

CASAS EM CONDOMÍNIO

Projetos de Habitações Unifamiliares em Condomínio tem algumas diferenças com relação às casas padrão :

1. **DOCUMENTAÇÃO:** Requerimento Padrão + ART/RRT quitada + DAM quitada + autorização do proprietário + matrícula.
2. **PLANTA DE SITUAÇÃO:** apresentar apenas o trecho do imóvel, utilizando as dimensões e áreas do projeto aprovado do condomínio; identificar o acesso para o qual faz frente e os lindeiros
3. **PLANTA DE LOCALIZAÇÃO/PAV. TÉRREO:** apresentar as cotas conforme o condomínio aprovado, graficar sobre o terreno apenas recuos ou áreas não edificáveis constantes no projeto aprovado do condomínio, verificar acesso ao qual faz frente e se tem divisa com logradouro público cadastrado.
4. **CLASSIFICAÇÃO DAS ÁREAS:** habitações em condomínio não podem adotar o benefício de isenção do índice de aproveitamento, constante no ART. 107 da LC 646/10, por não se tratar de apenas uma casa num terreno por isso, devem ser adotadas ÁREAS ADENSÁVEIS, NÃO ADENSÁVEIS E ISENTAS, de acordo com o ART 107 e, portanto, graficar e cotar onde houver garagem, varandas, sacadas, acessos cobertos e projeções, para serem classificadas de acordo.
5. **REGIME URBANÍSTICO:** habitações unifamiliares em condomínio, devem obedecer as quotas de Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação e Área Livre Permeável (somente quando houver previsão de ALP no projeto do condomínio) apresentadas na planilha do projeto aprovado do condomínio, referente à sua unidade privativa. Verificar, também nesta planilha, a volumetria: Altura Máxima na Divisa é a que poderá ser adotada na residência a aprovar.
6. **RECUOS:** só haverá Recuo de Jardim quando houver divisa com logradouro público cadastrado; frente para acessos internos do condomínio não precisam de Recuo de Jardim, devendo obedecer apenas, possíveis recuos previstos no projeto aprovado do condomínio. Se houver exigência de recuos por parte da administração ou equipe técnica do condomínio, eles não precisam ser graficados na etapa de projeto arquitetônico.

Atenção: os muros em Recuos de Ajardinamento que dividem as Unidades Autônomas devem atender ao PDDUA (L.C. 434/99, atualizada e compilada até a L.C. 667/11, incluindo a L.C. 646/10), art. 118, inciso XII (0,60m de altura). Apenas os muros em Recuos de Ajardinamento que dividem o condomínio de vizinhos externos poderão ter 1,20m (inciso XI do mesmo artigo).
7. **ALINHAMENTOS:** para acessos internos, obedecer ao alinhamento e à largura de passeio previstos no projeto aprovado do condomínio; para divisas com logradouros cadastrados, verificar se o alinhamento da DMWeb está de acordo com o alinhamento previsto para o condomínio.
8. Uma unidade privativa de condomínio nunca pode ser dividida em 2 ou mais economias.
9. Para aprovações de atividades comerciais, só se houver esta previsão no projeto do condomínio. Caso contrário, deverá pedir permissão à administração do condomínio e anexar esta autorização ao processo.

10. **PLANILHAS:** apresentar as planilhas de Cotas do Condomínio e de Áreas Construídas conforme modelo abaixo :

PLANILHA DE QUOTAS

	PERMITIDO	PROJETO
QUOTA DE I.A.		
QUOTA DE T.O.		
A.L.P.		
ALTURA		

PLANILHA ÁREAS CONSTRUÍDAS

PAVIMENTO	DESCRIÇÃO	ÁREAS CONSTRUÍDAS			TOTAL
		CP	NÃO ADENSÁVEL		
			20% da CP	ISENTA	
SUBSOLO	GARAGEM			X	
	PROJ TÉRREO		X		
TÉRREO	SOCIAL/SERVIÇOS	X			
	VARANDA	X	X		
	PROJ 2º PAVTO		X		
2º PAVTO	INTIMO	X			
	SACADA	X			
TOTAL					

OBS 1.: OS ITENS APRESENTADOS NA COLUNA DESCRIÇÃO , BEM COMO OS PAVIMENTOS, SÃO APENAS SUGESTÃO, A PLANILHA DEVERÁ SER ADAPTADA Á NECESSIDADE DO PROJETO.

OBS 2.: A ÁREA NÃO ADENSÁVEL LIMITA-SE A 20% DA ÁREA ADENSÁVEL (CP) DA UNIDADE, CONFORME O PDDUA (LC 434/99 MODIF. LC 646/10), ART. 107, INC. III).