

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
COORDENADORIA ESPECIAL DE URBANISMO

CHECK-LIST – APROVAÇÃO DE PROJETOS DE CONDOMÍNIOS

CONDOMÍNIOS: (Artigos 75 a 78 - LCM 141/2010)

- REQUERIMENTO PADRÃO (SEMOB), preenchido com os dados do proprietário e do terreno, solicitando a **Aprovação** do projeto de **Condomínio**.
- C.N.I. (Certidão Negativa Imobiliária) atualizada ou 'NADA DEVE' do IPTU, carimbado pela Secretaria Municipal de Fazenda.
- DOCUMENTAÇÃO DE PROPRIEDADE DO LOTE: Certidão de Ônus Reais ou Inteiro Teor atualizada, ou Promessa de Compra e Venda com autorização do promitente vendedor para realização de obras no imóvel, com firma reconhecida.
- CONTRATO SOCIAL: em todos os projetos cujo proprietário for pessoa jurídica. (PROCURAÇÃO: quando necessário)
- PREÇO PÚBLICO MUNICIPAL: cópia da guia de recolhimento paga referente à Aprovação de Projeto de Condomínio e Alvará de Construção.
- Memorial Descritivo.
- Padrão SEMOB para calçadas.
- LAUDO CBMERJ: em projetos de Condomínios com mais de 6 unidades, conforme COSIP.
- Licença Ambiental de Instalação (L.I.) ou Certidão de Inexigibilidade (C.I.L.A.) para emissão de Alvará de Construção.
- ART / RRT: devidamente paga, indicando área, endereço da obra, prazo, assinaturas e atividades / códigos, tais como:
 - AUTORIA DE PROJETO, EXECUÇÃO DE OBRA.
 - CONTENÇÃO: terrenos com declividade acentuada, grande volume de cortes ou aterros.
- Declaração de viabilidade técnica por parte das concessionárias de serviços públicos:
 - DPA (declaração de possibilidade de abastecimento de água - CEDAE).
 - DPE (declaração de possibilidade de fornecimento de energia - AMPLA).
 - DPE (declaração de possibilidade de esgotamento – Odebrecht Ambiental/ Secretaria Adjunta de Saneamento).
- Projeto Urbanístico de parcelamento do solo (Condomínio) - 4 cópias assinadas pelo proprietário da área, ou seu representante legal, pelo autor do projeto e pelo responsável pela execução da obra, e o arquivo digitalizado entregue em meio digital (CD ou DVD), contendo: Planta de Situação; Planta de Localização; Perfis Longitudinais e Transversais; Quadro de Áreas das Frações Ideais e Áreas de Uso Comum).
- Projeto de Arquitetura das Edificações: Plantas Baixas, Fachada, Corte Transversal, Corte Longitudinal, Planta de Situação, Planta de Cobertura, Quadro de Áreas, e Carimbo Padrão. (anexar 1 jogo de plantas no momento da entrada do processo, sendo necessários 4 jogos para aprovação)
- Projetos Técnicos da infra-estrutura básica (projetos complementares) – 2 cópias de cada:
 - Terraplanagem, Arruamento e Pavimentação.
 - Drenagem de Águas Pluviais.
 - Esgotamento Sanitário, aprovado junto à Secretaria Adjunta de Saneamento ou Odebrecht Ambiental, no caso de Condomínios com mais de 60 pessoas.
 - Água Potável, aprovado junto à CEDAE.
 - Iluminação / Rede Elétrica, aprovado junto à Ampla (com ciência da Coordenadoria Geral de Iluminação Pública).

- Paisagismo, aprovado junto à Secretaria de Ambiente e Sustentabilidade.
- Projeto de acesso Viário e Sinalização, aprovado junto à Secretaria de Mobilidade Urbana (quando se tratar de área nas proximidades de rodovias, deverá ser ouvido o DER).

Notas:

- O Autor do Projeto e o Responsável Técnico devem ser cadastrados na P.M.M.
- O Projeto Aprovado do Condomínio deverá ser submetido ao Cartório de Registro de Imóveis, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos previstos na legislação federal aplicável, sob pena de caducidade da aprovação.
- Conceito: "Entende-se por condomínio o conjunto de edificações unifamiliares ou multifamiliares distribuídas em um terreno, dispondo de espaços de uso comum, inclusive vias de circulação interna, correspondendo a cada unidade uma fração ideal do terreno." (Artigo 75, LCM 141/2010)
- Terreno máximo do Condomínio: 3ha (três hectares).
- Via de Acesso: largura mínima = 6,00m / Passeios: largura mínima = 2,00m.
- Área destinada ao uso público: mínimo 10% da área total do Condomínio. (condomínios com até 1 ha são isentos dessa exigência)
- Lixo comum com acesso p/ a rua pública.
- Área de Lazer: obrigatória em Condomínios com mais de 6 unidades (Artigo 119, LCM 016/99).
- Afastamento Frontal obrigatório para a via pública existente.
- Praça de Retorno ("*CUL DE SAC*"): raio mínimo de 6,00m; recomendável em vias sem saída.