

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.