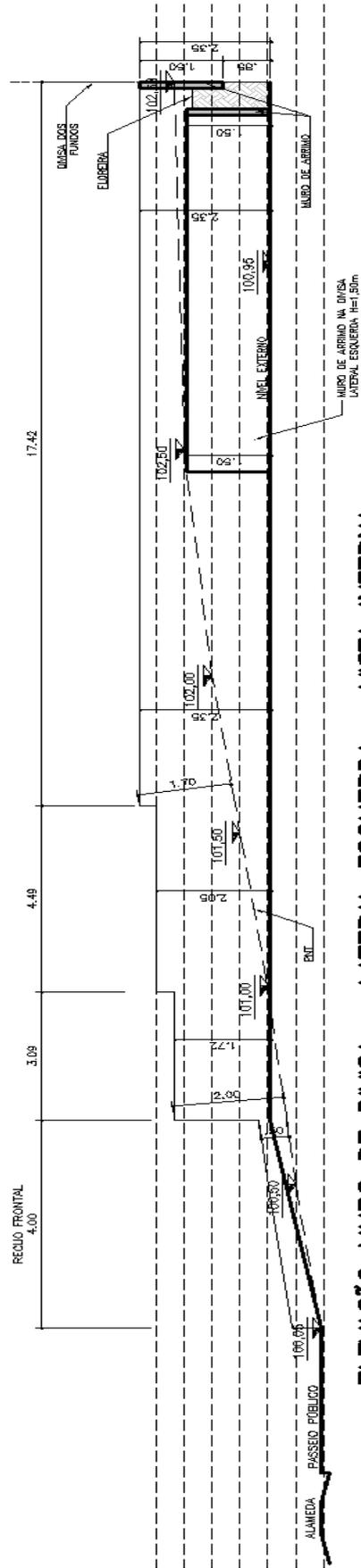
**MODELO - ELEVÇÃO DE MUROS**



**ELEVÇÃO MURO DE DIVISA - LATERAL DIREITA - VISTA INTERNA**

ESC 1:100

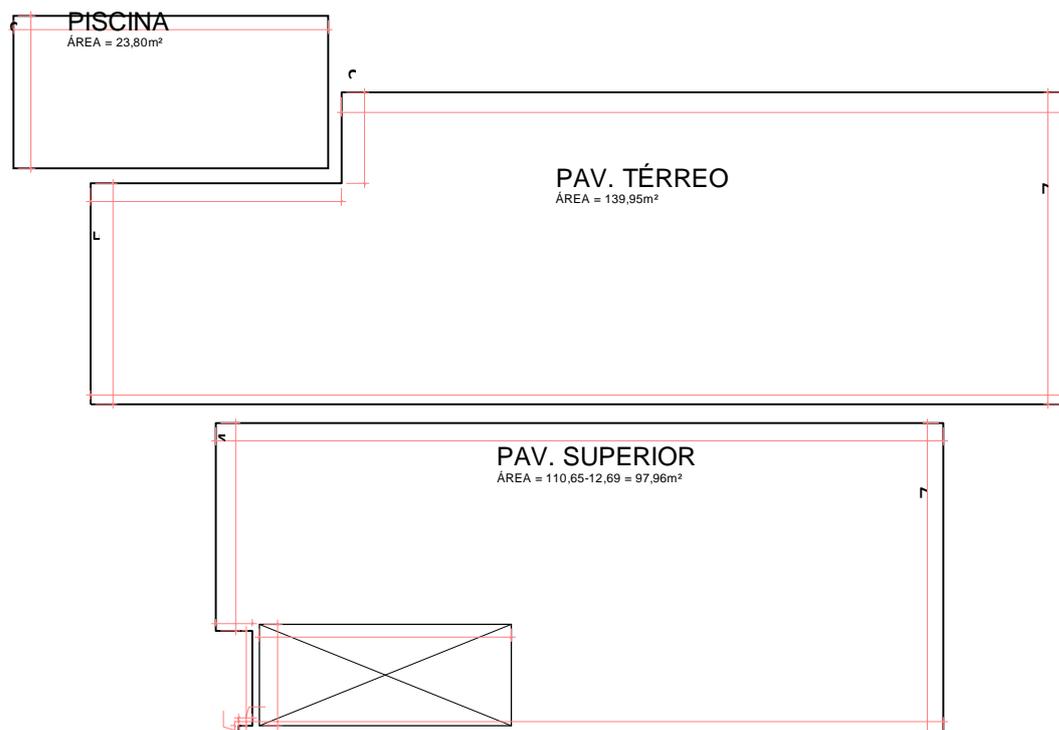
**M O D E L O S / E S C A L A**



**ELEVÇÃO MURO DE DIVISA - LATERAL ESQUERDA - VISTA INTERNA**

ESC 1:100

## MODELO - MEMORIAL DE CÁLCULO DE ÁREAS



TERRENO: R=E=000,00m<sup>2</sup>  
C.A. 0,00 T.O. 00,00%

PROPRIETÁRIOS:

### MODELO S/ ESCALA

LOCAL

\_\_\_\_\_  
NOME COMPLETO  
AUTOR DO PROJETO  
CREA/CAU: XXXXXX-X PREF. XXXXX  
ART/RRT DE PROJETO:

\_\_\_\_\_  
PROPRIETARIO (A):  
NOME COMPLETO  
CPF: XXX.XXX.XX-XX

\_\_\_\_\_  
NOME COMPLETO  
RESPONSÁVEL TÉCNICO  
CREA/CAU: XXXXXX-X PREF. XXXXX  
ART/RRT DE PROJETO:



## **TERMO DE RESPONSABILIDADE DE OBRA – RESIDENCIAL SANTA ANNA**

Proprietário (a): \_\_\_\_\_  
Quadra \_\_\_\_\_ Lote \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

Pretendendo iniciar construção no(s) lote(s) acima, de minha propriedade, declaro ter conhecimento das Cláusulas que compõem o Regulamento Interno de Obras da Associação de Proprietários, bem como, comprometo-me a cumprir e a fazer cumprir seus termos durante a execução de minha obra e ainda as deliberações aprovadas pela(s) Assembleia(s) desta Associação de Proprietários.

**Autorizo, ainda, a realização de Visitas Técnicas Periódicas por profissionais da Axis Vitorias, empresa contratada por esta mesma Associação de Proprietários, para que verifiquem a fidelidade da minha construção com o Projeto Aprovado previamente pela mesma Associação de Proprietários e em seguida pelo órgão competente da Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba e entendo que esta vistoria não implicará na assunção da responsabilidade técnica da obra em questão, parcial ou total, adicional e/ou subsidiária, em hipótese alguma.**

Em caso do descumprimento de um ou mais itens do Regulamento Interno ou das deliberações aprovadas pela (s) Assembleia (s), fico desde já ciente da possibilidade de aplicação de penalidade (s) conforme disposto no citado Regulamento Interno e a critério da Diretoria da Associação.

Declaro, também, ciência de que a minha obra será considerada REGULAR sempre que, entre outras obrigações:

*1. Uma via do Projeto Aprovado pelos canais e órgãos competentes, esteja disponível para consulta na obra, a qualquer tempo.*

*2. Informe previamente à Portaria do Empreendimento, ou faça comunicar através de meus Responsáveis Técnicos, os dados para acesso dos prestadores de serviços contratados.*

*3. O(s) lote(s) esteja(m) devidamente identificado(s) e isolado(s) por tapume, de modo a inibir a entrada de pessoas não autorizadas ou, para que em caso de paralisação da obra, não haja prejuízo à imagem do Empreendimento e ao patrimônio individual de cada Associado, afixando ainda, placa contendo a qualificação do Responsável Técnico contratado e o número da(s) Licença(s) de construção.*

*4. A obra, em sua execução, seja fidedigna ao projeto aprovado, obedecendo rigorosamente os recuos e as cotas de níveis da construção. Em caso de qualquer alteração ou modificação do Projeto Aprovado, previamente, providenciarei a regularização junto ao Departamento Técnico da Associação e aos Órgãos Públicos competentes.*

*5. Ao utilizar o(s) lote(s) vizinho(s) para apoio ou guarda de material, tenha previamente solicitado a autorização formal ao(s) respectivo(s) proprietário(s) e mantenha na obra cópia desta autorização expressa. Da mesma forma, respeitarei a passagem de águas pluviais (servidão) do(s) lote(s) vizinho(s), quando necessário.*

*6. Sejam garantidas as boas condições e higiene do canteiro de obras e suas adjacências, a fim de evitar acidentes e/ou problemas de ordem sanitária, ou, ainda, comprometer a estética do empreendimento. Para tanto, entre outras medidas, farei uso de caçambas apropriadas para o descarte de entulho, providenciando sua substituição sempre que necessário e todo o material recebido será corretamente armazenado dentro da área da obra ou no(s) lote(s) de apoio com a devida autorização, fora da área das calçadas e ou da via pública.*

*7. Seja preservada a qualquer tempo, a infraestrutura no em torno do(s) meu(s) lote(s) em obra, como guias, sarjetas, sistema de drenagem de água pluvial, bueiros, calçamento e rede elétrica, entre outros.*

*8. Sejam rigorosamente respeitados por meus fornecedores contratados, os horários de expediente do Empreendimento, previsto no Regulamento de Obras e Regimento Interno da Associação.*

Por fim, caso eu contrarie o compromisso que neste ato assumo e aceito cumprir e fazer cumprir, fica esta Associação, desde já, autorizada a tomar as medidas legais que entender cabíveis.

Santana de Parnaíba, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Assinatura: \_\_\_\_\_



## TERMO DE RESPONSABILIDADE USO E DEVOLUÇÃO DE LOTE DE APOIO

Eu, \_\_\_\_\_  
Proprietário(a) do Lote \_\_\_\_\_ Quadra \_\_\_\_\_, venho por meio deste solicitar **o uso do lote situado ao lado de minha obra como lote de apoio**, para armazenamento de materiais, portanto, através deste termo me comprometo a utilizar o espaço apenas para depósito de materiais, onde me responsabilizo pela conservação desta área comum, e estou ciente que se tiverem, danos causados ao espaço pela utilização de minha obra, a associação solicitará a reparação dos danos.

### RESTRIÇÕES DE USO:

- Somente para depósito de materiais;
- Não será permitida a instalação de barracão de obra e/ou sanitário;
- Não é permitida a permanência de entulhos e resíduos de obra no local;
- A área de uso deverá ser fechada com tela tapume;
- O perfil natural do lote não poderá ser alterado;
- Ao final da utilização, o lote deverá ser entregue limpo e gramado (na área utilizada).

Caso o proprietário do lote solicite a desocupação do espaço me comprometo a devolver e regularizar a área, no prazo máximo de 10 dias.

Santana de Parnaíba, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Proprietário - Qd X Lote X  
LOTE CEDENTE DE APOIO

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Proprietário - Qd X Lote X  
OBRA QUE UTILIZARÁO LOTE DE APOIO



**TERMO DE RESPONSABILIDADE  
DE PASSAGEM DE SERVIDÃO**

Pelo presente instrumento, Eu \_\_\_\_\_ (CEDENTE), portador do RG XXXX e CPF XXXX, proprietário do lote 00 quadra 00 (CESSIONÁRIO) – Rua XXXX, nº , XXXX autorizo a passagem de rede de esgoto e de águas pluviais em meu lote, seguindo as restrições impostas pelo REGULAMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO.

*O beneficiário da faixa de servidão será responsável pela manutenção das tubulações e caixas de inspeção, bem como será responsável pelo remanejamento da rede e/ou ajuste de nível de implantação da obra do lote decente, isso quando for necessário, em decorrência das características de execução da obra do mesmo, de acordo com o projeto legal do imóvel.*

Santana de Parnaíba \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Proprietário - Qd X Lote X  
CEDENTE DA SERVIDÃO

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Proprietário - Qd X Lote X  
CESSIONÁRIO - OBRA QUE UTILIZARÁ A SERVIDÃO

## ANEXOS

### O QUE O PROJETO COMPLETO/SIMPLIFICADO DEVE CONTER?

No mínimo, o projeto deve conter:

- Planta dos pavimentos – inferior, térreo e superior;
- Corte Longitudinal (A:A), Corte Transversal (B:B) e Corte da Piscina (se houver);
- Planta de Cobertura e Levantamento planialtimétrico;
- Fachada Frontal;
- Uma Fachada Lateral;
- Notas obrigatórias.

*Lembre-se de consultar previamente o modelo de apresentação da Prefeitura, pois o projeto deverá seguir o padrão estabelecido pelo Município.*

### PROJETO MODIFICATIVO – MODELO DE LEGENDA

#### LEGENDA:



À ACRESER



À DECRESCER

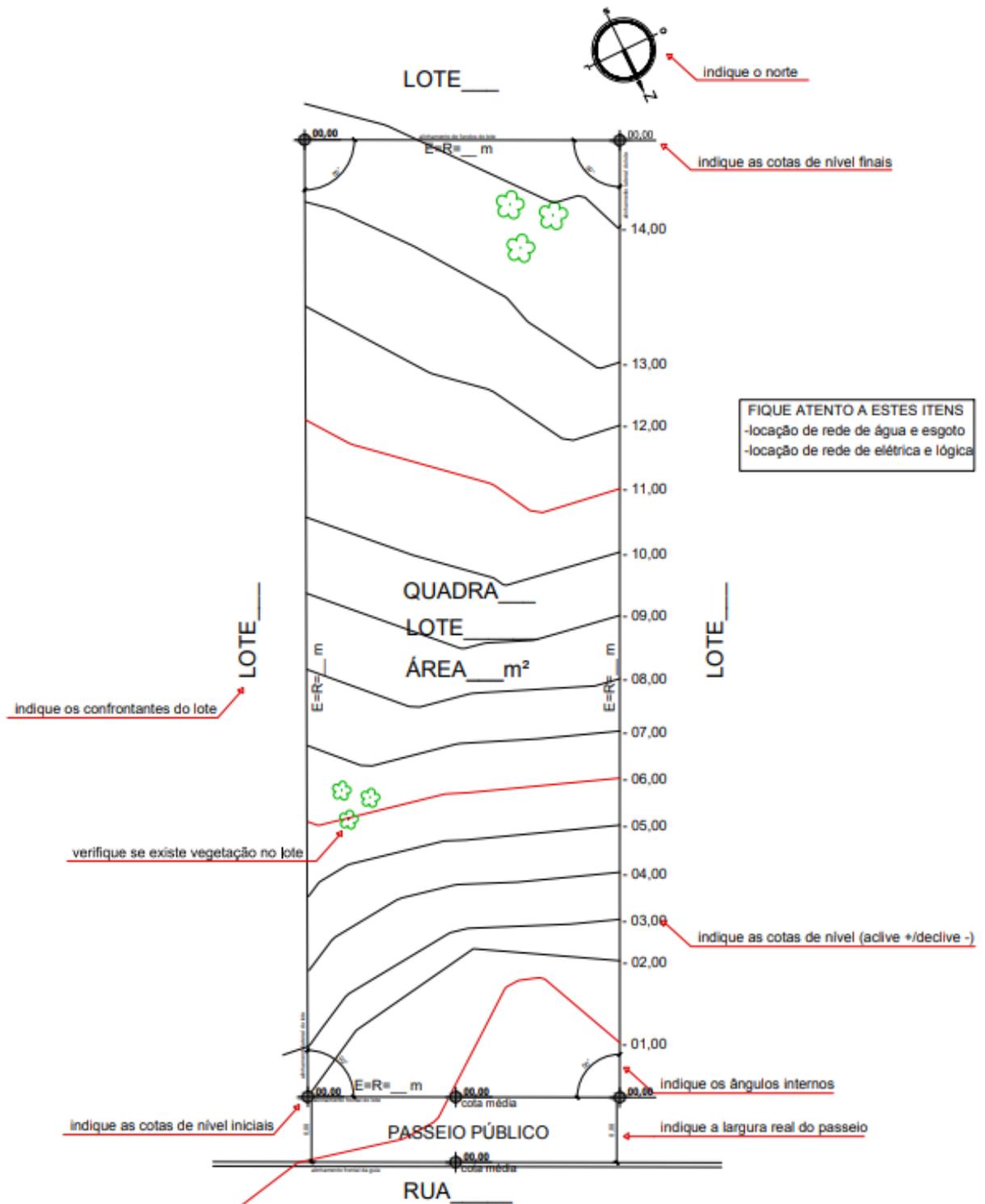


APROVADO PELO ALVARÁ Nº (preencher)

*Separar estas áreas no QUADRO DE ÁREAS.*

# DICAS PARA APRESENTAÇÃO GRÁFICA DO PROJETO COMPLETO/SIMPLIFICADO

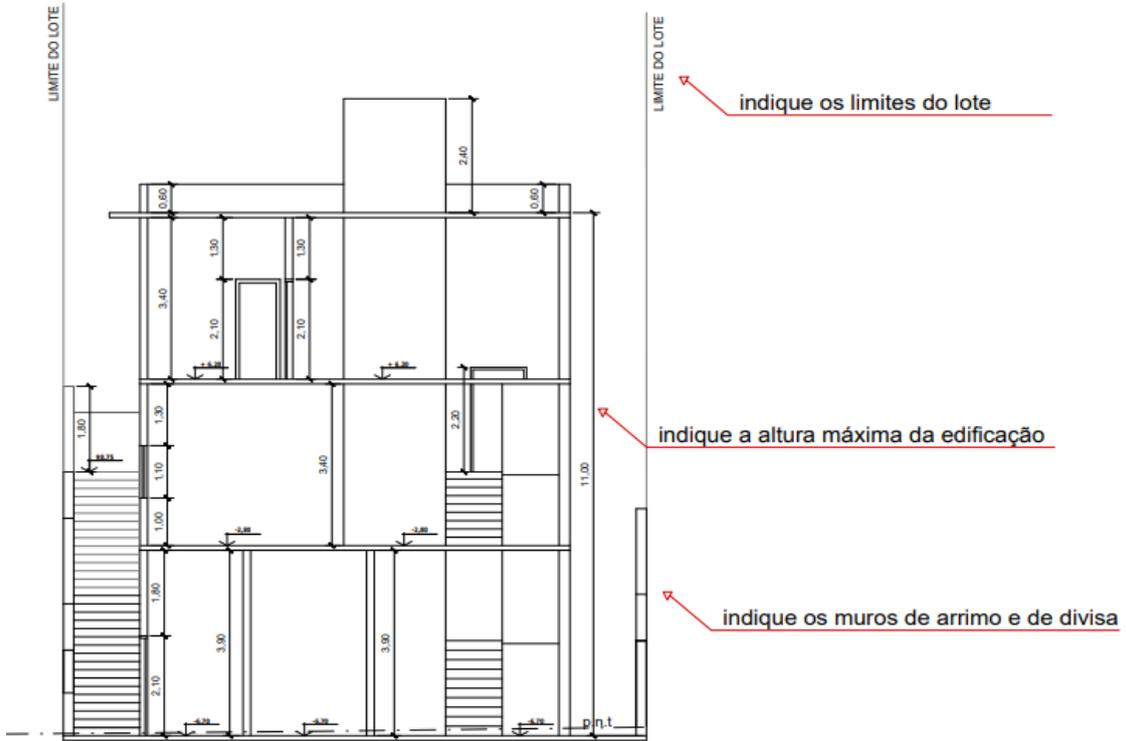
## LEV. PLANIALTIMÉTRICO



LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO  
ESCALA 1:100 OU 1:200

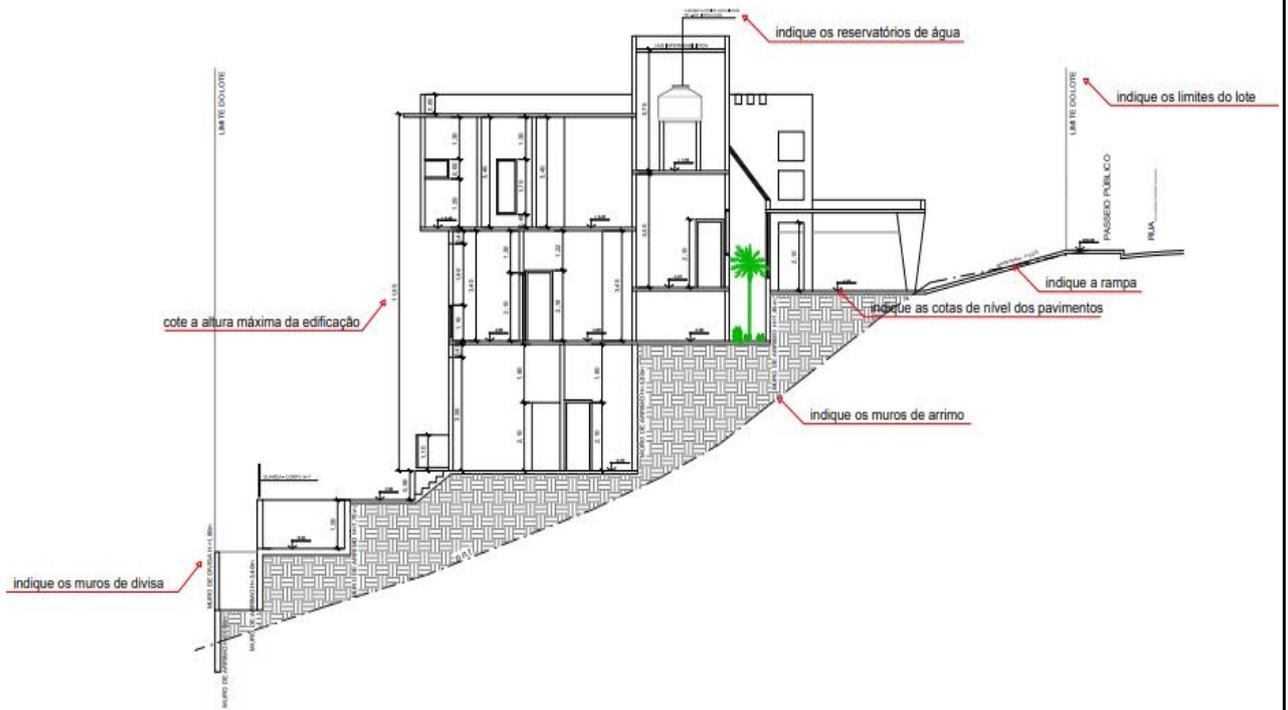


# CORTES E FACHADAS



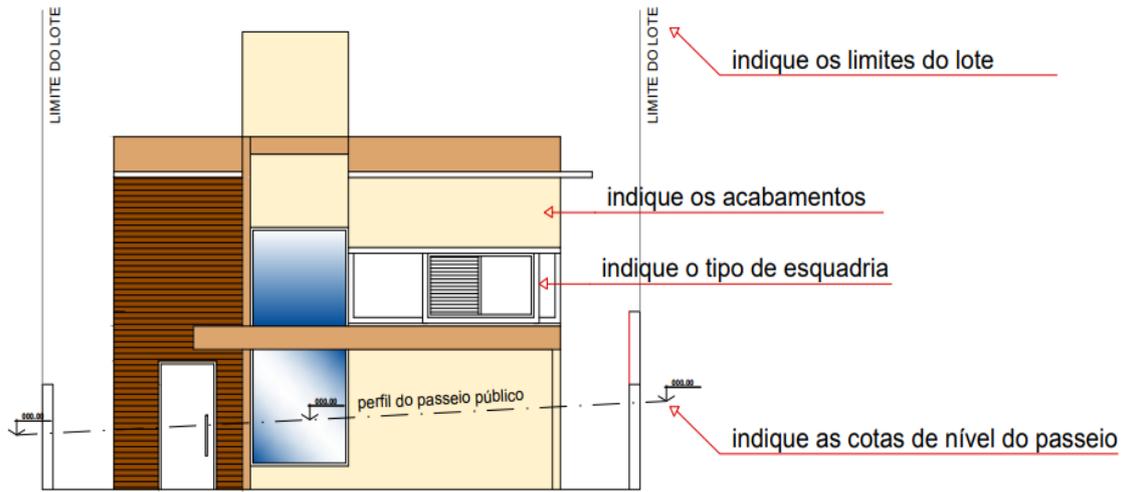
## CORTE A:A (transversal)

ESCALA 1:100



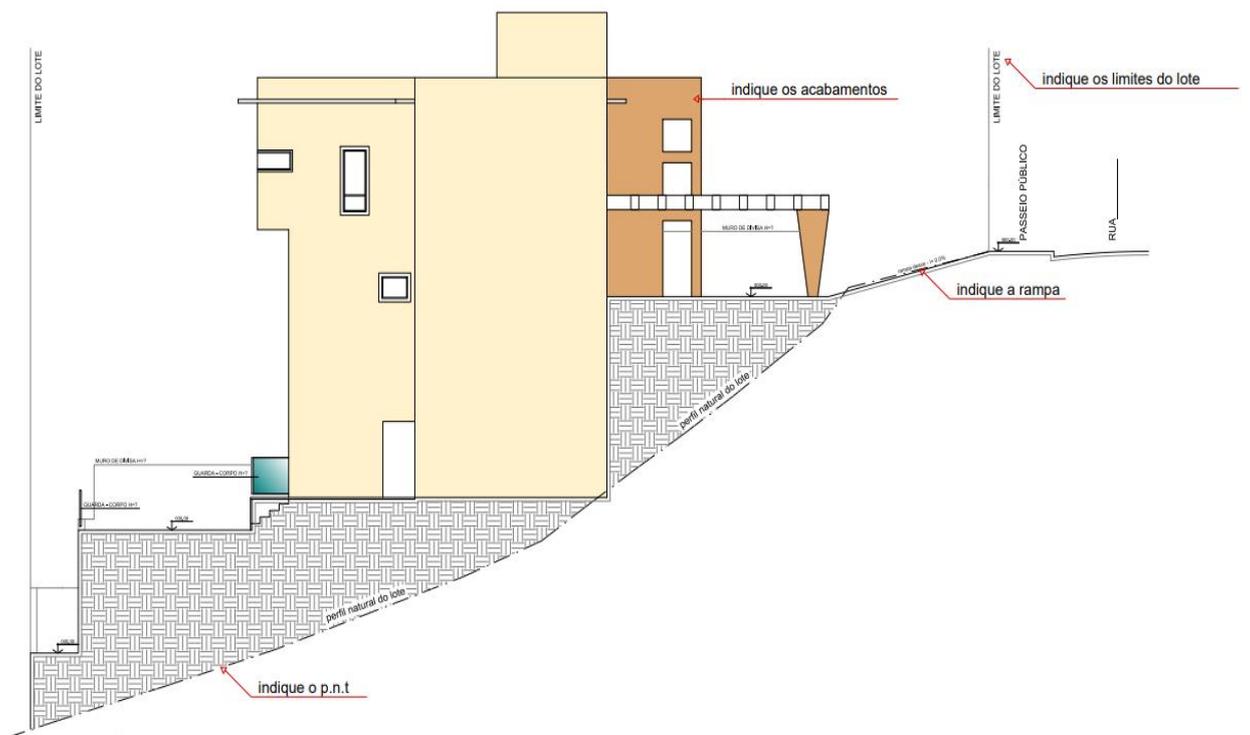
## CORTE B:B (longitudinal)

ESCALA 1:100



## FACHADA FRONTAL

ESCALA 1:100



## FACHADA LATERAL

ESCALA 1:100