Manual de Orientação Técnica e Checklist de Protocolo

Intervenções em Bens Protegidos pelo IPHAE no Município de Bagé
(Instrução Normativa nº 04/2026)

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAGÉ — GESTÃO DE OBRAS PRIVADAS

GOVERNO MUNICIPAL BAGÉ Viva um novo tempo | SEHAB Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária Gestão de Obras Privadas

PROTOCOLO ELETRÔNICO	ATENDIMENTO PRESENCIAL	CONTATO TELEFÔNICO	ACOMPANHAMENTO ONLINE
Envio exclusivo em PDF: **certidoes.geplan@bage.rs.gov.br**	Av. General Osório, 998 Bagé / RS	Fone: (53) 3247-1890 / 3242-9230 **WhatsApp: (53) 99931-9693**	Portal Serviços Bagé **servicosonline.bage.rs.gov.br/consulta-protocolo**

4 MODALIDADES	17 CATEGORIAS	PROTOCOLO ÁGIL	DESBUROCRATIZAÇÃO
Processuais	**Materialidades**	**100% Digital**	**DGO + DEO**
Informação até Reavaliação	Roteiros R01 ao R17	Via e-mail em formato PDF	Sem duplicação documental

1. ENVIO DO PROCESSO E DOCUMENTAÇÃO GERAL OBRIGATÓRIA (DGO)

A **Instrução Normativa IPHAE nº 04/2026** estabelece que a Prefeitura Municipal de Bagé (através do setor de Gestão de Obras Privadas) atua como órgão receptor e formalizador dos expedientes direcionados ao órgão de patrimônio estadual. A abertura de qualquer solicitação — independentemente da modalidade ou categoria material — exige a apresentação completa da **Documentação Geral Obrigatória (DGO)** (Artigo 19 da IN 04/2026 e Roteiro IPHAE-R01), reunida em formato digital (PDF) e enviada para o e-mail: **certidoes.geplan@bage.rs.gov.br**.

1. Requerimento Padrão IPHAE (Formulário IPHAE-F01)

Preenchimento integral com qualificação do requerente, endereço do imóvel, modalidade da demanda e categoria(s) de intervenção. Assinado pelo proprietário/possuidor legal e pelo responsável técnico (exclusivamente quando a atividade exigir RT).

2. Croquis de Localização ou Planta de Situação

Representação gráfica nítida indicando a posição exata do lote na malha urbana de Bagé, vias públicas confrontantes, esquina de referência e a orientação precisa do Norte magnético.

3. Relatório Fotográfico Padronizado (Formulário IPHAE-F09)

Caderno de fotografias coloridas, nítidas e atuais contemplando: (a) visão geral da fachada inteira; (b) detalhes dos elementos construtivos que receberão a intervenção; (c) imóveis vizinhos confrontantes lindeiros; e (d) inserção contextualizada na paisagem urbana do entorno imediato.

2. MODALIDADES DE DEMANDA E TIPOS DE PROCESSO (ART. 4º DA IN 04/2026)

O atendimento é estruturado em quatro modalidades formais, permitindo que cada solicitação receba o rito proporcional à sua complexidade. O interessado deve assinalar com precisão a modalidade pretendida no Requerimento Padrão (IPHAE-F01):

Modalidade	Finalidade Principal	Exige Projeto?	Tramitação e Peças Exigidas
Solicitação de Informação	Obtenção de informação cadastral, documental ou certidão oficial sobre o imóvel, incluindo confirmação de tombamento estadual ou poligonal de entorno.	**Não** Sem obra física	Requer apenas identificação do interessado e do imóvel no **Formulário IPHAE-F01**. Não há análise de projeto.
Consulta Prévia	Manifestação preliminar e facultativa para orientação sobre intervenção arquitetônica ou urbanística em fase conceitual. *Não autoriza obras.*	**Não** Dispensa executivo	Exige Requerimento Padrão (**IPHAE-F01**), fotos (**IPHAE-F09**) e elementos conceituais suficientes (croquis ou memorial).
Solicitação de Aprovação de Intervenção	Análise técnica conclusiva de projeto arquitetônico, obra, reforma, restauro, demolição ou serviço para autorização formal prévia à execução física.	**Sim** Conforme a obra	Exige **DGO completa** (F01, croquis e F09) acompanhada da **DEO** específica da categoria (Anexo I da IN 04/2026).
Pedido de Reavaliação	Reexame fundamentado de indeferimento, condicionante ou entendimento emitido pelo IPHAE com o qual o requerente discorde tecnicamente.	**Não novo projeto**	**Não é necessário reenviar todo o processo:** apresenta-se o Requerimento de Reavaliação (**Formulário IPHAE-F04**) com o protocolo original e memorial recursal fundamentado.

3. ORIENTAÇÕES TÉCNICAS E PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

Pintura e Manutenção Simplificada

Para a manutenção ordinária, conservação e pintura de imóveis em **todos os níveis de proteção** (tombados ou entorno), **não é necessária prospecção cromática**. A solicitação pode ser requerida **diretamente pelo proprietário ou possuidor legal**, sem necessidade de Responsável Técnico (ART/RRT), desde que o Requerimento Padrão (IPHAE-F01) seja preenchido indicando o emprego de **cores em tons pastéis e tinta com acabamento fosco** (Portaria IPHAE nº 149/2022). São vedadas tintas refletoras ou tons berrantes.

Exigência de Responsabilidade Técnica (ART / RRT)

A apresentação de ART (CREA) ou RRT (CAU) é **obrigatória estritamente para atividades cuja legislação profissional determine a responsabilidade técnica**.

- **Exigem ART/RRT:** Reformas com alteração estrutural/alvenaria, restauração, construção nova, ampliação, demolição, projetos estruturais e engenharia.
- **Dispensam ART/RRT:** Solicitação de informação, consulta prévia conceitual, manutenção ordinária e pintura predial sem alteração de alvenaria, que **pode ser requerida diretamente pelo proprietário ou possuidor**.

Obras e Ações Emergenciais (Artigo 8º da IN 04/2026)

Em situações de **risco grave e iminente** à integridade de pessoas, segurança pública ou estabilidade do patrimônio protegido (risco de desabamento ou colapso), **as medidas estritamente necessárias para a eliminação ou redução imediata do perigo podem preceder a manifestação prévia do IPHAE**.

- **Procedimento Obrigatório:** Comunicação formal e imediata à Gestão de Obras Privadas e ao IPHAE com fotos da emergência, justificativa das ações de escoramento e posterior apresentação de projeto regularizador das obras definitivas.

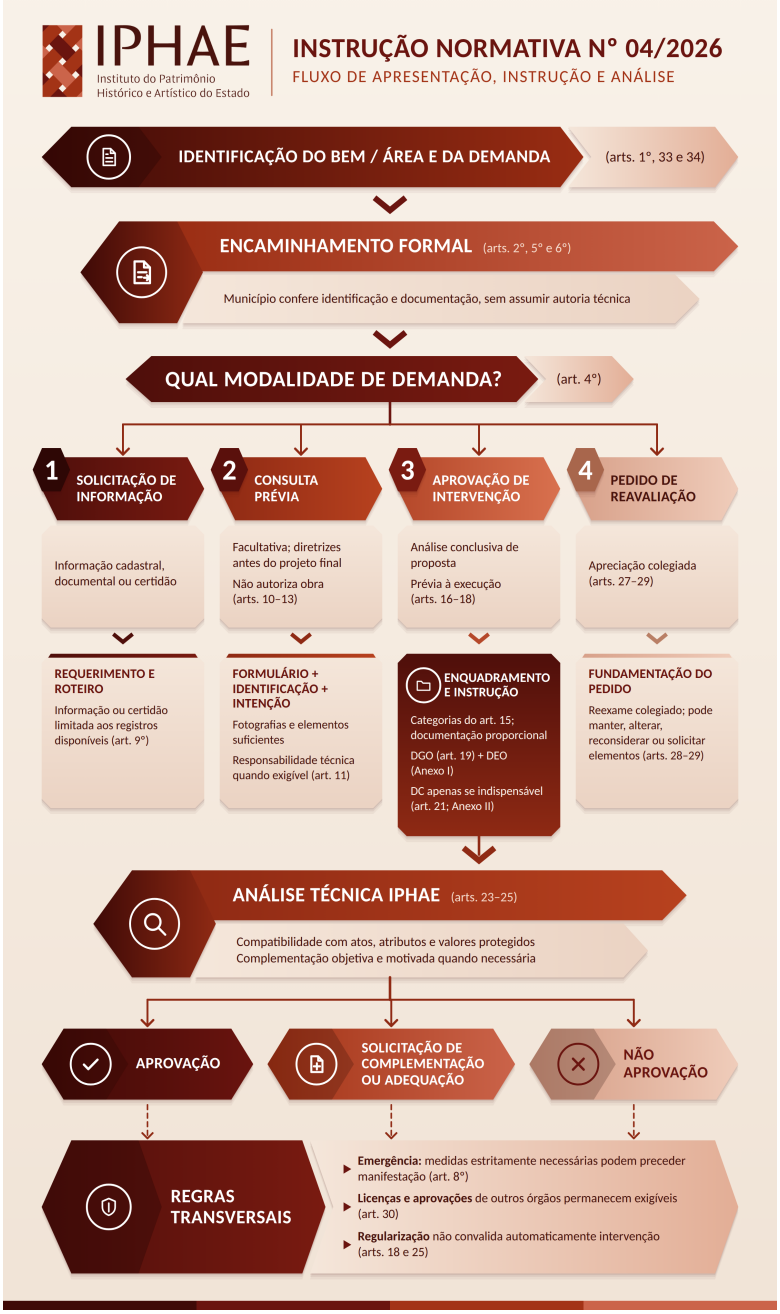
Exigência de Matrícula do Imóvel: Quando é Obrigatória?

Nem todas as demandas necessitam de certidão da matrícula do Registro de Imóveis:

- **Matrícula Obrigatória:** Construções novas, ampliações, reformas com alteração de área construída ou de compartimentação física, demolições, parcelamento do solo e regularizações.
- **Matrícula Dispensada:** Manutenção, conservação, pintura, pedidos de informação, consultas prévias, instalações provisórias e publicidade/comunicação visual (bastando a identificação do endereço e comprovante de vínculo/posse no Formulário IPHAE-F01).

FLUXOGRAMA OPERACIONAL OFICIAL DA INSTRUÇÃO NORMATIVA IPHAE Nº 04/2026

O fluxograma abaixo sintetiza o rito processual padrão estabelecido pelo IPHAE para análise de intervenções em bens protegidos e áreas de entorno. Observe as etapas sequenciais desde a identificação da demanda e encaminhamento formal pelo Município até a deliberação técnica final:



DIRETRIZES DE CORES

Conforme estabelecido no Código de Obras do Município de Bagé, os projetos arquitetônicos com alteração física devem adotar rigorosamente a convenção cromática gráfica padrão:

- **AMARELO:** Elementos a DEMOLIR ou suprimir.
- **VERMELHO:** Elementos a CONSTRUIR ou acrescer.
- **AZUL:** Elementos existentes a MANTER / conservar.

DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA (DEO)

A DEO estabelece os elementos técnicos adicionais proporcionais ao porte de cada obra (Anexo I da IN 04/2026). Nas próximas páginas, utilize o checklist completo estruturado por ícones temáticos para preparar seus arquivos antes do envio.

AVISO DE VALIDADE LEGAL

Este manual possui caráter orientativo e facilitador, não possuindo validade legal autônoma. Devem ser rigorosamente seguidas as normativas do IPHAE e a Portaria 149/2022. Em caso de divergência, consulte sempre o portal www.iphae.rs.gov.br.

DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR (DC)

O IPHAE poderá solicitar documentação complementar tais como: perfil da testada, levantamento topográfico, perspectiva, prospecção cromática, laudo, plano de conservação dentre outros.

CHECKLIST PRÁTICO PRÉ-PROTOCOLO — DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA OBRIGATÓRIA (DEO)

Apresentamos a matriz de conferência das categorias de intervenção previstas na **Instrução Normativa IPHAE nº 04/2026**. Localize a categoria correspondente a sua proposta e verifique a juntada de todas as peças exigidas antes do envio eletrônico:

Manutenção e Conservação (Roteiro IPHAE-R03)

[ ] Identificação detalhada dos elementos e locais que receberão reparos ou pintura (Formulário IPHAE-F01).

[ ] Descrição de métodos e especificação dos materiais empregados (especificar acabamento fosco e tons pastéis) (Formulário IPHAE-F01).

[ ] Fotografias detalhadas dos trechos degradados ou a conservar (Formulário IPHAE-F09 – Padrão de Registro Fotográfico).

Dispensadas ART/RRT e matrícula se solicitado diretamente pelo proprietário sem intervenção estrutural.

Reforma em Edificação Existente (Roteiro IPHAE-R04)

[ ] Levantamento cadastral arquitetônico e identificação pormenorizada das áreas afetadas pela intervenção.

[ ] Plantas baixas, cortes significativos e elevações das fachadas existentes e propostas.

[ ] Representação gráfica diferenciando elementos a demolir (amarelo), a construir (vermelho) e a manter (azul).

[ ] Memorial descritivo com especificação de materiais, acabamentos e modificações funcionais pretendidas.

[ ] ART / RRT de projeto e execução devidamente quitada.

[ ] Cópia da certidão atualizada da matrícula do imóvel (se houver alteração de área ou compartimentação física).

Restauração de Bem Tombado Individualmente (Roteiro IPHAE-R05)

[ ] Levantamento arquitetônico cadastral rigoroso (morfologia, sistemas construtivos tradicionais e tipologia).

[ ] Diagnóstico detalhado do estado de conservação com mapeamento sistemático de danos e patologias.

[ ] Caderno técnico de especificações com materiais e técnicas rigorosamente compatíveis com os sistemas originais.

[ ] RRT/ART com atribuição profissional específica em restauração do patrimônio histórico cultural.

[ ] Certidão atualizada da matrícula imobiliária do bem.

Construção Nova em Área Protegida ou Entorno (Roteiro IPHAE-R06)

[ ] Planta de situação, localização e implantação com recuos, afastamentos e cotas de divisa.

[ ] Fachadas contextualizadas demonstrando o gabarito de altura em relação aos imóveis lindeiros da rua.

[ ] Plantas baixas de todos os pavimentos e cortes esquemáticos longitudinais e transversais.

[ ] Memorial justificativo da inserção volumétrica na paisagem urbana histórica de Bagé.

[ ] ART / RRT de projeto quitada e certidão atualizada da matrícula do imóvel.

Ampliação de Edificação Existente (Roteiro IPHAE-R07)

[ ] Planta de implantação demonstrando a taxa de ocupação e índices urbanísticos pretendidos.

[ ] Pranchas gráficas diferenciando a edificação existente da área acrescida (convenção amarelo/vermelho/azul).

[ ] Plantas baixas, cortes e fachadas contextualizadas com a volumetria da rua e vizinhança.

[ ] Memorial descritivo e justificativo do impacto visual da nova volumetria.

[ ] ART / RRT de projeto quitada e certidão atualizada da matrícula do imóvel.

Demolição Total ou Parcial (Roteiro IPHAE-R08)

[ ] Justificativa técnica minuciosa da necessidade de demolição (laudo de ruína estrutural quando cabível).

[ ] Levantamento fotográfico integral e cadastral da edificação a ser suprimida (Formulário IPHAE-F09).

[ ] ART / RRT de laudo técnico e de responsabilidade profissional pela demolição.

[ ] Certidão atualizada da matrícula do imóvel.

Publicidade, Sinalização e Mídia Exterior (Roteiro IPHAE-R09)

- [ ] Elevação da fachada contendo fotomontagem ou simulação gráfica do letreiro/anúncio instalado.
- [ ] Desenho cotado detalhando suporte, dimensões (comprimento e altura), sistema de fixação e iluminação.
- [ ] Adequação rigorosa à Portaria 149/2022 (proibido encobrir vergas, ornatos, cimalhas ou elementos vazados).
- [ ] Memorial descritivo com especificação de materiais e cores (ou Formulário IPHAE-F01).

Matrícula dispensada. ART/RRT necessária apenas para estruturas autoportantes complexas.

Instalações Provisórias e Estruturas Temporárias (Roteiro IPHAE-R12)

- [ ] Planta de situação e implantação com a demarcação das estruturas desmontáveis ou temporárias.
- [ ] Detalhamento dos materiais, sistemas de montagem, ancoragem e garantia de ausência de dano ao patrimônio.
- [ ] Memorial descritivo com definição rigorosa do período de permanência e cronograma de desmobilização.
- [ ] Plano de desmonte e recomposição integral do local ao estado original.

Matrícula dispensada. ART/RRT necessária apenas para palcos, coberturas ou estruturas de grande porte.

Intervenções em Vegetação e Paisagem (Roteiro IPHAE-R13)

- [ ] Levantamento planialtimétrico cadastrando os espécimes arbóreos existentes na área.
- [ ] Inventário botânico identificando espécies, porte, estado fitossanitário e interesse paisagístico/cultural.
- [ ] Planta de intervenção indicando claramente as árvores a manter, podar, transplantar ou suprimir.
- [ ] Justificativa técnica e memorial do plano de compensação ou replantio paisagístico.
- [ ] ART / RRT de profissional habilitado (Agronomia, Engenharia Florestal ou Biologia).

Parcelamento do Solo e Configuração Fundiária (Roteiro IPHAE-R14)

- [ ] Planta de situação e confrontações indicando a inserção em área protegida ou entorno.
- [ ] Levantamento topográfico planimétrico cadastral do lote ou gleba originária.
- [ ] Projeto urbanístico demonstrando a nova configuração fundiária (desmembramento, remembramento ou loteamento).
- [ ] Memorial descritivo contendo as dimensões, áreas resultantes e confrontações de cada lote resultante.
- [ ] Certidão atualizada da matrícula imobiliária do imóvel originário e ART/RRT do responsável técnico.

Regularização de Obras Executadas (Roteiro IPHAE-R15)

- [ ] Levantamento cadastral arquitetônico rigoroso demonstrando a situação de fato (conforme executado).
- [ ] Registro fotográfico atual e completo evidenciando toda a intervenção realizada (Formulário IPHAE-F09).
- [ ] Memorial descritivo elucidando a natureza das obras executadas e comprovação da época da execução.
- [ ] Laudo técnico de estabilidade e segurança estrutural (quando a intervenção envolver alterações físicas).
- [ ] ART / RRT de laudo e regularização, acompanhada da certidão atualizada da matrícula do imóvel.

Obras e Ações Emergenciais (Roteiro IPHAE-R16)

- [ ] Notificação e comunicação imediata de ocorrência de risco fundamentada à Gestão de Obras e ao IPHAE.
- [ ] Relatório fotográfico emergencial da área sinistrada antes e logo após a medida adotada (Formulário IPHAE-F09).
- [ ] Relatório descritivo sucinto das medidas emergenciais executadas (escoramento, cobertura provisória, contenção).
- [ ] Termo formal de compromisso para protocolização posterior do projeto definitivo de consolidação/restauro.

Projetos de Engenharia e Sistemas Prediais (Roteiro IPHAE-R17)

- [ ] Pranchas executivas completas das especialidades (estrutural, fundações, elétrica, hidrossanitária, SPDA).
- [ ] Análise técnica pormenorizada de interferências e compatibilização com as estruturas e elementos protegidos.
- [ ] Memorial descritivo com especificações técnicas e materiais a empregar.
- [ ] ART / RRT quitada para cada projeto de engenharia apresentado.