DECRETO N. 4.424, DE 22 DE MARÇO DE 2024

Regulamenta o Anexo II, Tabelas I a XXIX, da Lei Municipal n. 1.326, de 10 de dezembro de 2018, fixando critérios de enquadramento de construções nos padrões legais para fins de tributação de IPTU.

Eng.º Caio Matheus, Prefeito do Município de Bertioga, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CONSIDERANDO a necessidade de fixar-se critérios para o perfeito enquadramento, para fins tributários, dos tipos e padrões de construção e acabamento, em regulamentação às normas legais do anexo II, Tabelas I a XXIX, da Lei Municipal n. 1.326, de 10 de dezembro de 2018;

CONSIDERANDO o disposto no artigo 58, da Lei Complementar Municipal n. 185, de 11 de outubro de 2023, que prevê que na tributação dos serviços da Construção Civil, a base de cálculo do ISSQN terá como parâmetro o custo da construção em vigor na data do seu lançamento, conforme os padrões estabelecidos em tabela específica publicada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON), na forma do disposto na ABNT NBR 12721:2006, levando–se em conta os elementos contidos no projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano ou constantes da planta do imóvel;

CONSIDERANDO a necessidade de padronização dos critérios existentes na tipificação dos padrões construtivos aplicados aos imóveis sujeitos a enquadramento e definição de padrão construtivo,

DECRETA:

Art. 1º Por este Decreto se fixa critérios para o **ENQUADRAMENTO DOS TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO, PARA FINS DE TRIBUTAÇÃO DE IPTU**, regulamentando as tipificações do Anexo II, Tabelas I a XXIX, da Lei Municipal n. 1.326, de 10 de dezembro de 2018.

Art. 2º No enquadramento das construções por tipos e padrões de construção, quanto à tributação de IPTU, conforme disposto na Planta Genérica de Valores, serão seguidos os critérios das tabelas constantes no Anexo I deste Decreto, estabelecendo-se a similaridade com o padrão do Sinduscon – SP, Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo.

Art. 3° As tabelas constantes no Anexo I deste Decreto, são as correspondentes àquelas previstas no anexo II, Tabelas I a XXIX, da Lei

Municipal n. 1.326, de 10 de dezembro de 2018.

Art. 4° Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bertioga, 22 de março de 2024. (PA n. 832/2024)

Eng.º Caio Matheus
Prefeito do Município

ANEXO I
TIPOS E PADRÕES CONSTRUTIVOS

TABELA I
RESIDÊNCIAS
Residências unifamiliares térreas e assobradadas, com ou sem subsolo

RÚSTICA (PRIQ)

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE ATÉ 50 m² UM PAVIMENTO

Construídas sem preocupação com projeto, aparentemente sem utilização de mão de obra qualificada ou acompanhamento de profissional habilitado. Associadas à autoconstrução, geralmente apresentam pé direito aquém dos usuais e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos e desníveis. Na maioria das vezes são térreas, construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portanto. Cobertura em laje pré-moldada ou telhas em fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturado e sem forro. Fachadas desprovidas de revestimentos e áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico. Caracteriza-se pelo uso apenas de materiais construtivos, de instalações e de acabamentos indispensáveis, tais como: Pisos: cimentado ou caco de cerâmica; Paredes: sem revestimentos internos ou externos; Instalações hidráulicas: incompletas e com encanamentos aparentes; Instalações elétricas: incompletas e com fiação exposta; Esquadrias: madeira rústica e/ou ferro simples, sem pintura e geralmente reaproveitadas.

POPULAR (RPIQ)

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE ATÉ 70m² UM OU DOIS PAVIMENTOS

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definitivas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo Ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas desprovidas de revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais. Pisos: cimentado ou revestimentos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior. Paredes: chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda sem revestimentos. Instalações hidráulicas: incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos. Instalações elétricas: incompletas e com fiação aparentes. Esquadrias: madeira rústica e/ou ferro simples, sem pintura

REGULAR (R1-B)

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE ATÉ 100 m² UM OU DOIS PAVIMENTOS

(PODENDO SER GEMINADAS, SERIE)

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, composta geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco podendo Ter pintura comum. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como: Pisos: cimentado, cerâmica, ardósia ou caco de cerâmica. Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto. Forro: sem revestimento ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum. Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples. Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores, utilizando componentes comuns. Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

MÉDIO COMERCIAL (R1-B)

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE ATÉ 120 m² UM OU DOIS PAVIMENTOS (PODENDO SER GEMINADAS)

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo o projeto arquitetônico simples, geralmente composta de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para veículo. Estrutura Cobertura em laje pré-moldada, impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter detalhes em pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como: Pisos: cerâmica comum, ardósia, cimento queimado.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum. Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples. Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns. Esquadrias: madeira, alumínio e/ou ferro de padrão popular

MEDIA SUPERIOR (R1-N)

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE ATÉ 180 m² UM OU DOIS PAVIMENTOS

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como: Pisos: pedra comum, vinílico, cerâmica esmaltada. Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas. Forro: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual. Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão. Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com veneziana de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

BOM (R1-N)
ÁREA BRUTA, NORMALMENTE DE 180 A 250 m² COM UM OU DOIS PAVIMENTOS EM LOTES QUE VÃO DE 300 A 500 m².
Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviços completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente. Caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda: Pisos: cerâmica de alto padrão, carpete de madeira, madeira, cerâmica esmaltada, placas de mármore, granito ou similar com dimensões padronizadas. Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias. Forro: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiro com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo dispor de aquecimento central. Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação

e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente equipamentos de segurança. Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

FINO (R1-A)
ÁREA BRUTA, NORMALMENTE ACIMA 250 m² COM UM OU DOIS PAVIMENTOS EM LOTES QUE VÃO DE 400 A 750 m².
Edificações geralmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demostrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ou mais ambientes (estar, jantar, escritórios, sala de inverno, biblioteca, etc.), quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), lavabo social, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, além de dependências de serviços completas e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projetos específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalente, com detalhes definindo um estilo arquitetônico. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como: Pisos: mármore ou de granito, porcelanato, cerâmica de alto padrão. Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou texturizadas, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, porcelanato ou equivalente. Forro: pintura acrílica sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central. Instalações elétricas: projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente equipamentos de ar condicionado e de segurança. Esquadrias: madeira e/ou de alumínio, com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.

EXTRA FINO (R1-A)
ÁREA BRUTA, NORMALMENTE ACIMA DE 300 m² A 350,00 m², COM UM OU DOIS PAVIMENTOS EM LOTES ACIMA DE 500 m².
Edificações geralmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demostrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ou mais ambientes (estar, jantar, escritórios, sala de inverno, biblioteca, etc.), quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), lavabo social, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, além de dependências de serviços completas e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto

armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projetos específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalente, com detalhes definindo um estilo arquitetônico. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como: Pisos: mármore ou de granito, porcelanato, cerâmica de alto padrão. Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou texturizadas, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, porcelanato ou equivalente. Forro: pintura acrílica sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central. Instalações elétricas: projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente equipamentos de ar condicionado e de segurança. Esquadrias: madeira e/ou de alumínio, com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais

LUXO (R1-A)
AREA BRUTA, NORMALMENTE ACIMA DE 350 m² COM UM OU DOIS PAVIMENTOS EM LOTES ACIMA DE 500 m².
Edificações em terrenos de amplas dimensões, totalmente isolados, satisfazendo a projeto arquitetônico exclusivo, tanto na disposição e integração dos ambientes ou mais (estar, jantar, lareira, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha, adega, despensa, quatro ou mais suítes, sendo uma máster, dependências completas para empregados (mais de um dormitório), garagem para quatro ou mais veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto paisagístico especial, usualmente contendo área de lazer completa, tais como piscina, 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. Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada dos materiais e dos acabamentos empregados, personalizados para reforçar a intenção do projeto, geralmente especialmente desenhados e caracterizados por trabalhos especiais e com acessórios fabricados por encomenda.

TABELA II
APARTAMENTOS COM OU SEM ELEVADOR

REGULAR (R8-B) (PP-B) (PIS)
ÁREA ÚTIL, NORMALMENTE ATÉ 120 m² TRÊS OU MAIS PAVIMENTOS
Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) 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 a látex sobre emboço ou reboco podendo Ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalentes. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependência de empregada. Caracteriza-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: cerâmica simples, vinílico. Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas. Instalações hidráulicas: sumárias com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples. Instalações elétricas: sumárias e com mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns. Esquadrias: ferro, veneziana de PVC ou de alumínio ou madeira do tipo comum.

BOM (R8-N) (R16N)
ÁREA ÚTIL, NORMALMENTE DE 120 ATÉ 250 m² EM GERAL. QUATRO OU MAIS PAVIMENTOS
Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc. Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, dois ou mais banheiro completos, cozinha, dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: cerâmica esmaltada, placas de mármore ou de granito. Paredes: pintura látex sobre e massa corrida ou gesso, cerâmica. Instalações hidráulicas: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade, aquecimento central. Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações. Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.

FINO (R8-A) (R16-A)
ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ACIMA DE 250 m² ATÉ 300M² QUATRO OU MAIS PAVIMENTOS COM ATÉ DOIS APARTAMENTOS POR ANDAR
Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser dúplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com

acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente completadas com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente. Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar. Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar. Instalações hidráulicas: completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central. Instalações elétricas: sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomada para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado. Esquadrias: madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais

EXTRA-FINO (R8-A) (R16-A)
ÁREA BRUTA, NORMALMENTE ACIMA DE 300 m² QUATRO OU MAIS PAVIMENTOS COM ATÉ DOIS APARTAMENTOS POR ANDAR

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser dúplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente completadas com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente. Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar. Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar. Instalações hidráulicas: completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central. Instalações elétricas: sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomada para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado. Esquadrias: madeira

ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais

LUXO (R8-A) (R16-A)
ÁREA BRUTA, NORMALMENTE ACIMA DE 300 m², QUATRO OU MAIS PAVIMENTOS, COM ATÉ DOIS APARTAMENTOS POR ANDAR
Edifícios com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, com áreas privativas e sociais amplas e bem planejados, caracterizados pela natureza excepcionalmente nobre dos materiais e dos revestimentos utilizados. Elevadores de marca reputada, 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 esmerados e controlado com sistema de vigilância por TV. 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. Unidades amplas, normalmente uma por andar, podendo ser dúplex ou tríplex, com, preocupação especialmente voltada na disposição dos ambientes caracterizada pela circulação diferenciada nas áreas sociais, intima e de serviço. Contendo salas para diversos ambientes (estar, jantar, intima, lareira, almoço, biblioteca), pelo menos quatro suítes, com "closet", sendo uma máster, cozinha, despensa e área de serviço com instalações completas para empregados, além de varandas nas quais podem estar incluídas churrasqueiras e piscina privativas. Normalmente quatro ou mais vagas de estacionamento por unidade, além de outras para visitantes. Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada das instalações e dos materiais de acabamentos empregados, geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.

TABELA III
CASAS EM SÉRIE E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

PADRÃO REGULAR (PIS) (PP-B) (PP-N) (R8-B)
(definição pelo padrão construtivo e/ou pela área útil construída de até 120m²)
Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser germinadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo o projeto arquitetônico simples, com ou sem unidades similares, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para veículo. Estrutura coberta em laje pré-moldada, impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter detalhes em pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como: Pisos: cerâmica comum, ardósia, cimento queimado. Paredes: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum. Instalações

hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples. Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns. Esquadrias: madeira, alumínio e/ou ferro de padrão popular

PADRÃO BOM (R8-N) (R16-N)
(definição pelo padrão construtivo e/ou pela área útil construída acima de 120 até 250 m²)
Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado, no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas, com ou sem unidades similares, compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviços completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, coberta de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda: Pisos: cerâmica de alto padrão, carpete de madeira, madeira, cerâmica esmaltada, placas de mármore, granito ou similar com dimensões padronizadas. Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias. Forro: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos, banheiro com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo dispor de aquecimento central. Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente equipamentos de segurança. Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

PADRÃO LUXO (R8-A) (R16-A)
(definição pelo padrão construtivo e/ou pela área útil construída acima de 250m²)
Edificações totalmente isoladas, satisfazendo a projeto arquitetônico exclusivo, tanto na disposição e integração dos ambientes ou mais (estar, jantar, lareira, etc), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha, adega, despensa, quatro ou mais suítes, sendo uma máster, dependências completas para empregados (mais de um dormitório), garagem para quatro ou mais veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto paisagístico especial, usualmente contendo área de lazer completa, tais como piscina, vestiários, quadras e 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. Caracterizam-se pela

natureza excepcionalmente nobre e diferenciada dos materiais e dos acabamentos empregados, personalizados para reforçar a intenção do projeto, geralmente especialmente desenhados e caracterizados por trabalhos especiais e com acessórios fabricados por encomenda.

TABELA IV
Estacionamento de Veículos

Área de estacionamento comum e indeterminado de veículo automotor, em estabelecimentos comerciais, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade.

REGULAR

Área de estacionamento localizada em espaço sem cobertura prevista no projeto arquitetônico.

BOM

Área de estacionamento localizada em espaço com cobertura prevista no projeto arquitetônico, subsolos ou pavimentos específicos e cobertos.

TABELA V
GARAGENS

Área de estacionamento de veículo automotor, em projeto arquitetônico podendo ser classificada como:

Área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma: Área de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico e vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por direito de propriedade, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do condomínio

Área de vaga de garagem como unidade autônoma: Área de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico, com acesso que independe da ocupação das demais vagas consideradas como unidades autônomas ou a outras vagas de uso comum e indeterminado, e que, a critério do incorporador, será considerada como unidade autônoma, com atribuição de fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício;

Área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado: Área de estacionamento comum e indeterminado de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade. Quando atribuído direito de uso de vaga (s) à unidade autônoma, pode ser tratada como área de uso comum de divisão não proporcional. Quando não atribuído direito de uso de vaga (s) à unidade autônoma, pode ser tratada tecnicamente como área de uso comum de divisão proporcional

COM ELEVADOR

Garagens descritas em empreendimentos cuja área de estacionamento esteja especificada em pavimento diverso daquele em mesmo nível do logradouro de entrada e ou saída, onde os veículos se deslocam entre os pavimentos através de equipamento de elevador

COM RAMPA
Garagens descritas em empreendimentos cuja área de estacionamento esteja especificada em pavimento diverso daquele em mesmo nível do logradouro de entrada e ou saída, onde os veículos se deslocam entre os pavimentos através de rampas.

TÉRREA
Garagens descritas em empreendimentos cuja área de estacionamento esteja especificada no pavimento de mesmo nível do logradouro de entrada e ou saída, não havendo deslocamento de veículos entre pavimentos do empreendimento.

TABELA VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XVIII, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVIII E XXIX
Escritórios, Bancos e similares, Lojas, Supermercados, Mercearias, Hotéis e similares, Pensões, Hotéis, Bares, Restaurantes e Lanchonetes, Academias de Ginástica, Cemitérios, Hospitais e Asilos, Clínicas Médicas e Dentistas, Escolas e Creches, Repartições Públicas, Policiais, Indústrias Comuns e Especializadas
Comercial horizontal ou vertical, com ou sem elevador, de serviços ou mistos, com ou sem subsolo

POPULAR (CAL-8) (definição pelo padrão construtivo)
Edificações térreas, vãos médios (em torno de 8m); caixilhos de ferro ou madeira, eventualmente de alumínio; vidros comuns; pé direito até 3m. Estrutura de alvenaria ou de concreto armado revestido. Acabamento externo: paredes rebocadas; pastilhas, lito-cerâmicas; pintura à látex ou similar. Acabamento interno: paredes rebocadas, revestidas com granilite, azulejos até meia altura; pisos cerâmicos, granilite, tacos, borracha; forro simples ou ausente; pintura à látex ou similar. Circulação: corredores de circulação, escadas e/ou rampas estreitas; eventualmente elevador para carga. Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum, compatíveis com o uso da edificação

REGULAR (CSL-8) (definição pelo padrão construtivo)
Edificações térreas ou assobradas, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou estilo arquitetônico. Subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento ou nenhuma. Fachadas sem tratamentos arquitetônicos, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior. Caracteriza-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: cerâmica comum, ardósia, caco de cerâmica ou até cimentado liso. Paredes: pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas e eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias. Forros: pintura

sobre emboço e reboco na própria laje. Instalações elétricas: sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

BOM (CSL-8)(CSL-16) (definição pelo padrão construtivo)
Edificações com até quatro pavimentos, com elevador, atendendo a projeto arquitetônico planejado, compreendendo conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, geralmente com portaria, podendo ou não abrigar lojas no pavimento térreo. Áreas externas com recuos em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de texturas ou revestimento cerâmico e caixilharia de alumínio, madeira, observando vãos de dimensões médias. Caracteriza-se pela utilização de acabamentos de qualidade, fabricados em escala comercial, nas áreas privativas e de uso comum. Pisos: cerâmica, vinílico, granilite, pedra ou similar. Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, massa texturizada, cerâmica, azulejos, pastilhas vitrificadas. Instalações elétricas: distribuição básica, com pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatórias e utilizando componentes comuns, possuindo alternativa para instalação de ar condicionado individual em local específico.

LUXO (CSL-8)(CSL-16) (definição pelo padrão construtivo)
Edificações com mais de quatro pavimentos, com elevador, atendendo a projeto arquitetônico singular, estruturado em lajes amplas e especialmente concebidos com módulos de banheiros e copas em posições previamente localizadas, integrando sistema de segurança e manutenção, além de infraestrutura adequada para receber incrementos tecnológicos, instalações de ar condicionado central, de forma permitir grande versatilidade no aproveitamento dos pisos, de forma integral ou sub dividido. Elevadores de alta velocidade e de grande capacidade. Geralmente dotado de heliporto. Amplas áreas de estacionamento, com diversas vagas, inclusive para visitantes. Áreas externas com grandes afastamentos, dotadas de projetos paisagísticos e áreas comuns decoradas com materiais sofisticados, possuindo locais para reuniões e dependências de apoio. Fachadas de grande impacto visual, com uso do concreto armado, aço inoxidável ou escovado, com vidros reflexivos especialmente projetados sob o ponto de vista da luminosidade, conforto térmico e isolamento acústico

TABELA XVI - XXVII (GI)
Posto de serviço, Armazém)

POPULAR (GI)
(definição pelo padrão construtivo)
Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Caracteriza-se pela utilização apenas de materiais de acabamentos essenciais, tais como: Pisos: em

geral concreto rústico; podendo ter revestimentos ou pintura sobre reboco, eventualmente barra impermeável nos banheiros. Paredes: geralmente sem revestimento ou pintura sobre reboco, eventualmente barra impermeável nos banheiros. Instalações hidráulicas: sumárias, dotado de aparelhos sanitários simples. Instalações elétricas: mínimas com poucos pontos de luz e tomadas, podendo apresentar fiações aparentes. Esquadrias: madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.

REGULAR (GI)
(definição pelo padrão construtivo)
Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco ou sem revestimento. Caracteriza-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como: Pisos: concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimentos de cerâmica comum ou caco de cerâmica. Paredes: pintura sobre reboco, podendo apresentar barra impermeável e azulejos comuns nos banheiros. Instalações hidráulicas: simples e dotadas apenas de equipamentos básicos. Instalações elétricas: econômicas. Esquadrias: madeira, alumínio e/ou ferro

BOM (GI)
(definição pelo padrão construtivo)
Com um pavimento ou mais, pé- direito elevado e vãos de grandes proporções, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré - moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Caracteriza-se pela aplicação de materiais de acabamento especiais, tais como: Pisos: concreto estruturado e com revestimentos especiais nas áreas dos galpões; cerâmico, vinílico, ou outros. Paredes: pintura com tintas especiais, resinas ou acrílicas ou cerâmicas. Instalações hidráulicas: completas e de boa qualidade. Instalações elétricas: completas, com componentes de boa qualidade, distribuídas em circuitos projetados especialmente, incluindo cabines de força; instalações suplementares para combate a incêndio, ar condicionado central nas áreas administrativas, dentre outros. Esquadrias: madeira, alumínio e/ou ferro, geralmente obedecendo a projeto específico.

TABELA XV, XVII, XIX (GI)
Clube e agremiações, Cinemas e Teatros; Templos e outras Edificações Assemelhados

POPULAR (definição pelo padrão construtivo)

Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Caracteriza-se pela utilização apenas de materiais de acabamentos essenciais, tais como: Pisos: em geral concreto rústico; podendo ter revestimentos ou pintura sobre reboco, eventualmente barra impermeável nos banheiros. Paredes: geralmente sem revestimento ou pintura sobre reboco, eventualmente barra impermeável nos banheiros. Instalações hidráulicas: sumárias, dotado de aparelhos sanitários simples. Instalações elétricas: mínimas com poucos pontos de luz e tomadas, podendo apresentar fiações aparentes. Esquadrias: madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.

REGULAR (GI) (definição pelo padrão construtivo)
Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco ou sem revestimento. Caracteriza-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como: Pisos: concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimentos de cerâmica comum ou caco de cerâmica. Paredes: pintura sobre reboco, podendo apresentar barra impermeável e azulejos comuns nos banheiros. Instalações hidráulicas: simples e dotadas apenas de equipamentos básicos. Instalações elétricas: econômicas. Esquadrias: madeira, alumínio e/ou ferro.

BOM (GI) (definição pelo padrão construtivo)
Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo Ter partes ajardinadas. Caracteriza-se pela utilização de acabamentos econômicos, tais como: Pisos: concreto estruturado nas áreas dos galpões, cerâmica, vinílico. Paredes: pintura a látex sobre reboco, podendo apresentar barra impermeável e azulejos comuns nos banheiros. Instalações hidráulicas: completas, com louça sanitária e metais comuns. Instalações elétricas: completas, com distribuição em circuitos independentes. Esquadrias: madeira, alumínio e/ou ferro.

LUXO (GI) (definição pelo padrão construtivo)
Com um pavimento ou mais, pé- direito elevado e vãos de grandes proporções, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré - moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento

paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Caracteriza-se pela aplicação de materiais de acabamento especiais, tais como: Pisos: concreto estruturado e com revestimentos especiais nas áreas dos galpões; cerâmico, vinílico, ou outros. Paredes: pintura com tintas especiais, resinas ou acrílicas ou cerâmicas. Instalações hidráulicas: completas e de boa qualidade. Instalações elétricas: completas, com componentes de boa qualidade, distribuídas em circuitos projetados especialmente, incluindo cabines de força; instalações suplementares para combate a incêndio, ar condicionado central nas áreas administrativas, dentre outros. Esquadrias: madeira, alumínio e/ou ferro, geralmente obedecendo a projeto específico.