



# MANUAL DE INSTRUÇÕES PARA PROJETOS E OBRAS NO LOTEAMENTO RESERVA SANTA ANNA I

## 1. OBJETIVO

O objetivo deste “MANUAL DE PROCEDIMENTOS” é servir de instrumento para orientar os Associados, bem como os responsáveis pela elaboração, aprovação e execução do projeto de construção de residências no Loteamento “RESERVA SANTA ANNA I”.

## 2. INFORMAÇÕES GERAIS

Esse documento é complementar às disposições dos respectivos Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, Estatuto Social da Associação dos Proprietários, Regulamento Interno de Obras da Associação dos Proprietários e Compromisso firmado com a Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba.

## 3. RESPONSABILIDADES

- a. A responsabilidade quanto à execução das obras, à ocupação da residência e ao cumprimento de todas as disposições dos respectivos documentos citados anteriormente, será do proprietário do lote, do responsável técnico pelo projeto e do responsável técnico pela execução de obras.
  - b. As dimensões, áreas e funções dos compartimentos das edificações são de inteira responsabilidade do autor do projeto e deverão obedecer as legislações, normas técnicas aplicáveis dos respectivos “Contrato Padrão”, Estatuto Social e Regulamento Interno.
  - c. A Associação e o técnico por ela contratado para análise e aprovação dos projetos e fiscalização da execução das obras não assumem quaisquer responsabilidades quanto:
    - i. A adequação das medidas e áreas internas, construções inadequadas, erros de implantação das residências, itens estes que são de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico autor do projeto e responsável pela execução da obra;
    - ii. À responsabilidade técnica, civil ou criminal pelas obras do loteamento, sejam elas de uso privado ou comum;
    - iii. Acidentes, danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebra de instalações, objetos ou infra estruturas que em qualquer circunstância ou ocasião, sofram os proprietários, funcionários, empregados e/ou prestadores de serviços.
-

#### 4. ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS

A análise técnica será sempre realizada por profissional tecnicamente habilitado contratado pela Associação na SEDE da Associação.

Os atendimentos aos associados e/ou profissionais poderão ser efetuados presencialmente no depto. técnico as quartas-feiras das 8:00hs as 17:00hs

#### 5. TAXA DE ANÁLISE DE PROJETO

O valor da taxa para análise de projeto atualmente é de R\$340,00 (trezentos e quarenta reais) cobrados por meio de boleto, após o primeiro comunique-se.

O comprovante de pagamento deverá ser encaminhado a associação.

#### 6. APRESENTAÇÃO E PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS PROJETOS

a. O responsável técnico contratado pela Associação deverá apresentar parecer da análise no prazo máximo de 15 dias úteis, contados da data do protocolo de recebimento.

b. O profissional responsável pela elaboração do projeto deverá encaminhar a seguinte documentação para primeira análise:

- Título de propriedade (1 via impressa);
- RG e CPF dos proprietários (1 via impressa);
- ART/RRT de autoria de projeto com comprovante de pagamento (1 via impressa);
- ART/RRT de execução de obra com comprovante de pagamento (1 via impressa);
- Cópia do espelho do IPTU (1 via impressa);
- Projeto completo (1 via impressa);
- Memorial descritivo de construção (1 via impressa);
- Memorial descritivo de piscina (1 via impressa);
- Memorial gráfico perimétrico do cálculo de áreas (1 via impressa);
- Laudo topográfico (separado do projeto completo - 1 via impressa);
- ART de laudo topográfico com comprovante de pagamento (1 via impressa);
- **No projeto completo deve conter, no mínimo, os seguintes itens:**
  - Planta baixa com níveis de todos os pavimentos projetados sobre o terreno, inclusive a planta de cobertura, cotando recuos, muros de divisa e limites do lote;
  - 2 cortes, no mínimo, longitudinal e transversal, indicando perfil natural do terreno, passando pela escada, cozinha, subsolo,

garagem, desde a guia fronteira até os limites de fundos;

- 1 corte de piscina com indicação de declividade e acabamentos;
  - 1 elevação lateral dos muros de divisa e arrimos;
  - 2 elevações, no mínimo, frontal e lateral, com indicação dos limites do terreno e acabamento da edificação;
  - Planta de cobertura indicando projeção de caixa(s) d'água, citando sua capacidade, projeção do alçapão, sentido do caimento das águas e sua inclinação;
  - Detalhe de escada;
  - Detalhe de calha;
  - Levantamento planialtimétrico com curvas de nível, ângulos de fechamento e área do terreno;
  - Quadro de iluminação e ventilação indicando área de piso de cada compartimento, áreas de iluminação e ventilação exigidas e projetadas e dimensões dos caixilhos.
- As reformas, ampliações e diminuições de área da edificação, inclusão de equipamentos e acessórios como pergolados, quiosques, piscinas, casas de máquinas, saunas, canil, garagens, quadras esportivas, reservatórios, depósitos, etc., estarão sujeitas anuência da Associação.
- Em caso de unificação de lotes, o projeto só será aprovado mediante apresentação da documentação aprovada pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba.
- Para **aprovação final** serão necessárias as seguintes documentações:
- 3 vias do projeto completo
  - 3 vias do memorial de construção
  - 3 vias do memorial de piscina (quando houver)
  - 3 vias do memorial gráfico perimétrico de cálculo de áreas
  - 3 cópias da RRT de autoria de projeto com comprovante de pagamento
  - 3 cópias da ART/RRT de responsabilidade técnica pela obra com comprovante de pagamento
  - 3 vias de Laudo topográfico
  - 3 vias da ART de laudo topográfico com comprovante de pagamento
  - 3 vias do levantamento planialtimétrico (pode estar na mesma prancha do projeto completo)
  - 1 via do projeto simplificado
- Para que o projeto seja carimbado, lembramos que o proprietário deve estar adimplente com a Associação, portanto solicitamos que entrem em contato com a administradora do loteamento para verificar qual a situação do lote.
- Após a aprovação final, a Associação reterá um jogo completo da documentação apresentada e devolverá aos interessados os demais documentos, necessários ao procedimento de aprovação, pelo proprietário, junto a Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba.
-

## 7. INICIO DE OBRA

O PROPRIETÁRIO deverá preencher e/ou entregar na administração:

- a) COPIA DO ALVARA
- b) 01 VIA DA PLANTA APROVADA PELA PREFEITURA
- c) CADASTRO DE PRESTADORES DE SERVIÇO
- d) AUTORIZAÇÃO PARA SERVIÇOS DE TERRAPLANAGEM
- e) FORMULARIO DE SOLICITAÇÃO DE USO DO LOTE DE APOIO COM AUTORIZAÇÃO DO PROPRIETARIO

▪ Observações complementares:

- Nas obras deverão ser instaladas, em local visível, placas dos profissionais responsáveis técnicos pelo projeto e pela obra, contendo as informações mínimas, tais como: nome, título profissional, CREA ou CAU e número do Alvará de construção.
- O associado é responsável pela manutenção, limpeza e preservação das áreas do loteamento e deve orientar todos funcionários contratados a fazerem o mesmo, recolhendo e descartando corretamente o lixo e materiais de obra que venham a ser produzidos, de forma a evitar que o vento, animais e/ou quaisquer outros motivos espalhem qualquer material pelo residencial.
- O abastecimento com caminhão pipa ocorre após solicitação do proprietário na administração, o fornecimento se dará as 2º, 4º, 6º feiras, no período da manhã, sendo que a caixa d'água da obra deve estar dentro do lote no recuo frontal, acessível ao caminhão e com sua respectiva tampa.
- Referente ao fornecimento de energia contamos com rede bifásica e trifásica no residencial.

Atenciosamente;

**Kizzy Pereira**  
**Arquiteta e Urbanista**  
**Assoc. Propr. Reserva Santa Anna I**  
**Tel. 11 - 4151-2549**

---