

MANUAL DE APROVAÇÃO DE PROJETO ARQUITETÔNICO

1ª Edição

(86) 99433-1323

PI 113 KM 5 - Bairro Reserva do Longá
CEP: 64.074-600 - Teresina - PI

1. OBJETIVO

Este manual tem como finalidade estabelecer diretrizes claras para solicitação, análise e aprovação de projetos de construções, reformas e modificações, bem como a união ou recomposição de lotes (remembramentos, desmembramentos) nas unidades autônomas do condomínio, garantindo a segurança, a estética, o bom convívio e o cumprimento das normas legais e condominiais.

2. ABRANGÊNCIA

Aplica-se a todos os condôminos, locatários e/ou responsáveis legais que desejarem realizar alterações estruturais, estéticas ou funcionais nas unidades privativas ou áreas comuns do condomínio.

3. TIPOS DE PROJETOS QUE SÃO ISENTOS DE AUTORIZAÇÃO

Ficam isentos de expedição de licença os seguintes serviços:

- a) Limpeza e pintura, interna ou externa, que não dependam de tapumes ou andaimes no alinhamento dos logradouros;
- b) Consertos em pisos, pavimentos, paredes ou muros;
- c) Construção de muros;
- d) Substituição de revestimentos;
- e) Substituição ou consertos de esquadrias, sem modificação do vão;
- f) Substituição de telhas ou de elementos de suporte da cobertura, sem modificação da estrutura;
- g) Consertos de instalações elétricas, hidráulicas e/ou sanitárias;
- h) Substituição de bancadas, elementos leves de vedação, divisórias e painéis;
- i) Modificações internas às unidades residenciais e não residenciais que não gerem alteração da área edificada, nos termos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;
- j) Impermeabilização de lajes.

Obs.: Qualquer tipo de obra ou serviço que não estiver listado acima é obrigatório a autorização por parte da Incorporadora.

4. PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO

4.1. 1ª Etapa – Análise prévia:

Para iniciar a análise deverão ser enviados por e-mail: projetosreservadolonga@gmail.com, os seguintes documentos:

- a) Requerimento padrão (ANEXO A) para ser carimbada com a entrega;

- b) Projeto de Arquitetura em via digital (PDF) contendo: planta de implantação/locação contendo a topografia do lote; planta de cobertura, planta baixa com detalhamento de calçada, pelo menos dois cortes e duas fachadas, e memorial de cálculo de áreas construídas e permeáveis.
- c) ART/ RRT recolhida do autor do projeto de arquitetura;
- d) Documento comprobatório de propriedade ou direito real de uso (registro de imóvel do lote, caso necessário, podendo ser apresentado em conjunto documento de compra e venda, termo de autorização do proprietário autorização da loteadora);
- e) Certidão nada consta de débitos junto ao condomínio;
- f) Comprovante de pagamento da taxa de análise de projetos;
- g) Anexo B, preenchido, caso o seja necessário o uso do Lote vizinho para canteiro de obra (apoio).

OBS¹: A análise do projeto só será iniciada quando todos os documentos listados acima forem entregues.

OBS²: No assunto do e-mail, deverá constar quadra, lote e nome do condômino.

Prazos:

Após o envio das documentações para análise prévia, o departamento técnico tem um prazo de 15 dias corridos, para análise.

Caso haja pendencias, o solicitante terá um prazo de 45 dias para atendê-las, sob pena de cancelamento da solicitação.

Caso o processo seja cancelado por falta de atendimento as pendencias, o solicitante poderá requerer reanálise, e apresentar o comprovante de pagamento da reanálise.

5.2. 2ª etapa – pós aprovação

Após a aprovação do projeto pela Associação, será encaminhada a Carta de Aprovação de Projeto Arquitetônico, para o e-mail solicitante. A validade da carta de aprovação é de 12 meses.

5.3. 3ª etapa – encaminhar para a prefeitura

O proprietário deverá apresentar à prefeitura (SDU Leste) o projeto aprovado pelo condomínio, juntamente com a carta de aprovação e demais documentações solicitadas para a emissão do Alvará de Construção.

5.4. 4ª etapa – retorno da prefeitura

Após a aprovação pela Prefeitura, seguir os passos abaixo:

1º - Imprimir cinco (05) vias do projeto arquitetônico aprovado, (01) uma via da carta de aprovação do condomínio e (01) via do alvará;

2º - Levar as cinco (05) vias para o condomínio, para serem carimbadas e assinadas.

3º - Levar as cinco (05) vias para a Prefeitura Municipal de Teresina para serem carimbadas e assinadas.

4º - Uma das vias deverá ficar na arquivado na prefeitura. Levar as quatro (04) vias carimbadas pela prefeitura para o escritório para serem carimbadas pelo Condomínio, juntamente com a ART de execução, onde será arquivada uma via pelo condomínio, e será respondido com uma Carta de liberação de Obras.

5.5. 5ª etapa – carta de liberação de obras

Após conferida a documentação, aprovado o projeto por parte do departamento técnico e da prefeitura municipal de Teresina, a Associação emitirá a Carta de Liberação de Obras – documento que concede a permissão para dar início à obra no Condomínio, que terá validade similar à do alvará de construção

Caso o documento vença, o solicitante deverá abrir novo pedido

6. REGRAS DURANTE A EXECUÇÃO DA OBRA

As regras durante a execução das obras estão escritas no item 5 do “Regulamento das Restrições de Construção do Condomínio Reserva do Longá Camping LTDA.”

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este manual deve ser observado por todos os condôminos e atualizado sempre que necessário. A incorporadora se reserva o direito de revisar projetos e adotar medidas para garantir a ordem, segurança e padronização estética do condomínio.

8. ANEXOS

- Anexo A – Requerimento de Análise de projetos
- Anexo B – Requerimento de Solicitação de uso de lote vizinho
- Anexo C – Modelo de aviso de início de obra aos vizinhos

ANEXO A

REQUERIMENTO DE ANÁLISE DE PROJETO			
DADOS DO REQUERENTE			
Nome completo:			
Endereço:			
CPF:		Telefone:	
E-mail:			
TIPO DE SOLICITAÇÃO			
☐ Parcelamento	☐ Obra nova	☐ Reforma	
DADOS DA OBRA			
Quadra:		Lote(s):	
Área do terreno:		Área a construir/reformar:	
DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO - PROJETO			
Nome completo:			
Endereço comercial:			
Telefone:		Registro profissional:	
E-mail:			
DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO - EXECUÇÃO			
Nome completo:			
Endereço comercial:			
Telefone:		Registro profissional:	
E-mail:			
Teresina, ____ de ____ de ____.			
Assinatura do Requerente			

ANEXO B

REQUERIMENTO DE USO DE LOTE VIZINHO			
DADOS DO OUTORGANTE			
Nome completo:			
Endereço:			
Quadra:		Lote:	
Telefone:			
E-mail:			
DADOS DO OUTORGADO			
Nome completo:			
Endereço:			
Quadra:		Lote(s):	
Telefone:			
E-mail:			
AUTORIZAÇÃO			
Pelo presente instrumento eu, aqui denominado como PROPRIETÁRIO OUTORGANTE, autorizo o aqui denominado PROPRIETÁRIO OUTORGADO a utilizar o lote de minha propriedade para uso exclusivo de depósito de materiais durante a construção de sua residência, situada ao lote acima mencionado. O autorizado compromete-se, a partir da assinatura deste recompor o lote nas condições originais para a devolução da área do lote utilizado como apoio, livre de quaisquer tipos de materiais, entulhos ou equipamentos que foram utilizados durante a obra. Informo ainda que, a qualquer tempo, poderá ser solicitado a devolução do lote de minha propriedade, ficando o prazo de 15 dias para sua devolução e entrega nas condições originais. E por estarem de comum acordo aos itens retro descritos, assinam esta autorização.			
Teresina, ____ de ____ de ____.			
_____ Assinatura do Outorgado		_____ Assinatura do Outorgante	

ANEXO C

Prezados vizinhos,

Gostaríamos de informar, com antecedência e respeito à boa convivência entre todos, que realizaremos uma obra na quadra ____, lote ____, com início previsto para o dia _____.

Informações da obra:

- Tipo de serviço:
- Previsão de duração:
- Horário da obra:
- Empresa/responsável:
- Contato para dúvidas ou necessidades:

Sabemos que reformas podem causar certo incômodo, como ruídos ou movimentação de pessoas, e pedimos desculpas antecipadamente por qualquer transtorno. Estamos comprometidos em seguir todas as normas do condomínio, respeitar os horários permitidos e manter a limpeza e segurança das áreas comuns.

Contamos com sua compreensão e estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Morador(a) da unidade _____

Teresina, ____ de _____ de 20____.