



MANUAL DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS



Desenvolvido por Axis Vistorias – 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 Tamboré 11

Taxa de análise:

No ato do protocolo do projeto a taxa de análise será solicitada para a Administração, que encaminhará para o proprietário a guia de pagamento.

PROJETO – CONSTRUÇÃO NOVA

Documentos para a 1ª Análise:

- Projeto Completo padrão Prefeitura;
- Projeto Simplificado padrão Prefeitura;
- Levantamento Planialtimétrico – em folha separada/dentro 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 de Projeto de Muro de arrimo - guia recolhida ou enviar comprovante de pagamento;
- Certidão Negativa de débitos com a Associação – *o proprietário deverá solicitar para a Administração via e-mail.*
- Título de aquisição do imóvel - contrato de compra e venda, escritura ou matrícula.

2ª Análise:

- Todos os documentos corrigidos;
- Comprovante de pagamento da taxa de análise.

Aprovação:

- O Termo de aprovação será elaborado pelo sistema e disponibilizado junto aos arquivos do processo.

PROJETO – UNIFICAÇÃO DE LOTES

Documentos para a 1ª Análise:

- Comprovante de pagamento da taxa de análise de projetos;
- 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:

- O Termo de aprovação será elaborado pelo sistema e disponibilizado junto aos arquivos do processo.

PROJETO – MODIFICATIVO

Documentos para a 1ª Análise:

- Comprovante de pagamento da taxa de análise de projetos;
- 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:

- O Termo de aprovação será elaborado pelo sistema e disponibilizado junto aos arquivos do processo.

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 recebimento da documentação completa e abertura do processo no sistema.

Aguardamos o envio do seu projeto e ficamos a disposição.

Axis Vistorias

11 4193-9042/9 3221-5552

e-mail: gestao@axisvistorias.com/aprovacao@axisvistorias.com

MODELO - MEMORIAL DESCRITIVO DE OBRA

OBRA:

PROPRIETÁRIO:

ENDEREÇO:

QUADRA:

LOTE:

LOTEAMENTO:

INSCRIÇÃO CADASTRAL:

ÁREA TERRENO: E = R = _____ m²

ÁREA CONSTRUÍDA: _____ m²

- 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 = _____ m²

ÁREA CONSTRUÍDA: _____ m²

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

- Largura: m
- Comprimento: m
- Área Total: m²
- Volume: m³
- 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:

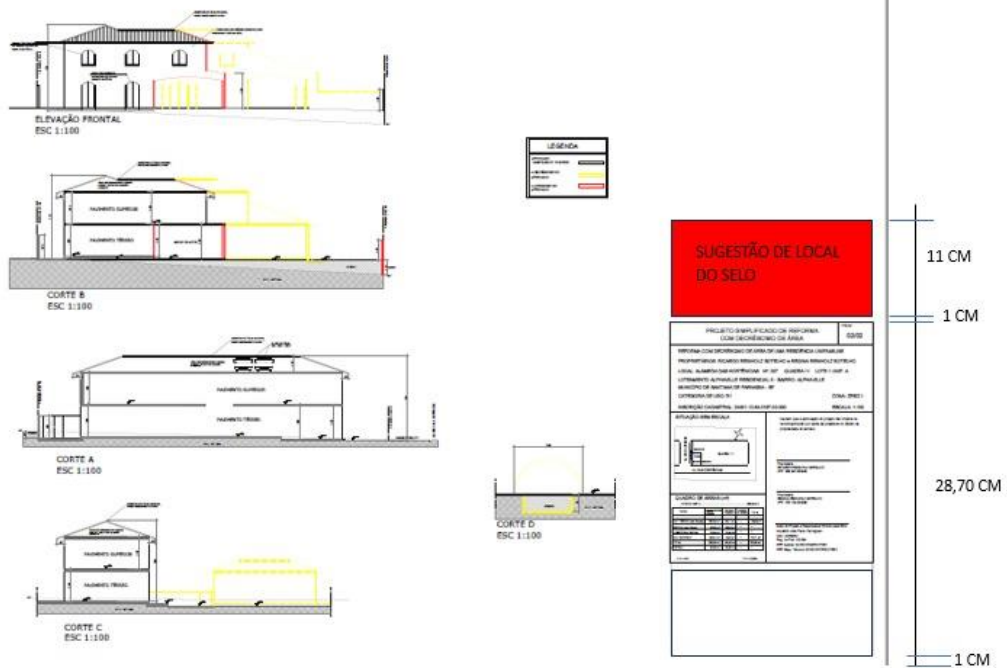
RRT/ART:

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.

APROVAÇÃO

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



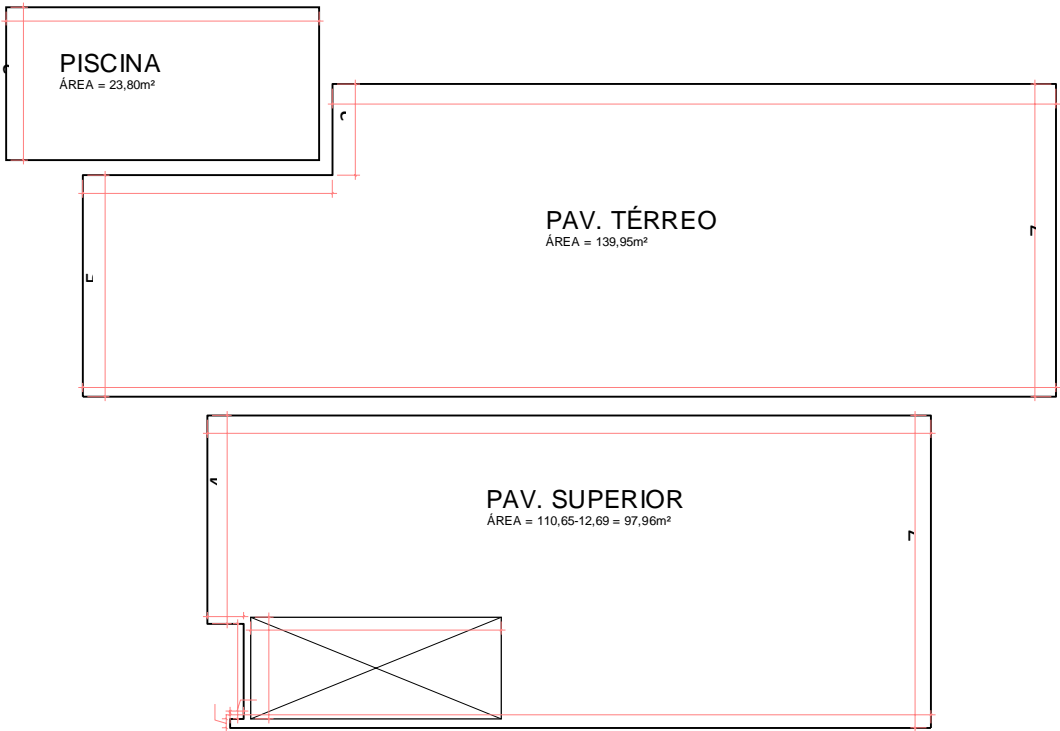
MODELO - LEGENDA

TITULO		FOLHA
PROJETO COMPLETO / PROJETO SIMPLIFICADO		
ASSUNTO		
PROPRIETÁRIOS:		
LOCAL		
INSCRIÇÃO		
ZONA	CAT. USO	ESCALA
<u>SITUACAO SEM ESCALA</u>		DECLARO QUE A APROVACAO DO PROJETO NAO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
<div><div>MÍN. 2 RUAS QUADRA LOTE INDICAR OS CONFRONTANTES – LATERAIS E FUNDOS</div><div></div></div>		
<u>QUADRO DE AREAS (m²)</u>		PROPRIETARIO (A):
TERRENO: R=E=000,00m²		NOME COMPLETO
PAV. INFERIOR: XXXXXm²		CPF: XXX.XXX.XX-XX
PAV. TÉRREO: XXXXXm²		
PAV. SUPERIOR: XXXXXm²		
TOTAL: XXXXXm²		
PISCINA: XXX²		
ÁREA PERMEÁVEL XXXXm²		
TAXA PERMEABILIDADE 00,00%		
C.A. 0,00 T.O. 00,00%		
		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:

MODELOS/ESCALA



MODELO - MEMORIAL DE CÁLCULO DE ÁREAS



TERRENO: R=E=000,00m²
C.A. 0,00 T.O. 00,00%

PROPRIETÁRIOS:

LOCAL

MODELO S/ ESCALA

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:

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 ACRESCER



À DECRESCER

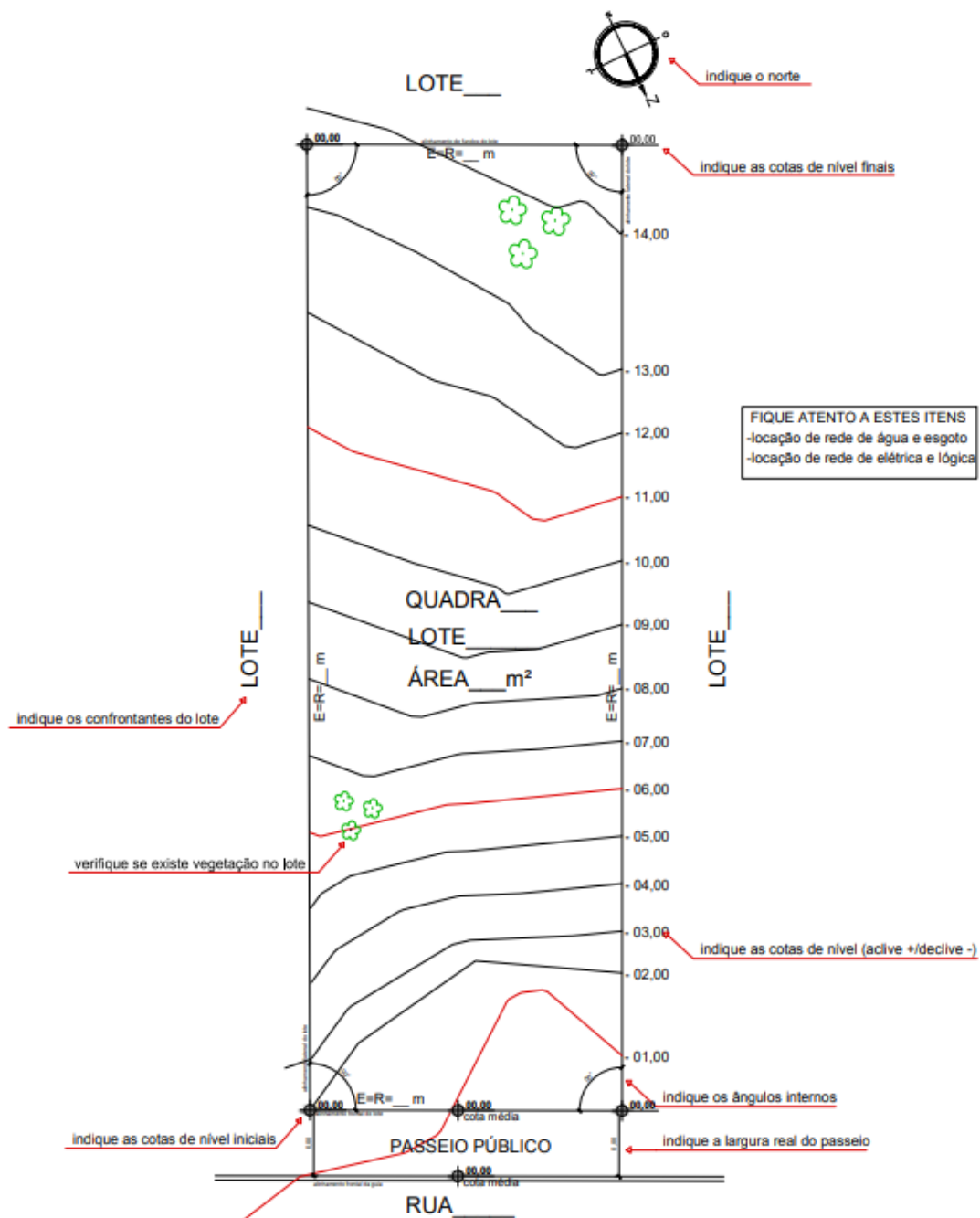


APROVADO PELO ALVARÁ Nº **(preencher)**

Separar estas áreas no QUADRO DE ÁREAS.

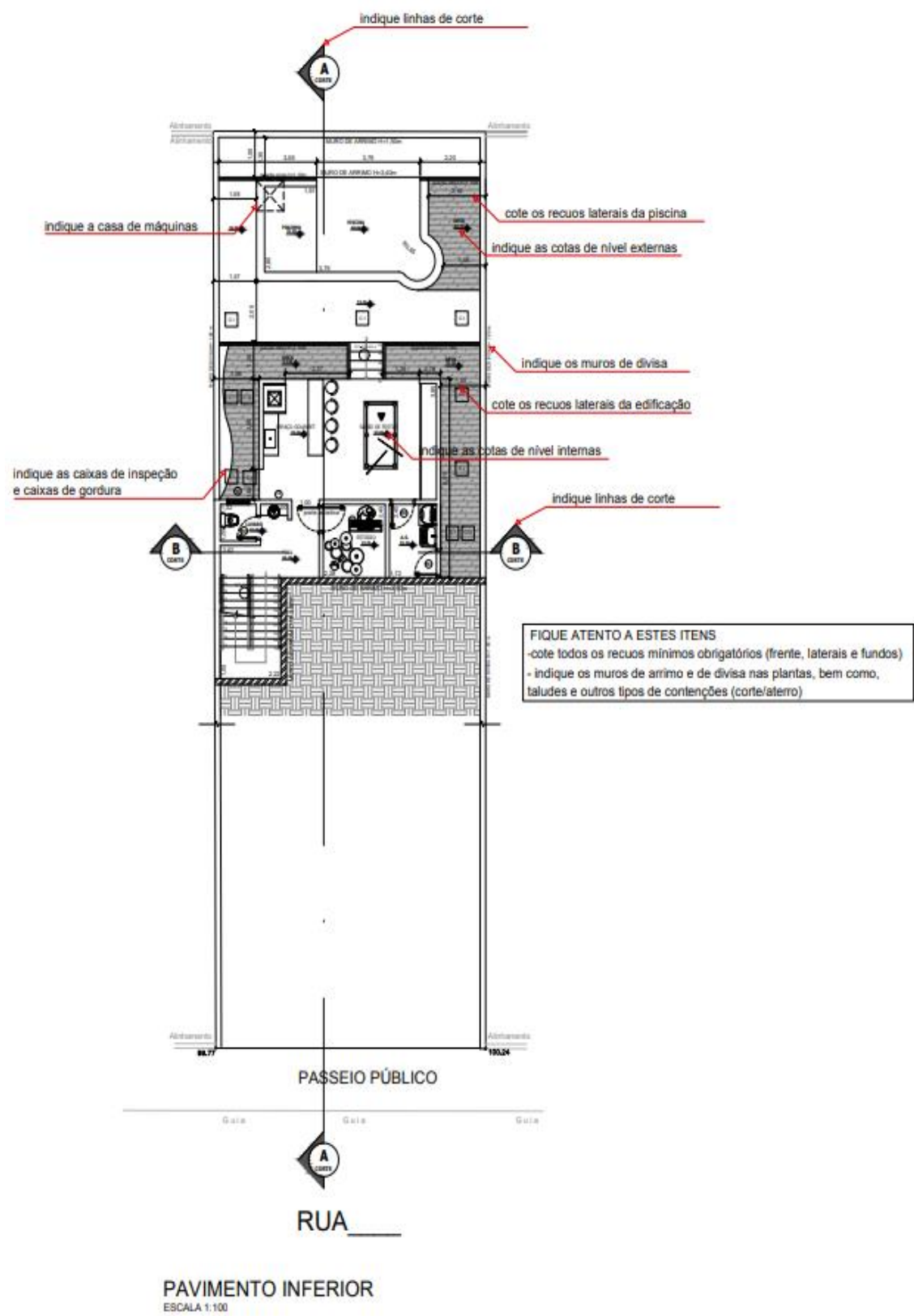
DICAS PARA APRESENTAÇÃO GRÁFICA DO PROJETO COMPLETO/SIMPLIFICADO

LEV. PLANIALTIMÉTRICO

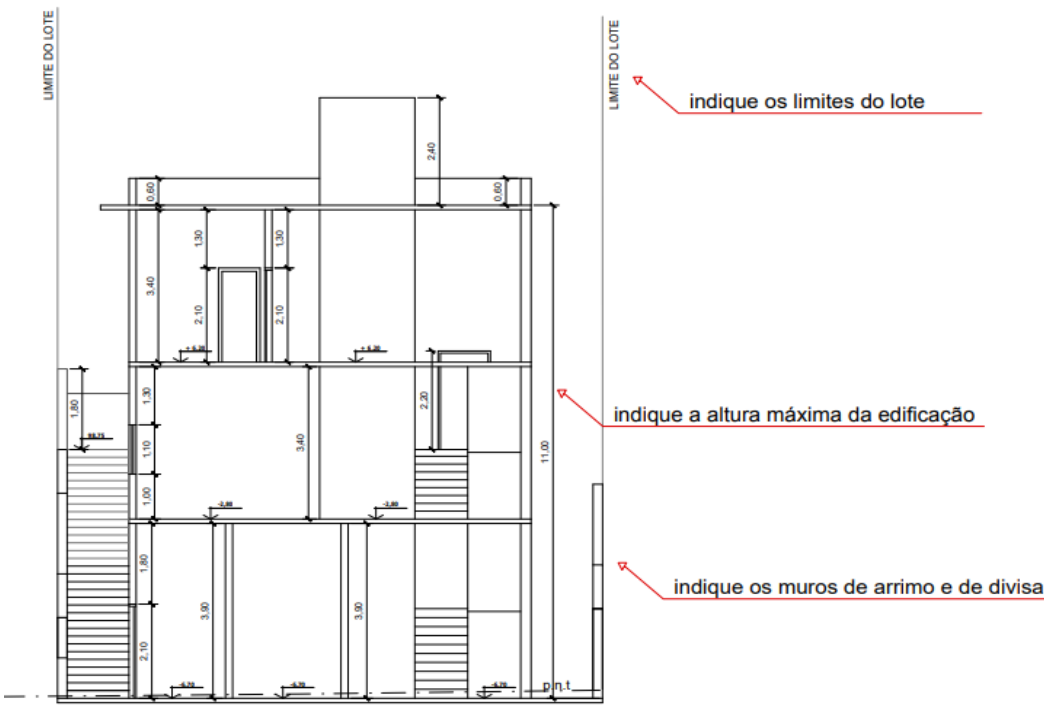


LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO
ESCALA 1:100 OU 1:200

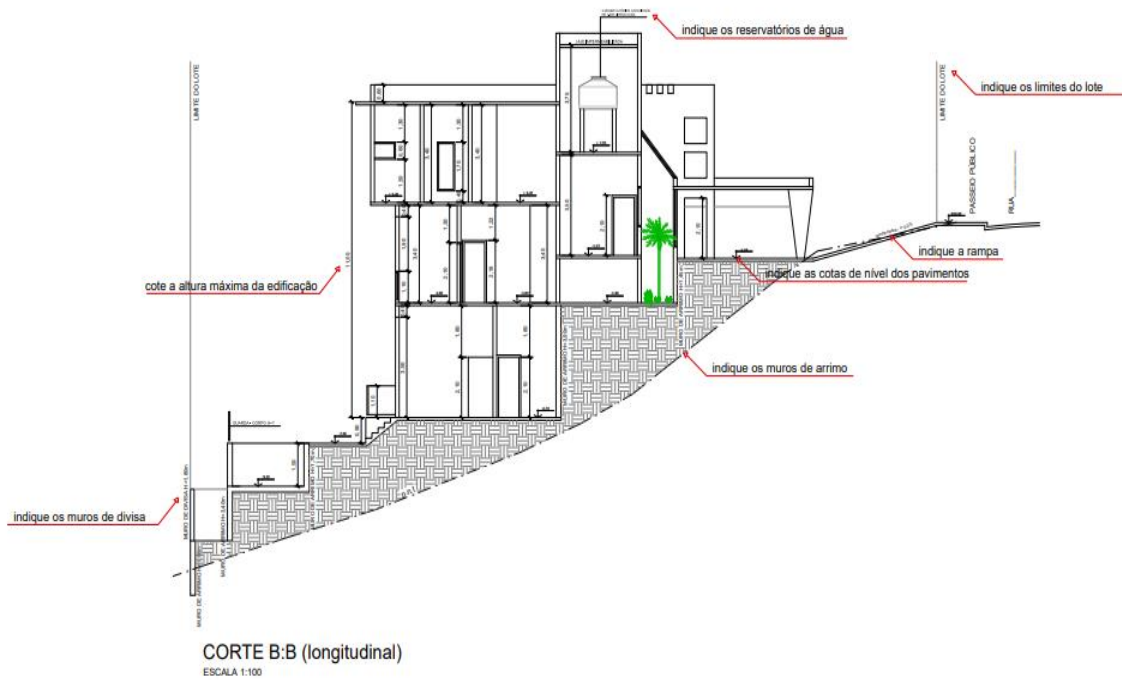
PLANTAS



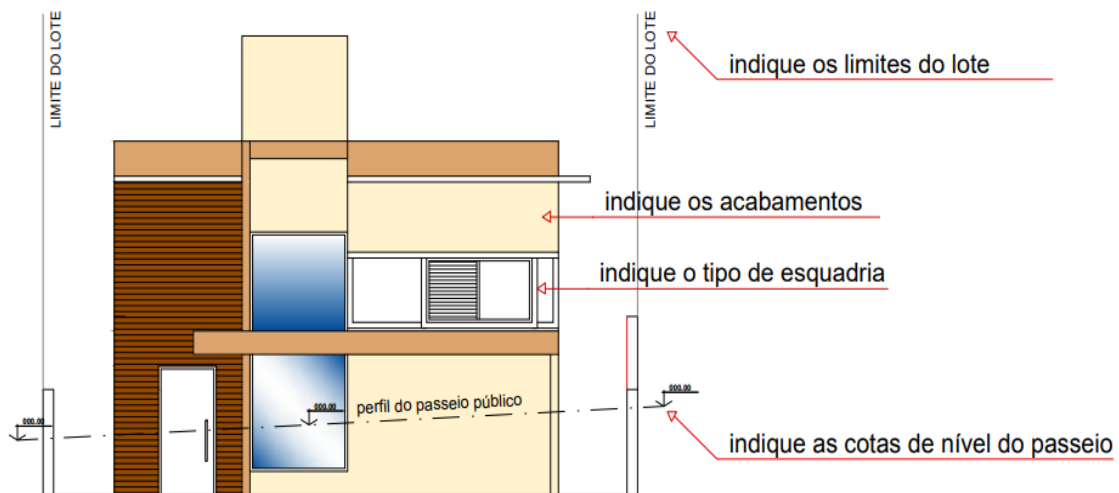
CORTES E FACHADAS



CORTE A:A (transversal)
ESCALA 1:100

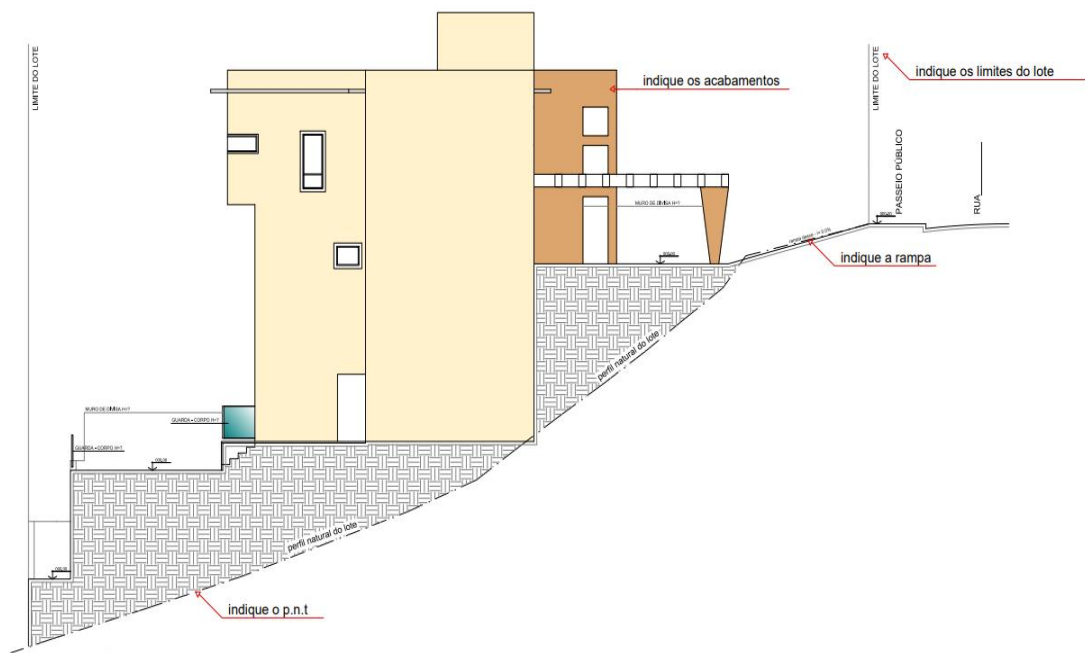


CORTE B:B (longitudinal)
ESCALA 1:100



FACHADA FRONTAL

ESCALA 1:100



FACHADA LATERAL

ESCALA 1:100