

ANEXO IV

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS CORRELACIONADAS AO PADRÃO DE ACABAMENTO CONFORME TIPOLOGIA

1. TIPO RESIDENCIAL

Construção, predominantemente em alvenaria, destinada exclusivamente à habitação, moradia e lazer de pessoas, inclusive multifamiliar.

1.1 Padrão de Acabamento Precário

Construções aparentemente sem preocupação ou sem existência de projeto, normalmente sem a utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ter mais de um pavimento. Utilização de materiais reaproveitados, ou materiais com qualidade inferior. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Cobertura em laje pré-moldada, ou telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmicas sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Fachadas sem revestimentos ou com acabamentos simples. Áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

1.2 Padrão de Acabamento Popular

Construções térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico padrão ou mesmo sem existência de projeto, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Paredes de alvenaria de tijolos ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente por reboco. As fachadas normalmente pintadas, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de fibrocimento, zinco ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Esquadrias comuns. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum.

1.3 Padrão de Acabamento Médio

Construções térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas, apresentando algum nível de preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Paredes de alvenaria revestida interna e externamente. Fachadas normalmente pintadas usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas metálicas, ou de cerâmica apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Esquadrias de padrão médio, de alumínio ou madeira. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, com ajardinamento.

1.4 Padrão de Acabamento Fino

Construções normalmente isoladas no lote, obedecendo a projeto arquitetônico diferenciado, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os ambientes, assim como com os detalhes dos acabamentos aplicados, com emprego de materiais construtivos de boa qualidade. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, três ou mais dormitórios (geralmente com ao menos uma suíte), por vezes com dependências para empregados e garagem para no mínimo dois veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com possibilidade de proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas ou com aplicação de revestimentos especiais (pedra, revestimento cerâmico de boa qualidade, vidro temperado, etc.), com detalhes definindo um estilo arquitetônico. Áreas externas geralmente com tratamento paisagístico.

1.5 Padrão de Acabamento Luxo

Construções, por vezes, em terrenos de dimensões acima daquelas normalmente observadas, isoladas no lote, satisfazendo a projeto arquitetônico por vezes exclusivo, tanto na disposição e integração dos ambientes, amplos e bem planejados, como nos detalhes personalizados dos materiais e dos acabamentos utilizados. Geralmente prevendo salas para quatro ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, lareira, música, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha, adega, despensa, duas ou mais suítes, com “closet”, sendo uma máster, dependências para empregados, garagem para três ou mais veículos. Áreas abertas planejadas atendendo projeto paisagístico especial, podendo conter área de lazer completa, tais como piscinas, spa, sala de jogos, sauna, academia, vestiários, quadras de esportes, churrasqueira. Cobertura em lajes maciças com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas com tratamentos arquitetônicos especiais, definidos pelo estilo do projeto de arquitetura.

2. TIPO APARTAMENTO

Unidade de habitação dentro de um edifício multifamiliar destinada exclusivamente à habitação, moradia e lazer de pessoas, que compartilham a estrutura do prédio e suas áreas comuns.

2.1 Padrão de Acabamento Popular

Edificações com três ou mais pavimentos, sem elevador e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas sobre emboço ou reboco, esquadrias de baixo padrão (metálicas ou madeira simples). Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum. Normalmente com área privativa de até 50,00 m².

2.2 Padrão de Acabamento Médio

Edificações com três ou mais pavimentos, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, nos aspectos de forma e de funcionalidade, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades. Podem ser dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Esquadrias de padrão médio (alumínio ou madeira com detalhes personalizados). Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.

2.3 Padrão de Acabamento Fino

Edifícios com projeto arquitetônico diferenciado. Com elevador, podendo ter um para a parte social e outro de serviços, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração de boa qualidade e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com afastamentos dos limites do lote, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente. Unidades com pelo menos três dormitórios sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos uma vaga de estacionamento, eventualmente acrescida de outra para visitantes. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum. Revestimentos especiais (pedras, cerâmicas, vidro temperado, etc.), esquadrias de alto padrão.

2.4 Padrão de Acabamento Luxo

Edifícios com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, com áreas privativas e sociais amplas e bem planejadas, caracterizados pela natureza excepcionalmente nobre dos materiais e dos revestimentos utilizados. Uso de elevadores e acessos e circulação independentes para a parte social e de serviço. Saguão social amplo e pé direito elevado, dotado de materiais de acabamento e decoração de boa qualidade. Possui equipamentos de segurança e condicionamento de ar. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e atendendo projeto paisagístico, em geral contendo área de lazer completa. Fachadas com tratamento arquitetônico em concreto aparente ou revestimentos com massa raspada, massa texturizada, granito ou material equivalente; revestimentos especiais (pedra decorativa, cerâmica, vidro temperado, etc.). Unidades amplas, normalmente uma ou duas por andar, podendo conter unidades duplex ou triplex, com preocupação especialmente voltada na disposição dos ambientes caracterizada pela circulação diferenciada nas áreas sociais, íntima e de serviço. Contendo salas para diversos ambientes (estar, jantar, íntima, lareira, almoço, biblioteca), pelo menos uma suíte, com "closet", cozinha, despensa e área de serviço, podendo ter instalações completas para empregados, além de varandas nas quais podem estar incluídas churrasqueiras e piscina privativas. Normalmente duas ou mais vagas de estacionamento por unidade. Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada das instalações e dos materiais de acabamentos empregados, geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.

3. TIPO ESCRITÓRIO

Caracterizam-se por unidades imobiliárias individuais ou subdivididas e compartilhadas num mesmo imóvel (salas), destinadas normalmente ao abrigo de atividades correlacionadas à prestação de serviços, representações ou mesmo para alguns ramos de atividades comerciais.

3.1 Padrão de Acabamento Popular

Construções que aparentemente não apresentam preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Localizadas no térreo com frente ao logradouro público com acesso privativo, podendo estar em prédios com um ou mais pavimentos, possui acabamentos com materiais simples.

3.2 Padrão de Acabamento Médio

Construções que apresentam projeto arquitetônico, executadas com mão de obra minimamente qualificada, localizadas no térreo com frente ao logradouro público com acesso privativo, podendo estar em prédios com um ou mais pavimentos de padrão médio, acabamentos com materiais de boa qualidade, localizadas na região central ou em bairros. Pode possuir antessala, copa, cozinha e sanitários para o público interno e para os frequentadores.

3.3 Padrão de Acabamento Fino

Construções que apresentam maior nível de preocupação com projeto arquitetônico, executadas com mão de obra qualificada, localizadas no térreo em prédios com frente para logradouro público ou em pavimentos superiores, em prédios com frente para logradouro público com acesso privativo, acabamentos com materiais de alta qualidade. Notadamente localizadas na região central. Pode possuir antessala, copa, cozinha e sanitários para o público interno e para os frequentadores. Normalmente possui ambiente climatizado. Pode conter suas áreas externas com tratamento paisagístico.

3.4 Padrão de Acabamento Luxo

Construções que apresentam projeto arquitetônico diferenciado, executadas com mão de obra qualificada, localizadas no térreo em prédios com frente para logradouro público ou em pavimentos superiores, em prédios com frente para logradouro público com acesso privativo, acabamentos com materiais de alta qualidade. Localizados principalmente na região central ou em galerias voltadas à reunião de atividades de natureza comercial e notadamente de prestação de serviços de alta qualidade técnica. Possui salas amplas e pode possuir antessala, copa, cozinha e sanitários para o público interno e para os frequentadores. Frequentemente possui ambiente climatizado. Pode conter suas áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento.

4. TIPO LOJA

Caracterizam-se por unidades imobiliárias individuais ou subdivididas e compartilhadas num mesmo imóvel, em condomínios, galerias ou shopping centers, destinadas normalmente ao abrigo de atividades de natureza comercial, podendo existir a presença de atividades de prestação de serviços.

4.1 Padrão de Acabamento Popular

Construções que aparentemente não apresentam preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Localizadas no térreo com frente ao logradouro público com acesso privativo, podendo estar em prédios com um ou mais pavimentos, possui acabamentos com materiais simples.

4.2 Padrão de Acabamento Médio

Construções que apresentam projeto arquitetônico, executadas com mão de obra minimamente qualificada, localizadas no térreo com frente ao logradouro público com acesso privativo, podendo estar em prédios com um ou mais pavimentos de padrão médio, acabamentos com materiais de boa qualidade. Normalmente localizadas na região central ou em bairros. Fachadas com vidros temperados para exposição de mercadorias.

4.3 Padrão de Acabamento Fino

Construções que apresentam maior nível de preocupação com projeto arquitetônico, executadas com mão de obra qualificada, localizadas no térreo em prédios com frente para logradouro público ou em pavimentos superiores, em prédios com frente para logradouro público com acesso privativo, acabamentos com materiais de alta qualidade. Frequentemente localizadas na região central. Fachadas com vidros temperados para exposição de mercadorias. Pode conter suas áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento.

5. TIPO GALPÃO

Construção geralmente de alvenaria, de médio a grande porte, com as laterais fechadas, destinada à instalação de atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais, depósitos ou similares.

5.1 Padrão de Acabamento Popular

Construção em um pavimento, podendo conter subdivisões internas para escritórios, mezaninos, sanitários, cozinha, depósito ou outras dependências, projetados em vãos, normalmente, inferiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado, com cobertura de telhas de fibrocimento ou metálicas, sem forro, paredes em alvenaria com ou sem revestimento e pintada sobre emboço ou reboco, fachada com tijolos ou blocos sem revestimento ou pintada sobre emboço ou reboco, e pavimentação em concreto simples.

5.2 Padrão de Acabamento Médio

Construção em um pavimento ou mais, com pé direito elevado e vão normalmente superior a dez metros, podendo conter subdivisões internas para escritórios, mezaninos, sanitários, cozinha, depósito ou outras dependências, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado, com cobertura de telhas de fibrocimento, metálicas, ou telhas pré-moldadas de concreto protendido, com ou sem forro, paredes em alvenaria e pintada, fachada com revestimento de cerâmica, tijolos à vista, painéis de vidro, pintura a látex, e pavimentação em concreto simples ou armado. Pode conter suas áreas externas com tratamento paisagístico,

pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras.

6. TIPO TELHEIRO

Construção constituída apenas de cobertura e seus apoios, destinada a proteção de materiais, veículos, máquinas, equipamentos ou similares.

6.1 Padrão de Acabamento Precário

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento, apoiadas sobre peças simples geralmente de madeira, em vãos reduzidos, pé-direito reduzido; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto simples ou chão batido. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

6.2 Padrão de Acabamento Popular

Cobertura de telhas de barro, fibrocimento ou metálicas ou de material equivalente, apoiadas sobre estrutura de madeira, de alvenaria de tijolos ou pilares de concreto, estrutura metálica ou de concreto pré-moldado, em vãos médios com pé-direito elevado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto simples ou eventualmente estruturado, sem revestimentos ou com revestimentos diversos.

7. TIPO INDÚSTRIA

Conjunto de edificações, notadamente em alvenaria, de médio a grande porte, podendo ter a presença de subdivisões em prédios destinados ao abrigo de máquinas e equipamentos empregados em processos de transformação, escritórios, refeitórios, guaritas, estacionamento, vestiário e afins.

7.1 Padrão de Acabamento Popular

Edificações com baixo custo de produção, com cuidados mínimos com o projeto, que oferecem baixo equilíbrio entre qualidade de construção e conforto e funcionalidade para os empregados responsáveis pela produção e o processamento de bens. Caracteriza-se pelo emprego de materiais mais simples em sua construção e principalmente em seu acabamento. Priorizam o básico para o convívio laboral e o prático para fins de produção, preservando minimamente as questões de segurança.

7.2 Padrão de Acabamento Médio

Edificações que oferecem bom equilíbrio entre qualidade de construção e conforto e funcionalidade para os empregados responsáveis pela produção e o processamento de bens. Edificada sob cuidados com o projeto se caracteriza pela boa qualidade dos materiais e acabamentos. Priorizam o essencial para o convívio laboral e o prático para fins de produção, preservando as questões de segurança. Pode oferecer estacionamento para seus funcionários, assim como refeitório e vestiário.

7.3 Padrão de Acabamento Fino

Edificações com qualidade construtiva superior, projetado com design sofisticado e que integra tecnologia avançada, sustentabilidade e infraestrutura completa para as operações, caracterizado por segurança robusta e localização estratégica dentro do setor. Arquitetura moderna e sofisticada, que otimiza o uso do espaço. Oferecem máximo equilíbrio entre qualidade de construção e conforto e funcionalidade para os empregados responsáveis pela produção e o processamento de bens. Combina integração de tecnologia para controle de iluminação, climatização, segurança e automação predial, otimizando a eficiência e a produtividade. Implementa práticas sustentáveis como aproveitamento de energia solar, sistemas de reutilização de água e gestão de resíduos. Edificada sob rigorosos cuidados com o projeto se caracteriza pela boa qualidade dos materiais e acabamentos, que agregam valor estético e funcional ao ambiente. Pode oferecer estacionamento para seus funcionários, assim como refeitório, ambulatório e vestiário, espaços reservados para descanso e lazer.

8. TIPO ESPECIAL

Edificações que não se classificam nos padrões convencionais de tipificação (residencial, comercial, industrial, etc.), tais como templos de culto religioso, hospitais, unidades básicas de saúde, escolas, delegacias, clubes recreativos, etc., normalmente relacionadas a prédios onde estão abrigados setores das esferas públicas.

8.1 Padrão de Acabamento Popular

Construções que satisfazem projeto arquitetônico padrão. Paredes de alvenaria de tijolos ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente por reboco. As fachadas normalmente pintadas, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de fibrocimento, zinco ou barro sobre estrutura metálica ou de madeira, com forro. Esquadrias comuns. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum.

8.2 Padrão de Acabamento Médio

Construções que apresentam nível de preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Paredes de alvenaria revestida interna e externamente. Fachadas normalmente pintadas usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas metálicas, ou de cerâmica apoiadas em estrutura metálica ou de madeira, com forro. Esquadrias de padrão médio, de alumínio ou madeira. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, com ajardinamento.

8.3 Padrão de Acabamento Fino

Construções que obedecem rigorosamente a projeto arquitetônico, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os ambientes com emprego de materiais construtivos de boa qualidade. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com possibilidade de proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura metálica ou de madeira. Fachadas pintadas ou com aplicação de revestimentos especiais (pedra, revestimento cerâmico de boa qualidade, vidro temperado, etc.). Pode conter suas áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento.

9. TIPO ALTA TECNOLOGIA

Edificações que incorporam tecnologias avançadas, materiais modernos e sistemas inteligentes para alcançar maior eficiência, funcionalidade, sustentabilidade e inovação no uso do espaço, integrando tecnologia de ponta em sua concepção, construção e operação, visando desempenho superior em aspectos como sustentabilidade, automação, conforto, segurança e conectividade. Geralmente projetadas para abrigar atividades de alto teor tecnológico, com compromissos relacionados a segurança, a integridade e a velocidade das informações.

9.1 Padrão de Acabamento Médio

Construções que obedecem rigorosamente a projeto arquitetônico específico, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os ambientes com emprego de materiais construtivos de boa qualidade. Uso expressivo de materiais industriais: aço aparente, vidro, alumínio, concreto armado. Estrutura visível como elemento estético (tubulações, sistemas estruturais, etc.). Design Funcional e Modular. Plantas flexíveis que permitem reorganização de espaços. Modularidade e pré-fabricação de componentes.

9.2 Padrão de Acabamento Fino

Construções que obedecem rigorosamente a projeto arquitetônico específico, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os ambientes com emprego de materiais construtivos de boa qualidade. Uso expressivo de materiais industriais: aço aparente, vidro, alumínio, concreto armado. Estrutura visível como elemento estético (tubulações, sistemas estruturais, etc.). Design Funcional e Modular. Plantas flexíveis que permitem reorganização de espaços. Modularidade e pré-fabricação de componentes. Facilidade de manutenção e adaptação tecnológica. Compromisso com fatores de sustentabilidade. Arquitetura voltada para eficiência energética, com aproveitamento de luz natural, ventilação cruzada, fachadas inteligentes, telhados verdes, painéis solares, reuso de água. Tecnologia de isolamento térmico e acústico de alto desempenho. Ambientes climatizados.
