DECRETO Nº 17.247, de 09 de maio de 2025.

Revoga o Decreto nº 14.713, de 09 de agosto de 2021, e regulamenta o disposto na Lei Complementar nº 244, de 24 de maio de 2024.

A PREFEITA DE JUIZ DE FORA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 47, VI, da Lei Orgânica Municipal, e considerando o disposto na Lei Complementar nº 244, de 24 de maio de 2024, que dispõe sobre a transferência do direito de construir de imóveis protegidos por tombamento, estabelece incentivos, obrigações e sanções relativas à preservação dos mesmos e dá outras providências,

DECRETA:

CAPÍTULO I
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 1º O direito de construir transferido ou recebido, nos termos da Lei Complementar nº 244/2024, as certidões pertinentes, assim como todos os procedimentos de aplicação do instrumento de política urbana da Transferência do Direito de Construir (TDC), obedecerão às disposições do presente Decreto.

Art. 2º Para fins deste Decreto, considera-se:

I - Declaração de Potencial Passível de Transferência (DPPT) como aquela fornecida pelo órgão responsável pela análise de aprovação de projetos, contendo a área passível de ser transferida pelo imóvel gerador (ANEXO I-A);

II - Certidão de Transferência do Direito de Construir (CTDC) como aquela fornecida pelo órgão responsável pela análise e aprovação de projetos, em conjunto com o órgão responsável pela Administração Patrimonial, após análise do estado de conservação do bem tombado pelo órgão de proteção do Patrimônio Cultural do Município. A certidão formalizará e conterá a área passível de transferência e o percentual que poderá ser negociado (ANEXO I-B);

III - Declaração de Potencial Passível de Aplicação (DPPA) como aquela fornecida pelo órgão responsável pela análise e aprovação de projetos, contendo a área máxima autorizada para acréscimo no imóvel receptor (ANEXO I-C);

IV - Adquirente do potencial construtivo como aquele terceiro que, sem indicar um imóvel receptor, torna-se proprietário do potencial adicional de construção gerado e com ele negociado pelo proprietário do imóvel gerador.

Art. 3º A emissão da CTDC dependerá, mediante protocolo assinado pelo proprietário do imóvel gerador, através da Plataforma Prefeitura Ágil, da apresentação dos seguintes documentos:

I - Cópia da Matrícula do Imóvel Gerador, atualizada a menos de 90 dias, constando a averbação do tombamento;

II - Certidão Negativa de Débitos municipais de Juiz de Fora, atualizada a menos de 90 dias;

III - Cópia do espelho de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) do exercício;

IV - Cópia do levantamento arquitetônico do imóvel gerador em arquivos com extensão PDF e DWG elaborado por um profissional registrado no CREA ou CAU, contendo no mínimo planta de situação, implantação, corte esquemático com a indicação das cotas de altura e quadro de áreas;

V - Cópia do Contrato Social ou a última alteração contratual, em caso de pessoa jurídica;

VI - Termo de Inventariante contendo a designação do inventariante, em caso de espólio;

VII - Original e cópia do(s) DAM(s) (Documentos de Arrecadação Municipal) quitado(s), referente(s) à emissão dos Laudos Técnicos exigidos;

VIII - Procuração e documento de identificação do procurador, se for o caso;

IX - Laudo do Estado de Conservação do imóvel gerador conforme modelo presente no ANEXO II elaborado por um profissional da Arquitetura e Urbanismo com o devido Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Art. 4º O procedimento de concessão do potencial construtivo seja integral ou parcial, para o imóvel receptor ou o terceiro adquirente, será formalizado com a entrega ao interessado, mediante recibo, da CTDC, atualizada a cada transferência realizada, constando o percentual do potencial construtivo transferido e o saldo remanescente de potencial do imóvel.

§ 1º O controle das referidas transferências também será mantido no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI).

§ 2º Ocorrendo a transferência parcial do potencial construtivo de um imóvel tombado, conforme previsto no art. 5 da Lei Complementar nº 244/2024, será emitida uma certidão dessa transferência e a nova CTDC será emitida em substituição a anterior, constando o novo saldo de potencial construtivo a ser transferido.

Art. 5º Anteriormente aos procedimentos de emissão da CTDC, o proprietário do imóvel gerador poderá solicitar ao órgão responsável pela aprovação de projetos a Declaração de Potencial Passível de Transferência (DPPT), mediante a apresentação dos documentos descritos no art. 3º.

§ 1º O potencial construtivo passível de transferência será calculado pela multiplicação da área do terreno pelo coeficiente de aproveitamento autorizado pelo zoneamento, considerando o modelo de ocupação da categoria de uso mais favorável, conforme estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º As informações preliminares incluídas na DPPT serão emitidas, em até 30 dias úteis, em nome do(s) proprietário(s) ou procurador, do imóvel gerador, conforme matrícula do imóvel.

§ 3º A DPPT emitida terá caráter precário, apenas consultivo em relação ao potencial construtivo que poderá ser gerado pelo imóvel tombado, não vinculante em relação aos valores vigentes à época da efetiva geração do potencial por meio da emissão da CTDC.

Art. 6º Para a emissão da CTDC, assim definida pela Lei Complementar nº 244/2024, observar-se-á:

I - O interessado deverá encaminhar o Laudo do Estado de Conservação do Imóvel Gerador conforme modelo presente no ANEXO II elaborado por um profissional da Arquitetura e Urbanismo com o devido Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ao órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural do Município, que irá analisar o documento e solicitar reajustes ao interessado, quando necessário, ou validar o Laudo entregue;

II - Após a validação do Laudo do Estado de Conservação do Imóvel Gerador, o órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural do Município, por meio do Departamento responsável, o encaminhará, em até 30 dias, ao órgão responsável pela análise e aprovação de projetos, que procederá ao cálculo da área passível de transferência, para fins de emissão da Certidão de Transferência do Direito de Construir (CTDC).

Parágrafo único. O Laudo do Estado de Conservação do Imóvel Gerador terá a validade máxima de um ano após a validação do órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural do Município.

Art. 7º Anteriormente aos procedimentos de recepção e aplicação do potencial construtivo adicional, o órgão responsável pela aprovação de projetos instruído pela IB, fornecerá, em até 30 dias úteis, Declaração de Potencial Passível de Aplicação (DPPA), com conteúdo que informe ao interessado as possibilidades de recebimento e aplicação de potencial, de acordo com as características do lote e do modelo de ocupação da categoria de uso a ser praticada.

§ 1º As informações preliminares incluídas na Declaração serão emitidas em nome do proprietário do possível imóvel receptor, conforme matrícula do imóvel.

§ 2º A Declaração de Potencial Passível de Aplicação (DPPA) emitida terá caráter precário, apenas consultivo em relação ao potencial construtivo adicional aplicável no imóvel receptor, não vinculante em relação aos valores vigentes à época da efetiva recepção do potencial.

Art. 8º Nos casos em que houver a alienação ou transferência não onerosa, também deverão ser observados os procedimentos estabelecidos nos artigos anteriores para geração e recepção de potencial.

Parágrafo Único. A transferência estará condicionada à avaliação do imóvel tombado e só será permitida mediante a análise do estado de conservação por meio do Laudo técnico, validado tecnicamente pelo departamento responsável.

CAPÍTULO II
DA CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 9º A emissão ou atualização da Certidão de Transferência do Direito de Construir (CTDC) deverá conter as seguintes informações:

I - Sobre os imóveis geradores:

a) nome e dados do proprietário do imóvel gerador;

b) endereço do imóvel gerador;

c) número de sua inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal;

d) número de matrícula no Registro Geral de Imóveis;

e) área total passível de transferência;

f) percentagem autorizada, a partir de análise do patrimônio, a ser negociada;

g) data de emissão da certidão;

h) valor venal do metro quadrado do terreno do imóvel gerador (R$/m²);

i) coeficiente de aproveitamento previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, utilizado no cálculo da área a ser transferida, considerando o modelo de ocupação da categoria de uso mais favorável;

j) área total do lote;

k) número do decreto de tombamento.

II - Sobre os imóveis receptores, quando houver:

a) nome e dados do proprietário do imóvel receptor;

b) endereço do imóvel receptor;

c) número de sua inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal;

d) número da matrícula no Registro Geral de Imóveis;

e) área acrescida;

f) valor venal do metro quadrado do terreno receptor (R$/m²);

g) e o coeficiente de aproveitamento previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, utilizado no cálculo da área a ser acrescida, considerando o autorizado para o lote.

III - Sobre os adquirentes, quando houver:

a) nome e dados do adquirente;

b) dados do imóvel gerador;

c) área adquirida do imóvel gerador.

Art. 10. As atualizações deverão ser registradas na CTDC, incluindo quando houver:

I - alteração nos dados das partes;

II - alteração nos dados de equivalência de metragem quadrada, conforme legislação vigente;

III - inserção das datas das respectivas transações;

IV - alterações de propriedade do imóvel gerador e/ou receptor;

V - alteração do estado de conservação do bem, constatada pelo departamento responsável do órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural do Município.

Art. 11. Ocorrendo a transferência parcial do direito de construir de um imóvel gerador, a CTDC deverá ser atualizada, constando o novo saldo passível de transferência, excluída a parcela já transferida.

CAPÍTULO III
DA GERAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 12. O deferimento da CTDC e a respectiva averbação habilitarão o proprietário a transferir o seu direito de construir:

I - De forma integral, se o imóvel possuir 100% (cem por cento) de desconto de IPTU ou se a estrutura for avaliada como em bom estado de conservação em 70% ou mais dos quesitos de que trata o ANEXO II, conforme modelo de Laudo do órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural do Município;

II - De forma parcial, se a estrutura do imóvel gerador for avaliada como em bom estado de

conservação em menos de 70% dos quesitos de que trata o ANEXO II, conforme modelo de Laudo do órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural do Município, podendo transferir os potencias nas seguintes proporção e forma:

a) Os primeiros 35% após a emissão da Certidão de Transferência do Direito de Construir pelo órgão responsável pela análise e aprovação de projetos, conforme art. 6º da Lei Complementar nº 244/2024;

b) 35% mediante apresentação de Plano de Ação para a melhoria do estado de conservação do imóvel, aprovado pelo órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural do Município, contendo os seguintes documentos, conforme art. 7º da Lei Complementar nº 244/2024:

1. projeto de restauração do imóvel gerador, elaborado por profissional habilitado, respeitando o inc. I do art. 6º da Lei nº 10.777/2004;

2. projeto arquitetônico de aproveitamento, reforma ou adequação, observada a legislação em vigor e de acordo com o respectivo processo de tombamento, respeitando o inc. II do art. 6º da Lei nº 10.777/2004;

3. cronograma de execução, assinado pelo responsável técnico legalmente habilitado.

c) 30% após a comprovação da execução pelo órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural do Município das obras previstas pelo Plano de Ação aprovado na transferência anterior.

Parágrafo único. O potencial construtivo gerado por imóvel público será liberado em sua integralidade independentemente do estado de conservação, mediante certame público nos termos da legislação vigente, conforme art. 9º da Lei Complementar nº 244/2024.

CAPÍTULO IV
DA RECEPÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 13. O potencial construtivo adicional adquirido em um imóvel receptor e a respectiva averbação estará condicionada à apresentação dos seguintes documentos:

I - Via da CTDC atualizada do imóvel gerador;

II - Cópia de documento(s) de identificação com foto do(s) proprietário(s) do imóvel receptor;

III - Cópia da Matrícula do Imóvel receptor ou Registro do Imóvel receptor, e a Certidão Negativa de Ônus Reais emitida por todos os Cartórios de Registros de Imóveis de Juiz de Fora - atualizados em 90 dias;

IV - Cópia da guia de IPTU do exercício;

V - Cópia do Contrato Social ou última alteração contratual, em caso de pessoa jurídica;

VI - Termo de Inventário contendo a designação do inventariante, em caso de espólio;

VII - Procuração, em caso de haver procurador; VIII - Declaração de Potencial Passível de Aplicação (DPPA) fornecido pelo órgão responsável pela análise e aprovação de projetos, quando houver.

Art. 14. No momento da aplicação do potencial adicional construtivo, o órgão responsável pela análise e aprovação de projetos procederá à averbação, na CTDC, da conversão do potencial adicional adquirido em potencial adicional aplicado ao imóvel receptor, registrando também o saldo remanescente, se houver.

§ 1º Considera-se aplicado o potencial adicional construtivo no momento da aprovação do projeto pelo órgão responsável pela análise e aprovação de projetos.

§ 2º O cálculo da conversão de área adicional aplicada no imóvel receptor será feito conforme fórmula descrita no art. 2º da Lei Complementar nº 244/2024, tendo como base o valor venal do metro quadrado (R$/m²), pelo órgão responsável pela Administração Patrimonial do Município, para fins de definição do saldo remanescente a ser registrado na CTDC.

Art. 15. Para a aplicação do potencial adicional de construção no imóvel receptor serão considerados os seguintes setores e seus respectivos incrementos no coeficiente de aproveitamento (CAs):

I - Setor I: Na UTI (Unidade Territorial I) e nos corredores das demais UTs (Unidades Territoriais) conforme lei que dispõe sobre o uso e ocupação do solo, será permitido o incremento de até 20% do coeficiente de aproveitamento vigente, considerando o autorizado para a categoria de uso do solo a ser implantada no lote;

II - Setor II: Demais localidades das UTII até UTXVI, conforme Art. 3º, parágrafo único da Lei Complementar nº 244/2024, caberá ao órgão responsável pelo Planejamento Urbano, avaliar as condições para a transferência;

III - Setor III: Nas Operações Urbanas Consorciadas (OUC) será permitido o incremento delimitado em sua legislação específica.

CAPÍTULO V
DA RENOVAÇÃO DA GERAÇÃO DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 16. A renovação da geração do direito de construir, após 5 (cinco) anos da emissão da CTDC, nos termos do art. 10 da LC nº 244/2024, observado o disposto no art. 6º, dependerá dos seguintes requisitos:

I - de forma integral, se a estrutura for avaliada como em bom estado de conservação em 85% ou mais dos quesitos de que trata o ANEXO II, conforme Laudo do órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural do Município;

II - de forma parcial, se a estrutura do imóvel gerador for avaliada como em bom estado de conservação entre 70% e 85% dos quesitos de que trata o ANEXO II, conforme laudo do órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural do Município, na proporção estabelecida pelo art. 13 deste Decreto.

§ 1º A CTDC será atualizada com a renovação e, novamente, a cada transferência realizada, constando o percentual do potencial construtivo transferido e o saldo remanescente de potencial do imóvel.

§ 2º A CTDC poderá ser indeferida mediante decisão fundamentada do órgão responsável pela proteção do Patrimônio Cultural do Município que identifique situação grave do estado de conservação do imóvel, que represente risco de ruína ou destruição, ainda que não fundamentada nos percentuais dos incs. I e II.

§ 3º Assim como na geração anterior de potencial construtivo por imóvel público, será liberada a transferência da integralidade do percentual gerado, independentemente do estado de conservação, dada a obrigação legal de que o valor arrecadado com sua alienação seja integralmente investido na conservação do patrimônio cultural, conforme art. 9º da Lei Complementar nº 244/2024.

Art. 17. Ocorrendo a transferência parcial do direito de construir de um imóvel gerador, a CTDC deverá ser novamente atualizada, constando a renovação realizada e o novo saldo passível de transferência, excluída a parcela já transferida.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. Os casos omissos serão objeto de deliberação pelo COMPPAC, ouvidos os demais órgãos envolvidos, se necessário.

Art. 19. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura de Juiz de Fora, 09 de maio de 2025.

MARGARIDA SALOMÃO
Prefeita de Juiz de Fora

RONALDO PINTO JÚNIOR
Secretário de Governo

ANEXO I-A

Declaração de Potencial Passível de Transferência (DPPT)	
1. DECLARAÇÃO	
PROTOCOLO REQ.:	
2. DADOS PROPRIETÁRIO(S):	
NOME PROPRIETÁRIO:	
CPF/CNPJ:	
ENDEREÇO:	
*EM CASO DE MAIS PROPRIETÁRIOS ACRESCENTAR:	
NOME PROPRIETÁRIO:	
CPF/CNPJ:	
ENDEREÇO:	
3. DADOS DO IMÓVEL GERADOR	
ENDEREÇO DO IMÓVEL GERADOR:	
Nº DE INSCRIÇÃO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL:	
Nº DE MATRÍCULA RGI:	
4. POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA EM CONFORMIDADE COM A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
ZONEAMENTO:	
MODELO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL GERADOR:	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO IMÓVEL GERADOR:	
ÁREA TOTAL DO LOTE (M²):	
ÁREA TOTAL EDIFICADA EXISTENTE (M²):	
POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA:	
5. OBSERVAÇÕES	
1. O percentual apto do potencial construtivo a ser transferido dependerá da avaliação da FUNALFA, conforme barema anexo ao Decreto xx/2024. 2. Esta declaração é precária, com efeito informativo e expressa a informação vigente quanto ao zoneamento na data de sua emissão	
JUIZ DE FORA, DE DE .	

ANEXO I-B

CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (CTDC)	
1. CERTIDÃO	
PROCESSO:	Nº DA CERTIDÃO: XX/ANO
PROCESSO FÍSICO:	PROTOCOLO REQ:
DECRETO DE TOMBAMENTO:	
2. DADOS PROPRIETÁRIO(S):	
NOME PROPRIETÁRIO:	
CPF/CNPJ:	

ENDEREÇO:	
*EM CASO DE MAIS PROPRIETÁRIOS ACRESCENTAR:	
NOME PROPRIETÁRIO:	
CPF/CNPJ:	
ENDEREÇO:	
3. DADOS DO IMÓVEL GERADOR	
ENDEREÇO DO IMÓVEL GERADOR:	
Nº DE INSCRIÇÃO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL:	
Nº DE MATRÍCULA RGI:	
ÁREA TOTAL DO LOTE (m²):	
ÁREA TOTAL EDIFICADA (m²):	
Nº DO DECRETO DE TOMBAMENTO:	
4. PORCENTAGEM PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA DE ACORDO COM AVALIAÇÃO DO ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO MUNICÍPIO	
DATA DA VISTORIA:	
PORCENTAGEM PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA:	
EM CASO DE NOVA VISTORIA E NOVA PORCENTAGEM, ACRESCENTAR.	
5. DADOS DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	
VALOR VENAL DO M² DO TERRENO DO IMÓVEL GERADOR (R$):	COEF. DE APROVEITAMENTO IMÓVEL GERADOR:
ZONEAMENTO AUTORIZADO:	POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSF.
6. DADOS DO ADQUIRENTE	
6.1 - ADQUIRENTE 1:	
NOME DO ADQUIRENTE;	
CPF/CNPJ:	
POTENCIAL ADQUIRIDO (M²):	
SALDO REMANESCENTE DO IMÓVEL GERADOR:	
A CADA NOVA TRANSFERÊNCIA ACRESCENTAR SUB-ITEM	
7. SALDO DO DIREITO DE CONSTRUIR	
7.1 - TRANSFERÊNCIA 1:	
DADOS DO RECEPTOR:	
NOME PROPRIETÁRIO:	
CPF/CNPJ:	
ENDEREÇO:	
ENDEREÇO DO IMÓVEL RECEPTOR:	
Nº DE INSCRIÇÃO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL:	
Nº DE MATRÍCULA RGI:	
VALOR VENAL DO M² DO TERRENO DO IMÓVEL RECEPTOR (R$):	

ZONEAMENTO AUTORIZADO:
COEF. DE APROVEITAMENTO IMÓVEL RECEPTOR:
POTENCIAL PASSÍVEL DE APLICAÇÃO (M²):
POTENCIAL TRANSFERIDO (M²):
DATA DA TRANSFERÊNCIA:
SALDO REMANESCENTE DO IMÓVEL GERADOR:
A CADA NOVA TRANSFERÊNCIA ACRESCENTAR SUB-ITEM
8. OBSERVAÇÕES
1. Pode haver numa mesma certidão mais de um imóvel receptor.
2. Em caso de emissão de certidão sem dados do imóvel receptor, assim que houver a identificação a certidão deve ser averbada com essas informações.
3. Toda emissão de Certidão de Transferência de Direito de Construir deverá ser obrigatoriamente averbada na matrícula do imóvel gerador ou receptor perante o respectivo cartório de registro de imóveis
E para constar, foi lavrada a presente Certidão que lida e achada conforme segue assinada. JUIZ DE FORA, DE DE .

ANEXO I-C

Declaração de Potencial Passível de Aplicação (DPPA)	
1. DECLARAÇÃO	
PROTOCOLO REQ.:	
2. DADOS PROPRIETÁRIO(S):	
NOME PROPRIETÁRIO:	
CPF/CNPJ:	
ENDEREÇO:	
*EM CASO DE MAIS PROPRIETÁRIOS ACRESCENTAR:	
NOME PROPRIETÁRIO:	
CPF/CNPJ:	
ENDEREÇO:	
3. DADOS DO IMÓVEL RECEPTOR	
ENDEREÇO DO IMÓVEL RECEPTOR	
Nº DE INSCRIÇÃO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL:	
Nº DE MATRÍCULA RGI:	
4. POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE APLICAÇÃO EM CONFORMIDADE COM A LEI 244/2024 E A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
ZONEAMENTO:	
COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO:	
PERCENTUAL DE INCREMENTO (%):	
POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE INCREMENTO (M²):	
5. OBSERVAÇÕES	

1. Esta declaração é precária, com efeito informativo e expressa a informação vigente quanto ao zoneamento na data de sua emissão
JUIZ DE FORA, DE DE .

ANEXO II

CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

LAUDO TÉCNICO **Avaliação do Estado de Conservação - Imóvel Tombado**	
IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS	
NOME DO RESPONSÁVEL PELO IMÓVEL:	
DATA DE REALIZAÇÃO DO LAUDO:	
NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:	**CAU DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:**
ASSINATURA DIGITAL DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:	
DADOS DO IMÓVEL	
N° DE PAVIMENTOS:	**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:**
ÁREA TOTAL DO TERRENO:	**USO DO IMÓVEL (comercial, institucional e etc.):**
NOME DO BEM TOMBADO[1]:	
ENDEREÇO DO IMÓVEL (com todos os números de cadastro e CEP):	
Nº DECRETO/ANO:	
N° DO PROCESSO DE TOMBAMENTO:	**TIPO DE PROCESSO:** ( ) Físico ( ) Híbrido
TIPO/ABRANGÊNCIA DE TOMBAMENTO:[2] ( ) Fachada principal e volumetria ( ) Fachadas e volumetria ( ) Interior ( ) Agenciamento Externo (jardins, largos, etc.) ( ) Integrados (ex.: pinturas, paineis, elementos artísticos e etc.) ( ) Outro (descrever):	

[1] Nome pelo qual o imóvel é conhecido quando houver (ex. Palacete Colucci, Ed. Club JF) ou repetir o endereço.

[2] Assinalar os quais se aplicam ao bem levando em consideração o decreto de tombamento.

OBSERVAÇÃO: Em cada campo, indicar o percentual (%) da avaliação do imóvel tombado baseado na área total do elemento correspondente, considerando-se o **ESTADO GERAL DE CONSERVAÇÃO** como **BOM**, **REGULAR** ou **PRECÁRIO**. A soma dos percentuais em cada item avaliado deverá ser de 100%. A percentagem final deve ser calculada através da média aritmética de cada critério. Ex.: Somar todas as porcentagens atribuídas ao critério "BOM" e dividir pelo número de itens avaliados e informar o valor no mesmo critério na "CONCLUSÃO" e

repetir para os demais.

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: O estado de conservação será definido como **BOM**, **REGULAR** ou **PRECÁRIO** de acordo com três critérios avaliativos: a consequência do dano, tipo e extensão do trabalho necessário para repará-lo e a relevância do local afetado.

Corresponde a um **BOM** estado de conservação aquele que apresenta a ausência de danos, ou aqueles que prejudicam apenas o aspecto visual do imóvel e requerem reparos de fácil execução. Um estado **REGULAR** de conservação corresponde a danos que prejudicam o aspecto visual que requerem trabalhos de difícil execução, e/ou o uso ou o conforto do imóvel, requerendo trabalhos de fácil execução. Já a um estado **PRECÁRIO** de conservação, correspondem-se os danos que afetam o uso e/ou conforto, requerendo reparos de difícil execução; a estrutura, e colocam em risco a saúde e/ou segurança, requerendo trabalhos de fácil ou difícil execução; e/ou danos que impossibilitem a operação da infraestrutura básica.

Obs.: O imóvel deverá ser avaliado de acordo com o tipo de tombamento assinalado no último item da tabela de identificação do bem. Os tipos de tombamento são cumulativos, devendo ser marcado uma ou mais opções de acordo com o objeto de tombo descrito no decreto de tombamento. Os elementos a serem analisados e preenchidos a seguir serão direcionados pelo grau do tombamento. Ex.: para uma residência cuja fachada principal, somente, é tombada, apenas os elementos relativos a este item deverão ser contemplados.

FOTOGRAFIAS: No mínimo, 10 (dez) fotos coloridas, datadas, com indicação de autoria, legendadas e indicação em planta (mosca), além da descrição do dano e da arquitetura apresentada em foto. **Todos os elementos analisados deverão apresentar fotografias.**

LEVANTAMENTO: O levantamento cadastral do imóvel deve ser anexado em dois formatos: DWG e PDF conforme decreto regulamentador. Contendo, no mínimo, a planta baixa de todos os pavimentos; elevações de todas as fachadas e planta de cobertura. No caso de imóveis com tombamento de área externa (jardins e afins), deve ser incluído a planta de Locação ou Implantação[3].

O laudo deve ser assinado pelo responsável técnico e pelo responsável do imóvel e encaminhado juntamente com o RRT.

[3] É nessa planta que se definem os recuos da edificação perante o terreno, a existência, localização e dimensões de um jardim frontal, espaço de circulação lateral, ambiente no fundo do imóvel e outras decisões semelhantes sobre a distribuição e ocupação do lote.

IDENTIFICAÇÃO GERAL DO BEM (PARA TODOS OS IMÓVEIS)

Foto(s) da(s) via(s) de acesso ao terreno do imóvel (mínimo de uma para cada acesso/via) coloridas, datadas, legendadas, com indicação de autoria. Não serão aceitas imagens de aplicativo de localização da rede mundial de computadores.
Foto(s) da fachada principal do imóvel, com vista para o jardim ou agenciamento externo frontal se houver. As fotos devem ser coloridas, datadas, legendadas, com indicação de autoria. Na legenda devem conter a descrição arquitetônica referente ao que está sendo ilustrado.
Fotos das demais fachadas (incluindo a posterior se houver), ou visadas das laterais destacando os imóveis confrontantes quando não houver afastamento lateral e posterior. As fotos devem ser coloridas, datadas, legendadas, com indicação de autoria (no mínimo uma foto para cada fachada/visada). Na legenda devem conter a descrição arquitetônica referente ao que está sendo ilustrado.

PARA BENS TOMBADOS EM FACHADA(S) E VOLUMETRIA

1. INFRAESTRUTURA	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO[4]**		
	BOM	**REGULAR**	**PRECÁRIO**
FUNDAÇÃO DO IMÓVEL (INFORMAR: MADEIRA; CANTARIA; ALVENARIA; CONCRETO ARMADO; HÍBRIDO; PERFIL METÁLICO; ETC.)			

A CONSTRUÇÃO APRESENTA FISSURAMENTO NOS ELEMENTOS ESTRUTURAIS? (SE SIM, DESCREVER APONTANDO EM QUAL SENTIDO E INDICAR COM PERCENTUAL RELATIVO AO QUAL O ESTADO)			
A CONSTRUÇÃO APRESENTA RECALQUE? (SE SIM, DESCREVER COM PERCENTUAL RELATIVO AO QUAL O ESTADO)			
CAPACIDADE DE CARGA DOS ELEMENTOS ESTRUTURAIS DA INFRAESTRUTURA			
ELEMENTOS DE REFORÇO PRESENTE NA INFRAESTRUTURA (DESCREVER)			
SOLO (INFORMAR SE APRESENTA ALGUMA ANOMALIA/ INSTABILIDADE E, SE SIM, QUAL O ESTADO)			
OUTROS (IDENTIFICAR)			
DESCREVER O TIPO DE INFRAESTRUTURA E OS DANOS VERIFICADOS[5]: (DESCREVER)			

[4] Em cada campo, indicar o percentual do bem cultural objeto da avaliação que esteja em estado de conservação bom, regular ou precário. A soma dos percentuais deverá ser de 100%.
[5] Descrever a deterioração (apodrecimento dos pés de esteio, ferragem, vandalismo, ataque de cupins etc.).

Inserir no mínimo 10 fotos coloridas, datadas, legendadas e com indicação de autoria.

2. SUPERESTRUTURA[6]	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**		
	BOM	**REGULAR**	**PRECÁRIO**
PILARES (INFORMAR: MADEIRA; CANTARIA; ALVENARIA; CONCRETO ARMADO; HÍBRIDO; PERFIL METÁLICO; ETC.)			
VIGAS (INFORMAR: MADEIRA; CANTARIA; ALVENARIA; CONCRETO ARMADO; HÍBRIDO; PERFIL METÁLICO; ETC.)			
LAJES (INFORMAR: MADEIRA; CANTARIA; ALVENARIA; CONCRETO ARMADO; HÍBRIDO; PERFIL METÁLICO; ETC.)			
VEDAÇÃO AUTOPORTANTE (ALVENARIA; ADOBE; BLOQUETE; BLOCO DE CONCRETO; ECT.)			
OUTROS (IDENTIFICAR)			
DANOS VERIFICADOS: (DESCREVER)			

[6] Parte da edificação erguida acima da linha do solo e é realizada logo depois de terminada a infraestrutura.

Inserir no mínimo 10 fotos coloridas, datadas, legendadas e com indicação de autoria.

3. COBERTURA	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**		
	BOM	**REGULAR**	**PRECÁRIO**
ESTRUTURA DO TELHADO (INFORMAR: MADEIRA; LAJE; PERFIL METÁLICO; ETC.)			
MANTO DE COBERTURA (INFORMAR: CAPA E BICA; TELHA FRANCESA; FIBROCIMENTO; ARDÓSIA; METÁLICO; ETC.)			
CALHAS/RUFOS/CONDUTORES			
COROAMENTO (PLATIBANDA; FRONTÃO; CIMALHA)			
OUTROS (IDENTIFICAR)			
DANOS VERIFICADOS: (DESCREVER)			

Inserir no mínimo 10 fotos coloridas, datadas, legendadas e com indicação de autoria.

4. ALVENARIAS EXTERNAS	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
	BOM	REGULAR	PRECÁRIO
TIJOLO			
ADOBE			
TAIPA DE PILÃO			
PAU-A-PIQUE			
PEDRA			
ELEMENTOS ARTÍSTICOS APLICADOS			
OUTROS (CONCRETO, MADEIRA, IDENTIFICAR)			
DANOS VERIFICADOS: (DESCREVER)			

Inserir no mínimo 10 fotos coloridas, datadas, legendadas e com indicação de autoria.

5. REVESTIMENTO EXTERNO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
	BOM	REGULAR	PRECÁRIO
REBOCO			
CAIAÇÃO			
PINTURA (A ÓLEO; À BASE DE ÁGUA; ETC.)			
CERÂMICA			
PEDRA (MÁRMORE; GRANITO; ETC.)			
TIJOLO A VISTA			
ELEMENTOS ARTÍSTICOS APLICADOS			
CAMADA PICTÓRICA			
OUTROS (IDENTIFICAR)			
DANOS VERIFICADOS: (DESCREVER)			

Inserir no mínimo 10 fotos coloridas, datadas, legendadas e com indicação de autoria.

6. VÃOS E VEDAÇÕES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
	BOM	REGULAR	PRECÁRIO
PORTAS			
JANELAS, ÓCULOS, SETEIRAS			
ENQUADRAMENTOS (INFORMAR: MADEIRA; MASSA; PEDRA)			
FERRAGENS			
ELEMENTOS ARTÍSTICOS APLICADOS			
OUTROS (IDENTIFICAR)			
DANOS VERIFICADOS: (DESCREVER)			

Inserir no mínimo 10 fotos coloridas, datadas, legendadas e com indicação de autoria.

7. ELEMENTOS INTEGRADOS AO BEM	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
	BOM	REGULAR	PRECÁRIO
BALCÃO/SACADA			
VARANDA/ALPENDRE /TERRAÇO			
ESCADA			
TORRE			
PORTADA			

FONTE/CHAFARIZ			
JARDINS/CANTEIROS			
REVESTIMENTOS EXTERNOS DE AZULEJOS			
ELEMENTOS ARTÍSTICOS APLICADOS			
OUTROS (IDENTIFICAR)			
DANOS VERIFICADOS: (DESCREVER)			

Inserir no mínimo 10 fotos coloridas, datadas, legendadas e com indicação de autoria.

PARA BENS COM AGENCIAMENTO EXTERNO TOMBADOS

8. ELEMENTOS INTEGRADOS EXTERNOS	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**		
	BOM	**REGULAR**	**PRECÁRIO**
BALCÃO/SACADA			
VARANDA/ALPENDRE /TERRAÇO			
ESCADA			
TORRE			
CAPELAS			
PORTADA			
FONTE/CHAFARIZ			
JARDINS/CANTEIROS			
REVESTIMENTOS EXTERNOS DE AZULEJOS			
ELEMENTOS ARTÍSTICOS APLICADOS			
OUTROS (IDENTIFICAR)			
DANOS VERIFICADOS: (DESCREVER)			

Inserir no mínimo 10 fotos coloridas, datadas, legendadas e com indicação de autoria.

PARA BENS COM INTERIOR TOMBADO

9. ALVENARIAS INTERNAS	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**		
	BOM	**REGULAR**	**PRECÁRIO**
TIJOLO			
ADOBE			
TAIPA DE PILÃO			
PAU-A-PIQUE			
PEDRA			
ELEMENTOS ARTÍSTICOS APLICADOS			
OUTROS (CONCRETO, MADEIRA, IDENTIFICAR)			
DANOS VERIFICADOS: (DESCREVER)			

(No mín. 10) Fotos das paredes internas do imóvel, **de todos os cômodos**, coloridas, datadas, legendadas, com indicação de autoria e em planta (mosca), com descrição do dano e da arquitetura apresentada.

10. REVESTIMENTO INTERNO	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**		
	BOM	**REGULAR**	**PRECÁRIO**
REBOCO			

CAIAÇÃO			
PINTURA (A ÓLEO; À BASE DE ÁGUA; ETC.)			
CERÂMICA			
PEDRA (MÁRMORE; GRANITO; ETC.)			
TIJOLO A VISTA			
CAMADA PICTÓRICA			
ELEMENTOS ARTÍSTICOS APLICADOS			
OUTROS (IDENTIFICAR)			
DANOS VERIFICADOS: (DESCREVER)			

(No mín. 10) Fotos dos revestimentos internos do imóvel, **de todos os cômodos**, coloridas, datadas, legendadas, com indicação de autoria e em planta (mosca), com descrição do dano e da arquitetura apresentada.

11. PISOS	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**		
	BOM	**REGULAR**	**PRECÁRIO**
PEDRA (LAJEADO; OUTROS)			
CIMENTADO			
MADEIRA			
CERÂMICA			
OUTROS (IDENTIFICAR)			
ELEMENTOS ARTÍSTICOS APLICADOS			
DANOS VERIFICADOS: (DESCREVER)			

(No mín. 10) Fotos dos pisos do imóvel, **de todos os cômodos**, coloridas, datadas, legendadas, com indicação de autoria e em planta (mosca), com descrição do dano e da arquitetura apresentada.

12. FORROS	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**		
	BOM	**REGULAR**	**PRECÁRIO**
ESTEIRA			
MADEIRA			
GESSO			
LAJE			
ELEMENTOS ARTÍSTICOS APLICADOS			
OUTROS (IDENTIFICAR)			
DANOS VERIFICADOS: (DESCREVER)			

(No mín. 10) Fotos dos forros do imóvel, coloridas, datadas, legendadas, com indicação de autoria e em planta (mosca), com descrição do dano e da arquitetura apresentada.

PARA BENS TOMBADOS COM ELEMENTOS INTEGRADOS

13. ELEMENTOS INTEGRADOS INTERNOS	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**		
	BOM	**REGULAR**	**PRECÁRIO**
PINTURAS PARIETAIS			
PINTURAS EM FORROS			
PAINEIS FIXOS/MOSAICOS			
ALTARES/RETÁBULOS			
ELEMENTOS ARTÍSTICOS APLICADOS			

OUTROS (IDENTIFICAR)			
DANOS VERIFICADOS: (DESCREVER)			

Inserir no mínimo 10 fotos coloridas, datadas, legendadas e com indicação de autoria.

PARA BENS TOMBADOS EM GERAL

14. AGENCIAMENTO EXTERNO	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**		
	BOM	**REGULAR**	**PRECÁRIO**
CERCADURA/GRADIL/MURO			
FECHAMENTO DO LOTE			
JARDIM/QUINTAL			
PISOS			
PASSEIO			
ELEMENTOS ARTÍSTICOS APLICADOS			
OUTROS (IDENTIFICAR)			
DANOS VERIFICADOS: (DESCREVER)			

Inserir no mínimo 10 fotos coloridas, datadas, legendadas e com indicação de autoria.

15. INSTALAÇÕES E SISTEMAS	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**		
	BOM	**REGULAR**	**PRECÁRIO**
INSTALAÇÃO ELÉTRICA			
INSTALAÇÃO HIDRÁULICA			
SISTEMA DE DRENAGEM			
COLETA DE LIXO			
OUTROS (IDENTIFICAR)			
DANOS VERIFICADOS: (DESCREVER)			

Inserir no mínimo 10 fotos coloridas, datadas, legendadas e com indicação de autoria.

16. USO DO IMÓVEL
DESCREVER: Ocorrência das deteriorações verificadas nos imóveis em razão do uso(s) do seu espaço. Se o imóvel estiver desocupado, informar há quanto tempo**.**

17. CONCLUSÃO[7]				
BEM CULTURAL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**			
	BOM (%)	**REGULAR (%)**	**PRECÁRIO (%)**	**DESCARACTERIZADO (X)**
INFORMAR NOME DO BEM				
Caso o Bem seja considerado Descaracterizado de forma irreversível, deverá ser assinalado um “X” na coluna correspondente e os demais Estados de Conservação não deverão ser preenchidos.				
COMENTÁRIOS:				

DIAGNÓSTICO GERAL DAS PATOLOGIAS E PROVÁVEIS CAUSAS POR ORDEM DE GRAVIDADE:

[7]Apontar o percentual geral de estado de conservação do bem cultural objeto da avaliação a partir de uma média simples das porcentagens avaliadas de cada elemento.

PELO SETOR TÉCNICO DA FUNALFA			
STATUS	**APROVADO ( )**	**AGUARDANDO CORREÇÃO ( )**	**INDEFERIDO ( )**
COMENTÁRIOS:			