



PROCEDIMENTO PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA

1. PROCEDIMENTO PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA

Para primeira análise:

- I. Levantamento Planialtimétrico;
- II. Projeto de Arquitetura – via física e via digital;
- III. Memorial de Cálculo de Área Construída e Memorial de Cálculo de Área Permeável;
- IV. Projeto de remembramento, quando for o caso;

Enviar documentação, projeto impresso e digital (.dwg ou .pdf) para a arquiteta do condomínio. Após a primeira análise, reenviar o projeto de arquitetura com as devidas correções (impresso e digital), juntamente com o projeto impresso analisado anteriormente.

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.
- Indicar as divisas (lote, rua, área de lazer, APM/AUC, 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 e nome das ruas laterais – lote de extremo de quadra.
- Indicar Norte.

2. PLANTA DO PAVIMENTO INFERIOR (QUANDO HOVER) (escala 1:50 ou 1:75)

- Haverá 3 (três) pavimentos (inferior, 1º pavimento e superior) quando os lotes “caem de frente para o fundo”, com declividade maior ou igual a 10% (dez por cento).
- Desenhar todo o terreno com suas medidas e raios conforme planta contratual.



PROCEDIMENTO PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA

- 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.
- Verificar Art. 27º e seus parágrafos e o Art. 28º d o Regimento Interno.
- Desenhar faixa de passeio público, cotando-a conforme padrão (Anexo 04) estipulado pela Associação Jardins Veneza.
- Anotar: “Faixa de passeio público terá o perfil natural mantido”.
- Anotar: “Meio fio conforme padrão 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 inferior 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 1º pavimento e pavimento superior que excede o pavimento inferior 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).
- 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 da parede de serviços, localizada dentro do recuo frontal, conforme Anexos 05, 06 e 06-A.
- Indicar casa de gás no recuo lateral (altura máxima 1,00 m), *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 1,80 m, enterrada e com acesso por alçapão.
- A piscina, a cascata e a ducha podem se localizar no recuo lateral e de fundo desde que não ultrapassem a altura do muro, e afastem no mínimo 1,00 m das divisas do terreno.



PROCEDIMENTO PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA

- 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 2,00 m, do lote vizinho quando necessário.
- Indicar Norte.
- Indicar nome do pavimento e sua escala.
- Cotar o perímetro externo da edificação.
- Indicar função e área útil de todos os ambientes.
- Obs.1: o muro deverá ser desenhado da divisa para dentro do lote.
- Obs.2: Planta Baixa, deverá ser em escala 1:50 (um para cinquenta) para pavimentos com área até 500,00 m²; 1:75 (um para setenta e cinco) para pavimentos com área entre 500,00 m² e 2.000,00 m².

3. PLANTA DO PAVIMENTO TÉRREO E LOCAÇÃO (escala 1:50 ou 1:75)

- Haverá 3 (três) pavimentos (inferior, 1º pavimento e superior) quando os lotes “caem de frente para o fundo”, com declividade maior ou igual a 10% (dez por cento).
- 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.
- Verificar art. 27º e seus parágrafos e o Art. 28º do Regimento Interno.
- Desenhar faixa de passeio público, cotando-a conforme padrão (Anexo 04) estipulado pela Associação Jardins Veneza.
- Anotar: “Faixa de passeio público terá o perfil natural mantido”.
- Anotar: “Meio fio conforme padrão 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 1º pavimento e pavimento superior que excede o pavimento inferior 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.



PROCEDIMENTO PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA

- 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 1,50 m do recuo frontal, com profundidade de 0,25 m abaixo do perfil natural do terreno e extensão máxima de 3,00 m).
- 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 da parede de serviços, localizada dentro do recuo frontal, conforme anexos 05, 06 e 06-A e casa de gás no recuo lateral (altura máxima 1,00 m), *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 1,80 m, enterrada e com acesso por alçapão.
- A piscina, a cascata e a ducha podem se localizar no recuo lateral e de fundo desde que não ultrapassem a altura do muro, e afastem no mínimo 1,00 m das divisas do terreno.
- 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 2,00 m, 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 7,00 m incluindo os beirais, observando que estes podem ter até 1,00 m de extensão, tanto na frente, como no fundo), sendo que o início da garagem será logo após o recuo frontal de 5,00 m. Cotar e representar na planta de cobertura a extensão do muro da garagem que tem altura superior a 2,00 m.
- Indicar função e área útil de todos os ambientes.
- Obs.1: o muro deverá ser desenhado da divisa para dentro do lote.
- Obs.2: Planta Baixa, deverá ser em escala 1:50 (um para cinquenta) para pavimentos com área até 500,00 m²; 1:75 (um para setenta e cinco) para pavimentos com área entre 500,00 m² e 2.000,00 m².

4. PLANTA DO PAVIMENTO SUPERIOR (escala 1:50 ou 1:75)

- 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.



PROCEDIMENTO PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA

- 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 0,80 m), caso houver.
- Indicar nome do pavimento e sua escala.
- Indicar função e área útil de todos os ambientes.
- Indicar Norte.
- Obs.: Planta Baixa, deverá ser em escala 1:50 (um para cinquenta) para pavimentos com área até 500,00 m²; 1:75 (um para setenta e cinco) para pavimentos com área entre 500,00 m² e 2.000,00 m².

5. PLANTA DE COBERTURA (escala 1:100 ou 1:75)

- 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.
- Local, cotar e especificar o volume da caixa d'água.
- Indicar Norte.
- Indicar nome da planta e sua escala.

6. CORTES LONGITUDINAIS E TRANSVERSAIS (escala 1:50 ou 1:75)

- Usar como referência o ponto médio da guia fronteira ao lote.
- Indicar linha natural do terreno 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 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 10,00 m incluindo caixa d'água, em relação ao primeiro piso térreo interno.



PROCEDIMENTO PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA

7. FACHADAS (escala 1:50 ou 1:75)

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

8. DADOS INDISPENSÁVEIS NO PROJETO DE ARQUITETURA

- "Será mantida a faixa de passeio público, seguindo o meio-fio, sem obstáculos junto às divisas laterais do lote".
- "Quando existirem taludes, eles deverão ter inclinação máxima de 45%".
- "Área mínima permeável 20% 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, área total construída, piscina, ocupação e área permeável.
- Neste projeto, aterros e cortes terão altura máxima de 1,50 m em relação ao nível natural do terreno, de acordo com as normas do condomínio.
- Apresentar projeto estrutural do muro de arrimo, com ART, quando houver.
- Memoriais de cálculo.

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 o total por cada pavimento. Quando houver contornos irregulares as figuras deverão acompanhar o desenho.
- Conforme modelo em anexo.

2. CÁLCULO DE ÁREA PERMEÁVEL



PROCEDIMENTO PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA

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 varias figuras, fazer o resumo das mesmas para que se tornem apenas uma.
- Constar no desenho: a escala e a área permeável em m² 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.

2. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

- Autorização da FGR para análise de projeto (entregue pelo Depto. Atendimento ao Cliente/Filial) emitida após consulta de adimplência e instrumento particular registrado.
 - Recibo de quitação da taxa de aprovação.
 - Taxa de aprovação no valor de $\frac{1}{2}$ salário mínimo, pago a arquiteta responsável pela aprovação dos projetos da **Associação Jardins Veneza**.
- Para primeira análise:
 - 01(uma) via do projeto arquitetônico completo (**impresso e digital - .dwg ou .pdf**);
 - 01(uma) via do levantamento planialtimétrico;
 - 01(uma) via do memorial de cálculo de área construída e memorial de cálculo de área permeável.
 - 01 (uma) via do projeto de remembramento, quando for o caso.
 - 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.
-



PROCEDIMENTO PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA

4. ANEXOS (H)

- 01. Modelo de carimbo
- 02. Modelo de cálculo de área construída
- 03. Modelo de cálculo de área permeável
- 04. Detalhamento de passeio público
- 05. Locação da parede de serviço
- 06. Detalhe da parede de serviço
- 06-A. Detalhe da parede de serviço
- 07. Modelo de Levantamento Planialtimétrico

Entrega de projetos e dúvidas falar com o(a) Arquiteto(a) na Administração do Condomínio Jardins Veneza.