



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO

CEP: 35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

INFORMAÇÃO BÁSICA OBRA SIMPLIFICADA

Subsecretaria de Engenharia e Arquitetura

Endereço:	Data:
------------------	--------------

A autorização simplificada de obra trata-se de um processo de análise de pedidos de autorização para pequenas obras de reparo, manutenção e/ou reforma que não descaracterize a edificação existente, não aumente ou diminua sua área construída e não altere o uso original desta.

AUTORIZAÇÃO SIMPLIFICADA DE OBRA

Decreto 22/2001, Art. 1º, Parágrafo Único. Todas as obras localizadas em área urbana no município de Mariana (mapa 2, anexo 1 do Plano Diretor LC 016/2004) deverão ser devidamente licenciadas pela Prefeitura Municipal de Mariana.

TIPOS DE OBRAS PASSÍVEIS DE AUTORIZAÇÃO SIMPLIFICADA

- Pintura de fachada.
- Substituição e reforma de telhado.
- Colocação de telhado, desde que não gere área construída/utilizável sob esta cobertura.
- Substituição de esquadrias (gradil, portas, janelas, batentes, etc).
- Abertura de portas e janelas na fachada, desde que respeitado o código civil brasileiro.
- Execução de muro de fechamento frontal de lote.
- Obras paisagísticas ou de execução de estruturas como caixa d'água, piscina, deck, etc., desde que não gere área coberta. Reforço estrutural de edificação.
- Reforma interna.
- Colocação de tapume para segurança na obra.
- Reforma e/ou adequação de calçadas.
- Reformas em geral, desde que não acrescente ou diminua área construída.

Observações:

- Reforma interna de edificação não necessita de autorização, desde que o uso do imóvel seja mantido e não haja acréscimo de novas unidades habitacionais e/ou comerciais. Se este for o caso, o processo deverá ser de regularização com reforma.
- Execução de muro de fechamento de lote, desde que não seja estrutural (de arrimo) não necessita de autorização, porém deve ser em comum acordo com o vizinho (conforme código civil brasileiro).
- Construção de terraço (cobertura tipo paulista) é considerada acréscimo de área e não é passível de autorização simplificada. Além disso, não é permitido este tipo de cobertura na Área de Proteção Cultural Intensiva – APCI (Centro Histórico de Mariana) e nos bairros do entorno, visíveis do Centro Histórico.

PROCEDIMENTOS A SEREM REALIZADOS

Abrir processo junto ao município, no setor de Documentação e Arquivo / Protocolo, localizado no edifício da Prefeitura Municipal, localizado na Praça J.K., s/nº, centro. O assunto do processo a ser aberto é: Autorização Simplificada de Obra; e será direcionada a secretaria de Obras e Planejamento Urbano para análise.

Documentos necessários:

- Cópia do IPTU quitado do ano vigente
- Cópia de documento pessoal com foto do proprietário
- Cópia do documento de posse do imóvel (Certidão de Registro do Imóvel ou Compra e Venda público)
- Carta / Requerimento de autorização para obra simplificada (texto descrevendo a situação pretendida para autorização de obra)
- Relatório fotográfico do imóvel alvo da obra, destacando as partes da edificação que sofrerão intervenção.
- Croqui (a mão ou digitalizado) da alteração proposta na edificação (quando for o caso de reforma) de modo a auxiliar na compreensão da análise.
- R.T. de execução de obra (quando se tratar de obra de reforço estrutural de edificação).
- Para imóvel inserido em perímetro tombado federal, ou entorno de edificações tombadas isoladamente, deve-se anexar autorização simplificada daquele órgão, obtida previamente junto ao escritório técnico do IPHAN em Mariana.

Após analisado o processo, este terá seu pedido deferido ou indeferido:

Caso seja deferido, o requerente obterá autorização simplificada.

Caso seja indeferido, será informado o trâmite adequado necessário para obtenção da autorização para execução da obra, possivelmente por não se tratar de obra simplificada de acordo com o entendimento técnico.

OUTRAS NOTAS A SEREM OBSERVADAS

- Cabe ao requerente obter acompanhamento técnico da obra a ser executada.
- Conforme Código Civil, Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de 1,5m do terreno vizinho. As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos 0,75m.
- Edificações novas comerciais, institucionais e edifícios multifamiliares devem atender a NBR 9050, referente à acessibilidade;
- A autorização simplificada não reconhece posse ou propriedade do imóvel.
- A autorização simplificada não autoriza quaisquer tipos de intervenção que não esteja expressamente descrito no corpo do documento de autorização emitido pelo município.
- A autorização simplificada não gera Baixa de Construção ou Habite-se.
- A autorização simplificada não é registrável no Cartório de Registro de Imóveis.
- A autorização simplificada não interfere na relação entre vizinhos, sendo um acordo entre o município e a parte interessada.
- A autorização simplificada não dispensa autorizações em outros níveis de governo e/ou órgãos públicos.
- Para imóvel inserido em perímetro tombado pelo IPHAN, deve-se anexar autorização simplificada daquele órgão, obtida previamente.