



## PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

### 1. ELABORAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO

---

- 1.1. O projeto deverá obedecer integralmente às disposições do Regimento Interno e seus anexos. Esses documentos ficam disponíveis no site [www.fgr.com.br](http://www.fgr.com.br).
- 1.2. Devem ser consideradas as regras do Município no momento da elaboração do projeto. A aprovação do projeto na Associação não significa que o mesmo será aprovado no Município, nem vice-versa.
- 1.3. O projeto também deve seguir as recomendações constantes neste documento de "Procedimentos para aprovação de projetos" e será submetido à análise para aprovação da Associação.

### 2. APROVAÇÃO DO PROJETO NA ASSOCIAÇÃO

---

Os projetos arquitetônicos devem ser submetidos à aprovação da Associação. Para que haja análise do projeto, é necessário:

- 2.1. Emissão de termo de autorização para análise de projeto
  - Essa autorização é emitida pela FGR. A solicitação deve ser feita através dos canais de relacionamento com o cliente. É necessário estar com compromissos financeiros e documentais em dia.
- 2.2. Pagamento de taxa de análise
  - Essa taxa se refere ao trabalho do Arquiteto Jardins que será responsável pela análise do projeto.
- 2.3. Envio do projeto para análise do arquiteto Jardins
  - O projeto deve ser enviado em arquivo digital (dwg) para o e-mail do Arquiteto Jardins, que terá prazo de 8 dias úteis para realização da primeira análise e retorno das observações para ajustes (quando necessário). Esse retorno será dado também por e-mail, para o cliente e seu arquiteto. Após aprovação do projeto pelo arquiteto Jardins, o projeto deve ser submetido à aprovação do Município. Após aprovação do Município, são solicitadas pranchas impressas (2 vias) para recebimento do carimbo de aprovação.

**Observação importante:** Caso se verifiquem modificações em mais de 50% do projeto enviado anteriormente para análise, será cobrada uma nova taxa de análise.

### 3. INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA APRESENTAÇÃO DO PROJETO

---

O material a ser enviado para análise do arquiteto Jardins deve conter levantamento planialtimétrico, pranchas arquitetônicas e projeto de desmembramento/remembramento (quando for o caso). Esse material deve observar as normativas seguintes:



## PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

### 3.1. Levantamento Planialtimétrico

**Observação importante:** A FGR disponibiliza o Projeto Planialtimétrico dos lotes para facilitar o início do desenvolvimento dos projetos de seus clientes. O mesmo fica disponível, em dwg, no site [www.fgr.com.br](http://www.fgr.com.br). Esse projeto contém as cotas de meio-fio, fundo de lote e curvas de níveis de todos os lotes, de acordo com o projeto de terraplenagem do condomínio. Todavia, essas cotas não foram conferidas em campo, razão pela qual o arquivo não pode ser considerado como um Levantamento Planialtimétrico. Podem haver divergências em função de ajustes em campo, execução de curvas de níveis agrícolas, movimentação de terra para plantio de gramínea, ajuste de posição de bocas-de-lobo, etc. Dessa forma, a contratação de topógrafo para conferência em campo e a realização de ajustes que porventura sejam necessários no projeto são de responsabilidade única e exclusiva do cliente.

**3.1.1.** Deve ser apresentado ao arquiteto Jardins uma prancha contendo o levantamento planialtimétrico do lote. Recomenda-se que o serviço seja feito por um topógrafo, com dados levantados em campo, todavia, para aprovação do projeto, é necessário apenas que o arquiteto do cliente apresente os dados conforme “Anexo 7 – Levantamento Planialtimétrico”.

**3.1.2.** No projeto planialtimétrico fornecido pela FGR, são apresentadas as cotas absolutas do terreno. Cabe ao arquiteto do cliente convertê-las em cotas relativas, considerando como referência de nível (RN=0,00) o ponto médio do meio-fio frontal ao lote.

**3.1.3.** A prancha de levantamento planialtimétrico deve conter todas as informações ilustradas no modelo “Anexo 7 – Levantamento Planialtimétrico”, incluindo a indicação de possíveis postes, bocas-de-lobo, árvores, caixas de passagem no passeio, tubulação de servidão, ou qualquer outra interferência que exista no lote ou na faixa de passeio público.

### 3.2. Projeto de Arquitetura

O projeto de arquitetura deve ser composto por planta de situação, planta de cada um dos pavimentos, planta de cobertura, cortes, fachadas e memoriais de cálculo de área construída e de área permeável. É necessário observar em cada parte do projeto:

#### 3.2.1. Na Planta de situação:

- Desenhar o terreno com suas medidas e raios, inserindo-o na quadra;
- Desenhar a rua frontal ao alinhamento do lote e cotá-la. No caso de lote de extremo de quadra, indicar rua lateral;
- Identificar: número do lote, número da quadra, nome da rua frontal, nome de ruas laterais (caso existam) e número de lotes vizinhos.

#### 3.2.2. Na Planta do pavimento térreo e locação:



## PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

- Desenhar faixa de passeio público, conforme padrão (Anexo 04) e observar as legislações pertinentes, especialmente no que se refere a questões de acessibilidade;
- Anotar: “Faixa de passeio público terá o perfil natural do terreno mantido”;
- Anotar: “Meio-fio conforme padrão Jardins”;
- Indicar nome da rua frontal e, para lotes de extremo de quadra, indicar áreas verdes ou ruas existentes;
- Indicar o cadastro de árvores, postes, grelhas, bocas de lobo, caixas de inspeção, lateral de servidão (se for o caso) e demais interferências, conforme levantamento planialtimétrico;
- Indicar níveis projetados internos (da construção) e externos (do terreno);
- Indicar perímetro da construção e projeções de beirais e/ou de pavimentos que excedam o pavimento térreo. Cotá-los perpendicularmente em relação às divisas do lote ou fazer linha auxiliar indicando os recuos/afastamentos exigidos;
- 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), muros de arrimo (altura em relação ao P.N.T.- perfil natural do terreno), rampas (cotas e inclinações) e quaisquer elementos arquitetônicos (dimensões);
- Anotar: “Rampa para acesso de veículos terá inclinação máxima de 20%”;
- Indicar altura dos muros de divisa, muretas, grades, cercas vivas ou vidro, indicando qual o tipo de fechamento adotado;
- Na testada frontal do lote e em suas divisas laterais dentro do recuo frontal de 5,00m, anotar: “Sem fechamento”;
- Indicar e cotar localização da parede de serviços, conforme Anexo 05;
- Desenhar piscina e qualquer outro elemento com cotas em relação à divisa do lote e à edificação;
- Indicar canil, depósito, casa de gás (não é necessário nomeá-la como “casa de gás”), pergolados, duchas, cascatas ou quaisquer outros elementos em faixas de recuo, cotando suas dimensões e distâncias em relação à edificação;
- Quando a garagem ou outros elementos permitidos utilizarem o recuo lateral, indicar e apresentar corte longitudinal (cotando sua extensão incluindo os beirais) e cotar suas alturas;
- Quando forem utilizadas faixas de recuo lateral por onde passam servidões de lote vizinho, é necessário deixar as tubulações implantadas para futura interligação do vizinho. Indicar a locação, quantidade e diâmetros dos tubos que serão implantados e anotar “Tubulações implantadas”;
- Quando houver uso de servidão implantada em lote vizinho, indica-la dentro da faixa de afastamento/recuo do lote vizinho. O profissional responsável pelos projetos hidrossanitários deve analisar o escoamento de águas pluviais inclusive em relação ao muro.
- Indicar lateral de saída de esgoto e de águas pluviais;
- Indicar locação da(s) Caixa(s) de Infiltração, cotando seus recuos/afastamentos em relação à divisa do lote.



## PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

### 3.2.3. Nas plantas dos demais pavimentos:

- Indicar perímetro da construção e projeções de beirais e/ou do pavimento acima do pavimento em questão. Cotá-lo perpendicularmente em relação às divisas do lote ou fazer linha auxiliar indicando os recuos/afastamentos exigidos.
- Apresentar os níveis de todos os ambientes.

### 3.2.4. Na planta de cobertura:

- 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.
- Locar, cotar e especificar o volume da caixa d'água.

### 3.2.5. Nos cortes longitudinais e transversais:

- A partir de dados do levantamento planialtimétrico, traçar linha de perfil natural do terreno (P.N.T.). Indicar P.N.T. e cotar os aterros e cortes, do nível natural do terreno até o piso acabado;
- Cotar pé-direito de piso a piso de cada pavimento.
- Indicar a localização e volume da caixa d'água, anotando "*Espaço inabitável*";
- Indicar e cotar muros de divisa;
- Cotar altura da cobertura em relação à face superior da laje de cobertura;
- Indicar profundidade e piscinas e espelhos d'água;
- Passar cortes com indicação de cotas de altura em quaisquer elementos que se utilizem de faixas de recuo;
- 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 o meio-fio;
- No caso de o abrigo de veículos utilizar a divisa, passar corte mostrando sua maior altura e representar o muro acabado com calha e rufo.
- Passar corte na edícula e cotar;
- Cotar a altura máxima da edificação.

### 3.2.6. Nas fachadas:

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

## 4. LIBERAÇÃO PARA INÍCIO DE OBRA

---

Observar regras contidas no Manual do Construtor.