

CÁLCULO DA FRAÇÃO IDEAL E DEFINIÇÃO DOS PADRÕES CONSTRUTIVOS DOS IMÓVEIS

1- CÁLCULO DA FRAÇÃO IDEAL (FI)

1.1 – NA SITUAÇÃO DE ECONOMIA VERTICAL:

FI= (Área construída da unidade /Área total construída no lote)

1.2. NA SITUAÇÃO DE ECONOMIA HORIZONTAL:

FI= (Área do terreno da unidade /Soma da área de terreno das unidades)

2. DEFINIÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO

2.1 - PONTUAÇÃO PARA DEFINIÇÃO DO PADRÃO DE CONSTRUÇÃO

PONTUAÇÃO – CASA	
ESTRUTURA	
SEM/REAPROVEITAMENTO/TECNOLOGIAS ARTESANAIS	5
CONCRETO/ALVENARIA/MADEIRANÍVEL SIMPLES	15
CONCRETO/ALVENARIA/MADEIRANÍVEL COMPLEXO	30
PRÉ-FABRICADOS/PRÉ-MOLDADOS	25
METÁLICA/MISTA	25
ACABAMENTO GERAL	
SEM/REBOCO/CAIAÇÃO	10
PINTURA	20
VERNIZES/RESINA	20
MATERIAL CERÂMICO/PADRÃO SIMPLES	25
MATERIAL CERÂMICO/PADRÃO SUPERIOR	30

ESQUADRIA	
REFUGO/REAPROVEITAMENTO	5
MADEIRA/FERRO/ALUMÍNIO PADRÃO SIMPLES	10
MADEIRA/FERRO/ALUMÍNIO PADRÃO SUPERIOR	15
GRANDES DIMENSÕES/PLANOS DE VIDRO	15
VAGAS PARA VEÍCULOS	
NENHUMA	0
UMA	8
DUAS	10
MAIS DE DUAS	12
BENFEITORIAS	
PISCINA	6
SAUNA	2
VESTIÁRIO	1
CHURRASQUEIRA/BARCOB	1
QUADRA DE ESPORTES	1
ESCADAROLANTE	0
CIRCUITO INTERNO DE TV	1
REFRIGERAÇÃO CENTRAL	1

CRITÉRIO PARA DEFINIÇÃO DO PADRÃO "CASA":

90 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 100 - ESPECIAL

75 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 90 - ÓTIMO

50 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 75 - BOM

25 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 50 - REGULAR

SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 25 - RUIM

PONTUAÇÃO – APARTAMENTOS	
ESTRUTURA	
SEM/REAPROVEITAMENTO/TECNOLOGIAS ARTESANAIS	5
CONCRETO/ALVENARIA/MADEIRANÍVEL SIMPLES	10
CONCRETO/ALVENARIA/MADEIRANÍVEL COMPLEXO	20
PRÉ-FABRICADOS/PRÉ-MOLDADOS	15
METÁLICA/MISTA	15
ACABAMENTO GERAL	
SEM/REBOCO/CAIAÇÃO	5
PINTURA	20
VERNIZES/RESINA	15
MATERIAL CERÂMICO/PADRÃO SIMPLES	20
MATERIAL CERÂMICO/PADRÃO SUPERIOR	25
ESQUADRIA	
REFUGO/REAPROVEITAMENTO	5
MADEIRA/FERRO/ALUMÍNIO PADRÃO SIMPLES	15
MADEIRA/FERRO/ALUMÍNIO PADRÃO SUPERIOR	20
GRANDES DIMENSÕES/PLANOS DE VIDRO	20
VAGAS PARA VEÍCULOS	
NENHUMA	0
UMA	8
DUAS	12
MAIS DE DUAS	15
BENFEITORIAS	
PISCINA	5

SAUNA	3
VESTIÁRIO	1
CHURRASQUEIRA/BARCOB	2
QUADRADESPORTES	2
ESCADAROLANTE	0
CIRCUITOINTERNODETV	4
REFRIGERAÇÃOCENTRAL	3

CRITÉRIO PARA DEFINIÇÃO DO PADRÃO “APARTAMENTO”:

90 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 100 - ESPECIAL

75 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 90 - ÓTIMO

50 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 75 - BOM

25 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 50 – REGULAR

SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 25 – RUIM

PONTUAÇÃO – LOJAS E SHOPING CENTER	
ESTRUTURA	
SEM/REAPROVEITAMENTO/TECNOLOGIAS ARTESANAIS	5
CONCRETO/ALVENARIA/MADEIRANÍVEL SIMPLES	20
CONCRETO/ALVENARIA/MADEIRANÍVEL COMPLEXO	30
PRÉ-FABRICADOS/PRÉ-MOLDADOS	25
METÁLICA/MISTA	25
ACABAMENTO GERAL	
SEM/REBOCO/CAIAÇÃO	5
PINTURA	20
VERNIZES/RESINA	20
MATERIALCERÂMICO/PADRÃOSIMPLES	25
MATERIALCERÂMICO/PADRÃOSUPERIOR	30
ESQUADRIA	

REFUGO/REAPROVEITAMENTO	5
MADEIRA/FERRO/ALUMÍNIO PADRÃO SIMPLES	10
MADEIRA/FERRO/ALUMÍNIO PADRÃO SUPERIOR	15
GRANDES DIMENSÕES/PLANOS DE VIDRO	15
VAGAS PARA VEÍCULOS	
NENHUMA	0
UMA	2
DUAS	3
MAIS DE DUAS	5
BENFEITORIAS	
PISCINA	0
SAUNA	0
VESTIÁRIO	0
CHURRASQUEIRA/BARCOB	0
QUADRA DE ESPORTES	0
ESCADAROLANTE	8
CIRCUITO INTERNO DE TV	4
REFRIGERAÇÃO CENTRAL	8

CRITÉRIO PARA DEFINIÇÃO DO PADRÃO "LOJAS E SHOPPING CENTER":

80 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 100 - ESPECIAL

65 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 80 - ÓTIMO

45 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 65 - BOM

35 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 45 - REGULAR

SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 35 - RUIM

4

7

PONTUAÇÃO – OUTRAS INSTALAÇÕES ESPECÍFICAS E GARAGENS	
ESTRUTURA	
SEM/REAPROVEITAMENTO/TECNOLOGIAS ARTESANAIS	5
CONCRETO/ALVENARIA/MADEIRANÍVEL SIMPLES	20
CONCRETO/ALVENARIA/MADEIRANÍVEL COMPLEXO	28
PRÉ-FABRICADOS/PRÉ-MOLDADOS	25
METÁLICA/MISTA	28
ACABAMENTO GERAL	
SEM/REBOCO/CAIAÇÃO	5
PINTURA	20
VERNIZES/RESINA	20
MATERIAL CERÂMICO/PADRÃO SIMPLES	20
MATERIAL CERÂMICO/PADRÃO SUPERIOR	25
ESQUADRIA	
REFUGO/REAPROVEITAMENTO	5
MADEIRA/FERRO/ALUMÍNIO PADRÃO SIMPLES	15
MADEIRA/FERRO/ALUMÍNIO PADRÃO SUPERIOR	20
GRANDES DIMENSÕES/PLANOS DE VIDRO	22
VAGAS PARA VEÍCULOS	
NENHUMA	0
UMA	3
DUAS	4
MAIS DE DUAS	5
BENFEITORIAS	
PISCINA	3
SAUNA	0

VESTIÁRIO	1
CHURRASQUEIRA/BARCOB	0
QUADRADESPORTES	5
ESCADAROLANTE	4
CIRCUITOINTERNODETV	2
REFRIGERAÇÃOCENTRAL	5

CRITÉRIO PARA DEFINIÇÃO DO PADRÃO “OUTRAS INSTALAÇÕES ESPECÍFICAS E GARAGENS”:

80 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 100 - ESPECIAL

65 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 80 - ÓTIMO

50 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 65 - BOM

40 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 50 - REGULAR

SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 40 - RUIM

PONTUAÇÃO – SALAS	
ESTRUTURA	
SEM/REAPROVEITAMENTO/TECNOLOGIAS ARTESANAIS	5
CONCRETO/ALVENARIA/MADEIRANÍVEL SIMPLES	15
CONCRETO/ALVENARIA/MADEIRANÍVEL COMPLEXO	25
PRÉ-FABRICADOS/PRÉ-MOLDADOS	15
METÁLICA/MISTA	15
ACABAMENTO GERAL	
SEM/REBOCO/CAIAÇÃO	10
PINTURA	20
VERNIZES/RESINA	20
MATERIALCERÂMICO/PADRÃOSIMPLES	25
MATERIALCERÂMICO/PADRÃOSUPERIOR	30
ESQUADRIA	

DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022

REFUGO/REAPROVEITAMENTO	5
MADEIRA/FERRO/ALUMÍNIO PADRÃO SIMPLES	20
MADEIRA/FERRO/ALUMÍNIO PADRÃO SUPERIOR	25
GRANDES DIMENSÕES/PLANOS DE VIDRO	27
VAGAS PARA VEÍCULOS	
NENHUMA	0
UMA	8
DUAS	12
MAIS DE DUAS	13
BENFEITORIAS	
PISCINA	0
SAUNA	0
VESTIÁRIO	0
CHURRASQUEIRA/BAR COB	0
QUADRA DE ESPORTES	0
ESCADAROLANTE	0
CIRCUITO INTERNO DE TV	3
REFRIGERAÇÃO CENTRAL	2

CRITÉRIO PARA DEFINIÇÃO DO PADRÃO "SALAS":
90 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 100 - ESPECIAL
80 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 90 - ÓTIMO
60 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 80 - BOM
50 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 60 - REGULAR
SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 50 - RUIM

DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022

PONTUAÇÃO – TELHEIRO E GALPÃO	
ESTRUTURA	
SEM/REAPROVEITAMENTO/TECNOLOGIAS ARTESANAIS	5
CONCRETO/ALVENARIA/MADEIRANÍVEL SIMPLES	20
CONCRETO/ALVENARIA/MADEIRANÍVEL COMPLEXO	30
PRÉ-FABRICADOS/PRÉ-MOLDADOS	25
METÁLICA/MISTA	25
ACABAMENTO GERAL	
SEM/REBOCO/CAIAÇÃO	10
PINTURA	25
VERNIZES/RESINA	25
MATERIALCERÂMICO/PADRÃO SIMPLES	25
MATERIALCERÂMICO/PADRÃO SUPERIOR	35
ESQUADRIA	
REFUGO/REAPROVEITAMENTO	5
MADEIRA/FERRO/ALUMÍNIO PADRÃO SIMPLES	15
MADEIRA/FERRO/ALUMÍNIO PADRÃO SUPERIOR	20
GRANDES DIMENSÕES/PLANOS DE VIDRO	20
VAGAS PARA VEÍCULOS	
NENHUMA	0
UMA	8
DUAS	10
MAIS DE DUAS	15
BENFEITORIAS	
PISCINA	0
SAUNA	0

VESTIÁRIO	0
CHURRASQUEIRA/BARCOB	0
QUADRADESPORTES	0
ESCADAROLANTE	0
CIRCUITOINTERNODETV	0
REFRIGERAÇÃOCENTRAL	0

CRITÉRIO PARA DEFINIÇÃO DO PADRÃO “TELHEIRO E GALPÃO”:

80 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 100 - ESPECIAL

65 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 80 - ÓTIMO

55 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 65 - BOM

40 < SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 55 - REGULAR

SOMA DAS PONTUAÇÕES ACIMA ≤ 40 – RUIM

PADRÃO DE CONSTRUÇÃO / DEMAIS TIPOLOGIAS

PESOS		
PADRÃO	APARTAMENTOS	DEMAIS TIPOLOGIAS
ESPECIAL	1,40	1,35
ÓTIMO	1,30	1,20
BOM	1,00	1,00
REGULAR	0,70	0,70
RUIM	0,50	0,50