



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

TIPOLOGIA CONSTRUTIVA

Manual das tipologias construtivas do Município de Santa Cruz do Sul destinado a instruir o preenchimento do Boletim de Informação Cadastral (BIC)

Última Revisão
22 de dezembro de 2020

Sumário

1 SUB HABITAÇÃO	6
2 CASA DE MADEIRA	7
2.1 Casa de Madeira: Padrão Econômico	7
2.2 Casa de Madeira: Padrão Simples	8
2.3 Casa de Madeira: Padrão Médio	9
2.4 Casa de Madeira: Padrão Fino	10
2.5 Casa de Madeira: Padrão Alto	11
3 CASA DE ALVENARIA.....	12
3.1 Casa de Alvenaria: Padrão Econômico	12
3.2 Casa de Alvenaria: Padrão Popular	13
3.3 Casa de Alvenaria: Padrão Simples	14
3.4 Casa de Alvenaria: Padrão Médio	15
3.5 Casa de Alvenaria: Padrão Fino	16
3.6 Casa de Alvenaria: Padrão Alto	17
4 APARTAMENTO	18
4.1 Apartamento: Padrão Popular	18
4.2 Apartamento: Padrão Simples	19
4.3 Apartamento: Padrão Médio	20
4.4 Apartamento: Padrão Fino	21
4.5 Apartamento: Padrão Alto	22
5 LOJA	23
5.1 Loja: Padrão Popular	23
5.2 Loja: Padrão Simples.....	24
5.3 Loja: Padrão Médio.....	25
5.4 Loja: Padrão Fino	26

5.5 Loja: Padrão Alto	27
6 SALA	28
6.1 Sala: Padrão Popular	28
6.2 Sala: Padrão Simples	29
6.3 Sala: Padrão Médio	29
6.4 Sala: Padrão Fino	30
6.5 Sala: Padrão Alto	30
7 LOJA DE SHOPPING	31
7.1 Loja de Shopping: Padrão Médio.....	31
7.2 Loja de Shopping: Padrão Fino	32
7.3 Loja de Shopping: Padrão Alto	32
8 BOX DE ESTACIONAMENTO	33
8.1 Box de estacionamento: Padrão Econômico	33
8.2 Box de estacionamento: Padrão Simples	33
8.3 Box de estacionamento: Padrão Médio	34
9 PORÃO	35
9.1 Porão: Padrão Econômico	35
9.2 Porão: Padrão Simples	35
9.3 Porão: Padrão Médio	36
10 SÓTÃO	37
10.1 Sótão: Padrão Econômico	37
10.2 Sótão: Padrão Médio	37
11 TELHEIRO	38
11.1 Telheiro: Padrão Econômico.....	38
11.2 Telheiro: Padrão Popular	38
11.3 Telheiro: Padrão Simples.....	39

11.4 Telheiro: Padrão Médio.....	39
11.5 Telheiro: Padrão Fino	40
12 QUIOSQUE.....	41
12.1 Quiosque: Padrão Simples	41
12.2 Quiosque: Padrão Médio	42
12.3 Quiosque: Padrão Fino	42
13 GARAGEM.....	43
13.1 Garagem: Padrão Popular	43
13.2 Garagem: Padrão Simples.....	43
13.3 Garagem: Padrão Médio.....	44
13.4 Garagem: Padrão Fino	44
14 GALPÃO.....	45
14.1 Galpão: Padrão Econômico	45
14.2 Galpão: Padrão Simples	46
15 PAVILHÃO	47
15.1 Pavilhão: Padrão Popular	47
15.2 Pavilhão: Padrão Simples.....	48
15.3 Pavilhão: Padrão Médio.....	49
15.4 Pavilhão: Padrão Fino.....	50
15.5 Pavilhão: Padrão Alto	51
16. ANTENA.....	52
16.1 Antena: Padrão Simples	52
16.2 Antena: Padrão Médio	52
17 PISCINA.....	53
17.1 Piscina: Padrão Simples	53
17.2 Piscina: Padrão Médio.....	53

17.3 Piscina: Padrão Fino.....	54
18 TANQUE DE ARMAZENAMENTO.....	55
18.1 Tanque de Armazenamento: Padrão Simples	55
18.2 Tanque de Armazenamento: Padrão Médio	56
18.3 Tanque de Armazenamento: Padrão Fino	56
19 SILO	57
19.1 Silo Metálico: Padrão Simples	57
19.2 Silo de Alvenaria: Padrão Médio.....	57
20 PAINEL DE PUBLICIDADE	58
21 RESERVATÓRIOS D'ÁGUA.....	59
21.1 Caixa d'Água elevada: Padrão Simples.....	59
21.2 Caixa d'Água elevada: Padrão Médio.....	59
22 CONTAINER	60
22.1 Container: Padrão Simples	60
22.2 Container: Padrão Médio	60
23 ESTADOS DE CONSERVAÇÃO	61
23.1 Ruim	61
23.2 Regular	61
23.3 Bom	62
23.4 Ótimo	62
24 IDADE APARENTE	63
24.1 0 a 5 anos	63
24.2 6 a 10 anos	63
24.3 11 a 30 anos	64
24.4 Mais de 30 anos.....	64

1 SUB HABITAÇÃO

Habitação precária geralmente composta por apenas um cômodo, dispendo às vezes de banheiro. Construída de forma improvisada, com sobra de materiais de construção e outros elementos, tais como papelão, compensado de madeira ou similar; piso de chão batido; instalações hidráulicas e elétricas precárias. Sem condições mínimas de habitabilidade.



2 CASA DE MADEIRA

2.1 Casa de Madeira: Padrão Econômico

Construída sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, geralmente com um pavimento, com área inferior ou aproximada de 70m² e um único banheiro. Paredes de tábuas brutas não mata-juntas ou com mata-junta rudimentar; esquadrias simples de madeira ou metálicas, sendo ambas de baixa qualidade; cobertura composta por telhas de fibrocimento (4mm de espessura), zinco ou cerâmicas do tipo francesa sobre estrutura de madeira, geralmente sem forro; piso de chão batido, madeira ou cimento simples.



2.2 Casa de Madeira: Padrão Simples

Construída sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, tendo área inferior ou aproximada de 70 m². Paredes simples com mata-juntas ou com acabamento modesto. Incluem-se as casas pré-fabricadas com paredes simples de madeira do tipo macho-fêmea; cobertura composta por telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmicas do tipo francesa, com forro; esquadrias de madeira ou metálicas. Terreno delimitado por muros ou alambrados estruturados com madeira bitolada e/ou concreto pré-moldado.



2.3 Casa de Madeira: Padrão Médio

Construção de acordo com projeto arquitetônico, com um pavimento, distribuição interna básica e área superior ou aproximada de 70 m². Paredes de madeira duplada, beneficiada ou do tipo macho-fêmea; cobertura com telhas cerâmicas do tipo francesa, portuguesa, romana ou italiana, zinco ou fibrocimento (igual ou superior a 5 mm de espessura); esquadrias de padrão médio (de alumínio ou madeira de boa qualidade). Áreas externas parcial ou totalmente urbanizadas, com piso de cimento rústico e/ou revestimento cerâmico.



2.4 Casa de Madeira: Padrão Fino

Construída de acordo com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna, com um ou mais pavimentos e área superior a 120 m². Paredes de madeira duplada ou beneficiada; cobertura com telhas de zinco ou telhas cerâmicas do tipo portuguesa, romana ou italiana com acabamento diferenciado; esquadrias de alto padrão. Áreas externas parcial ou totalmente urbanizadas, com piso de boa qualidade.



2.5 Casa de Madeira: Padrão Alto

Com projeto arquitetônico diferenciado, disposto em um ou mais pavimentos e área construída geralmente superior a 200 m². Paredes de madeira duplada ou beneficiada; cobertura com telhas cerâmicas e acabamentos especiais; esquadrias de alto padrão. Áreas externas urbanizadas, com piso de boa qualidade; delimitadas por muros e/ou grades, com tratamento paisagístico.



3 CASA DE ALVENARIA

3.1 Casa de Alvenaria: Padrão Econômico

Construída sem preocupação com projeto arquitetônico ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes a construção é executada por etapas, composta por uma série de cômodos sem funções definidas, com um pavimento, utilizando materiais reaproveitados ou com qualidade inferior. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé direito aquém dos legalmente especificados pelo Plano Diretor, além de deficiências construtivas evidentes, tais como desníveis e falta de arremates ou de prumo. Cobertura em telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmicas sobre madeiramento não estruturado, sem forro; paredes sem revestimentos ou com acabamentos simples. Áreas externas com chão batido, cimentado rústico ou sobras de materiais.



3.2 Casa de Alvenaria: Padrão Popular

Construída sem preocupação com projeto arquitetônico, tendo distribuição interna básica. Caracterizada por paredes de alvenaria de blocos cerâmicos ou de concreto, revestidos interna e externamente ou com blocos aparentes; esquadrias simples de madeira ou metálica, ambas de baixa qualidade; cobertura com lajes pré-moldadas e impermeabilizadas por processo simples ou telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmicas de baixo padrão. Área construída aproximada ou inferior a 80 m².



3.3 Casa de Alvenaria: Padrão Simples

Edificação com um pavimento, geralmente composta 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 blocos cerâmicos ou de concreto, revestidas interna e externamente; cobertura em telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmicas sobre estrutura de madeira com forro de madeira ou PVC e esquadrias comuns. Área construída aproximada ou inferior a 80 m². Terreno delimitado por muros ou alambrados estruturados com madeira bitolada e/ou concreto pré-moldado.



3.4 Casa de Alvenaria: Padrão Médio

Edificação térrea com um ou dois pavimentos, baseada em projeto arquitetônico simples. Composta geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Paredes de alvenaria revestidas interna e externamente; fachadas ocasionalmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes; cobertura com telhas metálicas ou cerâmicas, apoiadas em estrutura de madeira bitolada; forro de madeira ou concreto armado; esquadrias de padrão médio de alumínio ou madeira. Área construída aproximada ou superior a 80 m². Áreas externas parcial ou totalmente urbanizadas, com piso de cimento rústico e/ou revestimento cerâmico e jardins.



3.5 Casa de Alvenaria: Padrão Fino

Edificação de acordo com projeto arquitetônico diferenciado, demonstrando preocupação com funcionalidade e harmonia entre os materiais construtivos, com área construída superior a 150 m². Composta normalmente de salas para três ou mais ambientes, lavabo, copa, cozinha com despensa, três ou mais dormitórios (geralmente com uma suíte), dependências para empregados e garagens; cobertura telhas especiais de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas com pintura e/ou aplicação de revestimentos especiais (pedra, cerâmica de boa qualidade, vidro temperado, etc.), com detalhes definindo um estilo arquitetônico. Áreas livres planejadas atendendo projeto paisagístico, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira



3.6 Casa de Alvenaria: Padrão Alto

Edificação executada de acordo com projeto arquitetônico exclusivo. Com ambientes, amplos e bem planejados e área superior a 300 m². Geralmente com salas para quatro ou mais ambientes, lavabo, copa, cozinha, adega, despensa, duas ou mais suítes, com dependências para empregados, garagens; cobertura com telhas especiais de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira; fachadas com tratamentos arquitetônicos especiais, definidos pelo estilo do projeto de arquitetura. Áreas externas planejadas atendendo projeto paisagístico especial, com área de lazer completa (piscina, quadra de esportes).



Áreas externas planejadas atendendo projeto paisagístico especial, com área de lazer completa (piscina, quadra de esportes).

OBSERVAÇÃO (CASA MISTA): Edificações construídas dentro da mesma unidade imobiliária, que apresentam distintas classificações: madeira e alvenaria (ou material equivalente). Para efeitos de estimativa fiscal são tratados (avaliados) separadamente conforme as características das respectivas tipologias em que estiverem enquadradas.

4 APARTAMENTO

Enquadram-se nesta categoria os apartamentos localizados em condomínios verticais. As áreas construídas deverão ser obtidas da coluna 37 e a fração ideal (campo 38 do BIC) da coluna 31 do quadro II da NBR-12.721.

OBS: O pavimento térreo poderá ser ocupado por utilização não residencial, com tipologias diversas, tais como: salas comerciais, lojas, oficinas, boxes de estacionamento e depósitos.

4.1 Apartamento: Padrão Popular

Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas conforme projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e circulações com dimensões mínimas e acabamentos simples. Fachadas com revestimento simples e esquadrias de baixo padrão. Unidades com área construída inferior a 100 m², geralmente financiados para atender finalidades sociais.



4.2 Apartamento: Padrão Simples

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, com projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e circulações com dimensões mínimas e acabamentos simples, geralmente sem portaria. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso privativo ou coletivo. Fachadas pintadas sobre emboço ou reboco. Unidades com área construída inferior a 120 m².



4.3 Apartamento: Padrão Médio

Edificações com dois ou mais pavimentos, construídas de acordo com projeto arquitetônico bem elaborado. Com ou sem elevadores, geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio; fachadas com pintura sobre massa corrida, texturizada ou com aplicação de pastilhas cerâmicas ou equivalentes; esquadrias de padrão médio de alumínio ou madeira de boa qualidade. Unidades com área construída inferior a 150 m². Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.



4.4 Apartamento: Padrão Fino

Edifícios com projeto arquitetônico diferenciado. Dispõem de um ou mais elevadores, com acesso direto às garagens. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração de boa qualidade e pé-direito elevado, dotados de guarita e/ou sistema especial de segurança. Fachadas com tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente. Unidades com área construída em torno de 200 m² com 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.) e esquadrias de alto padrão. Áreas externas planejadas e com tratamento paisagístico especial e/ou com área de lazer.



4.5 Apartamento: Padrão Alto

Edifícios com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo requintado de acordo com projeto arquitetônico singular, com áreas privativas e sociais amplas e bem planejadas, além de infra-estrutura de serviços diferenciada. Uso de elevadores, com 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; 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, com um ou dois apartamentos por andar, podendo ser duplex ou triplex, com área construída superior a 200 m², dispondo normalmente de duas ou mais vagas de estacionamento. Caracterizam-se pela natureza superior e diferenciada das instalações e dos materiais de acabamentos empregados. Áreas externas planejadas, com urbanização requintada conforme projeto paisagístico, com área de lazer completa.



5 LOJA

Unidade com destinação comercial localizada no pavimento térreo, de frente com acesso para um logradouro público, podendo ser isolada ou estar contida dentro de um prédio com outros usos, sendo a sua localização um dos itens fundamentais na definição do padrão.

OBS: Quando uma loja for composta por outros pavimentos além do térreo (sub-solo ou sobre-loja/ mezanino), estes devem ser enquadrados como sala.

5.1 Loja: Padrão Popular

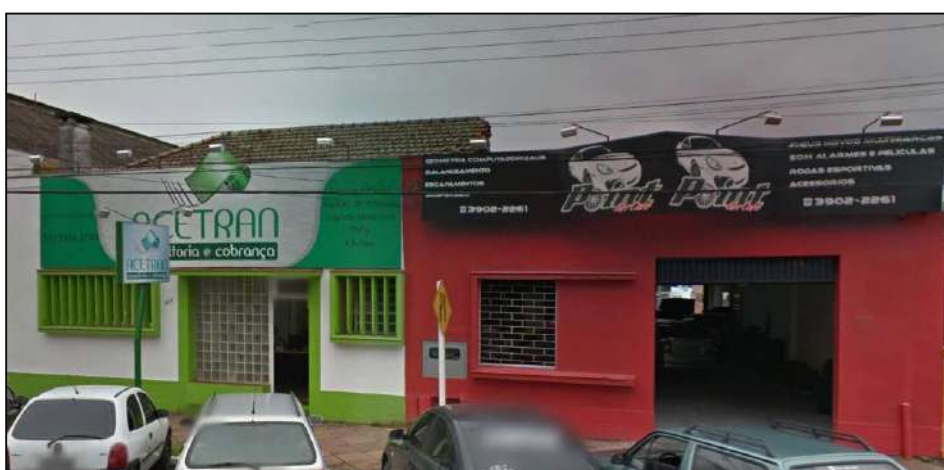
Construídas aparentemente sem preocupação com projeto arquitetônico ou utilização de mão de obra qualificada. Utilização de madeira simples; materiais com qualidade inferior. Localizadas geralmente em prédio com um pavimento em locais de pouca atratividade comercial. Podem ser de madeira, blocos cerâmicos ou de concreto, com piso simples.



5.2 Loja: Padrão Simples

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico ou utilização de mão de obra qualificada, com utilização de materiais de qualidade inferior. Localizadas geralmente em prédio com um pavimento. Podem ser de alvenaria de blocos cerâmicos ou de concreto, rebocados e pintados; piso com revestimento simples e com forro.

OBS: Nas áreas de maior atratividade comercial da cidade, não há a tipologia simples, em função da sua localização.



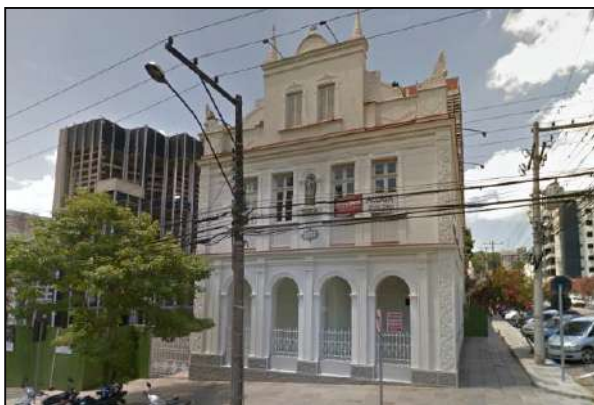
5.3 Loja: Padrão Médio

Revestimentos externos e internos com materiais especiais de acordo com projeto arquitetônico. Localizadas em prédios com um ou mais pavimentos de padrão médio, com esquadrias especiais, com localização de intermediária atratividade comercial.



5.4 Loja: Padrão Fino

Com projeto arquitetônico diferenciado, localizadas em prédios com um ou mais pavimentos de padrão fino; acabamentos com materiais de boa qualidade, com localização privilegiada.



5.5 Loja: Padrão Alto

Com projeto arquitetônico diferenciado, localizadas em prédios com um ou mais pavimentos de alto padrão. Possuem acabamentos com materiais de alta qualidade, com localização privilegiada.



6 SALA

As salas, em geral, obedecem aos mesmos padrões construtivos dos apartamentos. Normalmente, não estão localizadas ao nível do logradouro público. No entanto, podem compor o andar térreo com ou sem frente para o logradouro, no caso de repartições públicas, escritórios, clínicas especializadas, bancos, hotéis, hospitais, bem como em lojas internas de galerias comerciais.

6.1 Sala: Padrão Popular

Construídas conforme projeto arquitetônico simples, com utilização de materiais com qualidade inferior. Com acabamentos básicos, tais como contrapiso de concreto simples; sem forro.



6.2 Sala: Padrão Simples

Construídas conforme projeto arquitetônico simples com utilização de materiais de com qualidade inferior. Paredes rebocadas e pintadas, piso com revestimento simples.



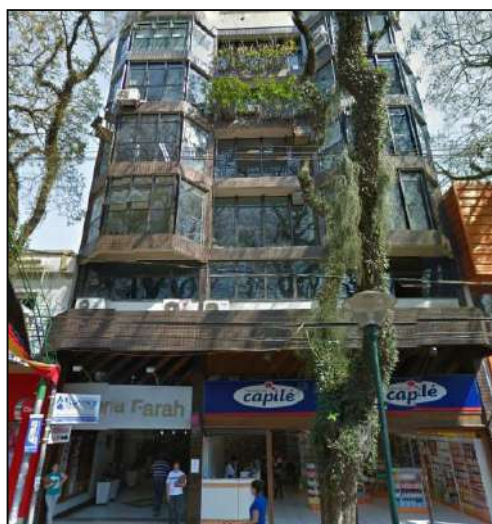
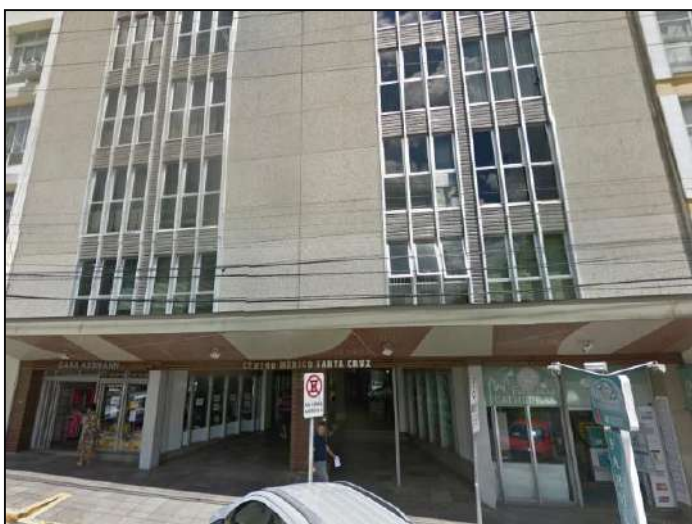
6.3 Sala: Padrão Médio

Construída conforme projeto arquitetônico bem elaborado, com utilização de materiais especiais. Localizadas em prédios de padrão construtivo Médio.



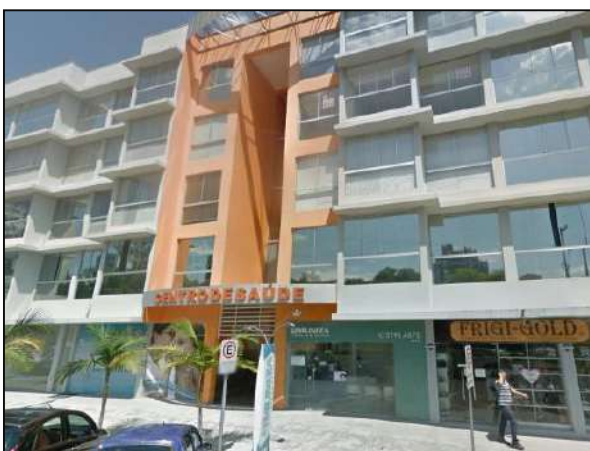
6.4 Sala: Padrão Fino

Com projeto arquitetônico diferenciado, localizadas em prédios de padrão construtivo Fino, com ou sem elevador, acabamentos com materiais de boa qualidade.



6.5 Sala: Padrão Alto

Com projeto arquitetônico diferenciado, localizadas em prédios de padrão construtivo Alto, com elevador e com acabamentos de materiais de alta qualidade.



7 LOJA DE SHOPPING

Lojas localizadas em prédios destinados especificamente para a finalidade comercial, sob uma administração predial única, com padrão construtivo idêntico para todas as unidades comerciais que o compõem.

7.1 Loja de Shopping: Padrão Médio

Preocupação com projeto e detalhes arquitetônicos. Acabamento externo utilizando materiais de boa qualidade. Comunicação visual personalizada. Fachadas com materiais de boa qualidade.



7.2 Loja de Shopping: Padrão Fino

Projeto arquitetônico exterior e de interior exclusivo. Acabamentos internos utilizando materiais nobres. Climatização centralizada e comunicação visual personalizada. Fachadas possuem materiais especiais e/ou vitrines geralmente em vidro temperado. Localizadas em prédios de padrão construtivo Fino.



7.3 Loja de Shopping: Padrão Alto

Projeto arquitetônico exterior de alto padrão e projeto de interiores exclusivos, contendo materiais especiais como acabamentos internos. Climatização centralizada e comunicação visual personalizada. Infraestrutura diferenciada, com acesso vertical através de escada rolante e elevadores, segurança, climatização, mezaninos, etc. Localizadas em prédios de padrão construtivo Alto.



8 BOX DE ESTACIONAMENTO

Vaga para veículos de uso privado, quando localizada em prédios de habitação coletiva, comerciais, mistos e edifícios garagem.

8.1 Box de estacionamento: Padrão Econômico

Com todas as laterais abertas, sem cobertura, apenas com demarcação dos limites no chão. (Área descoberta aberta prevista na NBR-12.721 - Coluna 38 do Quadro II).



8.2 Box de estacionamento: Padrão Simples

Cobertura com materiais de qualidade simples, com contrapiso simples.



8.3 Box de estacionamento: Padrão Médio

Totalmente protegido do ambiente externo, com materiais e acabamento de boa qualidade e piso revestido, podendo estar no interior do edifício ou localizado sob pilotis.



9 PORÃO

Espaço residual abaixo da laje do primeiro pavimento, com características que permitam sua habitabilidade, como por exemplo, aqueles com pé-direito igual ou superior a 2,20m e/ou com iluminação adequada.

9.1 Porão: Padrão Econômico

Com uma ou mais laterais abertas, sem revestimento de piso e sem acabamentos.



9.2 Porão: Padrão Simples

Com as laterais fechadas, sendo de madeira ou alvenaria, sem revestimento de piso, com revestimento simples de paredes, materiais de baixa qualidade e poucas aberturas.



9.3 Porão: Padrão Médio

Com as laterais fechadas, de alvenaria ou pedra, com revestimento de pisos e paredes.



10 SÓTÃO

Espaço residual acima do forro ou da laje do último pavimento, aproveitável como dependência de uso comum da edificação. Aqueles com pé-direito médio igual ou superior a 2,20m e com ventilação e iluminação adequados.

10.1 Sótão: Padrão Econômico

Com revestimentos de materiais de qualidade simples, poucas aberturas para ventilação e iluminação e sem forro.



10.2 Sótão: Padrão Médio

Com revestimento de materiais de boa qualidade, com forro sob os caibros, acompanhando a inclinação do telhado, além de aberturas para ventilação e iluminação.



11 TELHEIRO

Construção constituída apenas de cobertura e seus apoios, sem fechamentos laterais. Podem utilizar como apoio, muros ou parede de outra edificação em apenas uma de suas faces. Destinada à proteção de materiais, veículos, máquinas ou similares.

11.1 Telheiro: Padrão Econômico

Cobertura de telhas cerâmicas, metálicas ou de fibrocimento (4mm de espessura) apoiadas sobre estrutura simples geralmente de madeira roliças, em vãos e pé-direito reduzidos, sem forro; piso em concreto simples ou chão batido. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.



11.2 Telheiro: Padrão Popular

Cobertura de telhas cerâmicas, zinco ou de fibrocimento apoiadas sobre tesouras de madeira, pilares em alvenaria de blocos cerâmicos, pilares de concreto em pequenos vãos ou de madeira beneficiada; sem forro; piso em concreto simples, em geral com revestimentos simples.



11.3 Telheiro: Padrão Simples

Cobertura de telhas cerâmicas, metálicas, de polímero translúcido ou de fibrocimento apoiadas sobre tesouras de madeira ou metálicas; pilares em alvenaria de blocos cerâmicos ou pilares de concreto; sem forro; piso em concreto simples, em geral com revestimentos de baixo custo. Pergolado com estrutura metálica simples e cobertura plana com material de policarbonato ou similar.



11.4 Telheiro: Padrão Médio

Cobertura de telhas cerâmicas, fibrocimento, metálica, de polímero translúcido ou material equivalente envolvendo vãos médios com pé-direito elevado, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Pergolado com estrutura de madeira especial e cobertura plana com vidro, material de policarbonato ou similar.



11.5 Telheiro: Padrão Fino

Cobertura metálica, de fibrocimento, de polímero translúcido ou material equivalente, tendo grandes vãos e pés direitos elevados, apoiada sobre estrutura metálica ou de concreto pré-moldado; com forro; pisos especiais, normalmente estruturados, podendo ter revestimentos diversos.



OBS: A área construída destas edificações com apoios centralizados deve ser medida pela projeção da cobertura.

12 QUIOSQUE

Construção constituída de cobertura e seus apoios, podendo ter uma ou mais de suas laterais fechadas, estando estas apoiadas em muros ou paredes de outras edificações. Espaço destinado ao lazer, usualmente edificado nos fundos do lote, contendo churrasqueira, pia e bancada em seu interior.

12.1 Quiosque: Padrão Simples

Área aberta e coberta de telhas cerâmicas, metálicas ou de fibrocimento apoiadas sobre estrutura de madeira; pilares de madeira, alvenaria de blocos cerâmicos ou de concreto; com forro em madeira à vista; piso em concreto simples, em geral com revestimentos de baixo custo.



12.2 Quiosque: Padrão Médio

Área aberta ou fechada, cobertura de telhas cerâmicas ou metálicas apoiadas sobre estrutura de madeira; pilares de madeira bem tratada, alvenaria de blocos cerâmicos ou de concreto; com forro em madeira à vista; piso em concreto, em geral com revestimento de boa qualidade.



12.3 Quiosque: Padrão Fino

Área geralmente fechada com o uso de portas-janela de vidro, cobertura de telhas cerâmicas, metálicas ou de ardósia apoiadas sobre estrutura de madeira de alta qualidade; pilares de madeira bem tratada, alvenaria de blocos cerâmicos ou de concreto com revestimento especial; com forro em madeira à vista; piso em concreto, com revestimento de alta qualidade.



13 GARAGEM

Unidade isolada ou anexa ao corpo de edificações destinadas à habitação unifamiliar, que se destina à guarda de veículos, com fechamento das quatro faces.

13.1 Garagem: Padrão Popular

Edificações térreas com paredes de alvenaria sem revestimento ou madeira bruta com ou sem mata-juntas. Cobertura composta por telhas cerâmicas ou de fibrocimento de baixo padrão, sem forro. Esquadrias de ferro ou madeira, também de baixo padrão. Normalmente incluída como edificação complementar de uma residência.



13.2 Garagem: Padrão Simples

Edificações térreas com projeto arquitetônico simples, para abrigo de um ou mais veículos. Paredes de alvenaria revestidas ou sem revestimento externo; esquadrias de alumínio ou madeira, de boa qualidade. Cobertura com laje impermeabilizada ou telhas de fibrocimento, cerâmicas, zinco ou similar.



13.3 Garagem: Padrão Médio

Edificações térreas ou assobradadas, com projeto arquitetônico diferenciado para abrigo de um ou mais veículos. Paredes de alvenaria revestidas externamente ou com bloco cerâmico aparente com bom acabamento; fachadas com pintura ou com aplicação de pedras, pastilhas, texturas ou similar. Esquadrias de alumínio ou madeira, de boa qualidade; cobertura com laje impermeabilizada ou telhas de fibrocimento, cerâmicas ou similares.



13.4 Garagem: Padrão Fino

Com projeto arquitetônico diferenciado, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos e com os detalhes dos acabamentos aplicados. Fachadas pintadas ou com aplicação de revestimentos especiais (pedras, revestimento cerâmico, vidro temperado, textura especial, etc.); esquadrias de madeira ou metálicas de alto padrão; cobertura composta por laje impermeabilizada de acordo com projeto específico, com proteção térmica; telhas cerâmicas, ardósia ou equivalente; com ou sem sistema de segurança, apresentando muros e fechamentos diferenciados.



14 GALPÃO

Construção geralmente de madeira, de médio a baixo porte, com laterais fechadas ou entreabertas, destinada a depósito que guarnecem residências.

14.1 Galpão: Padrão Econômico

Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, fechamentos geralmente de madeira, podendo ou não ser totalmente vedados. Materiais e acabamentos essenciais; cobertura em telhas cerâmicas, metálicas ou de fibrocimento sobre estrutura de madeira, sem forro; fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas sobre emboço ou reboco.



14.2 Galpão: Padrão Simples

Com um pavimento, podendo ter divisões internas. Com fechamentos laterais de alvenaria, cobertura com telhas cerâmicas, metálicas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro; fachadas normalmente pintadas sobre emboço ou reboco ou sem revestimentos.



15 PAVILHÃO

Construção geralmente de alvenaria, de médio a grande porte, com as laterais fechadas e sem paredes divisórias internas, com destinação comercial e/ou industrial.

15.1 Pavilhão: Padrão Popular

Com um pavimento, projetados para vãos geralmente menores que dez metros, utilizando estruturas de madeira, metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local; coberturas de fibrocimento ou metálicas, sem forro; alvenaria sem revestimento ou com pintura sobre emboço; pavimentação em concreto simples. Edificação de pequeno porte com área aproximada ou inferior a 200 m².

Obs.: Nesta tipologia podem ser enquadradas as dependências com área construída reduzida de padrão construtivo inferior, que guarnecem prédios comerciais ou industriais.



15.2 Pavilhão: Padrão Simples

Com um pavimento, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências, projetados para vãos geralmente maiores que dez metros, utilizando estruturas metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local; coberturas de fibrocimento ou metálicas, sem forro; fachadas com tijolos sem revestimento ou pintadas sobre emboço; pavimentação em concreto simples. Edificação de médio porte com área aproximada ou superior a 200 m². “

OBS: Podem ser enquadradas nesta tipologia, salas de padrão construtivo Popular, cuja área construída do pavimento térreo (ACT) seja superior a 300 m²”.



15.3 Pavilhão: Padrão Médio

Com um pavimento, pé-direito elevado e vão de grande proporção, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências, utilizando estruturas metálicas especiais, de concreto pré-moldado ou armado no local; coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto, sem forro; fachadas revestidas com pintura, blocos cerâmicos à vista ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples. Edificação de grande porte com área aproximada ou superior a 300 m², podendo ter utilização esportiva, com pisos especiais.



15.4 Pavilhão: Padrão Fino

Com um pavimento ou mais, pé-direito elevado e vão de grande proporção, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local; coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto, com ou sem forro; fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura em látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas pavimentadas, tendo como dependências acessórias, vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Edificação de médio a grande porte com área superior a 300 m².

OBS.: Podem ser enquadradas nesta tipologia, lojas de padrão construtivo Médio e Simples, cuja área construída do pavimento térreo (ACT) seja superior a 300 m² e a relação (ACT/testada) seja superior a 20 metros, bem como salas de padrão construtivo Simples, Médio e Fino cuja área construída seja superior a 300 m².



15.5 Pavilhão: Padrão Alto

Com um pavimento, pé-direito elevado e vão de grande proporção, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local; coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto, com forro de aglomerado ou similar; fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura em látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico e pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Edificação com área aproximada ou superior a 300 m².

OBS: Podem ser enquadradas nesta tipologia, lojas de padrão construtivo **Fino** e **Alto** área construída do pavimento térreo (ACT) seja superior a 300 m² e a relação (ACT/testada) seja superior a 20 metros, bem como salas de padrão construtivo **Alto** cuja área construída (AC) seja superior a 300 m².



16. ANTENA

Torre metálica ou de concreto armado com função de transmissão de energia eletromagnética ou de apoio à telecomunicação.

16.1 Antena: Padrão Simples

Estrutura Metálica.



16.2 Antena: Padrão Médio

Estrutura de Concreto armado.



17 PISCINA

Tanque com água, próprio para lazer e natação, guarnecendo unidades residenciais ou clubes sociais.

17.1 Piscina: Padrão Simples

Tanque descoberto aberto para armazenamento de água, com paredes de alvenaria, com reboco e pintura.



17.2 Piscina: Padrão Médio

Tanque principal de fibra de vidro, com profundidade que permita a prática de natação, com equipamentos básicos para tratamento d'água.



17.3 Piscina: Padrão Fino

Tanque principal de alvenaria ou concreto armado, que permita a prática de natação, com equipamentos básicos para tratamento d'água, guarnecida por revestimentos especiais de pisos e elementos decorativos.



18 TANQUE DE ARMAZENAMENTO

Tanque principal de alvenaria ou concreto armado para armazenamento de líquidos para fins industriais ou estrutura para armazenamento de produtos líquidos ou gasosos.

18.1 Tanque de Armazenamento: Padrão Simples

Tanque principal de alvenaria ou concreto armado para armazenamento de líquidos para fins industriais. Estrutura metálica esférica ou cilíndrica horizontal.



18.2 Tanque de Armazenamento: Padrão Médio

Estrutura metálica ou de concreto cilíndrica vertical coberta com diâmetro inferior a 50 metros.



18.3 Tanque de Armazenamento: Padrão Fino

Estrutura metálica ou de concreto vertical coberta com diâmetro igual ou superior a 50 metros.



19 SILO

Estrutura de armazenamento de produtos granulares (cereais).

19.1 Silo Metálico: Padrão Simples

Estrutura cilíndrica com paredes metálicas.



19.2 Silo de Alvenaria: Padrão Médio

Estrutura com paredes de concreto armado.



20 PAINEL DE PUBLICIDADE

Outdoors, painéis digitais ou totens edificados na área privativa de terrenos, construídos com estrutura metálica e/ou de concreto armado com finalidade com finalidade comercial (publicidade) ou divulgação de marca.



21 RESERVATÓRIOS D'ÁGUA

21.1 Caixa d'Água elevada: Padrão Simples

Estrutura metálica.



21.2 Caixa d'Água elevada: Padrão Médio

Estrutura de concreto armado aparente com ou sem pintura.



22 CONTAINER

Recipiente construído de material metálico destinado ao armazenamento ou transporte de mercadorias, podendo ser, entretanto, utilizado para outros fins.

22.1 Container: Padrão Simples

Utilizado de forma permanente como como abrigo para equipamentos escritório ou qualquer outra atividade econômica.



22.2 Container: Padrão Médio

Utilizado de forma permanente, escritório, loja, comércio ou atividade correlacionada.



23 ESTADOS DE CONSERVAÇÃO

23.1 Ruim

Que não é estável, não é seguro, vida útil reduzida, precário.



23.2 Regular

Estável, porém apresentando alguns desgastes aparentes, com conservação básica.



23.3 Bom

Prédio que recebe manutenção periódica e permanente conservando as características construtivas originais.



23.4 Ótimo

Estado de conservação excelente, construções novas ou muito bem conservadas.



24 IDADE APARENTE

24.1 0 a 5 anos

Idade atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, funcionalidade, projeto arquitetônico, materiais empregados, entre outros.



24.2 6 a 10 anos

Idade atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, funcionalidade, projeto arquitetônico, materiais empregados, entre outros.



24.3 11 a 30 anos

Idade atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, funcionalidade, projeto arquitetônico, materiais empregados, entre outros.



24.4 Mais de 30 anos

Idade atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, funcionalidade, projeto arquitetônico, materiais empregados, entre outros.

