



MEMORIAL DESCRITIVO

1. PROCEDIMENTO PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA

O projeto deverá obedecer integralmente às disposições do Regimento Interno. Deve-se apresentar:

- Levantamento Planialtimétrico;
- Projeto de Arquitetura;
- Projeto de remembramento/desmembramento, quando for o caso.

I. LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

A prancha de levantamento planialtimétrico deve ser apresentada em escala 1:100 ou 1:200 e seguir o modelo do Anexo 7 do Manual do Cliente, contendo as seguintes informações:

- Área total do terreno e todas as suas cotas, incluindo raios e desenvolvimentos;
- Indicação de confrontantes (lote, rua, área de lazer, APM, etc.);
- Indicação de Norte;
- Curvas de nível de metro em metro;
- Níveis nos extremos do lote e no alinhamento do recuo frontal;
- A referência de nível deve ser tomada no ponto médio do meio-fio em frente ao lote. Considerá-lo como RN = 00.
- Cadastro de árvores, postes, grelhas, bocas de lobo, caixas de inspeção e demais interferências que possam existir no lote ou à sua frente.

II. PROJETO DE ARQUITETURA

O projeto de arquitetura deve ser composto por:

- Planta de situação;
- Plantas de cada um dos pavimentos;
- Planta de cobertura;
- Cortes;
- Fachadas;
- Memorial de Cálculo de Área Construída e Memorial de Cálculo de Área Permeável.

O projeto deve apresentar:

- Carimbo, conforme Anexo 01;
- Quadro de áreas, contendo área do terreno conforme descrição do Contrato ou Escritura, área de cada pavimento, área da edícula, área total construída, área de piscina, ocupação e área permeável. Deve-se observar recomendações da prefeitura;
- Memoriais de cálculo de área construída de cada pavimento, conforme Anexo 02.
- Memorial de cálculo de área permeável, conforme Anexo 03.
- Quadro de aberturas, com as devidas especificações de dimensão, quantidade e tipo. Indicar inclusive a esquadria de acesso à caixa d'água, lembrando não ser permitida a iluminação natural deste espaço;
- Escala legível, preferindo-se 1:1000 para a planta de situação e 1:75 ou 1:100 para as demais plantas, cortes e fachadas. Caso a Prefeitura determine escala diferente das citadas, seguir a exigência da Prefeitura. A escala deve ser anotada no projeto.



MEMORIAL DESCRITIVO

- Desenho do lote em todas as plantas, com medidas e raios conforme descrição do Contrato ou Escritura.
- Desenho do muro da divisa para dentro do lote.
- Desenho e cotas da locação do pavimento no terreno, com cotas internas e externas.
- Níveis de acordo com o levantamento planialtimétrico, acompanhando sempre o RN=00. Os níveis devem ser apresentados em todas as plantas e cortes.
- Indicação de cortes, nomes de pavimentos, função e área útil de todos os ambientes.
- Indicação do Norte em todas as plantas.
- Anotação: "A faixa de passeio público deverá ser mantida sem obstáculos junto às divisas do lote".
- Anotação: "Os taludes (se existentes) terão inclinação máxima de 45%".
- Anotação: "Área mínima permeável =" XXm² (conforme legislação).
- Anotação: "Neste projeto, as medidas dos beirais representam a cobertura acabada incluindo calhas e rufos".
- Anotação: "Quando existirem tampas de caixas de passagem localizadas no passeio público, elas não serão revestidas, de forma a possibilitar sua abertura e a realização de eventuais inspeções".

Deve-se ainda observar ainda as seguintes recomendações específicas:

a) 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;
- Cotar o lote em relação à quadra;
- Identificar: número do lote, número da quadra, nome da rua frontal e nome de ruas laterais (caso existam).

b) PLANTA DO PAVIMENTO TÉRREO E LOCAÇÃO

- Desenhar faixa de passeio público, cotando-a conforme padrão (Anexo 04) e observando as legislações pertinentes, especialmente no que se refere a questões de acessibilidade;
- Anotar: "Faixa de passeio público terá o perfil natural 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 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 pavimento que exceda 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.), rampas (cotas e inclinações) e quaisquer elementos arquitetônicos (dimensões).
- Indicar altura dos muros de divisa, muretas, grades, cercas vivas ou vidro, indicando qual o tipo de fechamento adotado.
- Indicar e cotar localização da parede de serviços, conforme Anexos 05 e 06.



MEMORIAL DESCRITIVO

- Indicar casa de gás no recuo lateral (altura máxima 1,00 m), não sendo necessário nomeá-la como “Casa de Gás”.
- Desenhar piscina e projeção da casa de máquinas cotando seus recuos e afastamentos em relação à divisa do lote.
- Indicar locação da Caixa de Infiltração, cotando seus recuos/afastamentos em relação à divisa do lote.
- Indicar lateral de saída de esgoto e de águas pluviais. Quando houver uso de servidão, indica-la dentro da faixa de afastamento/recuo do lote vizinho.
- Quando a garagem utilizar o recuo lateral, indicar e apresentar corte longitudinal, cotando sua extensão incluindo os beirais, e o corte transversal, cotando a altura do abrigo.

c) PLANTA DO PAVIMENTO INFERIOR

- Indicar perímetro da construção e projeções de beirais e/ou do pavimento térreo. Cotá-los perpendicularmente em relação às divisas do lote ou fazer linha auxiliar indicando os recuos/afastamentos exigidos.
- Indicar drenagem de águas pluviais junto aos muros quando houver declive no terreno. (O profissional responsável pelos projetos hidrossanitários deve analisar o pavimento inferior e o muro em questões relativas ao escoamento de águas pluviais).

d) PLANTA DO PAVIMENTO SUPERIOR

- Indicar perímetro da construção e projeções de beirais e/ou da cobertura. Cotá-los perpendicularmente em relação às divisas do lote ou fazer linha auxiliar indicando os recuos/afastamentos exigidos.

e) 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.
- Localizar, cotar e especificar o volume da caixa d’água.

f) CORTES LONGITUDINAIS E TRANSVERSAIS

- 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 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 e cotar a piscina em relação à divisa.
- 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.

g) FACHADAS

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



MEMORIAL DESCRITIVO

2. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

- Autorização da FGR para análise de projeto (entregue pelo Depto. Pós Venda) 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 do Condomínio Residencial Jardins Marselha.
- Para primeira análise:
 - Autorização para análise de projeto;
 - 01 (uma) via do projeto arquitetônico completo e cópia em dwg;
 - 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 rememoração, quando for o caso.
- Para segunda análise:
 - 02 (duas) vias do projeto arquitetônico completo com as devidas correções e o projeto analisado anteriormente, com suas anotações.

3. LIBERAÇÃO PARA INÍCIO DE OBRA

- A liberação para início de obra é concedida pela Associação/Condomínio. Para tanto, deve-se apresentar:
 - ART do autor do projeto e do responsável técnico pela obra.
 - 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. LISTA DE ANEXOS

- Anexo 01- Modelo de carimbo
- Anexo 02- Modelo de cálculo de área construída
- Anexo 03- Modelo de cálculo de área permeável
- Anexo 04- Detalhamento de passeio público
- Anexo 05- Locação da parede de serviço
- Anexo 06- Detalhe da parede de serviço
- Anexo 07- Detalhe da Caixa de Infiltração
- Anexo 08- Modelo de Levantamento Planialtimétrico

Para entrega de projetos e dúvidas, falar com o Arquiteto(a) na Administração do Associação/Condomínio.