



# PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

## 1. PROCEDIMENTO PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA

---

Para primeira análise:

- I. Levantamento Planialtimétrico;
- II. Projeto de Arquitetura
- III. Memorial de Cálculo de Área Construída e Memorial de Cálculo de Área Permeável.

Após primeira análise, enviar duas cópias do projeto de Arquitetura com as devidas correções e a cópia com as anotações da primeira análise.

### I. LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO (escala 1:100 ou 1:200)

- Cota geral/área total do terreno/raio.
- Curvas de nível a cada metro.
- Indicar níveis dos extremos do lote.
- Indicar nível no alinhamento do recuo frontal.
- Considerar RN = 00 o nível do ponto médio da guia fronteira ao lote (Ponto médio é a média dos níveis extremos da testada do lote).
- Indicar as divisas (lote, rua, área de lazer, APM, etc.)
- Indicar Norte.

### II. PROJETO DE ARQUITETURA

#### 1. PLANTA DE SITUAÇÃO (escala 1:1000)

- Desenhar o terreno inserido na quadra, com medidas e raios conforme descrição do lote no Contrato ou Escritura.
- Desenhar rua frontal ao alinhamento do lote e cotá-la. No caso de lote de extremo de quadra, indicar rua lateral.
- Cotar o lote em relação à quadra.
- Identificar o número do lote, número da quadra, nome da rua frontal, A.P.M e nome das ruas laterais, divisas com A.P.M. (Área de Preservação Municipal) – lote de extremo de quadra.
- Indicar Norte.

#### 2. PLANTA DO PAVIMENTO TÉRREO E LOCAÇÃO (escala 1:100)

- Desenhar todo o terreno com suas medidas e raios conforme planta contratual.
- Os níveis indicados no projeto de arquitetura deverão ser os mesmos indicados no levantamento planialtimétrico. Considerar nível RN = 00, o ponto médio da guia fronteira. Indicar níveis nos extremos do lote conforme levantamento topográfico.



## PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

- Desenhar faixa de passeio público, cotando-a conforme padrão (em anexo) estipulado pela Associação 'Jardins Milão.
- Apresentar o detalhamento da calçada em planta anexa, juntamente com memorial de cálculo. A calçada deverá apresentar inclinação de 3%, sentido meio fio.
- Anotar: "Faixa de passeio público terá o perfil natural mantido".
- "Meio fio conforme padrão dos Jardins"
- Indicar nome da rua frontal, indicar A.P.M. e nome da rua lateral para lotes de extremo de quadra.
- Indicar poste, grelhas, caixa de inspeção de rede esgoto sanitário existente, canaleta de águas pluviais, árvores existentes no recuo frontal, conforme levantamento planialtimétrico.
- Desenhar e cotar a locação do pavimento térreo no terreno, cotas internas e externas.
- Indicar níveis projetados internos (da construção) e externos (do terreno).
- Indicar projeção do beiral e perímetro da construção e cotá-los (recuo e afastamentos) PERPENDICULARMENTE em relação às divisas do lote ou fazer linha auxiliar indicando recuo e afastamentos exigidos.
- Não é permitido pergolado no recuo.
- Indicar projeção do pavimento superior que excede o pavimento térreo e ou beiral com suas cotas, demarcando o afastamento ou recuo da projeção da construção e cobertura em relação à divisa.
- Indicar por onde passam os cortes e a visualização da fachada.
- Desenhar e cotar acessos de automóveis, pedestres e pisos externos, especificando o tipo de revestimentos destes locais (impermeável ou permeável).
- Indicar taludes, jardins, muretas (altura), rampas (cotas e inclinações), elementos arquitetônicos (dimensões).
- Espelho d'água (avançar no máximo 1,50m do recuo frontal, com profundidade de 0,25m abaixo do perfil natural do terreno e extensão máxima de 3,0m).
- Indicar e especificar altura dos muros de arrimo (quando existente) em relação ao Perfil Natural do Terreno (P.N.T).
- Indicar e especificar alturas dos muros de divisa, grades, cercas vivas ou outro fechamento específico. Caso não haja fechamento, anotar: "Sem fechamento".
- Indicar e cotar localização de medidores de água e luz, localizado dentro do recuo frontal, junto ao alinhamento do lote (dimensões máximas: 1,40 x 0,30 x 1,65) e casa de gás no recuo lateral (altura máxima 1m), \*OBS: Orientação da prefeitura, apenas representar e anotar as medidas, não nomear " Casa de Gás"
- Desenhar piscina e projeção da casa de máquinas cotando seus recuos e afastamentos em relação à divisa do lote. Dimensionar casa de máquinas com profundidade máxima de 1,80m, enterrada e com acesso por alçapão. Obs: A piscina pode invadir os recuos laterais e de fundo desde que não impeça a servidão de passagem de águas pluviais.
- A piscina, duchas e/ou cascatas, obedecerão aos seguintes afastamentos recuos mínimos:
  - a) recuo de frente: 5,00 m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento com a calçada/divisa do lote;
  - b) recuos laterais: 1,00 m (hum metro) medido a partir da divisa lateral.



## PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

c) recuo de fundos: 1,00 m (um metro) medido a partir da divisa de fundos e;  
d) não será permitida a construção de piscinas nos recuos laterais que possuam servidões.

- Indicar drenagem junto aos muros para águas pluviais quando houver declive no terreno.
- Indicar e anotar a lateral de saída de esgoto e águas pluviais, dentro do afastamento (ou recuo) lateral de 2m, do lote vizinho quando necessário.
- Indicar Norte.
- Indicar nome do pavimento e sua escala.
- Cotar o perímetro externo da edificação.
- Indicar corte na garagem, quando esta utilizar a divisa e cotar extensão (máxima de 7,0m incluindo os beirais, observando que estes podem ter até 1,00 m de extensão, tanto na frente, como no fundo). Cotar e representar na planta de cobertura a extensão do muro da garagem que tem altura superior a 2,00m
- Indicar função e área útil de todos os ambientes.
- Obs.: o muro deverá ser desenhado da divisa para dentro do lote.

**Obs.: Fazer locação da Caixa de Infiltração – Sugestão Limitar o recuo das divisas (frontal / laterais e fundo) com muro de mínimo 1,00m (avaliar estrutural esta caixa – fundação e estrutura) para evitar problemas com vizinhança e estrutura da própria casa.**

### 3. PLANTA DO PAVIMENTO SUPERIOR (escala 1:100)

- Desenhar todo o terreno com suas medidas e raios.
- Desenhar e cotar a locação da planta do pavimento superior no terreno, com cotas internas e externas.
- Indicar níveis do pavimento superior.
- Indicar e cotar os recuos e afastamentos da projeção do beiral, avançando este no máximo 1,00 m sobre qualquer recuo, e da construção até a divisa do lote.
- Indicar os cortes.
- Indicar projeção do alçapão de acesso ao forro (máx. 0,80 x 0,80m)
- Indicar nome do pavimento e sua escala.
- Indicar função e área útil de todos os ambientes.
- Indicar Norte.

### 4. PLANTA DE COBERTURA (escala 1:100)

- Desenhar todo o terreno com suas medidas e raios.
- Desenhar e cotar a locação da planta de cobertura no terreno, especificando as inclinações do telhado, rufos, dutos, chaminés, calhas e outros elementos que venham fazer parte da cobertura.
- Indicar e cotar recuo e afastamentos da projeção do beiral, avançando este no máximo 1,00 m sobre qualquer recuo.
- Localizar, cotar e especificar o volume da caixa d'água.
- Indicar Norte.
- Indicar nome da planta e sua escala.



## PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

### 5. CORTES LONGITUDINAIS E TRANSVERSAIS (escala 1:100)

- Usar como referência o ponto médio da guia fronteira ao lote.
- Indicar linha natural do terreno e cotar os aterros, do nível natural do terreno até o piso acabado.
- Cotar pé-direito de piso a piso de cada pavimento.
- Indicar nome/função e área útil de cada ambiente.
- Indicar a localização e volume da caixa d'água, discriminando “*Espaço inabitável, acesso único por alçapão*”. Fica vetado qualquer tipo de ventilação e iluminação natural neste local.
- Indicar e cotar muros de divisa.
- Cotar altura da cobertura em relação a face superior da laje de cobertura.
- Indicar e cotar a piscina em relação ao recuo e afastamentos.
- Indicar via de passeio público e recuo frontal.
- É obrigatório fazer um dos cortes no sentido longitudinal do lote, passando pelo nível mais baixo, cortando inclusive a guia fronteira.
- Passar corte na garagem mostrando sua altura quando esta estiver utilizando a divisa, mostrando seu ponto mais alto e representando o muro acabado com calha e rufo.
- Passar corte na edícula e cotar.
- Cotar a edificação com altura máxima de 10,0m incluindo caixa d'água, em relação ao primeiro piso térreo interno.

### 6. FACHADAS (escala 1:100)

- Apresentar as quatro fachadas (frontal, posterior e laterais).

### 7. DADOS INDISPENSÁVEIS NO PROJETO DE ARQUITETURA

- “O perfil natural do terreno será mantido na faixa de passeio público junto as divisas laterais do lote.”
- “Quando existirem taludes, eles deverão ter inclinação máxima de 45%.”
- “Área mínima permeável - para lotes de Z.P.A. é de 50% da área total do lote e para lotes padrão é de 30% da área do lote.”
- “Neste projeto, as medidas dos beirais representam a cobertura acabada incluindo calhas e rufos.”
- “Quando existirem tampas de caixas de passagem localizadas no passeio público, elas não deverão ser revestidas para possibilitar sua abertura e realizar eventuais inspeções.”
- Constar quadro de esquadrias das janelas e portas, com suas devidas especificações de dimensão, quantidade e tipo.
- Constar quadro de áreas:  
Terreno, pavimento térreo (edificação principal, edícula e total do pavimento térreo), pavimento superior, pavimento subsolo, área total construída, piscina, ocupação e área permeável



## PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

- Memoriais de cálculo.
- Neste projeto o aterro não ultrapassará 1,00m em relação ao nível natural do terreno de acordo com as normas do condomínio.

### III. MEMORIAL DE CÁLCULO DE ÁREA CONSTRUÍDA E MEMORIAL DE CÁLCULO DE ÁREA PERMEÁVEL

#### 1. CÁLCULO DE ÁREA CONSTRUÍDA

Itens necessários para a conferência do cálculo da área construída por meio de cálculo matemático:

- Apresentar a projeção da área construída e cotar o perímetro. Caso se formem várias figuras, fazer o resumo das mesmas para que se tornem apenas uma.
- Constar no desenho: o nome do pavimento, sua área construída e sua escala.
- Dividir a projeção apresentada no projeto em figuras geométricas, cotando todo o desenho e descrevendo o cálculo com o resultado de cada área e os totais de cada pavimento. Quando houver contornos irregulares as figuras deverão acompanhar o desenho.
- Conforme modelo em anexo.

#### 2. CÁLCULO DE ÁREA PERMEÁVEL

Itens necessários para a conferência do cálculo da área construída por meio de cálculo matemático:

- Apresentar a projeção da área construída e cotar o perímetro. Caso se formem várias figuras, fazer o resumo das mesmas para que se tornem apenas uma.
- Constar no desenho: a escala e a área permeável em m<sup>2</sup> e em %.
- Dividir a projeção apresentada no projeto em figuras geométricas, cotando todo o desenho e descrevendo o cálculo com o resultado de cada área. Quando houver contornos irregulares as figuras deverão acompanhar o desenho.
- Conforme modelo em anexo.



## PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

### 2. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

---

Taxa no valor de  $\frac{1}{2}$  salário mínimo, pago a arquiteta responsável pela aprovação dos projetos da **Associação Jardins Milão**

- Para primeira análise:
  - 01 (uma) via do projeto arquitetônico completo;
  - 01 (uma) via do levantamento planialtimétrico;
  - 01 (uma) via do memorial de cálculo de área construída e memorial de cálculo de área permeável.
  - Autorização da FGR para análise de projeto (entregue pelo Depto. Atendimento ao Cliente/ telefone 3097-9700/ cliente deve estar adimplente e com escritura registrada em cartório)
  - Recibo de quitação da taxa de aprovação.
  
- Para segunda análise:
  - 02 (duas) vias do projeto arquitetônico completo com as devidas correções e projeto com as anotações da primeira análise.

### 3. LIBERAÇÃO PARA INÍCIO DE OBRA CONCEDIDO PELA ASSOCIAÇÃO JARDINS

---

- Apresentação de ART do autor do projeto e do responsável técnico pela obra (CREA).
- 01 (uma) cópia do Alvará de Execução de obras fornecido pela Prefeitura.
- 01 (uma) cópia do projeto completo aprovado pela Prefeitura.
- Termo de responsabilidade de construção antes da entrega do condomínio.

### 4. ANEXOS (H)

---

- 01. Modelo de carimbo
- 02. Modelo de cálculo de área construída
- 03. Modelo de cálculo de área permeável



## **PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS**

- 04. Detalhamento de passeio público.
- 05. Locação da parede de serviço.
- 06. Locação dos medidores na parede de serviço.
- 07. Caixa de recarga artificial.

**Entrega de projetos e dúvidas falar com a Arquiteta na Administração do  
Condomínio Jardins Milão.**