



MANUAL DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS



Desenvolvido por Axis Vistorias – Junho/2026

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:

**ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO
ELEMENTUM RESIDENCIAL ATIBAIA**

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);
- 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;
- ART ou RRT da Topografia do lote - 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.*
- Recolhimento da taxa de análise de projeto.

Taxa de análise:

A taxa de análise é de R\$400,00 (quatrocentos reais). O valor deverá ser pago diretamente a Axis por meio de transferência bancária, conforme dados abaixo:

Bradesco - Agência 31 - C/C 10098-6

J MARTINS SERVIÇOS DE ARQUITETURA LTDA - CNPJ 37.326.223/0001-53 – Para PIX utilize o CNPJ.

Solicitamos que identifique na transferência – TAXA DE ANÁLISE ELEMENTUM - QUADRA XX LOTE XX

2ª Análise:

- Todos os documentos corrigidos;
- Termos do Residencial assinados.

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:

- 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:**

- 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.*
- Termos do Residencial assinados.
- Alvará e/ou Habite-se e Projeto anterior aprovado pela Prefeitura.*
- Recolhimento da taxa de análise de projeto.*

Taxa de análise:

A taxa de análise é de R\$400,00 (quatrocentos reais). O valor deverá ser pago diretamente a Axis por meio de transferência bancária, conforme dados abaixo:

Bradesco - Agência 31 - C/C 10098-6

J MARTINS SERVIÇOS DE ARQUITETURA LTDA - CNPJ 37.326.223/0001-53 – Para PIX utilize o CNPJ.

Solicitamos que identifique na transferência – TAXA DE ANÁLISE ELEMENTUM - QUADRA XX LOTE XX

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 Vistorias

11 4193-9042/ 11 9 3221-5552

e-mail: gestao@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:

Atibaia, _____ 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

Atibaia, _____ 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 sistema de Fossa, Filtro e Sumidouro.
- 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

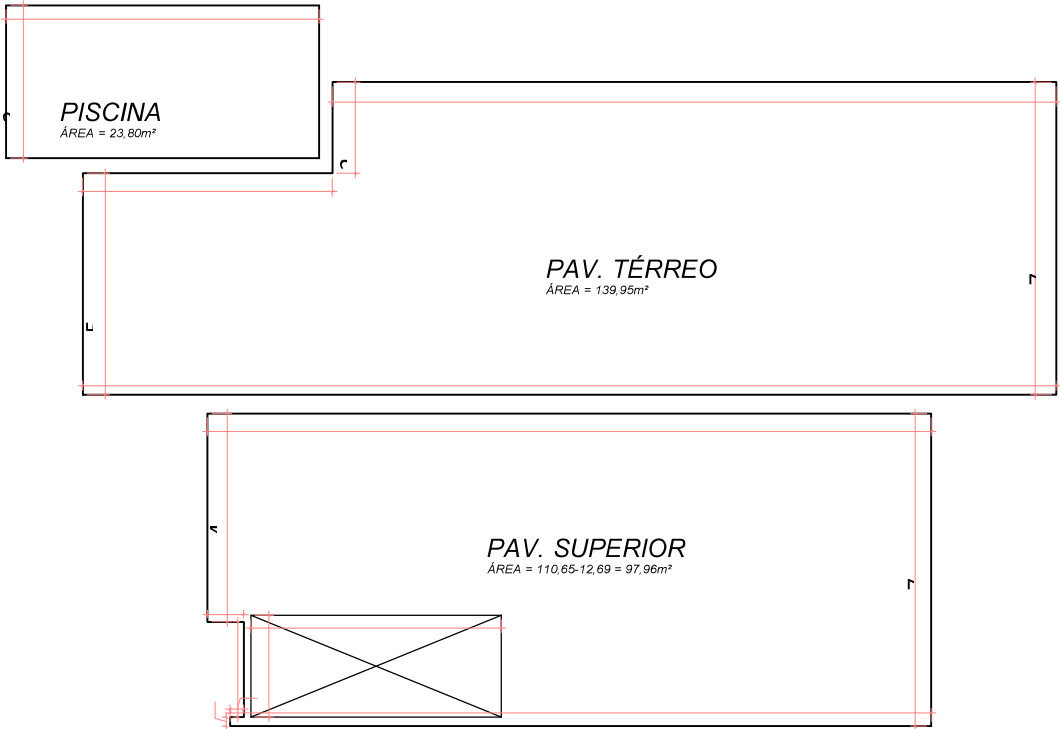
PREVER ESPAÇO CONFORME INDICADO PELO SISTEMA PARA A INSERÇÃO DO SELO DE APROVAÇÃO



MODELO - LEGENDA

TÍTULO		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.
MÍN. 2 RUAS QUADRA LOTE INDICAR OS CONFRONTANTES – LATERAIS E FUNDOS 		
<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:

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:



TERMO DE RESPONSABILIDADE DE OBRA – RESIDENCIAL ELEMENTUM ATIBAIA

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 Vistorias, 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 Atibaia 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.

Através deste termo tomo ciência que as vistorias não serão pré-agendadas e poderão ocorrer em qualquer tempo, com exceção de reuniões de início de obras, vistorias de conclusão de obras e atendimentos técnicos, que deverá ocorrer com agendamento prévio.

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.

Atibaia, _____ 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.

Atibaia, _____ de _____ de _____.

Assinatura do Proprietário - Qd _____ Lote _____

LOTE CEDENTE DE APOIO

Assinatura do Proprietário – Qd _____ Lote _____

OBRA QUE UTILIZARÁ O 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.

Atibaia, _____ 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 ACRESCER

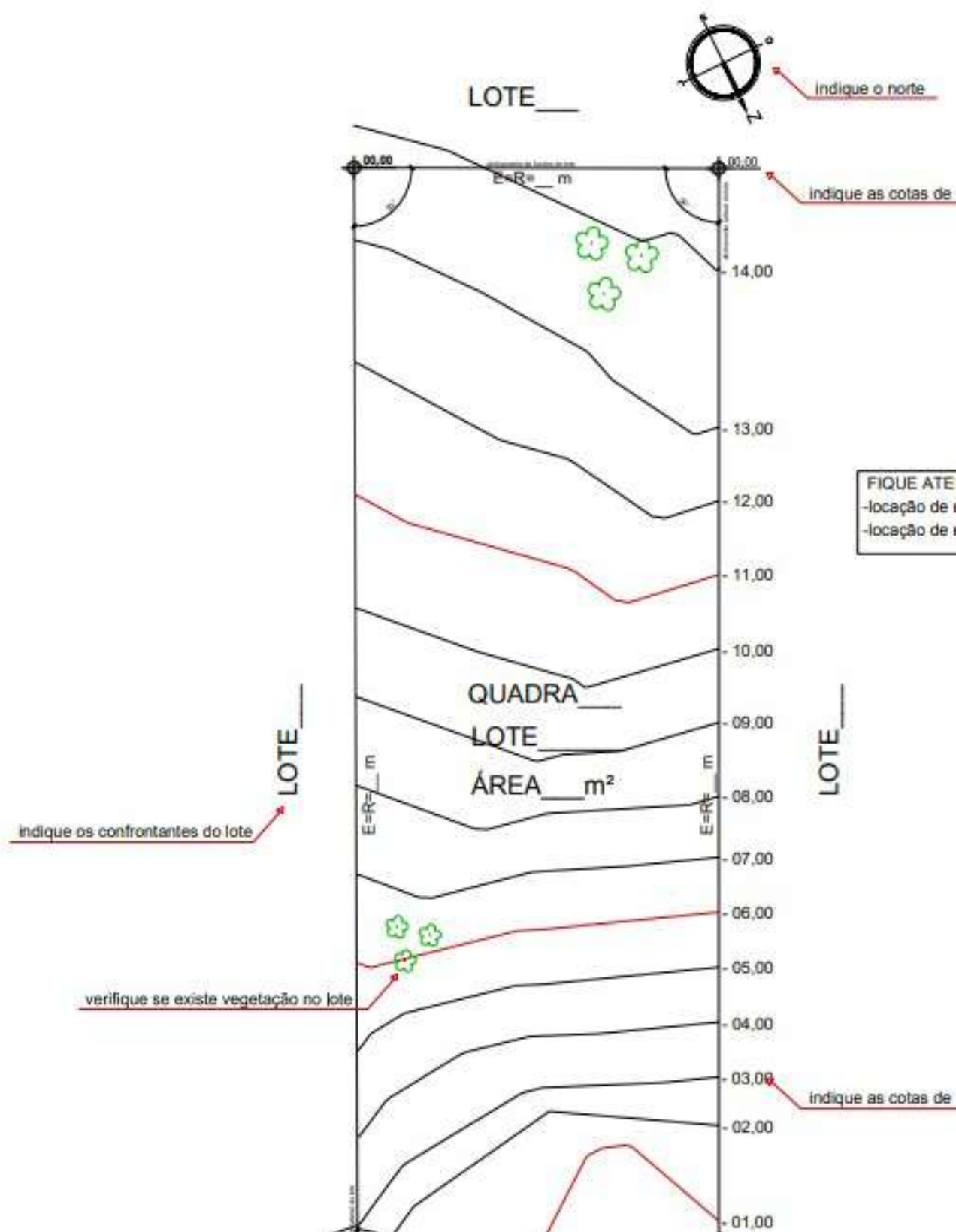


À DECRESCER

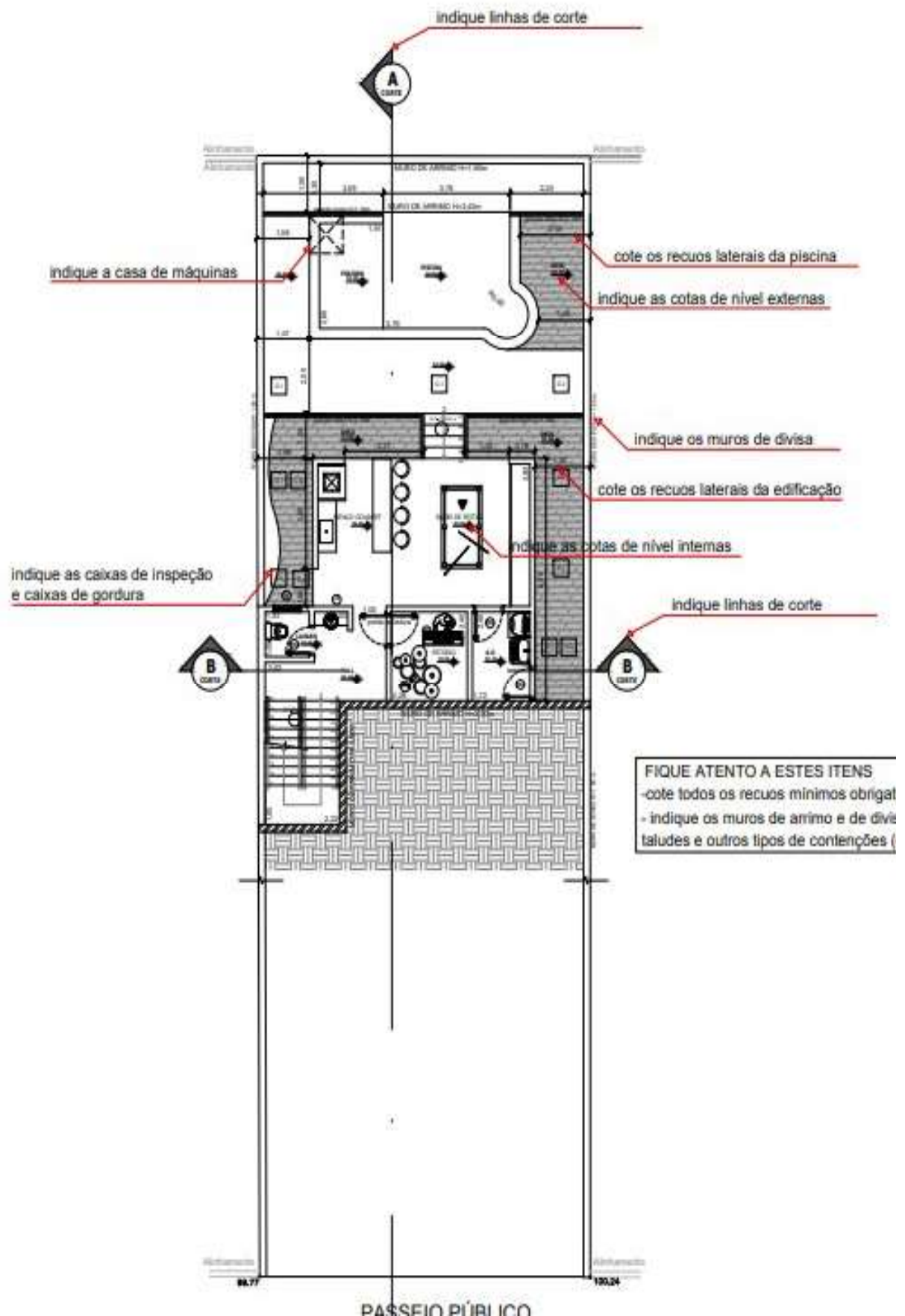


Separar estas áreas no QUADRO DE ÁREAS.

LEV. PLANIALTIMÉTRICO



PLANTAS



CORTES E FACHADAS

