



MANUAL DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS



Desenvolvido por Axis Vistorias – Outubro/2024

DOCUMENTAÇÃO

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

Analisamos 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 de Moradores do Loteamento Vida Bela Itapevi

Taxa de análise:

Não é cobrada a taxa de análise.

PROJETO – CONSTRUÇÃO NOVA

Documentos para a 1ª Análise:

- Projeto Completo padrão Prefeitura;
- Levantamento Planialtimétrico – em folha separada/dentro do projeto;
- Memorial descritivo de Construção;
- Memorial descritivo de Piscina (se houver);
- 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 Administradora Gerencial no whatsapp (12) 9 6666-0941.*

2ª Análise:

- Todos os documentos corrigidos;
- Termo de Responsabilidade de Obra assinado – *modelo abaixo.*
- Termo de Adesão da Associação – *solicitar para a Administração.*
- Declaração da Loteadora Independência – *solicitar diretamente para a Loteadora.*

Aprovação:

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

PROJETO – MODIFICATIVO/SUBSTITUTIVO

Documentos para a 1ª Análise:

- Projeto Completo 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 Completo 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 Vitorias

11 4193-9042/9 3221-5552

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

Itapevi, _____ 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

Itapevi, _____ de _____ de _____.

Proprietário:

CPF:

Autor do Projeto:

REG PREF:

CAU/CREA:

RRT/ART:

Responsável Técnico:

REG PREF:

CAU/CREA:

RRT/ART:

MODELO - LEGENDA

TÍTULO PROJETO COMPLETO		FOLHA
ASSUNTO		
PROPRIETÁRIOS:		
LOCAL		
INSCRIÇÃO		
ZONA	CAT. USO	ESCALA
<u>SITUACAO SEM ESCALA</u>		<p>DECLARO QUE A APROVACAO DO PROJETO NAO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.</p> <hr/> <p>PROPRIETARIO (A): NOME COMPLETO CPF: XXX.XXX.XX-XX</p> <hr/> <p>NOME COMPLETO AUTOR DO PROJETO CREA/CAU: XXXXXX-X PREF. XXXXX ART/RRT DE PROJETO:</p> <hr/> <p>NOME COMPLETO RESPONSÁVEL TÉCNICO CREA/CAU: XXXXXX-X PREF. XXXXX ART/RRT DE OBRA:</p>
MÍN. 2 RUAS QUADRA LOTE INDICAR OS CONFRONTANTES – LATERAIS E FUNDOS		
		
<u>QUADRO DE AREAS (m²)</u>		
TERRENO:	R=E=000,00m ²	
PAV. INFERIOR:	XXXXXm ²	
PAV. TÉRREO:	XXXXXm ²	
PAV. SUPERIOR:	XXXXXm ²	
TOTAL:	XXXXXm ²	
PISCINA:	XXX ²	
ÁREA PERMEÁVEL	XXXXm ²	
TAXA PERMEABILIDADE	00,00%	
C.A. 0,00	T.O. 00,00%	



TERMO DE RESPONSABILIDADE DE OBRA – RESIDENCIAL VIDA BELA ITAPEVI

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 Itapevi 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.

Itapevi, _____ 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.

Itapevi, _____ de _____ de _____.

Assinatura do Proprietário – Qd ___ Lote ___

LOTE CEDENTE DE APOIO

Assinatura do Proprietário – Qd ___ Lote ___

OBRA QUE UTILIZARÁ LOTE DE APOIO



TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PASSAGEM DE SERVIDÃO

Pelo presente instrumento, Eu _____ (CEDENTE), portador do RG _____ e CPF _____, proprietário do lote _____ quadra _____ (CESSIONÁRIO) – Rua _____, nº _____, 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.

ItapevU _____ de _____ de _____.

Assinatura do Proprietário – Qd _____ Lote _____
CEDENTE DA SERVIDÃO

Assinatura do Proprietário – Qd _____ Lote _____
CESSIONÁRIO - OBRA QUE UTILIZARÁ A SERVIDÃO

ANEXOS

O QUE O PROJETO COMPLETO 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

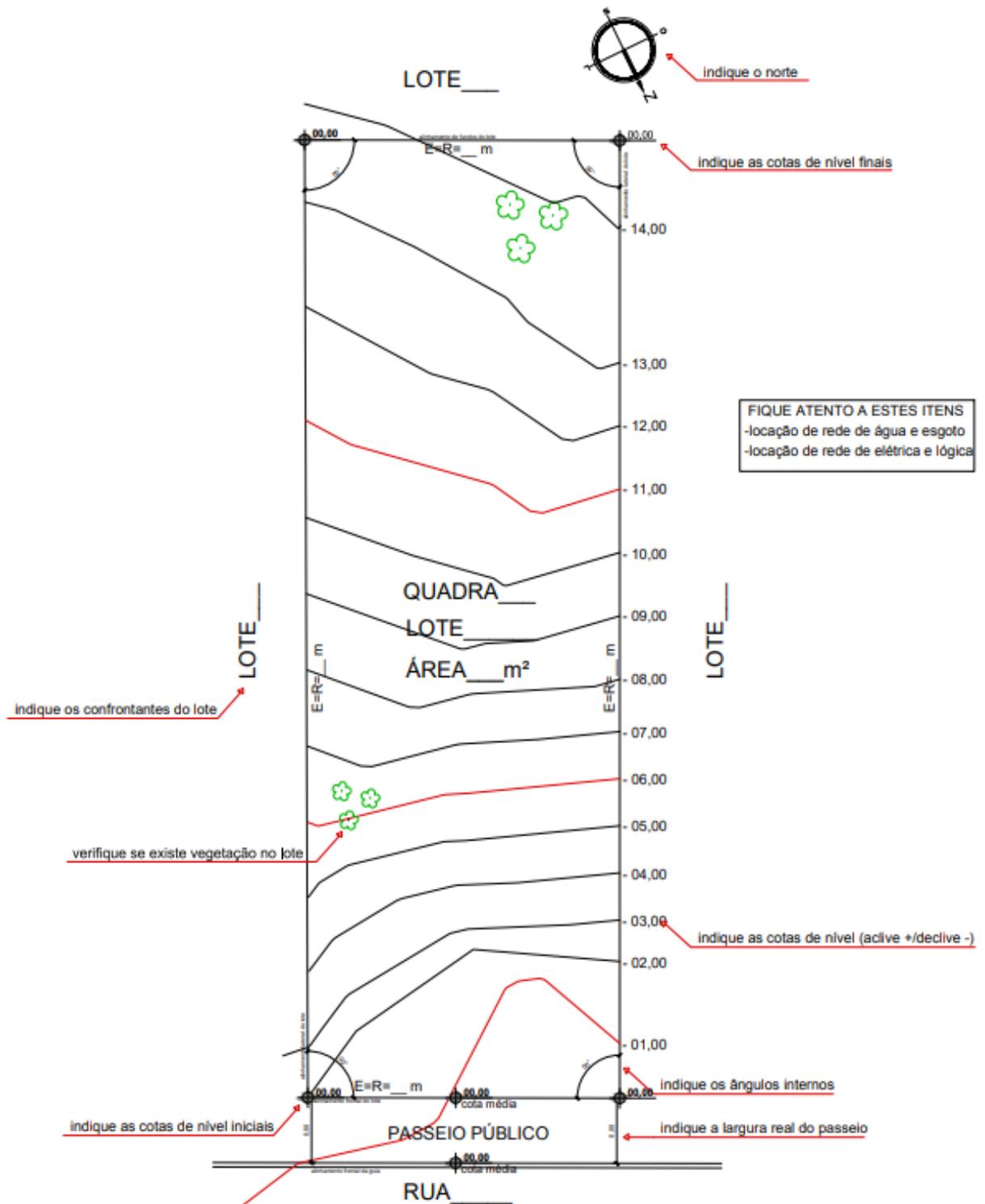


APROVADO PELO ALVARÁ Nº (preencher)

Separar estas áreas no QUADRO DE ÁREAS.

DICAS PARA APRESENTAÇÃO GRÁFICA DO PROJETO COMPLETO

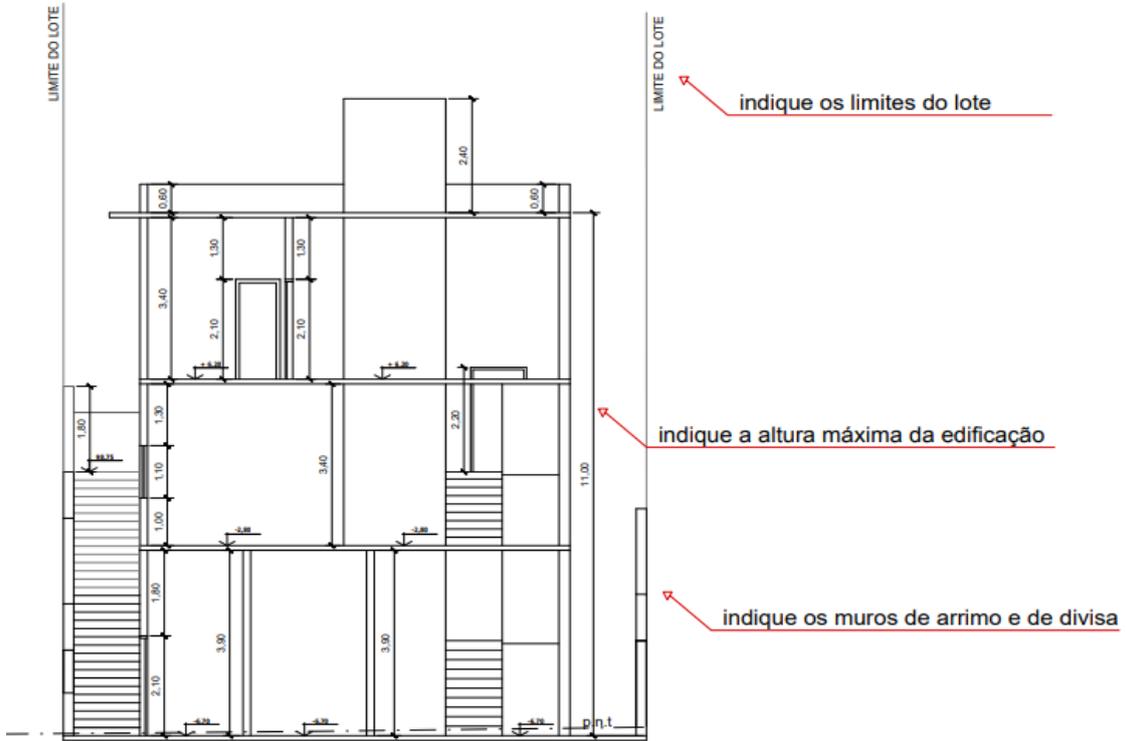
LEV. PLANIALTIMÉTRICO



LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

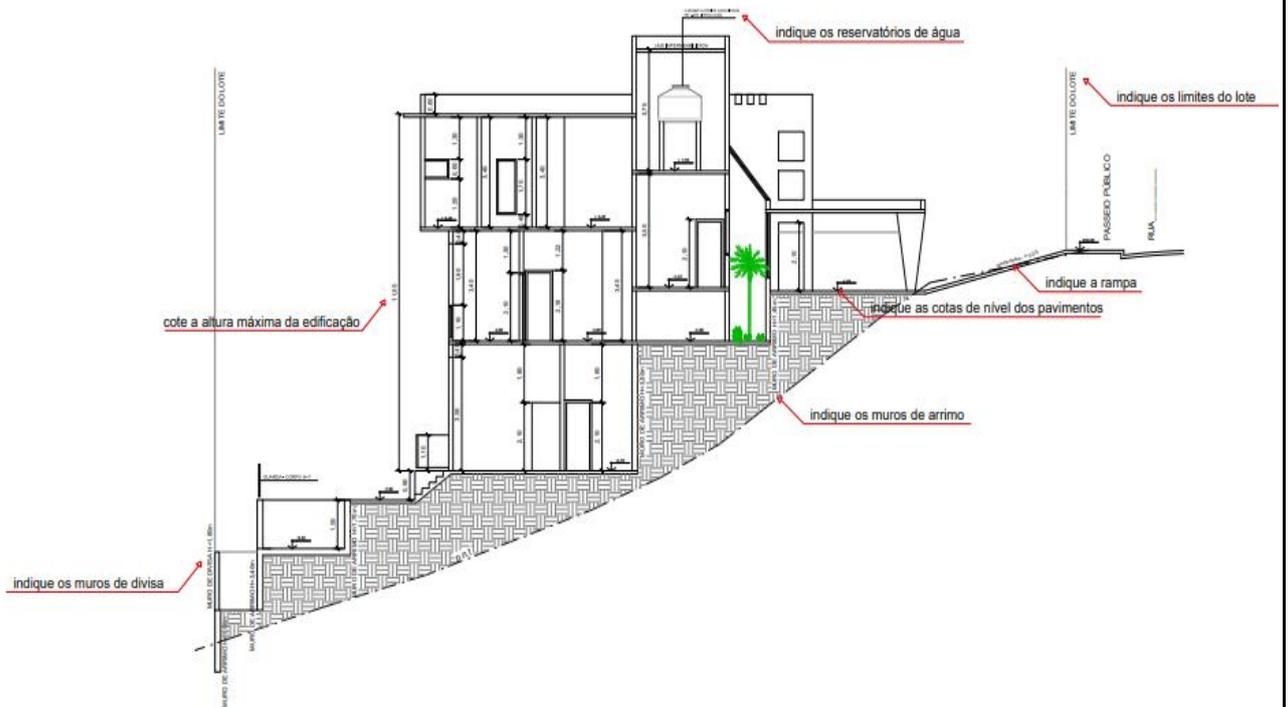
ESCALA 1:100 OU 1:200

CORTES E FACHADAS



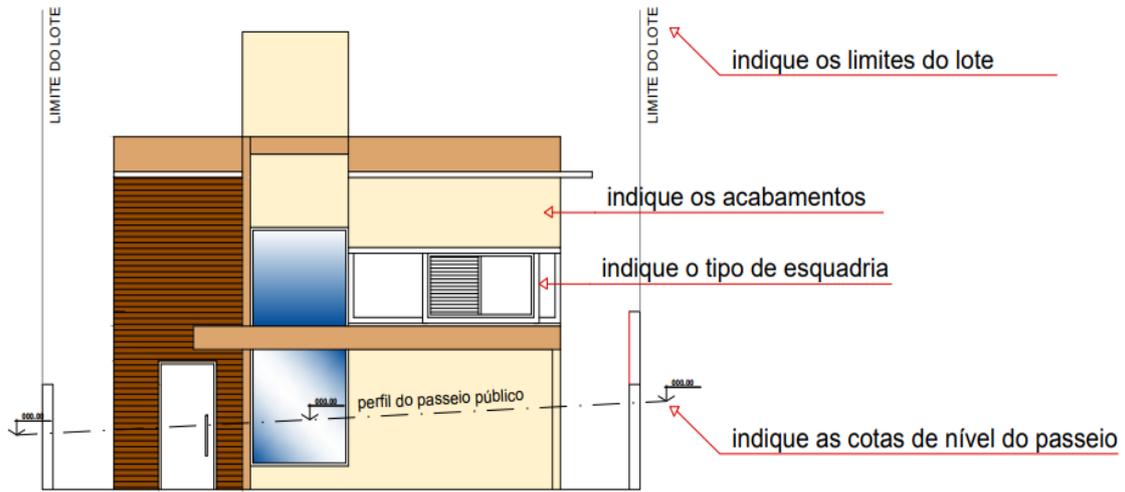
CORTE A:A (transversal)

ESCALA 1:100



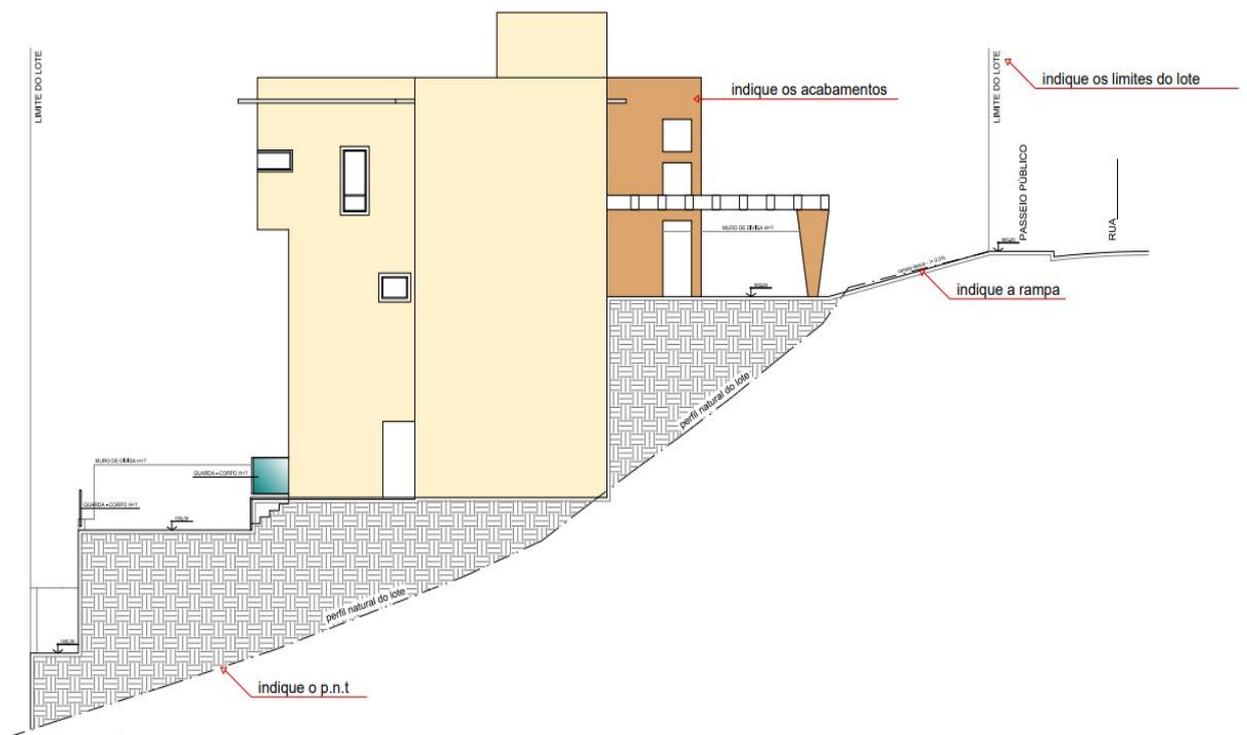
CORTE B:B (longitudinal)

ESCALA 1:100



FACHADA FRONTAL

ESCALA 1:100



FACHADA LATERAL

ESCALA 1:100