

PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO
ANUÊNCIA PRÉVIA-APROVAÇÃO DE ANTEPROJETO

1. Requerimento (modelo EMURB), assinado pelo proprietário/procurador;
 2. Consulta de regularidade do IPTU;
 3. Certidão atualizada da matrícula do imóvel;
 4. Cópia da carteira de identidade profissional junto ao CREA, do autor do projeto;
 5. 01 (uma) cópia da Planta da Gleba indicando áreas de diretrizes especiais, acompanhadas da Certidão de Uso e Ocupação do Solo e de Diretrizes.
 6. Croquis de localização do terreno, na escala: 1: 10.000 (mapa da cidade);
 7. Levantamento topográfico planialtimétrico do terreno.
 8. 01 (uma) via do Memorial Descritivo do Parcelamento contendo:
 - Localização, topografia, vegetação, sistema viário e sistema construtivo das obras de infra-estrutura.
 - A indicação das áreas verdes/ vias circundantes que passarão ao domínio do município, no caso de descaracterização do imóvel como condomínio fechado;
 - A descrição das unidades residenciais, dos equipamentos e espaços de uso comum;
 9. Anteprojeto do partido urbanístico do parcelamento devidamente assinado pelo profissional habilitado e proprietário contendo:
 - A Subdivisão das quadras em lotes(frações ideais privativas) com as respectivas dimensões, numeração, localização, configuração das áreas de uso comum (vias, áreas verdes/lazer).
 - Vias condominiais;
 - Quadro de Áreas/percentuais discriminando: área total do terreno, área total de lotes (frações privativas) , área total de vias condominiais (pista de rolamento e passeios), área verde total (permeável + utilizada para equipamentos de lazer) e demais áreas de uso comum.
 - Indicação do norte verdadeiro ou magnético;
 10. Anteprojeto de implantação representando as projeções de coberturas das edificações e quadro com a área construída total do condomínio, taxa total de ocupação e de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento final e maior gabarito(altura máxima).
 11. Anteprojeto das edificações residenciais, separadamente, constando de:
 - Planta de situação na escala 1:200 ou outra compatível contendo as seguintes informações:
 - a) Limites do lote (fração ideal) com suas cotas exatas, meios-fios, largura rua (passeio e pista);
 - b) Orientação do lote(fração ideal) em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
 - c) Delimitação da edificação no lote (fração ideal) devidamente cotada;
 - d) Área do lote (fração ideal)total;
 - e) Área total construída por pavimento e Área construída total;
 - f) Coeficiente de aproveitamento
 - g) Taxa de ocupação dos pavimentos separadamente;
 - h) Taxa de permeabilidade do lote (fração ideal);
 - i) Gabarito de altura da edificação;
 - Planta baixa na escala 1:50 ou outra compatível;
 - Seções ou cortes longitudinais e transversais da edificação na escala 1:50 ou outra compatível com indicação obrigatória do perfil do lote (fração ideal), do meio-fio, e quando exigido, da referência de nível - RN;
 - Planta de elevação das fachadas voltadas para as vias na escala 1:50 ou outra compatível.
- Nota: Para as edificações de uso comum cabe apenas planta baixa, cortes e fachadas.**
12. Projeto de drenagem pluvial aprovado pela EMURB.
 13. Projeto de sinalização/sistema viário aprovado pela SMTT.

NO CASO DE REFORMA /ACRÉCIMO ADOTAR CONVENÇÃO: cor amarela a demolir, cor vermelha a construir e cor preta a conservar.

OBS:

- Apresentar Anteprojetos/memorial descritivo em meio digital (Autocad/ Word).
- Todo o levantamento topográfico (planimétrico ou planialtimétrico) terá como referência a monografia de marco oficial da P.M.A. adquirida na Divisão de Atendimento ou na Divisão de Parcelamento do Solo da EMURB.
- Após ajustes o requerente deverá apresentar 02 (dois) jogos completos do projeto devidamente assinados pelo autor do projeto e proprietário com Anuência da S.M.T.T, além de 03 vias do Memorial Descritivo assinado pelo proprietário e o responsável técnico.
- A apresentação dos documentos e/ou plantas de projeto, sem atender ao acima relacionado poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo no prazo de entrega da Anuência Prévia.
- Deferida a Anuência Prévia, o órgão fixará o prazo de 90 (noventa) dias para apresentação do projeto- (inc. III – art.86 - do PDDU).
- Para empreendimentos a serem lançados em Salões Imobiliários deverá apresentar aprovação prévia do Corpo de Bombeiros e Licença Prévia da ADEMA conforme acordado com a Caixa Econômica Federal.

PRAZO DE ENTREGA: 30(TRINTA) DIAS ÚTEIS.