

ANEXO III

DESCRIÇÕES ANALÍTICAS DE ENQUADRAMENTO DAS EDIFICAÇÕES

3.1 DESCRIÇÕES ANALÍTICAS DE EDIFICAÇÕES HORIZONTAIS RESIDENCIAIS

3.1.1 Padrão A - Luxo

Edificações térreas ou com dois pavimentos, normalmente em terrenos de amplas dimensões, totalmente isoladas, satisfazendo a projeto arquitetônico 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, três ou mais suítes, sendo uma máster, quartos para hóspedes, 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 piscinas, vestiários, quadras de esportes, churrasqueira. Cobertura em lajes maciças com proteção térmica ou telhas de cerâmica, 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 desenhados e caracterizados por trabalhos especiais e com acessórios fabricados por encomenda, tais como:

Pisos: mármore ou de granito, porcelanato, carpete de alta densidade ou equivalente.

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente.

Forros: pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso.

Instalações hidráulicas: obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, com banheiras de hidromassagem, aquecimento central.

Instalações elétricas: projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, como computadores, TV a cabo, telefone, interfone, equipamentos de segurança e eventualmente tubulação para distribuição de ar condicionado.

Esquadrias: madeira nobre e trabalhada ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.

3.1.2 Padrão B - Fino

Edificações térreas ou com dois pavimentos, normalmente em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. 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, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados 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 projeto específico, eventualmente com proteção térmica, cobertura com telhas de cerâmica sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, 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, carpete de alta densidade ou equivalente.

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente.

Forros: pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso; madeira.

Instalações hidráulicas: obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, eventualmente com 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, interfone, TV a cabo, eventualmente ar condicionado e equipamentos de segurança.

Esquadrias: madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.

3.1.3 Padrão C - Alto

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 serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com eventual 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, tais como:

Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.

Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema 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.

3.1.4 Padrão D - Normal

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 ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins e churrasqueira. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre 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, taco, assoalho, carpete, cerâmica esmaltada.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: 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 a 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 venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

3.1.5 Padrão E - Baixo

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada 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 algumas aplicações de cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: 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, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

3.1.6 Padrão F - Popular

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas 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, total ou parcialmente revestida. Cobertura pode ser em laje pré-moldada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, 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 ou caco de cerâmica.

Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas.

Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira. Podendo inclusive não apresentar forro.

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 e tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

3.1.7 Padrão G - Modesto

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, desníveis e falta de arremates. Na maioria das vezes são térreas, construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portante. Cobertura normalmente com telhas de fibrocimento onduladas sobre madeiramento não estruturado e sem forro. Fachadas desprovidas de revestimentos e áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico. Caracterizam-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.

3.2 DESCRIÇÕES ANALÍTICAS DE EDIFICAÇÕES HORIZONTAIS NÃO RESIDENCIAIS

3.2.1 Padrão A - Luxo

Edificações térreas ou com dois pavimentos, projeto arquitetônico arrojado, com grandes vãos e áreas envidraçadas, com vidro blindex colorido (fumê, bronze, etc.), satisfazendo a projeto arquitetônico exclusivo, tanto na disposição e integração dos ambientes, amplos e bem planejados, como nos detalhes personalizados dos materiais e dos acabamentos utilizados; esquadrias em alumínio anodizado ou ferro trabalhado, com dimensões e formas especiais; áreas livres planejadas atendendo projeto e tratamento paisagístico especial, com grandes áreas ajardinadas, espelhos d'água, grandes áreas de uso comum, etc.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada dos materiais e dos acabamentos empregados, personalizados para reforçar a intenção do projeto, geralmente desenhados e caracterizados por trabalhos especiais e com acessórios fabricados por encomenda, tais como:

Estrutura: em concreto aparente tratado (resinas), ou com revestimentos especiais, eventualmente em aço.

Acabamento interno: extremamente requintado, com largo uso de espelhos lisos e/ou trabalhados, madeiras de lei, pisos especiais em pedras, mármore ou granito, porcelanato, carpetes de alta densidade, tábua corrida em madeira de lei com dimensões especiais, existência de forro especial, com isolamento térmico e acústico, sistema de ar condicionado central.

Acabamento externo: revestimentos condicionados pela arquitetura, com largo emprego de mármore, granitos, pedras polidas, pastilhas e similares.

Instalações: existência de dois ou mais banheiros privativos e de uso comum, com louças e metais nobres.

Instalações elétricas: projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, como computadores, telefone, interfone, equipamentos de segurança e eventualmente tubulação para distribuição de ar condicionado.

Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas de estacionamento, instalações especiais de segurança e prevenção de incêndio

3.2.2 Padrão B - Fino

Edificações térreas ou com dois pavimentos, projeto arquitetônico arrojado, com grandes vãos e áreas envidraçadas, com vidro blindex colorido (fumê, bronze, etc.), personalizado quanto ao uso e destinação, esquadrias em alumínio anodizado ou ferro trabalhado, com dimensões e formas especiais; preocupação com o tratamento paisagístico, existência de áreas ajardinadas, espelhos d'água, grandes áreas de uso comum, e ainda:

Estrutura: em concreto aparente tratado (resinas), ou com revestimentos especiais, eventualmente em aço.

Acabamento externo: revestimentos condicionados pela arquitetura, com emprego de mármore, granitos e pedras polidas.

Acabamento interno: extremamente requintado, com largo uso de espelhos lisos e/ou trabalhados, madeiras de lei, pisos especiais em pedras, mármore, carpetes, tábua corrida em madeira de lei com dimensões especiais, existência de forro especial, com isolamento térmico e acústico, sistema de ar condicionado central.

Instalações: existência de banheiros privativos e de uso comum, com louças e metais nobres.

Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas de estacionamento, instalações especiais de segurança e prevenção de incêndio.

3.2.3 Padrão C - Alto

Edificações térreas ou com dois pavimentos, projeto arquitetônico personalizado; vãos grandes; esquadrias de ferro ou alumínio, de forma, acabamento, ou dimensões especiais; vidros temperados; geralmente com tratamento paisagístico.

Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente; eventualmente de aço; algumas de concepção arrojada.

Acabamento externo: revestimento condicionado pela arquitetura, formando conjunto harmônico com a mesma; pedras polidas, painéis decorativos lisos ou em relevo; pintura a látex ou similar.

Acabamento interno: requintado, normalmente com projeto específico de arquitetura interna; emprego de materiais nobres, massa corrida, madeira de lei, metais, pedras polidas (no revestimento e/ou piso); piso romano; paviflex; carpete; forros especiais; pinturas especiais.

Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum; louças e metais de boa qualidade.

Dependências acessórias: existência de garagem e/ou vagas para estacionamento.

3.2.4 Padrão D - Normal

Edificações normalmente térreas, podendo ser isoladas ou geminadas, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos, sem grandes vãos; caixilhos de ferro; alumínio ou madeira. Estrutura mista de concreto armado e alvenaria, revestido ou aparente; eventualmente de aço e ainda:

Acabamento externo: revestidas com pedras rústicas ou polidas, relevos, painéis metálicos; revestimento que dispensa pintura; pintura a látex ou similar.

Acabamento interno: massa corrida, azulejos laminados; plásticos; pisos cerâmicos, granilite, carpete ou similar; forros especiais; pintura a látex.

Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum.

3.2.5 Padrão E - Baixo

Edificações térreas, podendo ser geminadas, normalmente sem preocupação arquitetônica; fechamento lateral em alvenaria de tijolos ou blocos; esquadrias simples de ferro ou madeira; cobertura com telhas de barro ou de fibrocimento e ainda:

Estrutura de pequeno porte, de alvenaria, eventualmente com pilares e vigas de concreto armado ou aço; cobertura apoiada sobre estrutura de madeira.

Revestimento: paredes rebocadas; pisos de concreto simples; sem forro; pintura a cal.

Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas de qualidade inferior, simples e reduzidas.

Outras dependências eventualmente com escritórios de pequenas dimensões.

3.2.6 Padrão F - Popular

Edificação sem preocupação arquitetônica; fechamento lateral, de até 50% de alvenaria ou blocos; normalmente sem esquadrias; cobertura com telhas de barro ou de fibrocimento de qualidade inferior. Estrutura de madeira; eventualmente com pilares de alvenaria ou concreto; cobertura apoiada sobre estrutura simples de madeira e ainda:

Revestimento: acabamento rústico; normalmente com ausência de revestimento.

Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: mínimas.

3.3- DESCRIÇÕES ANALÍTICAS DE EDIFICAÇÕES VERTICAIS RESIDENCIAIS

3.3.1 Padrão A - 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. 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 normalmente 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 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), normalmente com 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.

3.3.2 Padrão B - Fino

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um ou dois apartamentos por andar, podendo ser duplex. 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 complementadas 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. 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, porcelanato, cerâmica especial ou similar.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi 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 tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado.

Esquadrias: madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.

3.3.3 Padrão C - Alto

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, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), 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: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.

Paredes: pintura látex sobre 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.

3.3.4 Padrão D - Normal

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. 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 e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

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, podendo possuir, também, dependências para empregada.

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, tais como:

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial.

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: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

3.3.5 Padrão E - Baixo

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 equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica simples, ardósia, taco ou forração.

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; peças sanitárias básicas, de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

3.3.6 Padrão F - Popular

Edificações normalmente com três ou quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como:

Pisos: cerâmica simples, caco de cerâmica, taco, ou até cimentado.

Paredes: pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas.

Instalações hidráulicas: sumárias com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados das peças sanitárias básicas, de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.

3.4 - DESCRIÇÕES ANALÍTICAS DE EDIFICAÇÕES VERTICAIS NÃO RESIDENCIAIS

3.4.1 Padrão A - Luxo

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico singular, estruturado em lajes amplas e especialmente concebido para combinar automação predial e integrar sistemas de segurança e de manutenção, além de infra-estrutura adequada para receber os incrementos tecnológicos. Instalações de ar condicionado central, dotado, via de regra, de controles climáticos e sensores eletrônicos. Elevadores de alta velocidade e de grande capacidade, dotados de controladores de potência e tensão de acordo com a carga e de comandos especiais para atendimento a chamadas conforme necessidade dos usuários. Amplas áreas de estacionamento, com diversas vagas por unidade, inclusive para visitantes. Áreas externas com grandes afastamentos, atendendo projeto paisagístico especial e áreas comuns decoradas com materiais sofisticados, possuindo salão de convenções e outras dependências de apoio. Fachadas de grande impacto visual, integrando o uso do concreto armado, do aço inoxidável ou escovado, com vidros duplos ou triplos, refletivos ou semi-refletivos especialmente projetados sob o ponto de vista de luminosidade, conforto térmico e isolamento acústico.

aracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada de explorar e expressar os materiais e revestimentos e as técnicas disponíveis no momento de sua concepção, personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.

3.4.2 Padrão B - Fino

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico diferenciado, especialmente concebido em lajes de grandes proporções, geralmente livres de alvenarias internas e com módulos de banheiros e copas em posições estratégicas e que permitem versatilidade no aproveitamento dos pavimentos, integral ou subdivido. Hall de entrada amplo, geralmente com pé direito duplo e dotado de revestimentos especiais. Áreas externas tratadas com projeto paisagístico especial. Elevadores de marca reputada, projetados com acabamentos de qualidade e especial capacidade de atendimento à circulação de pessoas. Geralmente dotados com estacionamento com disponibilidade de diversas vagas. Fachadas tratadas com material de grande impacto visual, com uso de materiais como o aço inoxidável ou escovado, vidros duplos, refletivos, granito ou concreto aparente.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos especiais e personalizados, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: geralmente elevados e revestidos com carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, mármore, granito polido, cerâmica ou equivalente.

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso ou outros revestimentos especiais.

Revestimento de forros: geralmente rebaixado com painéis de gesso acartonado ou de fibra mineral, podendo ocorrer pintura a látex sobre massa corrida ou gesso.

Instalações: sistema flexível na distribuição dos circuitos elétricos, com grande número de pontos de luz e tomadas, utilizando componentes de excelente qualidade e projetados especialmente para ter capacidade de incorporar os equipamentos de alta tecnologia e de informática. Sistema de ar condicionado central ou com "self-contained".

3.4.3 Padrão C - Alto

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou "fulget", massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso.

Forros: geralmente rebaixados com placas termo acústicos.

Instalações elétricas: sistema de distribuição dimensionado para o uso diversificado de pontos de luz e tomado, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar condicionado central e a passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados.

3.4.4 Padrão D - Normal

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou 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, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.

Revestimento de forros: pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.

Instalações elétricas: distribuição básica, com pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.

3.4.5 Padrão E - Baixo

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, 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 salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comuns, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.

Paredes: pintura látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.

Instalações elétricas: sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

3.4.6 Padrão F - Popular

Edificações com dois a quatro pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feitos através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônicas, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.

Paredes: pintura látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

3.5 - DESCRIÇÕES ANALÍTICAS DE EDIFICAÇÕES TIPO GALPÃO, GALPÃO RÚSTICO, BARRACÃO E SEMELHANTES

3.5.1 Padrão C - Alto

Arquitetura: projeto arquitetônico completo, resultante tanto da preocupação com o estilo e forma, quanto no caso de indústria, de sua conciliação harmônica com os demais projetos de engenharia; projeto paisagístico; fechamento lateral em alvenaria, fibrocimento; chapas perfiladas de alumínio; pré-moldadas; concreto aparente, esquadrias de ferro; alumínio ou alumínio anodizado; cobertura com telhas de fibrocimento ou alumínio.

Estrutura de grande porte, arrojada de concreto armado ou metálica; no caso de indústria, resultante de projeto integrado de engenharia (civil, mecânica, elétrica, etc.); estrutura de cobertura constituída por peças de grandes vãos tais como: treliças, arcos, vigas pré-moldadas de concreto protendido ou vigas de concreto armado moldadas “in loco” e:

Revestimentos: paredes rebocadas, massa fina parcial, azulejos nas áreas úmidas; pisos de concreto, cerâmicos; sintéticos, industriais (resistentes à abrasão e aos agentes químicos); eventual presença de forro; pintura a látex, resinas ou similar.

Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: completas, compatíveis com o tamanho e o uso da edificação: resultantes de projetos específicos.

Outras dependências: instalações independentes, de alto padrão para atividades administrativas e com mais as seguintes dependências: almoxarifado, vestiário, refeitório, área de circulação de pessoas e/ou veículos, pátio para estacionamento de veículos comerciais e/ou de visitantes; eventuais plataformas para carga e descarga de matérias-primas e/ou produtos acabados.

Instalações gerais: casa de força, instalações hidráulicas de combate a incêndio e eventual instalação para equipamentos ar condicionado central.

Instalações especiais (somente para indústrias): estação de tratamento de água e/ou esgoto ou resíduos, reservatório enterrado ou semi-enterrado, fornos, instalações frigoríficas, balança para caminhão, etc.

3.5.2 Padrão D – Normal

Arquitetura: projeto simples; fechamento lateral em alvenaria de tijolos, blocos ou fibrocimento; esquadrias de madeira ou ferro; normalmente com cobertura de telhas de fibrocimento ou barro.

Estrutura visível (elementos estruturais identificáveis) normalmente de porte médio, de concreto armado, ou metálica; estrutura de cobertura constituída por treliças simples de madeira ou metálicas, além das seguintes características:

Revestimentos: paredes rebocadas, pisos simples ou de concreto, cimentados ou cerâmicos; presença parcial de forro; pintura a cal ou látex.

Instalações hidráulicas e elétricas de qualidade média, adequada às necessidades mínimas; sanitários com poucas peças.

Outras dependências: pequenas divisões para escritórios; eventualmente com refeitório e vestiário.

Instalações diversas: casa de força, instalações hidráulicas para combate a incêndio, instalações frigoríficas.

3.5.3 Padrão E - Baixo

Edificação de arquitetura simples, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica, de concreto ou de madeira, com fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente sem forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como:

Pisos: concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimento de cerâmica comum ou caco de cerâmica.

Paredes: pintura a látex, podendo apresentar barras impermeáveis e azulejos comuns nos banheiros.

Instalações hidráulicas: simples e dotadas apenas dos equipamentos básicos, compatíveis com o uso da edificação.

Instalações elétricas: econômicas e aparentes.

Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio.

3.5.4 Padrão F - Modesto

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, cimentado ou de brita, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.