

# MANUAL ORIENTATIVO PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS





## FICHA TÉCNICA

<b>Título:</b>	Manual orientativo para análise e aprovação de projetos
<b>Área Responsável:</b>	Engenharia/Fiscalização de Obras
<b>Descrição:</b>	O objetivo deste Manual é reunir orientações para envio de projetos de construção e/ou ampliação e reforma para análise e aprovação.
<b>Destinado a:</b>	Todos os associados, arquitetos, engenheiros e construtores que pretendem iniciar uma obra, ampliação ou uma reforma.
<b>Ano de Aprovação:</b>	2025
<b>Elaborado por:</b>	Engenharia/Fiscalização de Obras
<b>Aprovado por:</b>	Diretoria Executiva
<b>Ano de Publicação:</b>	2025
<b>Disponível em:</b>	Portal de Notícias da Quinta da Baroneza



# CONTEÚDO

- 01 ÍNDICE
- 02 O MANUAL
- 03 ANÁLISE DE PROJETOS
- 04 ETAPAS DE ANÁLISE
- 05 ENVIO DOS PROJETOS
- 06 DOCUMENTOS ANALISADOS
- 07 ELABORANDO O PROJETO
- 08 PROJETO ARQUITETÔNICO
- 09 PROJETO PAISAGÍSTICO
- 10 REFORMAS
- 11 PRAZO PARA ANÁLISE DE PROJETOS
- 12 CRONOGRAMA GERAL DE ANÁLISE

## O MANUAL

Este manual é destinado a todos os associados, arquitetos e engenheiros que pretendem submeter projetos de construção e/ou ampliação e reforma para análise e aprovação.

Aqui você encontrará orientações para protocolo de documentação eletrônica ou impressa e esclarecimentos gerais sobre nossos procedimentos.

Boa Leitura!



### 3. ANÁLISE DE PROJETOS

A Sociedade Residencial Quinta da Baroneza conta com uma equipe técnica para fazer orientações e análises de projetos de construção, reformas e paisagismo.

As dúvidas devem ser enviadas para o e-mail [analisedeprojetos@quintadabaroneza.com.br](mailto:analisedeprojetos@quintadabaroneza.com.br) .

Por favor, informe os nomes, telefones e e-mails do responsável técnico e do proprietário, além do endereço da obra (fase, quadra e lote).

Telefone: (11) 97356-6151.

Horário de atendimento: Segunda a sexta-feira, das 8h às 15h.

## 4. ETAPAS DE ANÁLISE

SOCIEDADE RESIDENCIAL QUINTA DA BARONEZA (SRQB): Encaminhar arquivos digitais para análise.

MUNICIPAL: A aprovação municipal do projeto só é feita após a aprovação junto à SRQB, que é indicada com carimbo específico.

Assim que o alvará ou a licença para construção forem emitidos pela municipalidade, devem ser enviados à SRQB.

**O INÍCIO DAS OBRAS SERÁ LIBERADO APENAS COM A EMISSÃO DO ALVARÁ E PROJETO APROVADO PELA SRQB E PELA MUNICIPALIDADE, (CONFERIR MANUAL DE OBRAS E REFORMAS).**

## 5. ENVIO DOS PROJETOS

Os projetos devem ser enviados para [analisedeprojetos@quintadabaroneza.com.br](mailto:analisedeprojetos@quintadabaroneza.com.br).

Por favor, informe os nomes, telefones e e-mails do responsável técnico e do proprietário, além do endereço da obra (fase, quadra e lote).

Para a elaboração do projeto, é necessário conferir o Regulamento Interno de Obras. Clique [aqui](#) para acessá-lo.

**Telefone:** (11) 97356-6151

**Horário de atendimento:** Segunda a sexta-feira, das 8h às 15h.

## 6. DOCUMENTOS ANALISADOS

- Projeto completo (planta baixa de todos os pavimentos, cortes, elevações e vistas, escala 1:100 e memorial descritivo)
- Projeto de mancha (conforme solicitação da municipalidade)
- Levantamento planialtimétrico cadastral do terreno, do entorno e das áreas comuns (ângulo de fechamento, curva e cotas de níveis, árvores, postes, lombadas, caixas de infraestrutura existentes, etc.)
- ART/RRT dos responsáveis técnicos (acompanhada do comprovante de recolhimento de taxa)
- Matrícula e contrato de compra e venda
- Projeto de terraplenagem
- Certidão negativa de débitos junto à SRQB (solicitar via e-mail [atendimento@quintadabaroneza.com.br](mailto:atendimento@quintadabaroneza.com.br), sendo necessário o proprietário estar em cópia ou ser o solicitante)
- Instrumento público de procuração (para os casos de representação do proprietário)
- Projeto do paisagismo contendo o mobiliário proposto
- Projeto de caixa de retardo para águas pluviais
- Caso conste em projeto muro próximo à divisa (dentro dos recuos), projeto estrutural e ART

**Verificar junto à municipalidade quais documentos são necessários e qual o padrão de apresentação para aprovação junto aos órgãos públicos.**

## 7. ELABORANDO O PROJETO

### ANTES DE COMEÇAR

Visite o terreno e verifique *in loco* os pontos de infraestrutura do residencial:

- fornecimento de água potável;
- rede de esgoto;
- rede de captação de águas pluviais;
- rede de energia e lógica;
- faixas de servidão e de APP (Área de Preservação Permanente);
- faixas não edificantes;
- acessos;
- levantamento planialtimétrico cadastral do terreno e entorno;
- árvores e mobiliários presentes na área da calçada (postes, caixas de inspeção, lombadas, placas, etc.).

Deve ser apresentado junto ao projeto arquitetônico e paisagístico.

No levantamento, deverá ser apresentado, além do contido no interior do terreno, o que pertence à área comum (paisagismo, infras, cercas, caixas, bocas de lobo, postes, etc.).

A localização das infras (esgoto, água e energia) deve ser solicitada para a Fiscalização de Obras, pelo e-mail [sara.pereira@quintadabaronessa.com.br](mailto:sara.pereira@quintadabaronessa.com.br). É necessário que ela conste no levantamento planialtimétrico.

É proibido remover e/ou deslocar árvores e postes das calçadas. Também é proibida nessas áreas a instalação de qualquer tipo de objeto, mobiliário ou equipamento hidráulico e elétrico.

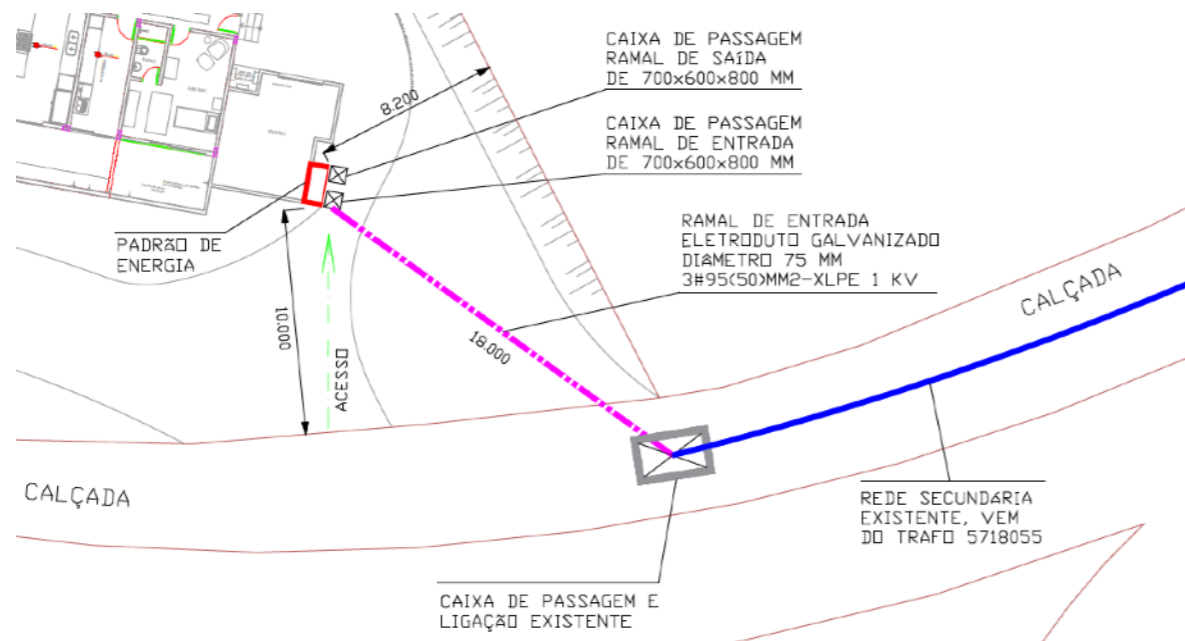
## 7. ELABORANDO O PROJETO

### ANTES DE COMEÇAR

Consulte o Regulamento Interno de Obras antes de fazer o projeto (clique [aqui](#) para visualizá-lo).

Solicite junto ao setor de Projetos da SRQB o parecer sobre as redes de infraestrutura que atendem ao terreno. Esse parecer irá direcionar a locação dos abrigos a serem projetados, os quais devem respeitar os recuos de abrigos específicos e a indicação do lado para conexão na rede.

Os abrigos de gás, energia e geradores devem respeitar recuos específicos prescritos nas restrições. A concessionária de gás é quem fornece as especificidades sobre a locação e o dimensionamento dos abrigos de gás.



Os abrigos devem estar indicados nas plantas, apresentando as dimensões em relação aos limites do terreno.

## 8. PROJETO ARQUITETÔNICO

O projeto deve ser apresentado de forma a atender às exigências e restrições da SRQB, contendo no mínimo:

- implantação ou planta de cobertura;
- cortes (no mínimo, um transversal e um longitudinal) abrangendo o pior cenário de corte e/ou aterro com indicação da altura do corte e/ou aterro do terreno em relação ao perfil natural do terreno;
- elevações;
- detalhes considerados necessários à perfeita compreensão do projeto (detalhes de escadas, simbologia normatizada, dimensões, cotas de nível, nomenclatura de ambientes, acabamentos, entre outros);
- layout interno;
- quadro de áreas detalhado por pavimento;
- legenda padrão Prefeitura (verificar junto à municipalidade);
- normas restritivas;
- tabela de iluminação e ventilação (norma x projetado).

Observe principalmente:

Taxa de ocupação = relação da projeção da casa com o terreno. Varia de acordo com a definição. Se é térrea, mista ou com dois pavimentos.

Taxa de permeabilidade = relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.

Gabarito = altura máxima permitida para a edificação.

Recuo = distância mínima que deve existir entre a edificação e o limite do lote.

**Qualquer alteração no projeto, antes de sua execução, deve ser submetida novamente à análise para avaliação.**

## 9. PROJETO PAISAGÍSTICO

Deve ser elaborado com base no projeto arquitetônico para a construção, respeitando as áreas construídas aprovadas.

O projeto deve ser apresentado em prancha modelo de aprovação, com campos contendo informações do proprietário, responsável técnico, terreno e edificação.

Os projetos de paisagismo também devem ser submetidos à aprovação da Sociedade Residencial Quinta da Baroneza, contendo:

- planta baixa de paisagismo com códigos e linhas de chamada de identificação de espécies;
- tabela de plantas indicando nome científico, nome popular, quantidade, porte, distância de plantio, etc.

### OBSERVAÇÕES:

- É vedado o plantio de qualquer espécie arbórea com espinhos nas divisas dos terrenos.
- Deverá constar nota no projeto afirmando que não será plantado nenhum tipo de árvore de sistema radicular agressivo próximo à divisa (a menos de 3 metros da divisa).
- Não pode ser plantado nenhum tipo de vegetação em cima das divisas. Deve ser respeitada uma distância para que futuramente os galhos que se desenvolverem não invadam o espaço aéreo da propriedade vizinha.

## 10. REFORMAS

Qualquer serviço de reforma nas residências deve ser informado à equipe da Fiscalização de Obras.

Deverá ser encaminhada para o e-mail [analisedeprojetos@quintadabaroneza.com.br](mailto:analisedeprojetos@quintadabaroneza.com.br) a relação de serviços que precisam ser executados, especificando que não haverá aumento ou diminuição da área construída da residência.

Documentação necessária:

- memorial descritivo de todos os serviços;
- ART de execução;
- cronograma dos serviços.

Deverá ser encaminhada uma planta do terreno com implantação da residência, mostrando a área da reforma e a área que será necessária para armazenamento de material, canteiro e banheiros. O material será avaliado pela Fiscalização, que indicará onde será necessário o fechamento de tapume (conferir Manual de Obras e Reformas).

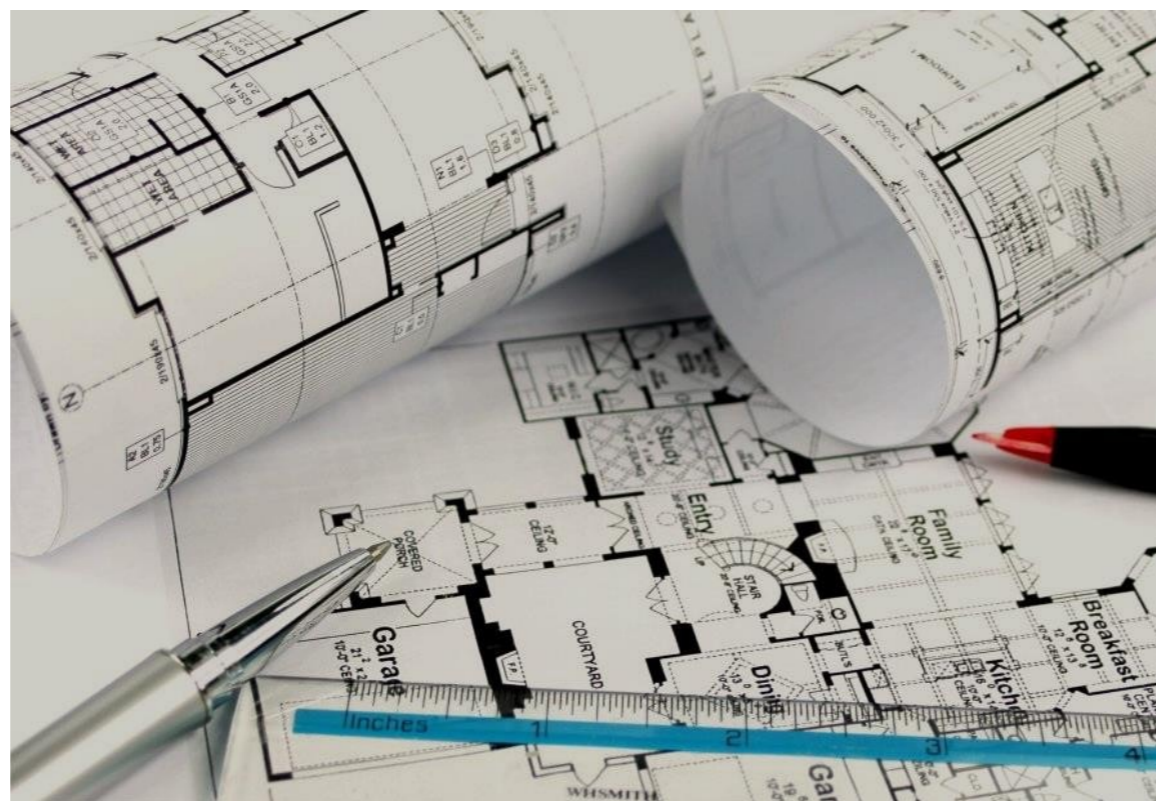
No caso de ampliações e demolições, o processo de aprovação é o mesmo de projetos. Qualquer serviço será liberado apenas depois da emissão do Alvará e da aprovação do projeto.

## II. PRAZO PARA ANÁLISE DE PROJETOS

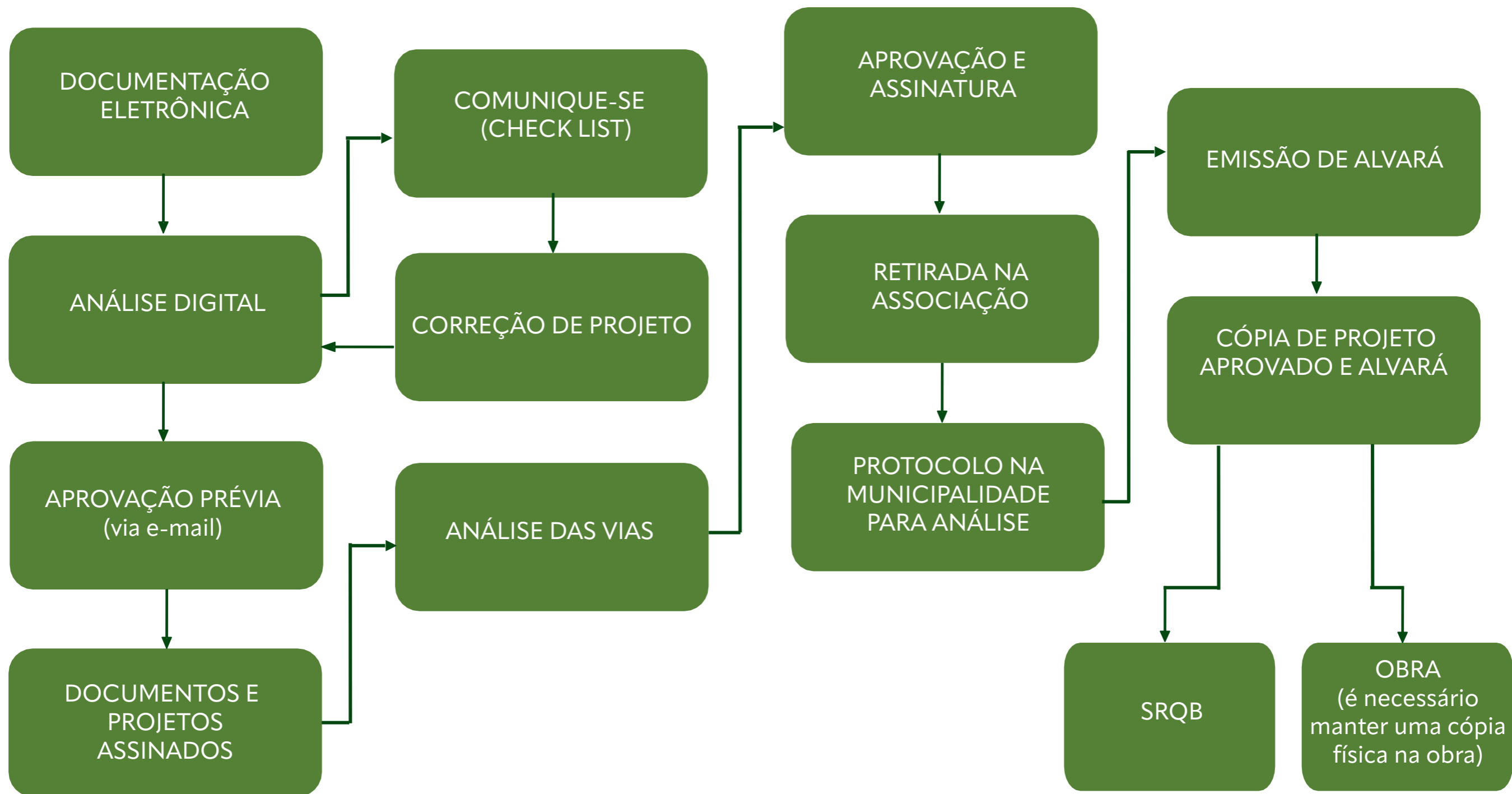
O prazo de resposta da SRQB para análise do projeto é de até 15 dias úteis.

Caso a análise resulte em solicitação de revisão, o responsável será informado através do envio do *checklist*, que é a lista de itens analisados, com apontamentos do que deve ser corrigido e o que está correto.

Regularizações de projetos devem ser encaminhadas à SRQB, pelo e-mail [analisedeprojetos@quintadabaroneza.com.br](mailto:analisedeprojetos@quintadabaroneza.com.br), para serem analisadas e aprovadas.



## 12. CRONOGRAMA GERAL DE ANÁLISE





**OBRIGADO**

*Quinta da Baroneza*