

APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS - REV.2

Este procedimento trata do o encaminhamento dos projetos para aprovação inicialmente pela Associação e posteriormente pela municipalidade. De acordo com dispositivos estatutários, a Associação dos Moradores deverá verificar os projetos antes que sejam remetidos à prefeitura, cuidando para que as regras estabelecidas para o empreendimento sejam cumpridas.

A Associação, ao final da análise, aporá um carimbo concordando com o projeto, e este documento será pré-requisito para a análise na prefeitura. Os projetos deverão respeitar as posturas municipais e as do empreendimento, que deverão prevalecer sobre as municipais, se mais restritivas. Juntamente com o contrato, os proprietários receberam na ocasião da compra, o Regulamento das Edificações e Restrições Convencionais do loteamento, documentos que, no site da Associação estão disponibilizados para download e que devem ser respeitados na elaboração dos projetos. Para o encaminhamento, solicitamos sejam observados:

1. Antes de iniciar o projeto, verificar junto aos empreendedores se a situação do lote permite a aprovação de projeto e posterior ocupação do mesmo, caso não esteja quitado, será necessário providenciar a escritura de alienação fiduciária e outros documentos necessários para a tramitação dos projetos junto à municipalidade. Estando a documentação adequada, será emitida uma autorização ao técnico da Associação, que fará a análise. Importante ressaltar que, **apenas os titulares do domínio podem aprovar os projetos** portanto, em caso de dúvidas ou discrepâncias com o cadastro da Associação, poderá ser solicitada certidão da matrícula do terreno, expedida pelo cartório do Registro de Imóveis.
2. Contatos através dos e-mails
 - assuntos técnicos : tecnico@moradadoengenho.com.br
 - outros assuntos : administrativo@moradadoengenho.com.br
 - empreendedores: sac@ingai.com.br ou moradadoengenho@ingai.com.br
3. Para as providencias preliminares ao projeto, tais como levantamento planialtimétrico e sondagem do subsolo, os proprietários deverão comunicar a Associação, previamente ao início destes trabalhos, para que o acesso dos profissionais seja liberado. Instalação de canteiro de obra, terraplanagem e ligações de agua e energia, **somente após o alvará de execução de obras expedido pela prefeitura de Piracicaba.**
4. O projeto completo a ser encaminhado, deverá conter em um quadro com o título “Associação Residencial Morada do Engenho”, nele, informar o nome do proprietário, lote, quadra, telefone e e-mail para contato tanto do proprietário quanto do projetista,

anotar ainda o Coeficiente de Aproveitamento e a Taxa de Ocupação. Deverá ser apresentado no formato de projeto completo, com planta, cortes e elevações, observando ainda:

- Perfil do terreno natural com dados obtidos em campo.
 - Utilizar como referência para todo o desenho, as cotas altimétricas dos vértices de divisa do terreno, cotas que devem constar nas plantas
 - Cotar todos os recuos laterais, de fundo e de frente.
 - Cotar nos cortes a altura da edificação com relação a guia,
 - Existindo faixa non aedificandi, esta deverá estar assinalada no projeto
 - Existindo muro de arrimo, deverá ser colocada nota no projeto, mencionado que antes do início da obra, deverá ser providenciado o calculo estrutural do mesmo. Entendido como muro de arrimo, qualquer conteção de terra com altura superior a 1,50m.
 - Respeitar no que for aplicável o Regulamento de Edificações e Restrições Convencionais.
5. Solicitar à Associação, boleto para pagamento da taxa correspondente aos custos de análise e vistoria das obras pelo engenheiro contratado pela Associação.
 6. Encaminhar para pré-análise o projeto completo no formato dwg, juntamente com memorial descritivo, para o e-mail: tecnico@moradadoengenho.com.br .
 7. Havendo necessidade de comunicação entre a Associação e o proprietário/projetista durante o processo de análise, estas comunicações serão feitas por e-mail, sempre dando continuidade ao e-mail anterior, para facilitar o entendimento da sequencia.
 8. Recebendo a comunicação positiva da pre-análise, o projeto deverá plotado no numero desejado de vias do projeto e memorial e encaminhado ao endereço indicado pelo técnico. Serão devolvidas as vias do projeto completo, aprovado pela Associação, sendo que uma via ficará nos arquivo da Associação.
 9. Os casos omissos nos regulamentos, serão analisados pela diretoria, que poderá acatar o parecer da Comissão de Aprovação de Projetos, utilizando critérios do bom senso, conforme técnicas usuais e sempre visando a qualidade do empreendimento.
 10. A via do projeto aprovada pela Associação, será levada a aprovação da municipalidade e caso haja alterações no projeto durante a análise da prefeitura, novo projeto completo será submetido a Associação. De posse do alvará para início de obras, o proprietário deverá encaminhar cópia do mesmo a Associação e comunicar a data do início das obras, atendendo as formalidades estabelecidas para o acesso de funcionários.

11. As obras serão fiscalizadas por engenheiro contratado pela Associação, quanto a fidelidade ao projeto e respeito às posturas do Regulamento de Edificações e Regulamento Interno da Associação.

12. Para execução da terraplanagem, o proprietário da obra deverá orientar a empresa contratada que os equipamentos não poderão manobrar no pavimento asfáltico e a terra não poderá ser depositada nos terrenos vizinhos.