

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

ROTEIRO PARA REFORMA E AMPLIAÇÃO

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

Documentação e informações exigidas:

- Croqui e descrição da localização do terreno;
- Documento pessoal;
- Documento de propriedade do imóvel, caso houver.

Procedimento: O proprietário do imóvel ou Responsável Técnico (RT) pelo projeto deverá protocolar, preferencialmente online, o pedido de INFORMAÇÃO BÁSICA. Este documento será fornecido no prazo de até 20 dias úteis a contar da data do pedido e conterá as informações necessárias à apresentação do Levantamento Arquitetônico e do Projeto de Reforma, conforme Leis e Normas municipais.

Protocolo: <https://patrimonio.ouropreto.mg.gov.br/>

2 - PROCEDIMENTOS PARA ANÁLISE

Documentação e informações exigidas:

- Apresentar: ART do levantamento/projeto quitado; ISSQN do RT quitado; e Relatório do Cadastro Técnico Municipal. Registro de Matrícula, obtida no Cartório de Registro de Imóveis de Ouro Preto. O Registro poderá estar em nome do proprietário anterior, desde que esteja acompanhado de Contrato de Compra e Venda/ Escritura.
- Caso o imóvel tenha sido construído antes do ano de 2006, poderá ser analisado como imóvel consolidado, neste caso, apresentar o Requerimento de Imóveis Consolidados preenchido (disponível em: https://ouropreto.mg.gov.br/static/arquivos/menus_areas/requerimento-artigo-58.pdf?dc=14), conforme a Lei nº 534 de 14 de dezembro de 2009.
- Caso o Imóvel esteja localizado em ZPE, será levado em consideração a “Subseção IX Da Tipologia Arquitetônica na ZPE” conforme Lei Complementar nº 93 de 2011.
- Jogo completo do Levantamento Arquitetônico e do Projeto de Reforma (em PDF e DXF/DWG versão 2010 ou anterior), contendo:
 1. Planta de localização (situação) do imóvel, contendo arruamento principal e adjacentes, indicação hachurada da implantação da edificação, indicação dos lotes vizinhos laterais e de fundos, indicação da existência de edificações e respectivos usos, ou lote vago, e indicação de norte verdadeiro. Escala – 1:500 ou 1:1000.
 2. Planta de implantação, contendo limites do terreno com suas cotas exatas e posição de meios-fios; largura e níveis da calçada, curvas de nível e indicação de vegetação de porte existente; indicação do escoamento das águas pluviais e sua saída do terreno; orientação do lote em relação ao norte verdadeiro; delimitação da edificação no terreno, devidamente cotada e hachurada; indicação da área de ocupação; área construída, área pavimentada e área permeável (hachuradas); apresentar quadro e diagrama com essas áreas. Escala – 1:100 ou 1:200.
 3. Plantas baixas dos diversos pavimentos com cotas detalhadas, inclusive de nível e indicação das áreas de cada ambiente, representação da projeção da cobertura, sistemas de abertura dos vãos, quadro de esquadrias, indicação das áreas de cada pavimento junto do título da planta e dos usos de cada ambiente; inserir cotas das diagonais dos cômodos e indicação do sistema construtivo existente, com legenda, no levantamento. Escala – 1:50.
 4. Seções ou cortes longitudinais e transversais: no mínimo um de cada, com indicação obrigatória do perfil do terreno incluindo a representação de muro, passeio e rua com cotas níveis; cotar todas as alturas, inclusive da cota de implantação até a cumeeira; indicar as cotas de nível e os ambientes representados. Escala – 1:50.



**OURO
PRETO**

PATRIMÔNIO
CIDADÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

5. Elevação de todas as fachadas vistas, com indicação das cotas de nível e representação do perfil do logradouro. Escala – 1:50.
 6. Desenho do gradil, devidamente cotado, com representação do perfil do logradouro e perfil da edificação (contorno da fachada frontal) em segundo plano. Escala – 1:100.
 7. Planta de cobertura com indicação da inclinação da cobertura e sua direção, tipo de telha a ser utilizada, representação tracejada da projeção da edificação, devidamente cotada e beirais cotados. Escala – 1:100 ou 1:200.
 8. Levantamento topográfico, com delimitação do terreno precisamente cotada, a representação das curvas de nível com a indicação das respectivas cotas, representação do passeio e logradouro com indicação da existência dos equipamentos públicos existentes, representação da vegetação de grande porte existente e a presença de outros elementos naturais (cursos de água, nascentes, afloramentos rochosos, etc). Deve conter um corte longitudinal e um transversal do terreno.
 9. Planta de Demolição/ Construção: Apresentar as áreas de ocupação existentes e as áreas a construir, com hachuras diferenciadas; indicação diferenciada de construções existentes, a demolir e a construir, em legenda, de acordo com convenção de representação gráfica de reforma. Escala – 1/100 ou 1/200.
 - Paredes da edificação existentes a serem mantidas – em linhas contínuas;
 - Paredes da edificação a demolir – em linhas tracejadas;
 - Paredes a construir – em linhas contínuas e preenchidas em cinza ou hachuradas em 45°.
- Jogo completo do Projeto de Reforma assinado pelo Proprietário e Responsável Técnico contendo:
1. Levantamento topográfico contendo a delimitação do terreno precisamente cotada, a representação das curvas de nível com a indicação das respectivas cotas, representação do passeio e logradouro com indicação da existência dos equipamentos públicos existentes, representação da vegetação de grande porte existente e a presença de outros elementos naturais (cursos de água, nascentes, afloramentos rochosos, etc). Deve conter também um corte longitudinal e um transversal do terreno - ARQUIVO EM DXF
 2. Demais plantas e desenhos acima citados com suas respectivas exigências, referentes ao Projeto de Reforma.

OBS: as peças gráficas deverão ser apresentadas em formatos padronizados, de acordo com as normas de representação gráfica da ABNT. Todas as pranchas devem apresentar carimbos padronizados, numeração e data. O modelo do carimbo (arquivo digital) pode ser solicitado por e-mail (smduh.depro@ouropreto.mg.gov.br).

Procedimento:

- No Portal do Cidadão, o requerente deverá protocolar o Levantamento Arquitetônico e o Projeto de Reforma. O Levantamento Arquitetônico e o Projeto serão analisados e conferidos pelo profissional habilitado da SMDUH, no prazo de 20 (vinte) dias úteis a contar da data de entrada dos mesmos. Havendo necessidade de correções e modificações, o requerente receberá uma “Análise”, contendo as correções, que deverá ser repassada ao RT.
- Ao final, juntamente à emissão do Alvará de Construção, o número de análises é contado e cada reanálise emitida em função de não atendimento ao exposto na análise anterior, gera taxa proporcional ao valor da área construída do imóvel.

3 – EMISSÃO DE ALVARÁ

Documentação e informações exigidas:

- 3 Jogos de cópias físicas do projeto corrigido e assinado pelo Proprietário e Responsável Técnico (se o imóvel estiver em perímetro de tombamento, protocolar 4 jogos de cópias);
- ART ou RRT do projeto arquitetônico quitada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

- ISSQN do RT quitado;
- Relatório do Cadastro Técnico Municipal;
- Registro de Matrícula
- Certidão numérica do imóvel, caso este não possua número atribuído.
- Em caso de imóvel consolidado, apresentar documentação exigida no “CAPÍTULO III – DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA” da Lei nº 534 de 14 de dezembro de 2009.

Procedimento: O proprietário do imóvel ou Responsável Técnico (RT) deverá protocolar o Levantamento Arquitetônico e o Projeto; ou somente a proposta de adequação, desde que contenha, além da Planta Baixa final, a Planta Baixa de Reforma, com as representações da edificação existente. Para aprovação, deverão ser apresentadas cópias físicas, com as correções finais exigidas e demais documentos.

Outras informações:

- O Alvará de Construção possui validade de 18 (meses) a contar da data de sua emissão.
- 01 (uma) cópia aprovada do projeto deverá permanecer permanentemente na obra.
- Quando a obra estiver concluída, deverá ser solicitada a vistoria de **HABITE-SE**, documento que comprova a regularidade do imóvel, autoriza o proprietário a utilizar a edificação e certifica que a obra foi executada conforme o projeto aprovado.