

## **ANEXO 04**

### **TIPOLOGIA CONSTRUTIVA MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE DO CANAÃ - ES**

SÃO ROQUE DO CANAÃ/ES

2021

## SUMÁRIO

ESTADOS DE CONSERVAÇÃO .....	5
<b>PRECÁRIO/MAU</b> .....	5
<b>REGULAR</b> .....	5
<b>BOM</b> .....	5
<b>NOVA/ÓTIMO</b> .....	5
1 CASA/SOBRADO .....	6
1.1 Padrão Econômico .....	6
1.2 Padrão Simples .....	6
1.3 Padrão Médio .....	7
1.4 Padrão Médio Alto .....	8
1.5 Padrão Alto .....	9
2 APARTAMENTO .....	10
2.1 Padrão Econômico .....	10
2.2 Padrão Simples .....	10
2.3 Padrão Médio .....	11
2.4 Padrão Médio-Alto .....	11
2.5 Padrão Alto .....	12
3 LOJA .....	14
3.1 Padrão Econômico .....	14
3.2 Padrão Simples .....	14
3.3 Padrão Médio .....	14
3.4 Padrão Médio-Alto .....	15
3.5 Padrão Alto .....	16
4 SALA .....	16
4.1 Padrão Econômico .....	16
4.2 Padrão Simples .....	16

4.3	Padrão Médio.....	17
4.4	Padrão Médio-Alto.....	18
4.5	Padrão Alto .....	18
5	GARAGEM.....	18
5.1	Padrão Econômico.....	18
5.2	Padrão Simples.....	19
5.3	Padrão Médio.....	20
6	BOX.....	20
6.1	Padrão Econômico.....	20
6.2	Padrão Simples.....	20
6.3	Padrão Médio.....	20
7	PORÃO.....	20
7.1	Padrão Econômico.....	21
7.2	Padrão Simples.....	21
7.3	Padrão Médio.....	22
8	SÓTÃO.....	22
8.1	Padrão Econômico.....	23
8.2	Padrão Médio.....	23
9	TELHEIRO.....	24
9.1	Padrão Econômico.....	24
9.2	Padrão Simples.....	24
9.3	Padrão Médio.....	25
9.4	Padrão Médio-Alto.....	25
10	TERRAÇO.....	25
10.1	Padrão Econômico.....	26
10.2	Padrão Simples.....	26
10.3	Padrão Médio.....	26

10.4	Padrão Médio-Alto .....	27
10.5	Padrão Alto .....	27
11	PISCINA .....	28
11.1	Padrão Simples.....	28
11.2	Padrão Médio.....	28
11.3	Padrão Alto .....	28
12	QUIOSQUE .....	28
12.1	Padrão Simples.....	28
12.2	Padrão Médio.....	29
12.3	Padrão Alto .....	29
13	GALPÃO.....	30
13.1	Padrão Econômico.....	30
13.2	Padrão Simples.....	31
13.3	Padrão Médio.....	31
14	PAVILHÃO.....	32
14.1	Padrão Econômico.....	32
14.2	Padrão Simples.....	32
14.3	Padrão Médio.....	33
15	OUTROS / ESPECIAL.....	34

## ESTADOS DE CONSERVAÇÃO

Refere-se a condição em que a unidade se encontra, independentemente de sua tipologia ou padrão construtivo.

### **PRECÁRIO/MAU**

Unidade que não se apresenta estável, com características que parecem ser pouco duráveis, delicadas e frágeis.

### **REGULAR**

Unidade que se apresenta de forma estável, porém, possui alguns desgastes aparentes, estado de conservação básica/média.

### **BOM**

Unidade que se apresenta de forma estável, estando bem cuidada com manutenção frequente, sem desgastes, estado de conservação bom.

### **NOVA/ÓTIMO**

Unidades que se apresentam como construções novas ou muito bem conservadas, sem demais patologias, estado de conservação excelente.

## 1 CASA/SOBRADO

Edificação destinada a habitação.

### 1.1 Padrão Econômico

Edificações construídas sem preocupação com um projeto arquitetônico ou utilização de mão de obra qualificada. Apresenta deficiências construtivas evidentes. Satisfaz a distribuição interna básica e geralmente possui apenas um pavimento. Utilização de materiais com qualidade inferior. Fachadas sem revestimentos ou com acabamentos simples. Esquadrias simples de baixa qualidade.



### 1.2 Padrão Simples

Edificações construídas a partir de um projeto arquitetônico básico. Satisfaz a distribuição interna básica e pode possuir um ou mais pavimentos. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos: paredes revestidas interna e externamente; fachadas normalmente revestidas, pintadas, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes; esquadrias comuns.



### 1.3 Padrão Médio

Edificações construídas com uma certa preocupação com projeto arquitetônico e, principalmente no tocante aos revestimentos. Satisfaz uma boa distribuição interna. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial; paredes revestidas interna e externamente; fachadas normalmente pintadas, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes; esquadrias de padrão médio, de alumínio, madeira, etc.



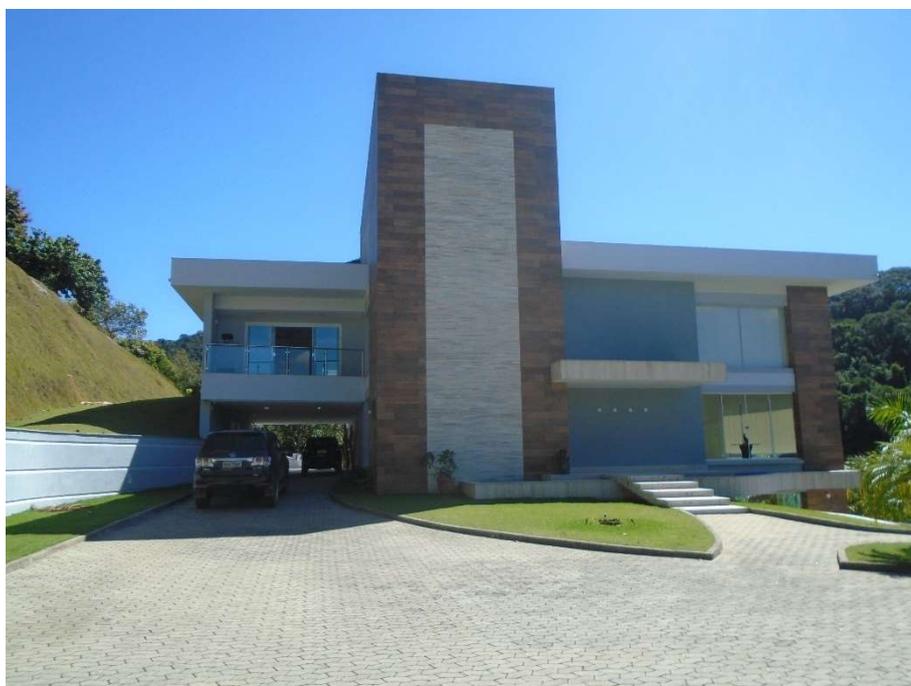
#### 1.4 Padrão Médio Alto

Edificações em terrenos de grandes proporções, geralmente isoladas no lote, obedecendo a projeto arquitetônico diferenciado, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Satisfaz plenamente uma boa distribuição interna. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum. Revestimentos especiais (pedras, cerâmicas, vidro temperado, etc.), e esquadrias de alto padrão; fachadas pintadas ou com aplicação de revestimentos especiais (pedra, revestimento cerâmico de boa qualidade, vidro temperado, etc.), com detalhes definindo um estilo arquitetônico; esquadrias de padrão médio, de alumínio, madeira, etc.



## 1.5 Padrão Alto

Edificações em terrenos de amplas dimensões, totalmente isoladas, obedecendo 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. Ótima distribuição interna. Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada das instalações e dos materiais de acabamentos empregados, geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais; fachadas com tratamentos arquitetônicos especiais, preocupação evidente com a estética e funcionalidade definidos pelo estilo do projeto de arquitetura; esquadrias de alto padrão.



## 2 APARTAMENTO

Parte independente de uma edificação destinada a habitação particular, existente em edifícios multifamiliares e conjuntos habitacionais.

### 2.1 Padrão Econômico

Edificações executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico. Acabamento simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento. Fachadas sem tratamentos especiais, esquadrias de baixo padrão. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.



### 2.2 Padrão Simples

Edificações que satisfazem um projeto arquitetônico simples. Acabamentos simples, geralmente sem portaria. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas sobre emboço ou reboco, esquadrias de baixo padrão. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos.



### 2.3 Padrão Médio

Edificações que apresentam alguma preocupação com o projeto arquitetônico, nos aspectos de forma e de funcionalidade, principalmente no tocante à distribuição interna. Podem ser dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Esquadrias de padrão médio (alumínio ou madeira com detalhes personalizados). Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.



### 2.4 Padrão Médio-Alto

Edifícios com projeto arquitetônico diferenciado. Podendo ter um para a parte social e outro de serviços. Materiais de acabamento e de decoração de boa qualidade

e pé-direito elevado, podem ser dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com afastamentos dos limites do lote, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum. Revestimentos especiais (pedras, cerâmicas, vidro temperado, etc.), e esquadrias de alto padrão.



## 2.5 Padrão Alto

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. Dotado de materiais de acabamento e decoração de boa qualidade. Fachadas com tratamento arquitetônico e revestimentos especiais (pedra decorativa, cerâmica, vidro temperado, etc). Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada das instalações e dos materiais de acabamentos empregados, geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.



### 3 LOJA

Edificações onde se vendem produtos de forma imediata com frente ao logradouro público. Possui acesso privativo.

#### 3.1 Padrão Econômico

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Utilização de materiais reaproveitados ou materiais com qualidade inferior. Geralmente edificações térreas.



#### 3.2 Padrão Simples

Construídas a partir de um projeto arquitetônico simples ou padrão. Utilização de materiais de com qualidade e características simples. Geralmente edificações térreas.



#### 3.3 Padrão Médio

Apresentam alguma preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Possui acabamentos de boa qualidade, porém, padronizados e fabricados

em escala comercial; geralmente edificações térreas, podendo possuir mais pavimentos ou sobreloja.



### 3.4 Padrão Médio-Alto

Possui projeto arquitetônico diferenciado, em aspectos de forma e funcionalidade; localizadas no térreo, pode possuir um ou mais pavimentos, acabamentos com materiais de boa qualidade com características diferenciadas.



### 3.5 Padrão Alto

Com projeto arquitetônico diferenciado, pode possuir um ou mais pavimentos, acabamentos com materiais de alta qualidade, de natureza excepcionalmente nobre e diferenciada, geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.



## 4 SALA

As salas, em geral, obedecem aos mesmos padrões das lojas, porém não possuem acesso privativo sem estar diretamente no logradouro público e, às vezes, não se encontram no andar térreo.

### 4.1 Padrão Econômico

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Utilização de materiais reaproveitados, ou materiais com qualidade inferior.



### 4.2 Padrão Simples

Construídas aparentemente a partir de um projeto simples ou padrão. Utilização de materiais de com qualidade baixa com características simples.



#### 4.3 Padrão Médio

Apresentam alguma preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Acabamentos de boa qualidade, porém, padronizados e fabricados em escala comercial.



#### 4.4 Padrão Médio-Alto

Com projeto arquitetônico diferenciado em aspectos de forma e funcionalidade, acabamentos com materiais de boa qualidade com características diferenciadas.



#### 4.5 Padrão Alto

Com projeto arquitetônico singular, acabamentos com materiais de alta qualidade, geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.



### 5 GARAGEM

Unidade isolada ou anexa ao corpo de edificações que se destina à guarda de veículos.

#### 5.1 Padrão Econômico

Podendo ter as laterais entreabertas, com cobertura leve simples, geralmente sem revestimento de piso.



## 5.2 Padrão Simples

Total ou parcialmente protegido do ambiente externo, com materiais de qualidade simples, geralmente sem revestimento de piso ou com revestimento de baixa qualidade.



### 5.3 Padrão Médio

Totalmente protegido do ambiente externo, com materiais e acabamento de boa qualidade e revestimento do piso.



## 6 BOX

Vaga para veículos, quando esta se localiza em prédios de habitação coletiva, comerciais, mistos. Não se encontra anexa a edificação principal.

### 6.1 Padrão Econômico

Com todas as laterais abertas, com cobertura leve simples, geralmente sem revestimento de piso.

### 6.2 Padrão Simples

Total ou parcialmente protegido do ambiente externo, com materiais de qualidade simples, geralmente sem revestimento de piso ou com revestimento de baixa qualidade.

### 6.3 Padrão Médio

Totalmente protegido do ambiente externo, com materiais e acabamento de boa qualidade e revestimento do piso.

## 7 PORÃO

É todo espaço residual abaixo da laje do pavimento térreo ou primeiro pavimento, com características que definam que este espaço é inadequado para

habitação, por exemplo, aqueles com pé-direito inferior a 2,20m e/ou com aberturas e iluminação insuficiente. Geralmente utilizado para depósito.

### 7.1 Padrão Econômico

Com as laterais abertas, sem revestimento de piso, sem acabamentos.



### 7.2 Padrão Simples

Com uma ou mais laterais abertas, madeira ou alvenaria, sem revestimento ou com revestimento simples, materiais de baixa qualidade.



### 7.3 Padrão Médio

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



## 8 SÓTÃO

É todo espaço residual acima do forro ou da laje do último pavimento e logo abaixo do telhado da edificação, aproveitável como dependência de uso comum ou para armazenagem de objetos que não são usados com frequência.



## 8.1 Padrão Econômico

Revestimentos e materiais de qualidade simples e poucas aberturas para ventilação e iluminação.

## 8.2 Padrão Médio

Revestimentos e materiais de boa qualidade, com forro sobre os caibros, acompanhando a inclinação do telhado, com aberturas para ventilação e iluminação.

## 9 TELHEIRO

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

### 9.1 Padrão Econômico

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



### 9.2 Padrão Simples

Cobertura apoiadas sobre peças simples de madeira ou pilaretes de concreto; pé-direito médios; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto simples ou chão batido, em geral com revestimentos simples.



### 9.3 Padrão Médio

Cobertura apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; pé-direito elevado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos.



### 9.4 Padrão Médio-Alto

Cobertura apoiada sobre estrutura metálica ou de concreto pré-moldado; envolvendo grandes vãos; pé-direito elevado; com forro; sem fechamentos laterais; piso especiais, normalmente estruturado, podendo ter revestimentos diversos.



## 10 TERRAÇO

É o nome dado a uma parte da casa parecida com uma varanda, localizada em andares superiores ao térreo. Constitui-se de um lugar exposto ao ar livre, ou com cobertura própria total ou parcial, protegido por guarda-corpo e são normalmente usados como área de lazer.

### 10.1 Padrão Econômico

Pode estar coberto; cobertura simples, sem impermeabilização adequada, sem revestimento de piso ou com piso de baixa qualidade, materiais/acabamentos de baixa qualidade ou inacabados, sem tratamento arquitetônico/paisagístico, sem equipamentos de lazer significativos.



### 10.2 Padrão Simples

Pode estar coberto; cobertura simples, com ou sem impermeabilização, com revestimento de piso simples, materiais/acabamentos de padrão simples, sem tratamento arquitetônico/paisagístico relevante, sem equipamentos de lazer significativos.



### 10.3 Padrão Médio

Pode estar coberto, com sistema impermeabilização, com ou sem revestimento de piso de padrão médio, com tratamento arquitetônico simples, geralmente sem tratamento paisagístico ou tratamento simples, pode possuir equipamentos de lazer.



#### 10.4 Padrão Médio-Alto

Coberto, com sistema de impermeabilização, geralmente com revestimento de piso e acabamentos de padrão superior, com determinado tratamento paisagístico e arquitetônico e podendo possuir equipamentos/áreas de lazer.



#### 10.5 Padrão Alto

Coberto, possui sistema de impermeabilização de alta qualidade, com revestimento de piso e acabamentos de alto padrão, com tratamento paisagístico e arquitetônico diferenciados e possuindo equipamentos/áreas de lazer.



## 11 PISCINA

Tanque de água próprio para atividades de lazer como natação e práticas desportivas, ou simplesmente para recreação. Geralmente é equipada com uma estação de tratamento de água própria, podendo ter aquecimento, cobertura ou bar interno.



### 11.1 Padrão Simples

Até 30m<sup>2</sup>

### 11.2 Padrão Médio

De 30m<sup>2</sup> a 70m<sup>2</sup>

### 11.3 Padrão Alto

Acima de 70m<sup>2</sup>

## 12 QUIOSQUE

Construção geralmente de pequeno ou médio porte, com as laterais abertas, parcialmente abertas ou fechadas, destinada à recreação/lazer. Em geral compõem-se de áreas para cozinha (churrasco), área de estar e unidade sanitária. Usualmente, acopladas a áreas de piscina e/ou quadras/campos esportivos.

### 12.1 Padrão Simples

Sem fechamentos laterais, ou pequenos fechamentos, em geral sem revestimentos ou com revestimentos básicos e essenciais. Podendo conter churrasqueiras, fogões e uma unidade sanitária.



## 12.2 Padrão Médio

Com fechamento lateral total ou parcial, possui revestimento simples. Caracteriza-se por possuir área para cozinha e estar, com unidade sanitária, podendo estar acompanhado de piscina e/ou quadras de esportes.



## 12.3 Padrão Alto

Com fechamento lateral total, revestimentos em boa qualidade. Caracteriza-se por possuir preocupação projeto arquitetônico e paisagístico diferenciados, contendo área para cozinha e estar, com unidade sanitária, geralmente acompanhado de piscina e/ou quadras de esportes.



## 13 GALPÃO

Construção de médio a baixo porte, com as laterais fechadas ou entreabertas, destinada à instalação de pequenas indústrias, depósitos ou similares.

### 13.1 Padrão Econômico

Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo ou não ser totalmente vedados. Materiais e acabamentos essenciais. Cobertura em telhas de cerâmicas, metálicas ou de fibrocimento. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas sobre emboço ou reboco.



### 13.2 Padrão Simples

Com um pavimento, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, acabamentos essenciais e simples. Fachadas normalmente pintadas sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos.



### 13.3 Padrão Médio

Com um pavimento, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas cerâmicas, metálicas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos.



## 14 PAVILHÃO

Construção de médio a grande porte, com as laterais fechadas, destinada à instalação de indústrias, depósitos ou similares.

### 14.1 Padrão Econômico

Com um pavimento, em geral, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas de fibrocimento ou metálicas, sem forro. Pavimentação em concreto simples. Edificação de pequeno porte (200 m<sup>2</sup>).



### 14.2 Padrão Simples

Com um pavimento, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências, em geral, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas de fibrocimento ou metálicas, sem forro. Fachadas com tijolos sem revestimento ou pintadas sobre emboço ou reboco. Pavimentação em concreto simples. Edificação de médio porte (200 a 600 m<sup>2</sup>).



### 14.3 Padrão Médio

Com um pavimento ou mais, pé-direito elevado e vãos de grandes proporções, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências, utilizando estruturas metálicas especiais, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido, com ou sem forro. Fachadas com tratamento arquitetônico, pintadas, pode possuir revestimento de cerâmica, vidro, tijolos a vista ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples. Edificação de grande porte (superior a 600 m<sup>2</sup>).





## 15 OUTROS / ESPECIAL

É utilizado quando a unidade não se enquadra exatamente em nenhuma das tipologias citadas anteriormente. O padrão deve seguir a tipologia que mais se assemelha.