

Formulário de Padrão Construtivo

Este decreto da Prefeitura de Novo Hamburgo **estabelece os critérios para definir o padrão construtivo de imóveis prediais**. O objetivo é classificar as edificações para fins de **emissão do "habite-se", registro imobiliário e cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)**. O documento **define diferentes tipos de construções e usos**, além de detalhar **itens construtivos como paredes, coberturas e pisos**, atribuindo **pontuações específicas a cada um** com base em seus materiais e acabamentos. A **soma desses pontos determinará o padrão construtivo** do imóvel, que pode ser simples, médio, alto ou de luxo.

Os critérios de avaliação para determinar o padrão construtivo de imóveis prediais são baseados em dez itens:•

- * Paredes e revestimentos;
- * Coberturas
- * Janelas
- * Portas externas
- * Forros e pinturas
- * Peitoris e/ou soleiras
- * Piso e/ou pavimentação
- * Área total da edificação ou unidade autônoma
- * Garagens
- * Instalações especiais (somente para condomínios)

Para cada um desses itens, é estabelecido um sistema de pontuação que varia de 1 a 5 pontos, dependendo do padrão de acabamento e do custo final do material utilizado². O Artigo 6 detalha a pontuação para cada subitem dentro de cada um dos dez itens principais. Por exemplo, para o item "paredes e revestimentos", uma parede sem revestimento e sem pintura recebe 1 ponto, enquanto detalhes predominantes em materiais nobres como mármore ou granito recebem 5 pontos.

A definição do padrão construtivo é obtida pelo somatório dos pontos referentes a cada um dos dez itens. O enquadramento da construção em um determinado padrão é definido pela pontuação total obtida, conforme os seguintes critérios:

- * Padrão simples: até 15 (quinze) pontos
- * Padrão médio: de 15 (quinze) até 25 (vinte e cinco) pontos
- * Padrão alto: de 25 (vinte e cinco) até 35 (trinta e cinco) pontos
- * Padrão luxo: acima de 35 (trinta e cinco) pontos

É importante notar que, para condomínios, o item "instalações especiais" possui um peso equivalente que varia de 1 a 3 pontos, resultando em uma pontuação máxima de 6 pontos para este item, independentemente do número de instalações marcadas em cada grupo.

Em casos de telheiros, a pontuação considera apenas os itens cobertura e piso ou pavimentação, com classificações de telheiro simples (3 pontos) e telheiro médio (mais de 3 pontos). Para pavilhões ou galpões, são considerados os itens revestimento de fachada, cobertura, forro e piso ou pavimentação, com classificações de pavilhão simples (8 pontos) e pavilhão médio (mais de 8 pontos).

Havendo mais de um tipo de material em um item, prevalece a pontuação do material de maior valor. Materiais não previstos no decreto devem ser avaliados com a mesma pontuação de um material semelhante existente na norma.

Para a solicitação de "habite-se" ou alterações cadastrais, deve ser apresentada uma planilha assinada pelo responsável técnico com a pontuação de cada item para conferência do município. O município também pode realizar alterações cadastrais de ofício para determinar ou corrigir o padrão construtivo utilizando a mesma metodologia de pontuação.

Este sistema de avaliação e definição do padrão construtivo é utilizado para fins de expedição de "habite-se", registro no cadastro imobiliário e cálculo do valor venal para o IPTU no município de Novo Hamburgo.

FORMULÁRIO PARA DETERMINAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Proprietário/possuidor:	
DIC /Cadastro do imóvel:	
Inscrição imobiliária:	
Endereço do imóvel:	

IMPORTANTE: Deverá ser preenchido um formulário por unidade construída sobre o lote. Todas as informações fornecidas serão analisadas pelo setor responsável.

CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO DE CONSTRUÇÃO DA EDIFICAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	ASSINALAR	PONTUAÇÃO conf. Dec. 11.112/24
I – PAREDES E REVESTIMENTO	a) Sem revestimento e sem pintura, chapisco, madeira simples ou telha de zinco.		1
	b) Reboco comum, caiação, madeira dupla pintada, tijolo descascado, telha de aço galvanizado.		2
	c) Reboco com pintura em PVA, pastilha, tijolo à vista, azulejo, plaquetas de cerâmica, mosaico, Cirex, "ulget", pedras naturais decorativas.		3
	d) Detalhes em mármore ou em granito, vidro temperado, texturas especiais, chapa de ACM (material de alumínio composto), aço corten, placa cimentícia, "steel frame", telha termoacústica, telha de alumínio, concreto armado aparente feito <i>in loco</i> .		4
	e) Predominantemente em materiais nobres, como mármore, granito, pedras naturais nobres, quartzo, vidro temperado duplo, telha de aço inox.		5
II – COBERTURA	a) Telha de zinco com estrutura de madeira, telha de fibrocimento, telha cerâmica reaproveitada.		1
	b) Telha de PVC ondulada, telha de zinco com estrutura metálica, cerâmica simples ou francesa.		2
	c) Telha de fibrocimento tipo "kalhetão", telha de aço zincado autoportante, telha de alumínio, telha de cerâmica, laje.		3
	d) Telha cerâmica esmaltada, capim tipo "santa fé", policarbonato, telha de vidro, telha de concreto, telha termoacústica, telhado embutido com platibanda.		4
	e) Telha cerâmica vitrificada, cobertura de vidro temperado, vidro laminado ou vidro aramado, telha ardósia, telha "shingle", telhado verde.		5
III – JANELA	a) Artesanal comum de madeira.		1
	b) Madeira, ferro, PVC com vão até 1,50 m.		2
	c) Madeira, PVC, alumínio com vão maior que 1,50 m e com vidro comum.		3
	d) Madeira de lei, alumínio anodizado ou pintado, com vidro comum, temperado ou laminado, PVC, com vidro duplo, fachada cortina de vidro.		4
	e) Madeira de lei, alumínio anodizado ou pintado, com vidro especial (vitro, espelhado, temperado, duplo), vedação acústica ou térmica, fachada "spider glass".		5
IV – PORTAS EXTERNAS	a) Madeira reaproveitada.		1
	b) Madeira, ferro, MDP, OSB, PVC.		2
	c) Madeira de lei lisa, alumínio, ferro trabalhado, cortina metálica, porta de enrolar metálica, alumínio, MDF.		3
	d) Madeira de lei almofadada, pivotante até 1,50 m de largura, vidro temperado, porta de vidro automática.		4
	e) Madeira de lei trabalhada, pivotante maior que 1,50 m de largura, blindada, porta de vidro giratória.		5
V – FORRO E PINTURA	a) Forro de madeira não beneficiada ou reaproveitada, aglomerado ou compensado até 6 mm, sem forro.		1
	b) Laje de concreto com reboco fino, PVA, madeira, chapa lisa de fibrocimento, placas de "Eucutex" e similares, OSB, estuque ou PVC, forro de isopor.		2
	c) Laje de concreto com reboco, com massa corrida e com pintura em PVA, forro de gesso com negativo ou com rodaforno simples, forro de fibra mineral.		3
	d) Laje de concreto com acabamentos de filetes trabalhados em gesso ou similar, forro rebaixado em lambri de madeira, gesso com moldura ou sanca, forro co isolamento de lã de rocha.		4
	e) Forro rebaixado com tábuas corridas em madeira de lei, plaquetas ou perfis de alumínio, forro metálico.		5
VI – PEITORIL OU SOLEIRA	a) Sem soleira, sem peitoril.		1
	b) Cerâmica comum, granitina.		2
	c) Mármore, madeira de lei (aparente), granito, basalto.		3
VII – PISO OU PAVIMENTAÇÃO	a) Contrapiso de concreto, cimento alisado, assoalho de madeira simples e piso vinílico simples.		1
	b) assoalho de madeira, lajotas de concreto ou de cerâmica, tijoleta tipo "São Caetano", caco cerâmico, granitina, granilite, "fulget", placa de borracha.		2
	c) carpete, basalto irregular, cerâmica industrial, tacos de madeira, parquet, piso laminado, piso flutuante, porcelanato não retificado, ladrilho hidráulico, cimento queimado.		3
	d) basalto polido, madeira de lei (tábua corrida), cerâmica especial, ladrilhos artesanais, pisos laminados, piso vinílico em régua, porcelanato retificado, porcelanato líquido, pedras de caxambu ou ardósia, detalhes em mármore ou em granito, pisos industriais de alta resistência.		4
	e) predominantemente em granito ou em mármore, pedras naturais nobres, porcelanato retificado em grandes formatos, quartzo.		5
VIII – ÁREA DA EDIFICAÇÃO	a) até 70 m ²		1
	b) de 70 m ² até 120 m ²		2
	c) de 120 m ² até 220 m ²		3
	d) de 220 m ² até 300 m ²		4
	e) acima de 300 m ²		5
IX – GARAGEM	a) vaga descoberta		1
	b) coberta (telheiro simples), com uma ou mais vagas		2
	c) garagem fechada com 1 vaga		3
	d) garagem fechada com mais de 1 vaga		4
1 - TOTAL DE PONTOS EDIFICAÇÃO			

X – INSTALAÇÕES ESPECIAIS (SOMENTE PARA CONDOMÍNIOS)					
GRUPO A		GRUPO B		GRUPO C	
DESCRIÇÃO	ASSINALAR	DESCRIÇÃO	ASSINALAR	DESCRIÇÃO	ASSINALAR
Playground		Ofurô e hidromassagem		Sistema de calefação	
Guarita		Academia / Fitness center		Elevador com sistema de liberação	
Vagas para visitantes		Salão de festas		Ar condicionado central	
Cobertura de acesso / pórtico		Espaço gourmet		Piscina térmica	
Bicicletário		Quiosque com churrasqueira		Sistema de automação	
		Home theater coletivo		Gerador de energia	
		Espaço kids / Brinquedoteca		Ponto de recarga elétrico para veículos	
		Sala de jogos		Sala de videoconferência e de reuniões	
		Lavanderia coletiva		Heliponto	
		Piscina			
		Quadra de esportes			
		Elevador			
PONTOS	1	PONTOS	2	PONTOS	3
2 – TOTAL DE PONTOS INSTALAÇÕES ESPECIAIS					
TOTAL DE PONTOS EDIFICAÇÃO + INSTALAÇÕES ESPECIAIS (1 + 2)					

Declaro, sob as penas da lei, que as informações e as declarações por mim prestadas, bem como os documentos entregues juntamente a este formulário, são verdadeiros.

DEFINIÇÃO DO ENQUADRAMENTO (conforme art. 7º – inciso 1º do Decreto Municipal de Novo Hamburgo nº 11.112/24)		
PADRÃO	Até 15 (quinze) pontos	SIMPLES
	De 15 (quinze) até 25 (vinte e cinco) pontos	MÉDIO
	De 25 (vinte e cinco) até 35 (trinta e cinco) pontos	ALTO
	Acima de 35 (trinta e cinco) pontos	LUXO

DECLARAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO EXECUTOR
Lei complementar 2946 de 8 de julho de 2016 | Art. 40 Inciso VIII

CAU/CREA:

ART/RRT de EXECUÇÃO:

NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:

PROTOCOLO DO PROJETO:

ÁREA TOTAL APROVADA:

NOME DO PROPRIETÁRIO:

DECLARAÇÃO:

Eu, acima qualificado e responsável técnico pela execução dos serviços identificados em processo administrativo atento que a obra em questão foi executada em conformidade com o projeto aprovado e atende as Normas Técnicas de execução pertinentes emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Declaro ainda, sob as penas da lei, que as informações e as declarações por mim prestadas, bem como os documentos entregues juntamente a este formulário, são verdadeiras e o empreendimento fica enquadrado com o padrão construtivo a ser gravado na certidão de habite-se como edificação de padrão _____.

É o que tenho a atestar e declarar no presente.

Data

Nome e Assinatura do Responsável Técnico / CAU-CREA

Nome por extenso:

Nº carteira CAU/CREA: