

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA
CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

RENIVALDO GONÇALVES LOPES

**PREENCHIMENTO DOS QUADROS DE ÁREA DA NBR 12721/2006:
uma análise crítica em estudo de caso de um edifício de uso misto.**

FLORIANÓPOLIS, 2024.

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA
CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

RENIVALDO GONÇALVES LOPES

**PREENCHIMENTO DOS QUADROS DE ÁREA DA NBR 12721/2006:
uma análise crítica em estudo de caso de um edifício de uso misto.**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido
ao Instituto Federal de Educação, Ciência e
Tecnologia de Santa Catarina como parte
dos requisitos para obtenção do título de
Engenheiro Civil.

Orientador:
Prof. Samuel João da Silveira, Doutor.

FLORIANÓPOLIS, 2024.

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor.

Lopes, Renivaldo Gonçalves

PREENCHIMENTO DOS QUADROS DE ÁREA DA NBR 12721/2006:
uma análise crítica em estudo de caso de um edifício de uso
misto / Renivaldo Gonçalves Lopes; orientação
de Samuel João da Silveira. - Florianópolis, SC,
2024.

104 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) - Instituto Federal
de Santa Catarina, Câmpus Florianópolis. Bacharelado
em Engenharia Civil. Departamento Acadêmico
de Construção Civil.

Inclui Referências.

1. NBR 12721. 2. Quadros de áreas. 3. Incorporação
imobiliária. 4. Instituição de condomínio. I. Silveira,
Samuel João da . II. Instituto Federal de Santa Catarina.
III. **PREENCHIMENTO DOS QUADROS DE ÁREA DA NBR**
12721/2006.

**PREENCHIMENTO DOS QUADROS DE ÁREA DA NBR 12721/2006:
uma análise crítica em estudo de caso de um edifício de uso misto.**

Renivaldo Gonçalves Lopes

Este trabalho foi julgado adequado para obtenção do Título de Bacharel em Engenharia Civil e aprovado na sua forma final pela banca examinadora do Curso Engenharia Civil do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina.

Florianópolis, 10 de setembro, 2024.

Banca Examinadora:

Prof. Samuel João da Silveira, Dr.
Orientador

Prof. João Alberto da Costa Ganzo Fernandez, Dr.
Avaliador

Prof. Jandir Vaz, Dr.
Avaliador

AGRADECIMENTOS

A Deus, direciono meus primeiros agradecimentos, pois sei que Tu, arquiteto do universo, desenhaste o caminho e me guiastes até aqui, sem deixar faltar perseverança e resiliência, concedendo-me a graça de concluir a graduação.

À minha família, especialmente meus pais e irmãos, pelo apoio e compreensão constante. Sem esse laço familiar, o sabor da vitória não seria o mesmo.

Ao meu orientador, Prof. Dr. Samuel João da Silveira, e aos membros da banca, Prof. Dr. João Alberto da Costa Ganzo Fernandez e Prof. Dr. Jandir Vaz, cujas orientações foram cruciais para o enriquecimento e êxito deste trabalho. Meus sinceros agradecimentos por fazerem parte deste momento tão importante para mim.

Agradeço também ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina (IFSC), que me acolheu, desafiou e transformou, não apenas em um profissional qualificado, mas em uma pessoa melhor e mais completa. Estendo meus agradecimentos ao coordenador do curso, Prof. Dr. Elódio Sabem, à coordenadora de TCC, Prof. Dra. Maurília de Almeida Bastos; e a todos os professores que contribuíram para essa trajetória.

Por fim, agradeço a todos os meus amigos acadêmicos pela parceria e coletividade, que trouxeram leveza para as pesadas atividades. E também aos meus amigos não acadêmicos, por me proporcionarem momentos de descontração com conversas que definitivamente não exigiam citações em ABNT.

RESUMO

O presente estudo tem como foco principal os quadros de área da NBR 12721:2006, aplicados a edifícios mistos (residências/comerciais) para registro de incorporação e/ou instituição de condomínio. Dada à escassez de espaço e a alta demanda por moradia, os edifícios multifamiliares em forma de condomínio, que utilizam a incorporação imobiliária para sua construção, estão cada vez mais presentes nos centros urbanos. Nesse contexto, os quadros de áreas da NBR 12721:2006, documentos imprescindíveis para o processo de instituição de condomínio e registro de incorporação, são pouco difundidos no meio acadêmico, resultando na carência de profissionais qualificados. O objetivo geral deste trabalho é identificar os principais conceitos e critérios presentes na norma e analisar seus impactos nos quadros de área. Para tanto, conceitua-se o condomínio edilício, a incorporação imobiliária, e realiza uma análise mais detalhada da NBR 12721:2006 por meio de um estudo de caso, no qual os quadros de área foram preenchidos conforme a norma e comparados com os quadros de áreas existentes do empreendimento. A pesquisa, de natureza exploratória, baseou-se em fontes secundárias, como normas técnicas, leis, livros, artigos e sites, para realizar uma revisão bibliográfica relacionada ao tema. A incorporação imobiliária e o condomínio edilício são regidos pelas Leis Federais 4.591/64 e 10.406/2002. A NBR 12721:2006 é uma exigência da Lei 4.591/64, sendo o único dispositivo legal para a determinação de parâmetros importantes como, coeficientes de proporcionalidade, custo de construção das unidades autônomas e custo global do empreendimento. A análise comparativa entre os quadros de áreas preenchido no desenvolvimento deste trabalho e os quadros existentes do empreendimento revelou discrepâncias significativas no tratamento das áreas, resultando em prejuízos aos proprietários das unidades autônomas como, o pagamento de despesas condominiais injustas. O incorporador também pode ser prejudicado em relação a impostos, como INSS da obra. O responsável técnico pelo preenchimento dos quadros pode ser responsabilizado pelas imprecisões nas informações contidas no memorial. Compreender os conceitos e critérios da norma é essencial para sua correta aplicação, garantindo conformidade com a legislação e, conseqüentemente, segurança jurídica para todos os envolvidos.

Palavras-chave: NBR 12721. Quadros de áreas. Incorporação imobiliária. Instituição de condomínio.

ABSTRACT

This study focuses mainly on the area tables of NBR 12721:2006, applied to mixed buildings (residential/commercial) for the purpose of registering incorporation and/or establishing a condominium. Given the scarcity of space and the high demand for housing, multifamily buildings in the form of condominiums, which use real estate incorporation for their construction, are increasingly present in urban centers. In this context, the area tables of NBR 12721:2006, essential documents for the process of establishing a condominium and registering incorporation, are not widely disseminated in the academic environment, resulting in a lack of qualified professionals. The general objective of this work is to identify the main concepts and criteria present in the standard and analyze their impacts on the area tables. To this end, the concept of condominiums and real estate development is defined, and a more detailed analysis of NBR 12721:2006 is carried out through a case study, in which the area tables were filled out according to the standard and compared with the existing area tables of the project. The research, of an exploratory nature, was based on secondary sources, such as technical standards, laws, books, articles and websites, to carry out a bibliographic review related to the subject. Real estate development and condominiums are governed by Federal Laws 4,591/64 and 10,406/2002. NBR 12721:2006 is a requirement of Law 4,591/64, and is the only legal device for determining important parameters such as proportionality coefficients, construction costs of autonomous units and overall cost of the project. The comparative analysis between the area tables filled out during the development of this work and the existing tables of the project revealed significant discrepancies in the treatment of the areas, resulting in losses to the owners of the autonomous units, such as the payment of unfair condominium expenses. The developer may also be harmed in relation to taxes, such as the INSS (Social Security) of the work. The technical person responsible for filling out the tables may be held responsible for inaccuracies in the information contained in the memorial. Understanding the concepts and criteria of the standard is essential for its correct application, ensuring compliance with the legislation and, consequently, legal certainty for all involved

Keywords: NBR 12721. Area tables. Real estate development. Establishment of condominium.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA	9
1.1	Considerações Iniciais	9
1.2	Justificativa	10
1.3	Definição do Problema	11
1.4	Objetivo Geral	11
1.5	Objetivos Específicos	11
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	12
2.1	Condomínio edilício	12
2.2	Incorporação imobiliária	14
2.3	NBR 12721:2006 – Avaliação de custo unitário de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios – Procedimento	15
2.3.1	Áreas do empreendimento	16
2.3.1.1	<i>Critérios para delimitação e cálculos das áreas</i>	19
2.3.1.2	<i>Áreas das vagas de garagem</i>	21
2.3.1.3	<i>Áreas sub-rogadas</i>	21
2.3.2	Projetos-padrão.....	22
2.3.3	Custo Unitário Básico (CUB/m ²).....	23
2.3.4	Custo globais	25
2.3.5	Quadros de áreas	25
3	MÉTODO DE PESQUISA	27
3.1	Materiais utilizados	27
3.2	Procedimento metodológicos	28
3.3	Objeto de Estudo	28
3.3.1	Distribuição dos pavimentos	29
3.3.2	Áreas totais	29
3.3.3	Projeto arquitetônico	29
4	ESTUDO DE CASO	37
4.1	Informações do incorporador	37
4.2	Informações adicionais do empreendimento	38
4.3	Leitura global e preparação do projeto arquitetônico	38
4.4	Levantamento das áreas	38
4.4.1	Pavimento térreo.....	38
4.4.2	Primeiro pavimento	40
4.4.3	Segundo e terceiro pavimento	41
4.4.4	Quarto pavimento.....	42
4.4.5	Ático	43
4.4.6	Casa de Máquina / Barrilete.....	44
4.4.7	Cobertura	45
4.5	Computação das áreas	46
4.5.1	Áreas privativas.....	46
4.5.2	Áreas de uso comum de divisão proporcional.....	47
4.5.3	Áreas de uso comum de divisão não proporcional.....	48
4.6	Quadros preenchidos	49
4.7	Análise dos quadros	56
4.7.1	Estrutura dos quadros de áreas	56

4.7.2	Vagas de garagem.....	56
4.7.3	Nomeação dos pavimentos e das unidades autônoma.....	57
4.7.4	Áreas do empreendimento	59
4.7.4.1	Áreas de uso privativo.....	61
4.7.4.2	Áreas de uso comum de divisão não proporcional.....	62
4.7.4.3	Áreas de uso comum de divisão proporcional.....	63
4.7.5	Custo global do empreendimento	65
4.7.6	Coeficientes de proporcionalidade e custo das unidades autônomas.....	67
4.7.7	Áreas para registro no cartório de imóveis.....	70
4.7.8	Memoriais de equipamentos e acabamento.....	72
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	73
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	75
	APÊNDICES	77
	APÊNDICE A – Quadros de áreas do estudo de caso	78
	ANEXOS	89
	ANEXO A – Quadros de áreas existentes	90

1 INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA

1.1 Considerações Iniciais

O setor da construção civil desempenha um papel crucial no desenvolvimento socioeconômico do Brasil. Segundo dados da CEBIC (2021), na última década (2011 -2020), o setor foi responsável por cerca de 5% do PIB (Produto Interno Bruto) nacional. Além disso, destaca-se como um dos principais geradores de emprego formal, empregando aproximadamente 2,2 milhões de pessoas em 2021, a maioria delas na construção de edifícios (IBGE, 2021). Entretanto, os alarmantes números do déficit habitacional, que alcançou 5,9 milhões de unidades em 2019, conforme dados da Fundação João Pinheiro (FJP, 2019), evidenciam a necessidade de impulsionar a construção de novas habitações.

A migração do campo para as cidades após a Segunda Guerra Mundial aumentou significativamente o déficit habitacional, trazendo diversos desafios para as regiões metropolitanas. A construção de habitações, o saneamento básico e os sistemas viários precisaram ser repensados para acomodar a crescente população urbana. No que diz respeito às habitações, novos métodos construtivos foram introduzidos, substituindo as edificações de único pavimento por edifícios com pavimentos sobrepostos, o que deu origem ao condomínio edilício e a incorporação imobiliária (GARCIA, 2007).

O direito romano foi o primeiro vislumbrar a ideia de condomínio. No Brasil, não houve regulamentação até 1928, quando o Decreto-Lei nº 5.481 tratou pela primeira vez desta noção (GONÇALVES, 2017). Atualmente, os condomínios e as incorporações imobiliárias são regidos pelas Leis Federais 4.591/64 e 10.604/2002, que instituiu o novo Código Civil. Essas leis estabelecem diretrizes específicas para condomínios em edificações e incorporações imobiliária, proporcionando um arcabouço legal para a organização desses empreendimentos.

Atendendo a exigência do art. 53. da Lei federal 4.591/64, a Associação Brasileira de Norma Técnica (ABNT) publicou, em 1965, a NB-140, que passou por diversas atualizações ao longo dos anos, até chegar à versão atual, NBR 12721:2006. Esta norma é responsável, entre outros aspectos, por definir as diretrizes utilizadas na caracterização das edificações, abrangendo desde a descrição dos materiais de

acabamento até o cálculo do coeficiente de proporcionalidade de cada unidade autônoma. Esses coeficientes são utilizados em diversos cálculos, como o custo individual das unidades autônoma, a participação nas áreas de uso comum e o rateio das despesas condominiais. Para padronizar a caracterização das edificações, a NBR 12721:2006 disponibiliza um conjunto de onze quadros de áreas, nos quais o responsável técnico deve registrar e caracterizar todas as áreas, equipamentos, acabamento e as demais informações referentes ao empreendimento. Esse conjunto de quadro é um dos principais documentos a serem arquivados no cartório de registro de imóveis no processo de instituição de condomínio e/ou registro de incorporação imobiliária.

Diante desse contexto, conhecer o processo de incorporação e instituição de condomínio é essencial para os profissionais da área. No entanto, os quadros de área da NBR 12721:2006, que são documentos imprescindíveis no processo, são pouco difundidos no meio acadêmico. Além disso, a escassez de bibliografia sobre o tema resulta em dificuldades para os envolvidos na correta interpretação da norma. Sendo assim, o presente trabalho estabeleceu como problema de pesquisa: Como interpretar e aplicar os conceitos e critérios da NBR 12721:2006 nos quadros de áreas?

Em conformidade com o problema de pesquisa, o objetivo geral é destacar os principais aspectos da NBR 12721:2006, suas interações com os quadros de área para um edifício misto, e as implicações do correto preenchimento em parâmetros importantes, como o rateio das despesas condominiais. Para atingir esse objetivo, foi desenvolvido um estudo de caso que comparou os quadros existentes do empreendimento com os quadros preenchidos no desenvolvimento deste trabalho, enfatizando as divergências encontradas.

1.2 Justificativa

A lacuna bibliográfica, aliada à crescente demanda por edificações na forma de condomínios que utilizam a incorporação imobiliária como mecanismo para obtenção de capital para construção, ressalta a importância do tema. “É sabido por toda a comunidade da Construção Civil o quanto é dura e pesada a busca por

profissionais com uma formação técnica especializada, ainda mais no campo da NBR 12721” (SINDUSCON-MG, 2012, p. 17)

Por meio dos quadros, a NBR 12721:2006 atende às exigências do art. 32 da Lei federal 4.591/6, proporcionando segurança jurídica. Portanto, a compreensão dos termos técnicos, bem como do mecanismo interativo dos quadros, é de suma importância, dada às possíveis implicações aos envolvidos, como responsável técnico, incorporadores e condôminos.

Assim, este trabalho surge da necessidade de aprofundar e disseminar os conceitos presentes na norma, especificamente aqueles relacionados aos quadros de áreas, proporcionando maior clareza sobre o tema.

1.3 Definição do Problema

Dada a importância dos quadros de áreas, conforme exigido pela Lei Federal 4.591/64, a questão central que define o problema deste trabalho é: Como interpretar e aplicar os conceitos e critérios da NBR 12721:2006 nos quadros de áreas para incorporações imobiliária e/ou instituição de condomínio edilício.

1.4 Objetivo Geral

O propósito central deste trabalho é destacar os conceitos e critérios da NBR 12721:2006 e identificar os principais impactos do correto preenchimento dos quadros de áreas, por meio de um estudo de caso.

1.5 Objetivos Específicos

Para atingir o objetivo geral deste trabalho, os seguintes objetivos específicos foram realizados:

- a) Análise do projeto arquitetônico do estudo de caso;
- b) Delimitação e quantificação dos diferentes tipos de áreas do empreendimento;
- c) Preenchimento dos quadros de áreas da NBR 12721:2006;

- d) Análise dos quadros (preenchidos x existentes) visando destacar os conceitos e critérios presente na norma.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Neste capítulo, serão abordados os tópicos essenciais e os referenciais bibliográficos sobre o tema, de modo a proporcionar entendimento básico para o preenchimento dos quadros de área da NBR 12721:2006. Para facilitar a leitura, este trabalho utilizará as seguintes abreviações: “norma” em vez de “ABNT NBR 12721:2006”, e “UA” em vez de “UNIDADE (S) AUTÔNOMA (S)”.

2.1 Condomínio edilício

O termo “condomínio” no seu sentido mais amplo está ligado à ideia de compartilhamento de bem, que pode ser qualquer tipo de bem, não necessariamente um imóvel. “O condomínio assim é denominado pela comunhão de direitos entre duas ou mais pessoas sobre um bem ou um conjunto de bens” (NETO, 2016, p. 10).

O código civil divide os condomínios em dois grupos, de acordo com sua natureza: comum e especial. O condomínio comum dá origem a duas espécies: o condomínio voluntário e o condomínio necessário. Já o condomínio especial é o condomínio edilício propriamente dito, que se aplica exclusivamente aos imóveis e constitui o foco deste trabalho.

O condomínio edilício é caracterizado pela separação entre áreas privativa e áreas comum. Conforme Gonçalves (2013, p. 397):

Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.)

Assim, a propriedade é dividida em partes, cabendo aos proprietários administrar e arcar com as despesas das suas respectivas unidades, enquanto as despesas das áreas comuns são divididas em proporção à fração ideal de cada UA (unidade autônoma).

No processo de instituição de condomínio, é necessário amparar-se tanto na Lei 4.591/64 (artigos 1 a 27 e 48 a 66) quanto no Código Civil (Lei 10.406/2002). O Código Civil, em seu Capítulo VII (artigo 1.331 a 1.358), trata do condomínio edilício e prevalece sobre os artigos 1 a 27 da Lei 4.591/1964, exceto nos pontos que não sofreram alteração, os quais continuam em vigo.

O Código Civil de 2002, apesar de expressa remissão à lei especial, que continua em vigor, contém dispositivos regrado os direitos e deveres dos condôminos, bem como a competência das assembleias e dos síndicos. Nesses assuntos, a referida Lei n. 4.591, de 1964, aplica-se apenas subsidiariamente (GONÇALVES, 2017, p. 441).

Por meio dos quadros de áreas, a norma (NBR 12721:2006) atende o artigo 1.332 do Código Civil, que dispõe:

institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam

Não existe critérios legais ou normativos específicos para a determinação da fração ideal. O texto original do Código Civil, em seu art. 1.331, apresentava o seguinte critério: “A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação”. Contudo, em 2004, essa redação foi alterada para: “A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio”.

Considerando que uma norma não pode inovar quanto à lei que a criou, o cálculo das frações ideal no solo não é apresentado na NBR 12721. Em minha opinião, como agora não há critério nem legal normativo para o cálculo dessas frações, o incorporador pode atribuir a fração ideal pelo critério que desejar, sendo recomendável que ele seja explicitado, por exemplo, no Quadro V, pelo responsável pelo seu preenchimento (SINDUSCON-MG, 2020, p. 15).

A NBR 12721:2006, no item 3.14, define o coeficiente de proporcionalidade como: “Proporção entre a área equivalente em área de custo padrão total da unidade autônoma e a área equivalente em área de custo padrão global da edificação”. Dada sua definição, “custo da unidade autônoma dividido pelo custo global do empreendimento”, o coeficiente de proporcionalidade é comumente usado como

fração ideal (SINDUSCON-MG, 2020). O coeficiente de proporcionalidade é utilizado tanto na definição da quota de cada UA nas áreas de uso comum quanto no rateio de despesas condominiais, conforme dispõe o § 1º do art. 12 da Lei 4.591/1964, que trata sobre as despesas do condomínio: “Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade”.

Para instituir um condomínio, não é necessário que esse seja objeto de incorporação imobiliária. Contudo, quando for, o registro de incorporação e a instituição do condomínio ocorre em ato único, conforme indica o § 15 do art. 32 da Lei 4.591/1964, incluído pela Lei 14.382/2022. Antes dessa Lei, os processos ocorriam em momentos diferentes: o registro de incorporação ocorria no lançamento do empreendimento e a instituição de condomínio após a averbação do imóvel. Com advento da nova lei, esse processo passou a ocorrer em um único ato, trazendo celeridade e redução de custo ao processo (PANDOLPHI e MORAIS, 2022).

2.2 Incorporação imobiliária

A incorporação imobiliária refere-se ao processo pelo qual o incorporador desenvolve e constrói empreendimentos imobiliários. A Lei 4.591/64, parágrafo único do art. 28, define a incorporação como: “Considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”

A incorporação imobiliária desempenha um papel crucial no desenvolvimento urbano, pois viabiliza a venda das unidades antes mesmo de sua construção, proporcionando recursos financeiros para custear as despesas do empreendimento (PINTO, 2022). Esse mecanismo possibilita maior oferta de imóveis, contribuindo para atender a expressiva demanda gerada pelo déficit habitacional. Assim, a figura do incorporador é de grande relevância, sendo ele o agente responsável por iniciar todo o processo. A Lei nº 4.591/64, no art. 29, parágrafo único, define o incorporador como:

Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas em edificações a serem construídas ou em construção sob

regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

A lei ainda determina, em seu art. 32, que o incorporador só poderá alienar as UA após o registro do memorial de incorporação junto ao cartório de imóveis. O memorial de incorporação é composto por diversos documentos listado também no art. 32. Entre eles, os documentos exigidos nas alíneas “e”, “g” e “h” são compostos pelos quadros de área da NBR 12721:2006. Conforme a Lei 4.951/64 esses documentos são:

[...] e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra [...].

As exigências da alínea “e” são atendidas pelos Quadros I, II, IV e IV-B.1. Já a alínea “g” corresponde aos Quadros V, VI, VII e VIII, enquanto a alínea “h” é atendida pelos Quadros III e IV-A.

Dentre os documentos legalmente exigidos para o registro da incorporação imobiliária, com exceção do projeto aprovado - o nascedouro -, o mais importante deles, sem dúvida alguma, é o conjunto dos quadros da ABNT NBR 12721:2006, pois a maioria dos demais documentos do processo retira seus dados destes quadros (SINDUSCON-MG, 2012, p. 21).

Os quadros de área da NBR 12721:2006 fazem parte desse arcabouço de documento necessário para o efetivo registro da incorporação, ato importante que possibilita a alienação das unidades autônomas do empreendimento antes mesmo da sua construção.

2.3 NBR 12721:2006 – Avaliação de custo unitário de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento

A Lei 4591, de 1964, trata do condomínio em edificações e das incorporações imobiliárias, e em seu art. 53 dispõe que:

O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei nº 4.150,

de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I - critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

II - critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no artigo 59;

III - critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;

IV - modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32;

V - critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2º do art. 48.

Em conformidade com essa exigência legal, a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnica) publicou, em 1965, a NB-140, que passou por diversas atualizações ao longo dos anos, culminando na versão atual de 2006. Essas atualizações visam, principalmente, a adequação aos novos padrões construtivos. A seguir, são apresentadas as versões da norma conforme SINDUSCON-MG (2020, p. 18):

NBR 12721 (1992) - Atualizou os acabamentos dos projetos-padrão da NB 140 (1965), sem alterar os projetos-básicos, da década de 1960. Incorporou, ainda, novos lotes básicos de insumos (material e mão de obra);

NBR 12721 (1999) - Introduziu-se os projetos comerciais (salas, lojas e andares livres), casa popular e galpão industrial. Os projetos habitacionais antigos foram mantidos;

ABNT NBR 12721:2006 Constituiu-se na maior revisão da Norma desde sua criação, com a introdução de novos projetos-padrão e novo lote básico. Promoveu uma ampla revisão, que entrou em vigor em 01/02/2007.

De modo geral, o texto da NBR 12721:2006 estabelece critérios para a determinação de custos, conforme indica em seu título. Para direcionar os cálculos, a norma apresenta conceitos e critérios que devem ser compreendidos para sua correta aplicação. Nesse capítulo, serão abordados os principais conceitos e critérios que norteiam o preenchimento dos quadros.

2.3.1 Áreas do empreendimento

Os conceitos relacionados as áreas do empreendimento são apresentadas no item 3 da norma. As áreas são classificadas em quatro grupos conforme segue:

- a) áreas reais de projeto;
- b) áreas em relação ao uso;

- c) áreas equivalentes em relação às áreas padronizadas; e
- d) áreas em relação à forma de divisão (distribuição).

As áreas reais do projeto incluem todas as áreas que compõem os pavimentos, cobertas e descobertas. Estas áreas são classificadas em relação a: seu uso (comum ou privativo), equivalente em relação às padronizadas (padrão ou padrão diferente) e forma de divisão (divisão proporcional ou não proporcional) segundo a NBR 12721 (2006). O quadro 1, a seguir, resume as classificações das áreas:

Quadro 1 - Classificação das áreas

ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL					
ÁREA PRIVATIVA			ÁREA DE USO COMUM		
COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA		COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	
	REAL	EQUIVALENTE EM ÁREA DE CUSTO PADÃO		REAL	EQUIVALENTE EM ÁREA DE CUSTO PADÃO
			ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL		

Classificação:

- Em relação à distribuição
- Em relação ao uso
- Área equivalente em área de custo padrão

Fonte: Adaptado de SINDUSCON-MG (2020)

A seguintes definições presentes no item 3 da norma são relevantes para o entendimento do quadro 1:

áreas de uso privativo: Áreas cobertas ou descobertas que definem o conjunto de dependências e instalações de uma unidade autônoma, cuja utilização é privativa dos respectivos titulares de direito, calculadas pelo critério definido em 5.3. Subdividem-se em áreas privativas principais e áreas privativas acessórias.

área de uso comum: Área coberta e descoberta situada nos diversos pavimentos da edificação e fora dos limites de uso privativo, que pode ser utilizada em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas.

área de uso comum de divisão não proporcional: Área coberta e/ou descoberta situada nos diversos pavimentos da edificação e fora dos limites de uso privativo que, por sua finalidade, tenha sua construção, localização e uso atribuídos à responsabilidade de parte dos titulares de direito de unidades autônomas, ou mesmo por todos (quando o seu uso não depender de qualquer relação de proporcionalidade com as respectivas áreas privativas da unidade autônoma considerada).

áreas cobertas-padrão: Medidas de superfícies de quaisquer dependências cobertas, nelas incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares e demais elementos construtivos, que possuem áreas de padrão de acabamento semelhantes às respectivas áreas dos projetos-padrão adotados nesta Norma.

áreas cobertas de padrão diferente: Áreas cobertas de padrão de acabamento substancialmente inferior ou superior ao tipo escolhido entre os padronizados nesta Norma.

áreas descobertas: Medida da superfície de quaisquer dependências não cobertas que integram a edificação, tendo como exemplos a área de serviço e estacionamento descobertos, terraço privativo etc.

As áreas padrão diferente ou descobertas são aquelas cujo custo de construção é menor ou maior que o valor do CUB adotado. Para uniformizar essas áreas, são atribuídos coeficientes às áreas reais, para que se obtenha as áreas equivalentes. A norma, no item 5.7, conceitua a áreas equivalente e sugere coeficientes médios para uso nos cálculos. A quadro 2 apresenta os coeficientes da NBR 12721:2006.

Quadro 2 - Coeficientes médios

Coeficientes médios da NBR 12721:2006	
Garagem (sub-solo)	0,50 a 0,75
Area privativa (unidade autónoma padrão)	1,00
Area pnvativa (salas com acabamento)	1,00
Area privativa (salas sem acabamento)	0,75 a 0,90
Area de loja sem acabamento	0,40 a 0,60
Varandas	0,75 a 1,00
Terraços ou áreas descobertas sobre lajes	0,30 a 0,60
Estacionamento sobre terreno	0,05 a 0,10
Area de projeção do terreno sem benfeitoria	0,00
Area de serviço - residência unifamiliar padrão baixo (aberta)	0,50
Barrilete	0,50 a 0,75
Caixa d'água	0,50 a 0,75
Casa de Máquinas	0,50 a 0,75
Piscinas	0,50 a 0,75
Quintais, Calçadas, jardins, etc	0,10 a 0,30

Fonte: NBR 12721 (2006)

O responsável técnico pode, seguindo os critérios do item do item 5.7.2 da norma, calcular novos coeficientes que melhor represente a área em questão do empreendimento, sendo os apresentado na norma apenas sugestivos.

Quanto as áreas de uso comum de divisão não proporcional, estas são aquelas das quais apenas parte das UA usufruem. Para proceder com os cálculos dessas áreas, é necessário identifica-las e quantifica-las, para que sejam distribuídas

proporcionalmente entre os responsáveis (as unidades que as utilizam) pelos custos de construção e manutenção.

2.3.1.1 Critérios para delimitação e cálculos das áreas

Conforme a NBR 12721:2006, devem ser calculadas todas as áreas que tenham recebido tratamento destinado ao seu aproveitamento, excluindo-se os vazios, dutos e shafts.

Para a visualização e delimitação correta destas áreas, é preciso observar com atenção o título oficial da ABNT NBR 12721-"Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios-Procedimento". Este nos diz que os procedimentos indicados no corpo da Norma, e entre eles estão a delimitação e a quantificação de áreas, levarão ao cálculo de CUSTOS. Esta é a palavra chave para que as áreas sejam corretamente identificadas. Não se trata apenas de considerações sobre as geometrias (SINDUSCON/MG, 2020, p. 39).

Naturalmente, as áreas levantadas seguindo os critérios da norma poderão apresentar divergências em relação às áreas constates nos quadros de áreas do projeto arquitetônico aprovado, devido às diferenças nos métodos utilizados, conforme indica a nota 2 do item 3.17 da NBR 12721:2006:

As eventuais diferenças entre as áreas reais calculadas nos quadros desta Norma com outras áreas constantes nos projetos, alvarás e/ou habite-se, devem-se aos diferentes critérios estabelecidos nas respectivas metodologias de cálculo.

A seguir, são apresentados os critérios para delimitação das áreas dos pavimentos, conforme a norma:

5.3 Área real privativa da unidade autônoma

Área da superfície limitada pela linha que contorna as dependências privativas, cobertas ou descobertas, da unidade autônoma, excluídas as áreas não edificadas, passando pelas projeções:

- a) das faces externas das paredes externas da edificação e das paredes que separam as dependências privativas da unidade autônoma, das dependências de uso comum; e
- b) dos eixos das paredes que separam as dependências privativas da unidade autônoma considerada, das dependências privativas de unidades autônomas contíguas.

5.4 Área real de uso comum

Área da superfície limitada pela linha que contorna a dependência de uso comum, coberta ou descoberta, excluídas as áreas não edificadas, passando pelas projeções:

- a) das faces externas das paredes externas da edificação; e

- b) das faces internas, em relação à área de uso comum, das paredes que a separam das unidades autônomas.

5.5 Área coberta

Área da superfície limitada pela linha que contorna a dependência coberta, excluídas as áreas não edificadas, passando pelas projeções:

- c) das faces externas das paredes externas da edificação;
- d) das faces externas, em relação à área coberta considerada, das paredes que a separam de dependências de uso comum, no caso de ser ela própria de uso privativo;
- e) das faces externas, em relação à área coberta considerada, no caso de ser ela própria de uso comum;
- f) dos eixos das paredes divisórias de dependências contíguas, se forem ambas de uso comum ou ambas de uso privativo; e
- g) de projeção de arestas externas do elemento de cobertura quando não for limitada por parede.

5.6 Área descoberta

Área da superfície limitada pela linha que contorna a dependência descoberta, passando pelas projeções, excluídas as áreas não edificadas:

- a) das faces externas das paredes externas da edificação;
- b) das faces internas, em relação à área descoberta considerada, das paredes que a separam de quaisquer dependências cobertas; e
- c) dos eixos das paredes divisórias de áreas descobertas contíguas, quando ambas forem de uso privativo ou de uso comum.

A delimitação das áreas segue uma hierarquia na qual as áreas de uso privativo prevalecem sobre as áreas de uso comum, e as áreas coberta prevalecem sobre as áreas descobertas. A figura 1 ilustra os principais tipos de áreas sua correta delimitação.

Figura 1 - Delimitação das áreas



Fonte: Ana Lucia (2014)

2.3.1.2 Áreas das vagas de garagem

Os conceitos sobre as áreas destinadas às vagas de garagem foram reformulados pela NBR 12721 de 2006, o que contribuiu para melhor entendimento dos tipos de vagas que podem existir em uma edificação (SINDUSCON-MG, 2020).

As áreas das vagas de garagem são tratadas no item 3.7.2.2 da norma, que traz a seguinte definição para as vagas: “Áreas destinada ao estacionamento de veículo automotor”. O texto da norma segue classificando os possíveis tipos de garagem, que, no total são quatro, conforme listado pelo SINDUSCON-MG (2020):

- Vaga de garagem vinculada a uma unidade autônoma por direito de propriedade - é a vaga privativa acessória;
- Vaga de garagem autônoma - é aquela que, atendendo às exigências legais, tem a atribuição de uma fração ideal própria;
- Vaga de garagem com atribuição de direito de uso a uma unidade autônoma é a vaga indeterminada, cuja atribuição a uma unidade autônoma se dá pela quantidade e por direito de uso, devendo ser tratada como área de uso comum de divisão não proporcional;
- Vaga de garagem sem nenhuma atribuição a uma unidade autônoma- é aquela vaga que rotineiramente chamamos de "estacionamento", ou seja, sem nenhum vínculo direto com uma unidade autônoma, devendo ser tratada como uma área de uso comum de divisão proporcional.

A decisão de como as vagas serão classificadas cabe ao incorporado ou à convenção de condomínio, caso o empreendimento não seja objeto de incorporação. Comumente, as vagas são classificadas como unidade autônomas quando se pretende alienar essas vagas sem vínculo aos apartamentos, e como vagas vinculadas as UA quando não se tem essa pretensão.

2.3.1.3 Áreas sub-rogadas

Os custos globais envolvidos na construção de um empreendimento são elevados. Nesse sentido, a incorporação imobiliária assume papel importante, pois possibilita, além da alienação das UA antes mesmo de sua construção, a permuta do terreno por futuras UA do empreendimento ali instalado. As áreas das unidades a serem entregues como pagamento pelo terreno são as que a norma chama de “área sub-rogada”.

No item 3.8, a norma define a área sub-rogada como: “Área relativa às unidades a serem entregues em pagamento ao proprietário do terreno, cuja obrigação

de custeio de construção foi transferida aos adquirentes das demais unidades autônomas do empreendimento”. Essas áreas são tratadas no quadro IV-A e devem ser consideradas nos casos onde haja a permuta do terreno.

2.3.2 Projetos-padrão

Para uniformizar os procedimentos de cálculo, a NBR 12721:2006 apresenta, no item 8.2 os projetos-padrão. Ao todo, são 19 projetos-padrão, classificados conforme o padrão de acabamento em baixo, normal e alto, e distribuídos para edificações residenciais, comerciais e galpões. A norma define os projetos-padrão como:

Projetos selecionados para representar os diferentes tipos de edificações, que são usualmente objeto de incorporação para construção em condomínio e conjunto de edificações, definidos por suas características principais”.

- a) número de pavimentos;
- b) número de dependências por unidade;
- c) áreas equivalentes à área de custo padrão privativas das unidades autônomas;
- d) padrão de acabamento da construção (Baixo, Normal ou Alto); e
- e) número total de unidades.

Deve-se adotar, por meio de semelhança das características principais, o projeto-padrão que mais se aproxime do projeto em estudo. A tabela 1, do item 8.2 da norma, apresenta os 19 projeto-padrão possíveis, com suas respectivas característica para comparação. O quadro 3, a seguir, resume os projetos-padrão da NBR 12721:2006.

Quadro 3 - projetos-padrão

Projetos-padrão Residenciais		
Padão de acabamento	Sigla	Principais características
Alto	R1-A	Residência com quatro dormitórios, área real = 224,82m ²
	R8-A	Residência multifamiliar com pav. garagem, pilotis e 8 pav. tipo, área real = 5917,79m ²
	R16-A	Residência multifamiliar com pav. Garagem, pilotis e 16 pav. tipo, área real = 10461,85m ²
Normal	R1-N	Residência com três dormitórios, área real = 106,44m ²
	PP-N	Prédio popular com pav. garagem, pilotis e 4 pav. tipo, área real = 2590,35m ²
	R8-N	Residência multifamiliar com pav. garagem, pilotis e 8 pav. tipo, área real = 5998,73m ²
	R16-N	Residência multifamiliar com pav. Garagem, pilotis e 16 pav. tipo, área real = 10562,07m ²
Baixo	R1-B	Residência com dois dormitórios, área real = 58,64m ²
	PP-B	Prédio popular com pav. térreo e três pav. tipo, área real = 1415,07m ²
	R8-B	Residência multifamiliar com pav. térreo e sete pav. tipo, área real = 2801,64m ²
	PIS	Prédio de interesse social com pav. térreo e quatro pav. tipo, área real = 991,09m ²
Projetos-padrão Comerciais		
Normal e Alto	CAL-8	Edifícios comerciais com pav. garagem térreo e 8 pav. tipo, área real = 5290,62m ²
	CSL-8	Edifícios comerciais (salas e lojas) com pav. térreo e 8 pav. tipo, área real = 5942,94m ²
	CSL-16	Edifícios comerciais com pav. garagem, térreo e 16 pav. tipo, área real = 9140,57m ²
Projetos-padrão para galão e residências popular		
Sem classificação	RP1Q	Residências popular com um dormitório, área real = 39,56m ²
	GI	Galpão industrial, área real = 1000m ²

Fonte: NBR 12721 (2006)

2.3.3 Custo Unitário Básico (CUB/m²)

A NBR 12721:2006, no item 8.3, apresenta metodologias para cálculo do Custo Unitário Básico por metro quadrado (CUB/m²) para os projetos-padrão. Os Sindicatos da Construção de cada estado, utilizando-se dessa metodologia, devem calcular e divulgar o CUB dos respectivos projetos-padrão mensalmente, conforme determina o art. 54 da Lei 4.591/64:

Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

Conforme a norma, o Custo Unitário Básico é o custo parcial do metro quadrado do projeto-padrão considerado. Esses custos são calculados levando em consideração um pacote básico de insumos, que inclui materiais de construção, mão-de-obra, despesas administrativas e equipamentos. Os pacotes básicos de insumos, assim como suas quantidades, são apresentados nas tabelas 4 a 9 do item 8.3.2 da NBR 12721:2006.

O Custo Unitário Básico é considerado parcial porque não leva em consideração alguns materiais/serviços que são específico de cada projeto. A norma,

no item 8.3.5, lista esses itens e exige que os sindicatos da construção civil os divulguem, conforme segue:

A divulgação deve ser acompanhada da seguinte declaração:

“Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular:

- a) fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático;
- b) elevador(es);
- c) equipamentos e instalações, tais como:
 - fogões;
 - aquecedores;
 - bombas de recalque;
 - incineração;
 - ar-condicionado;
 - calefação;
 - ventilação e exaustão;
 - outros;
- d) *playground* (quando não classificado como área construída);
- e) obras e serviços complementares;
 - urbanização;
 - recreação (piscinas, campos de esporte);
 - ajardinamento;
 - instalação e regulamentação do condomínio; e
- f) outros serviços (que devem ser discriminados no anexo A – quadro III);
- g) impostos, taxas e emolumentos cartoriais;
- h) projetos: projetos arquitetônicos; projeto estrutural; projeto de instalação; projetos especiais;
- i) remuneração do construtor;
- j) remuneração do incorporador.

O CUB/m² serve como parâmetro na determinação dos custos do empreendimento e podem ser obtidos junto ao Sindicato da Construção de cada estado, também é possível, para maioria dos estados, obtê-lo no site www.cub.org.br (SINDUSCON-MG, 2007).

2.3.4 Custo globais

Além dos cálculos das áreas do empreendimento, informações adicionais são necessárias para determinar o valor correto do custo global e, conseqüentemente, o custo individual das UA. A NBR 12721:2006, no item 6.3.2, estabelece que o custo global da construção é estimado pela soma das seguintes parcelas:

- a) produto da área equivalente em área de custo padrão global pelo custo unitário básico, correspondente ao projeto-padrão que mais se assemelhe ao da edificação objeto de incorporação;
- b) parcelas adicionais, relativas a todos os elementos ou condições não incluídas nas relações quantitativamente discriminadas de materiais e mão-de-obra correspondentes ao projeto-padrão, tais como: fundações, elevadores, equipamentos e instalações, playground, obras e serviços complementares e outros serviços;
- c) impostos, taxas e emolumentos cartorários;
- d) projetos;
- e) remuneração do construtor; e
- f) remuneração do incorporador.

Para obtenção do custo global do empreendimento, todas as despesas não contempladas pelo CUB são registradas no quadro III. Essas despesas são somadas à parcela “a”, já calculada em função das áreas registrada nos quadros I e II.

2.3.5 Quadros de áreas

Os cálculos são realizados dentro da estrutura inalterável dos quadros de áreas. O item 3.17 da norma define os quadros como: “Relação metódica dos conceitos, cálculos de áreas, coeficientes e custos estabelecidos nesta Norma”.

No total, são apresentados onze quadros, listados a seguir:

- a) informações preliminares;
- b) quadro I: cálculo das áreas nos pavimentos e da área global;
- c) quadro II: cálculo das áreas das unidades autônomas;
- d) quadro III: avaliação do custo global e unitário de construção;
- e) quadro IV-A: avaliação do custo de construção de cada unidade autônoma e cálculo do rerrateio de sub-rogação;

- f) quadro IV-B: resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração ou quadro IV-B-1;
- g) quadro V: informações gerais;
- h) quadro VI: memorial descritivo dos equipamentos;
- i) quadro VII: memorial descritivo dos acabamentos das dependências de uso privativo das unidades autônomas;
- j) quadro VIII: memorial descritivo dos acabamentos de dependências de uso comum.

O quadro “Informações preliminar” é a folha de rosto do memorial e possui uma estrutura autoexplicativa, na qual são registradas informações do incorporador, responsável técnico e do projeto/imóvel.

Os quadros I, II e IV-B são chamados de quadros de áreas reais e equivalente e são tratados no item 5.8 da norma. No quadro I, são registradas todas as áreas do empreendimento, distribuídas por pavimento. Já no quadro II, essas mesmas áreas são distribuídas para as UA, e, com base nelas, são calculados os coeficientes de proporcionalidade. Os quadros I e II são a base para os cálculos que envolvem as áreas do empreendimento, e devem apresentar totais exatamente iguais. O quadro IV-B resume as áreas computadas no quadro II para fins de registro de cada UA, juntamente com seus coeficientes de proporcionalidade.

O quadro III apresenta, além das informações do projeto-padrão adotado, um resumo das áreas do empreendimento e o custo global do mesmo. Nesse quadro, conforme já mencionado, também são discriminadas todas as despesas não contempladas no CUB.

O quadro IV-A, por sua vez, apresenta os custos individuais de cada UA. É nesse quadro que também são feitos os rateios relativos às áreas sub-rogada, caso exista no empreendimento em estudo.

Os quadros V, VI, VII e VIII são chamados de quadros descritivos de especificação e são tratados no item 9.2 da norma. O quadro V resume as principais informações do empreendimento e deve conter, no mínimo, as informações listadas em seu escopo (SINDUSCON-MG 2020). No quadro VI, são

registrados os equipamentos que serão utilizados no empreendimento, com seus tipos e marcas. Nos quadros VII e VIII, são registrados os acabamentos aplicados no piso, paredes e teto das dependências de uso privativo e de uso comum, respectivamente.

Para registro em cartório de imóveis, são entregues apenas dez dos onze quadros. Na última atualização da norma, foi introduzido o quadro IV-B.1, que deve substituir o quadro IV-B nos casos que existam, no empreendimento, áreas de terreno de uso exclusivo, conforme a nota 1 do item 5.8.3 da NBR 12721:2006.

Conforme o § 9º do art 32 da lei 4.591/64, o Oficial do Registro de Imóveis não responde por imprecisões no memorial apresentado. “Em caso de erros que levem a processos judiciais, a responsabilidade técnica recai sobre o engenheiro ou o arquiteto que preencheu os quadros, podendo, eventualmente, atingir o incorporador” (TASKPLAN, 2019).

3 MÉTODO DE PESQUISA

Considerando o objetivo central deste trabalho, que trata do preenchimento dos quadros de área da NBR 12721:2006, a pesquisa assume natureza exploratória, que segundo Gil, (2002).

[...] tem como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito. Pode envolver levantamento bibliográfico e entrevistas com pessoas experientes no problema pesquisado. Geralmente, assume a forma de pesquisa bibliográfica e estudo de caso. (Gil, 2002. p.41).

Nesse sentido, os resultados são apresentados de forma qualitativa e quantitativa, com base na coleta de informações de fonte secundárias, incluindo revisão bibliográfica. As fontes de pesquisa utilizadas para embasar o referencial teórico incluem livros, artigos, leis, NBRs e sites relacionados ao tema.

3.1 Materiais utilizados

Os seguintes materiais e equipamentos foram utilizados para o preenchimento e análise dos quadros de áreas:

- 1) Caneta/lápis
- 2) Papel

- 3) Calculadora
- 4) Pacote básico Microsoft Office - Ferramenta Word de processamento de texto, Excel de elaboração de planilhas e PowerPoint de elaboração de apresentações gráficas e animadas;
- 5) AutoCad - Programa CAD, desenho auxiliado por computador, da empresa AutoDesk. disponibilizado pelo IFSC. O Software foi utilizado para levantamento das áreas do projeto arquitetônico do edifício objeto do estudo de caso;
- 6) Projetos arquitetônicos, arquivos em dwg.

3.2 Procedimento metodológicos

Para alcançar o objetivo deste trabalho, foi realizada uma revisão bibliográfica sobre o tema, com o intuito de compreender os conceitos básicos da incorporação imobiliária, do condomínio edilício e, de forma mais detalhada, os conceitos e critérios da NBR 12721:2006, com ênfase nos aspectos relacionados aos quadros de área. A partir do estudo de caso, esses conceitos foram aplicados, e as áreas do empreendimento foram delimitadas, classificadas, e quantificadas, possibilitando o preenchimento dos quadros de áreas. Por fim, realizou-se uma análise crítica dos quadros preenchidos no desenvolvimento deste trabalho e dos quadros existentes do empreendimento, buscando, por meio das divergências identificadas, ressaltar a importância da correta compreensão e aplicação da norma, além de destacar os impactos em parâmetros importantes, como os coeficientes de proporcionalidade, o rateio das despesas condominiais, o custo global do empreendimento e as possíveis complicações para os envolvidos, como responsável técnico, incorporador e usuário final.

3.3 Objeto de Estudo

Edifício multifamiliar misto (residencial e comercial) localizado em São José/SC, instalado em um terreno de 841,25m², composta por uma única torre com seis pavimentos. Atendendo ao pedido do condomínio que cedeu o projeto arquitetônico, o nome e o endereço do edifício foram preservados. Portanto, o edifício será identificado como Empreendimento A, construído pela construtora B.

3.3.1 Distribuição dos pavimentos

- **Pavimento Térreo:** Comporta cinco salas comerciais, além das vagas de estacionamento residencial (6 vagas) e comercial (10 vagas).
- **Primeiro Pavimento:** Contém mais seis salas comerciais, sendo uma delas sobreloja da sala localizada no térreo.
- **Segundo ao Quarto Pavimento:** Cada pavimento comporta dois apartamentos.
- **Ático:** Corresponde à área duplex do apartamento 500, localizado no quarto pavimento.

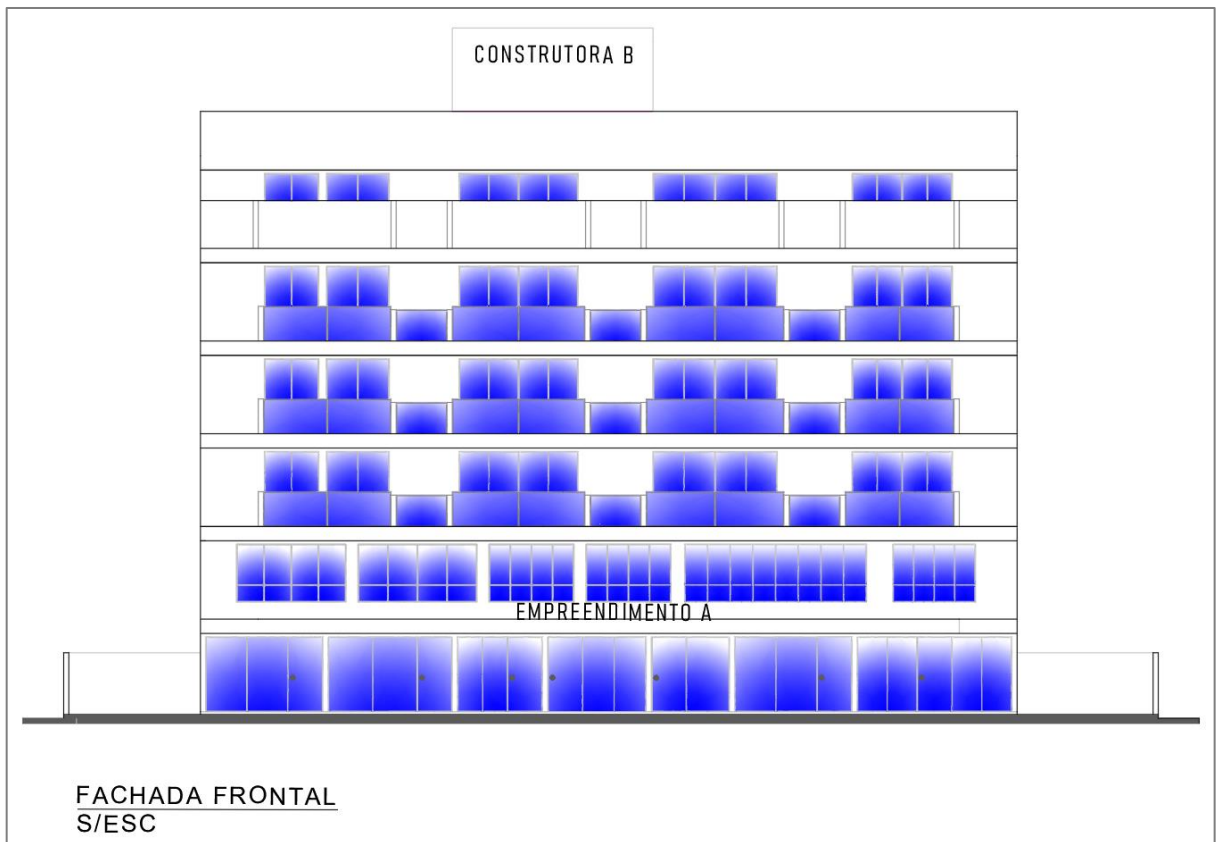
3.3.2 Áreas totais

O empreendimento possui dezesseis unidades autônomas (UA), que somam 1.548,44m² de área privativa e 843,21m² de área comum, totalizando 2391,65m² de área real global.

3.3.3 Projeto arquitetônico

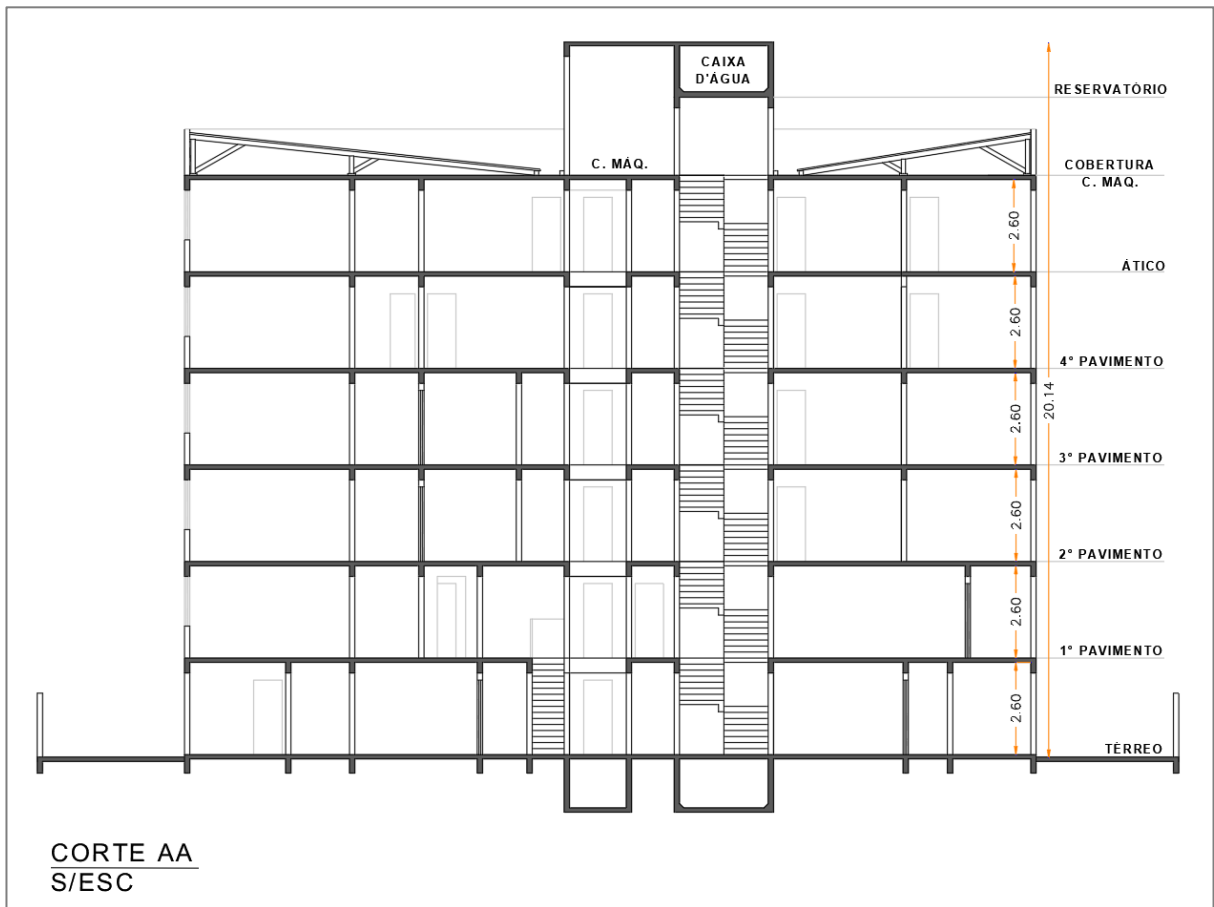
Nas figuras a seguir, 2 a 11, serão apresentadas a fachada, os cortes e as plantas baixas dos pavimentos do empreendimento.

Figura 2 - Fachada frontal



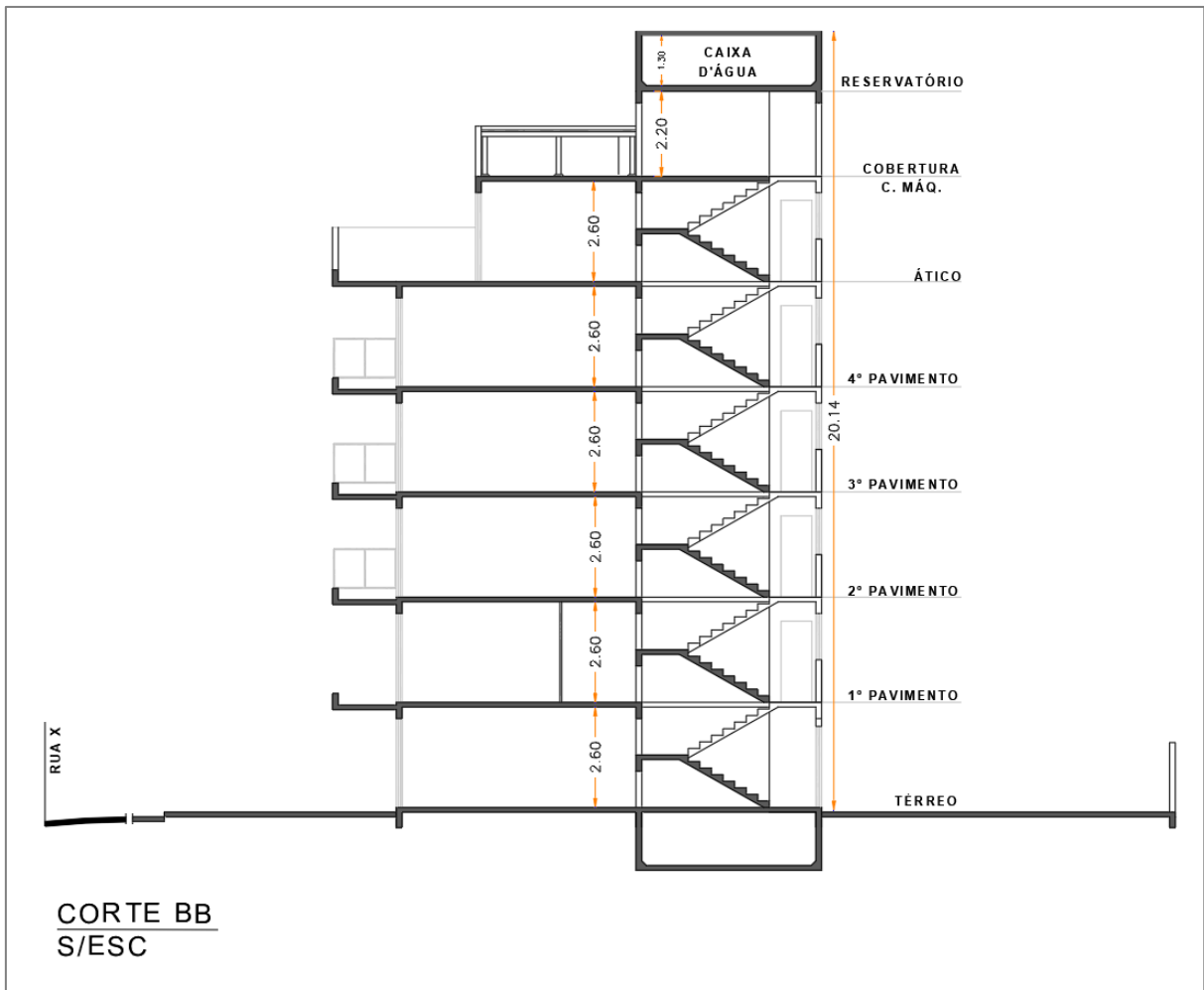
Fonte: Construtora B (2024)

Figura 3 - Corte AA



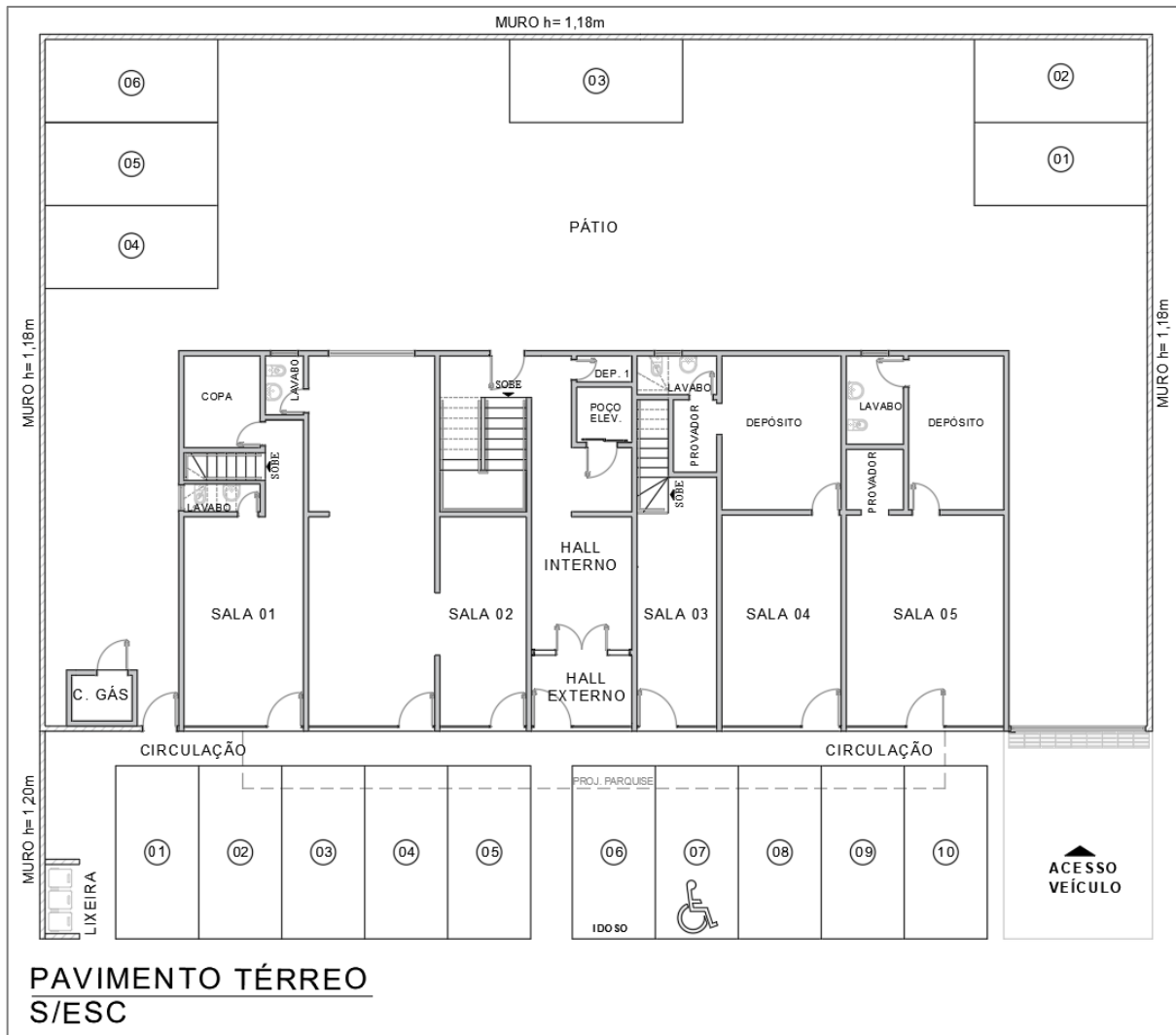
Fonte: Construtora B (2024)

Figura 4 - Corte BB



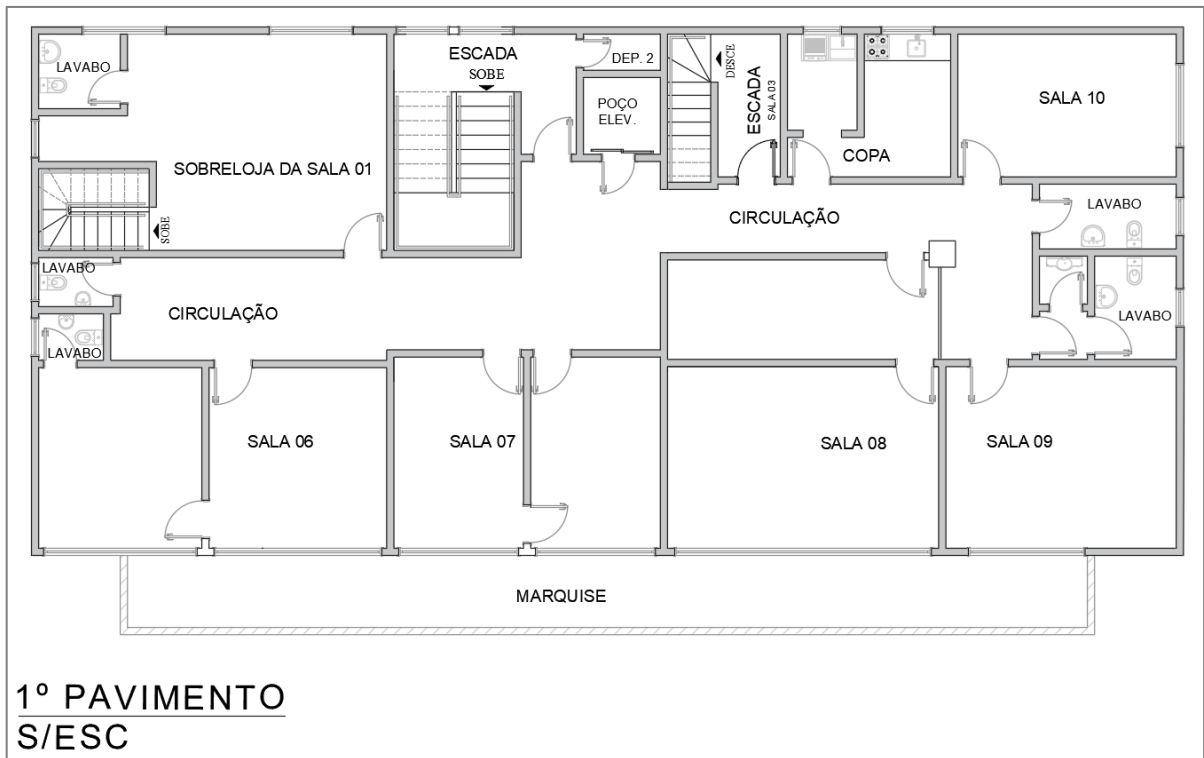
Fonte: Construtora B (2024)

Figura 5 - Planta baixa do pavimento térreo



Fonte: Construtora B (2024)

Figura 6 - Planta baixa do 1º pavimento



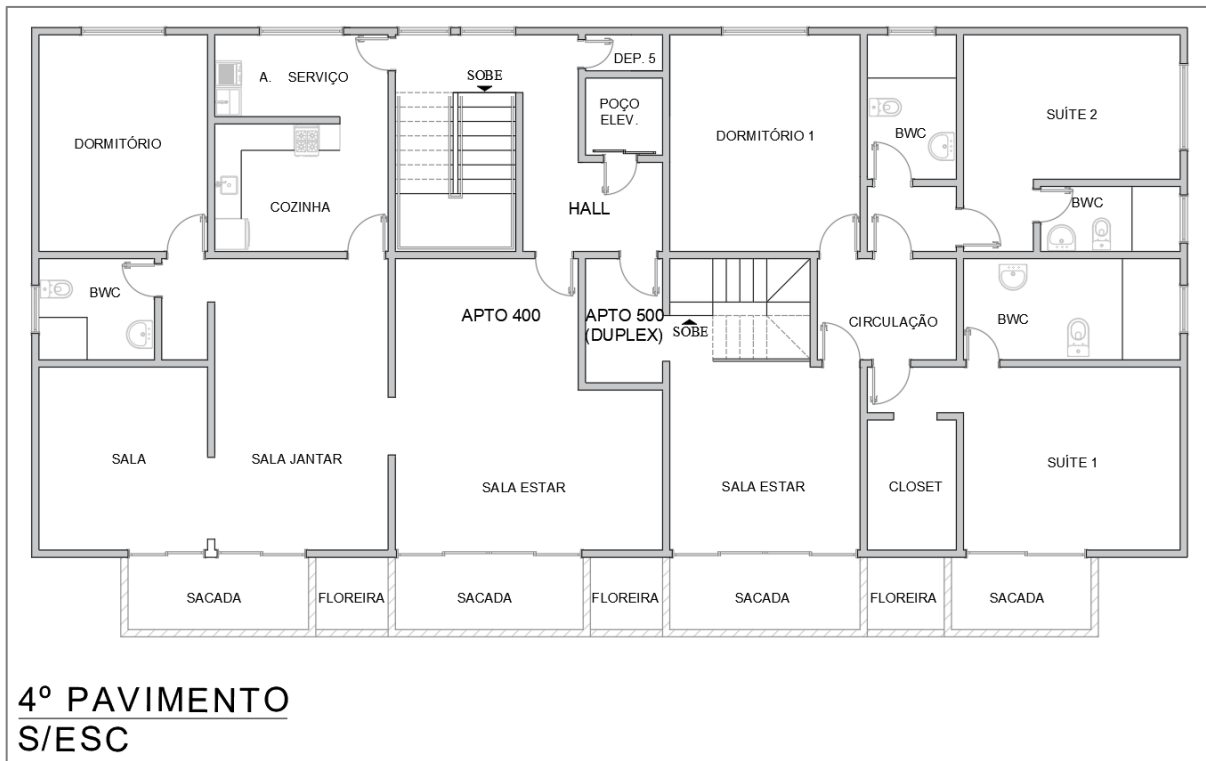
Fonte: Construtora B (2024)

Figura 7 - Planta baixa do 2º e 3º pavimento



Fonte: Construtora B (2024)

Figura 8 - Planta baixa do 4º pavimento



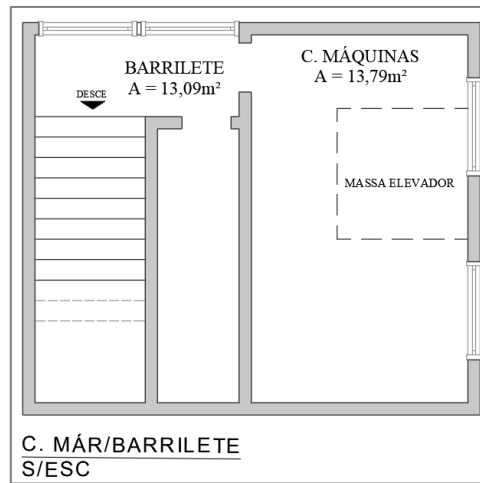
Fonte: Construtora B (2024)

Figura 9 - Planta baixa do pavimento Ático



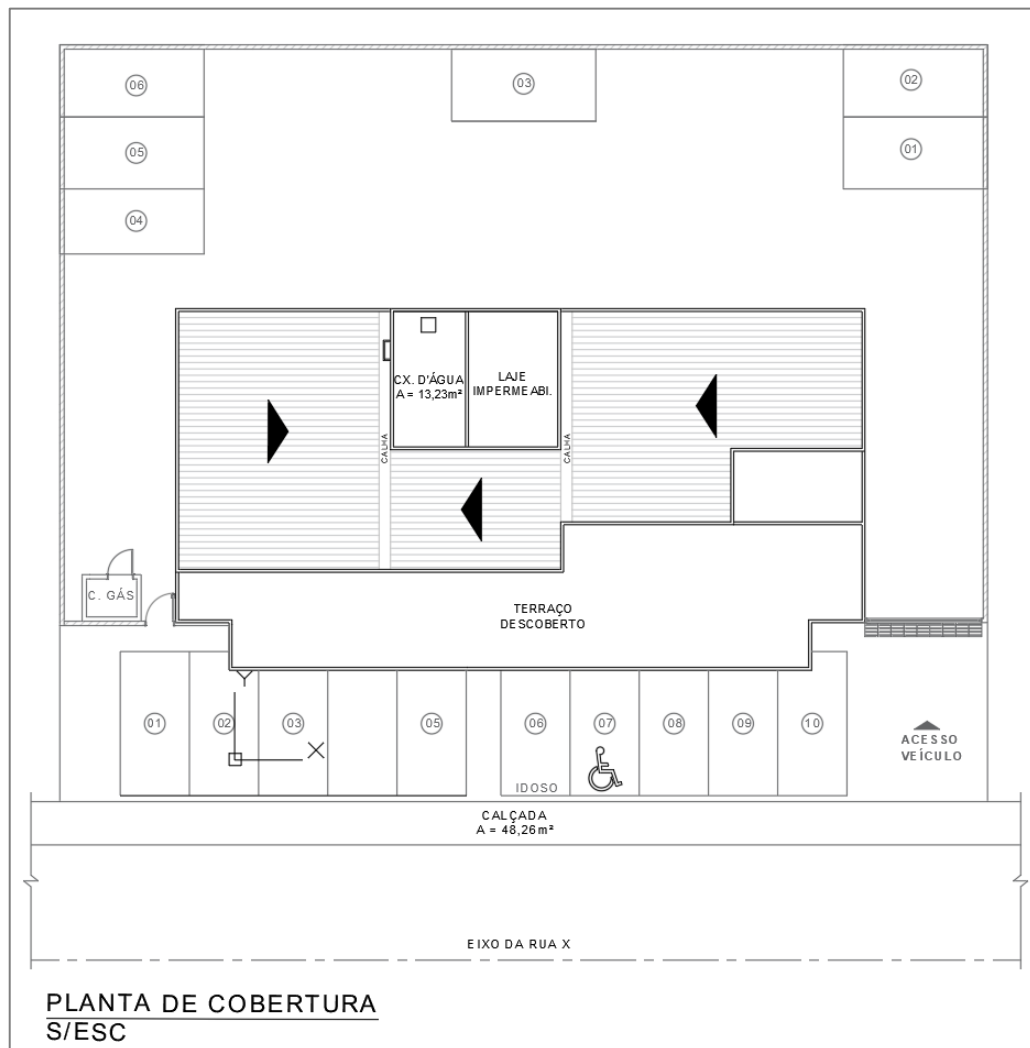
Fonte: Construtora B (2024)

Figura 10 - Planta baixa c. máq/barrilete



Fonte: Construtora B (2024)

Figura 11 - Planta de cobertura

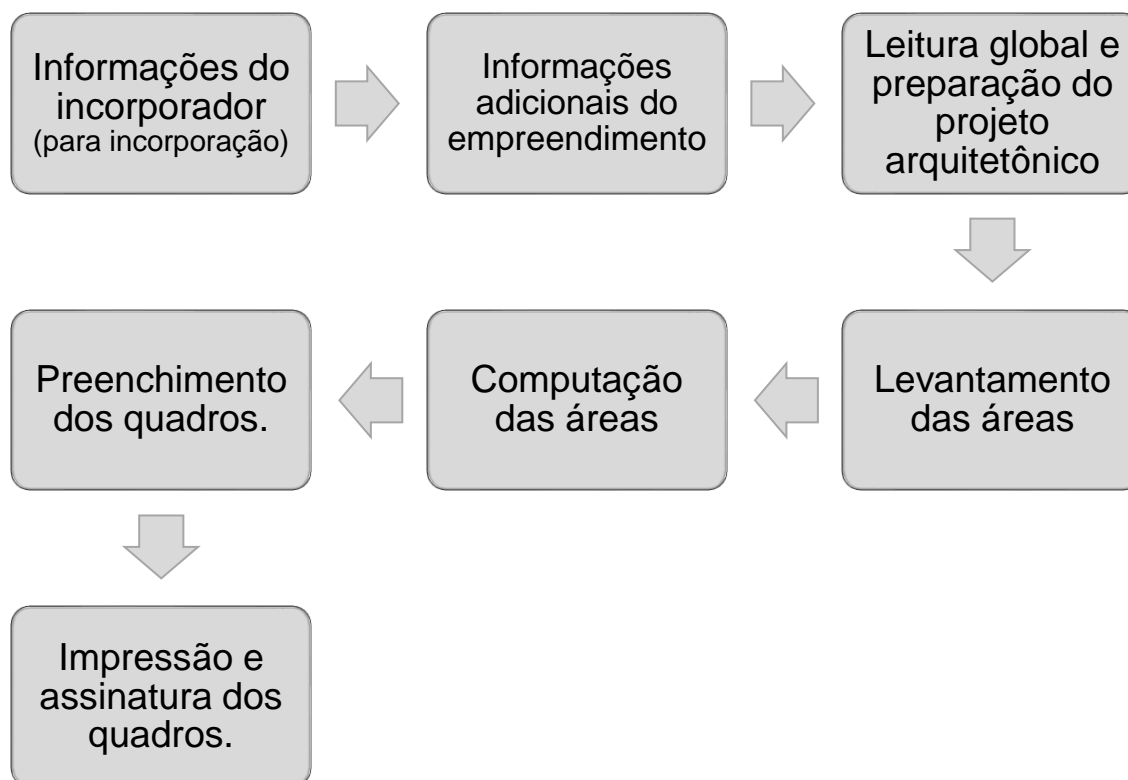


Fonte: Construtora B (2024)

4 ESTUDO DE CASO

O fluxograma da figura 12 apresenta os principais passos a serem seguidos no processo de preenchimento dos quadros de áreas da NBR 12721:2006.

Figura 12 - fluxograma preenchimento dos quadros



Fonte: Elaboração própria (2024)

4.1 Informações do incorporador

O incorporador é responsável pela entrega das futuras unidades autônomas, sendo, portanto, uma figura central no processo. Em todos os quadros, seus dados pessoais precisam constar, o que torna a coleta dessas informações essencial para o correto preenchimento. Para preservar a identidade do condomínio, essas informações serão suprimidas dos quadros do estudo de caso.

4.2 Informações adicionais do empreendimento

As informações adicionais do empreendimento são essenciais, conforme discutido no referencial teórico, para o cálculo do custo global e preenchimento dos quadros descritivos de especificação (quadros V a VII).

4.3 Leitura global e preparação do projeto arquitetônico

Com o conjunto de plantas que compõem o projeto arquitetônico, preferencialmente em arquivo digital e sendo os mesmos aprovados na prefeitura, pode-se realizar uma leitura global do projeto, visando compreendê-la como um todo. Nesse estágio, é possível identificar e ocultar/limpar elementos desnecessários ao levantamento das áreas, tornando o projeto mais adequado para análise.

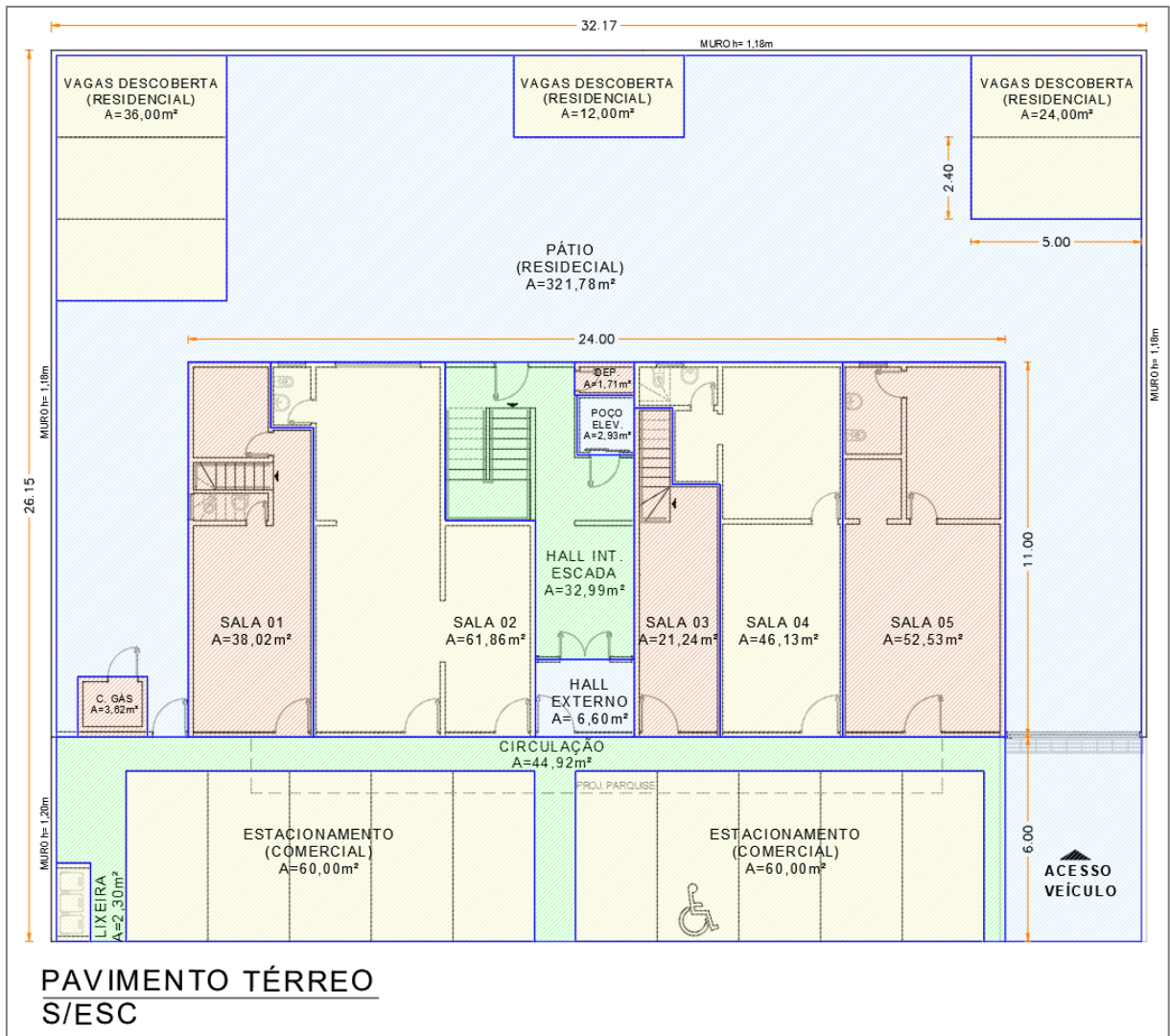
4.4 Levantamento das áreas

Foi utilizado o software AutoCAD para o levantamento das áreas, seguindo os critérios prescritos nos itens 5.3 a 5.6 da NBR 12721:2006. Para facilitar a leitura e a interpretação das áreas levantada, serão apresentadas, a seguir, figuras dos pavimentos com delimitações hachuradas, além dos resumos das áreas delimitadas.

4.4.1 Pavimento térreo

Neste item, será apresentada a planta de áreas do pavimento térreo com as dimensões principais, conforme figura 13, seguida do resumo das áreas pertinentes à NBR 12721:2006.

Figura 13 - Áreas do pavimento térreo



Fonte: Elaboração própria (2024)

Área de uso privativo

- Sala 01 = 38,02m²
- Sala 02 = 61,86m²
- Sala 03 = 21,24m²
- Sala 04 = 46,13m²
- Sala 05 = 52,53m²
- Vagas resid. = 72m²

Área de uso comum de divisão proporcional

- Circulação= 44,92m²
- Lixeira = 2,30m²
- Hall ext. = 6,60m²

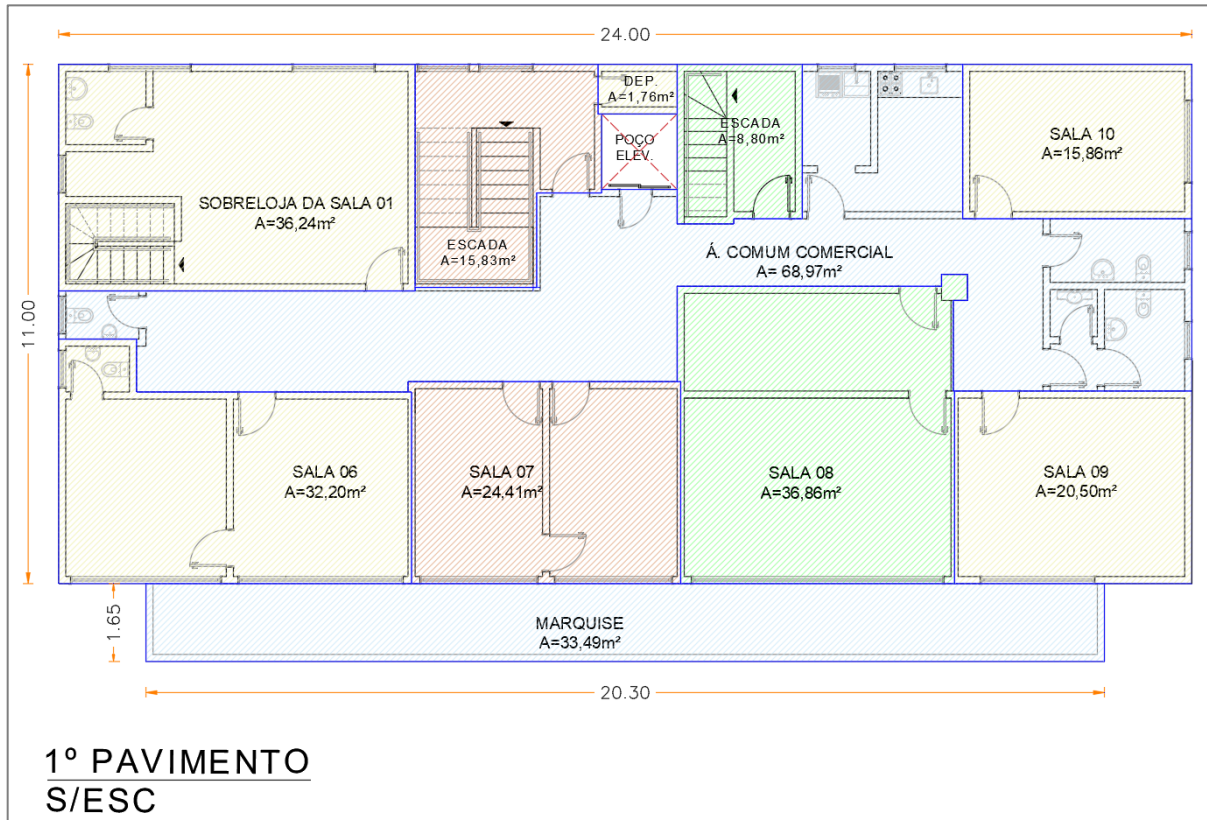
Área de uso comum de divisão não proporcional

- Est. comercial = 120m²
- Pátio = 321,78m²
- C. Gás = 2,62m²
- Poço do elev. = 2,93m²
- Hall interno = 32,99m²

4.4.2 Primeiro pavimento

A seguir, será apresentada, na figura 14, a planta de áreas do primeiro pavimento com as dimensões principais, seguida do resumo das áreas pertinentes à NBR 12721:2006.

Figura 14 - Áreas do 1º pavimento



Fonte: Elaboração própria (2024)

Área de uso privativo

- S. loja sala 01 = 36,24m²
- Sala 06 = 32,20m²
- Sala 07 = 24,41m²
- Sala 08 = 36,86m²
- Sala 09 = 20,50m²
- Sala 10 = 15,86m²
- Escada sala 03 = 8,80m²

Área de uso comum de divisão proporcional

- Marquise= 33,49m²

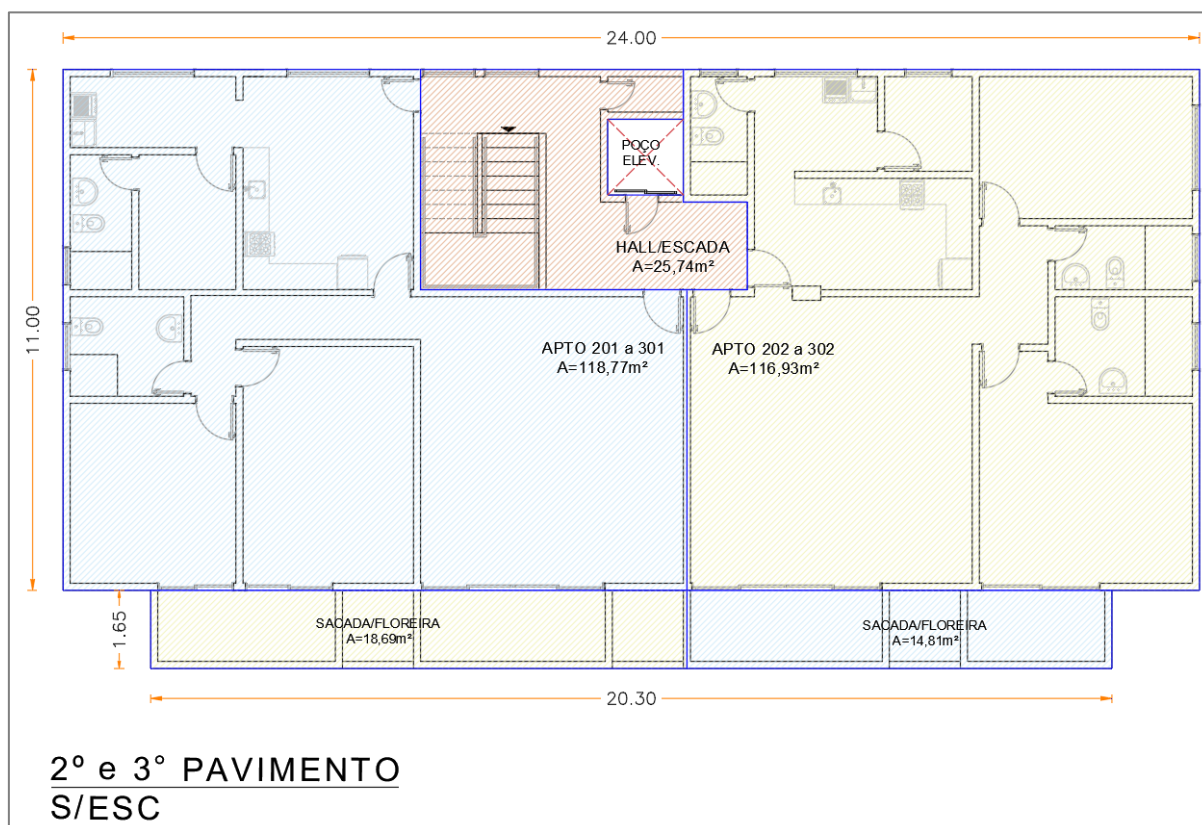
Área de uso comum de divisão não proporcional

- Escada = 15,83m²
- Dep = 1,76m²
- Á.C. comercial = 68,97m²

4.4.3 Segundo e terceiro pavimento

Neste item, será apresentada a planta de áreas do segundo e terceiro pavimento com as dimensões principais, conforme figura 15, seguida do resumo das áreas pertinentes à NBR 12721:2006.

Figura 15 - Áreas do 2° e 3° pavimento



Fonte: Elaboração própria (2024)

Área de uso privativo

- Apto 201 = 118,77 + 18,69m²
- Apto 301 = 118,77 + 18,69m²
- Apto 202 = 116,93 + 14,81m²
- Apto 302 = 116,93 + 14,81m²

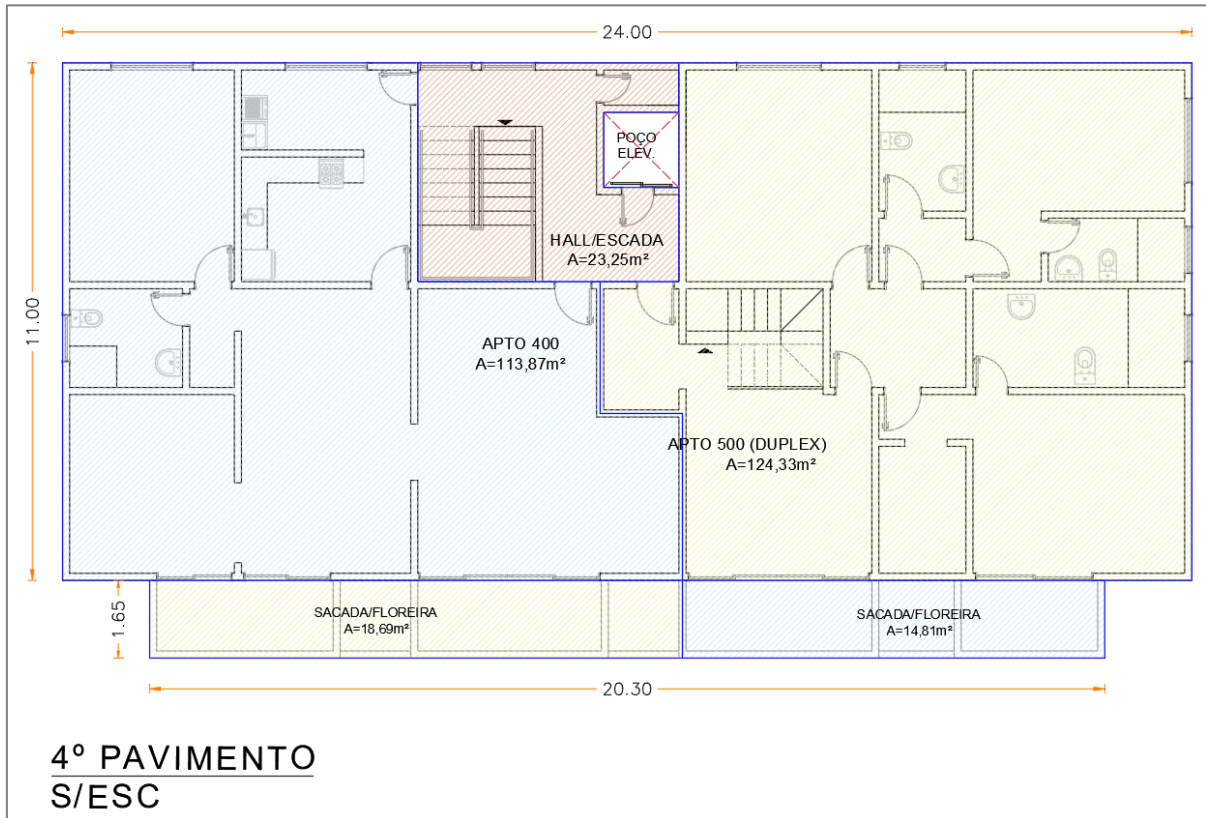
Área de uso comum de divisão não proporcional

- Hall/Escada = 25,74m²

4.4.4 Quarto pavimento

A seguir, será apresentada, na figura 16, a planta de áreas do quarto pavimento com as dimensões principais, seguida do resumo das áreas pertinentes à NBR 12721:2006.

Figura 16 - Áreas do 4º pavimento



Fonte: Elaboração própria (2024)

Área de uso privativo

- Apto 400 = $113,87 + 18,69m^2$
- Apto 500 = $124,33 + 14,81m^2$

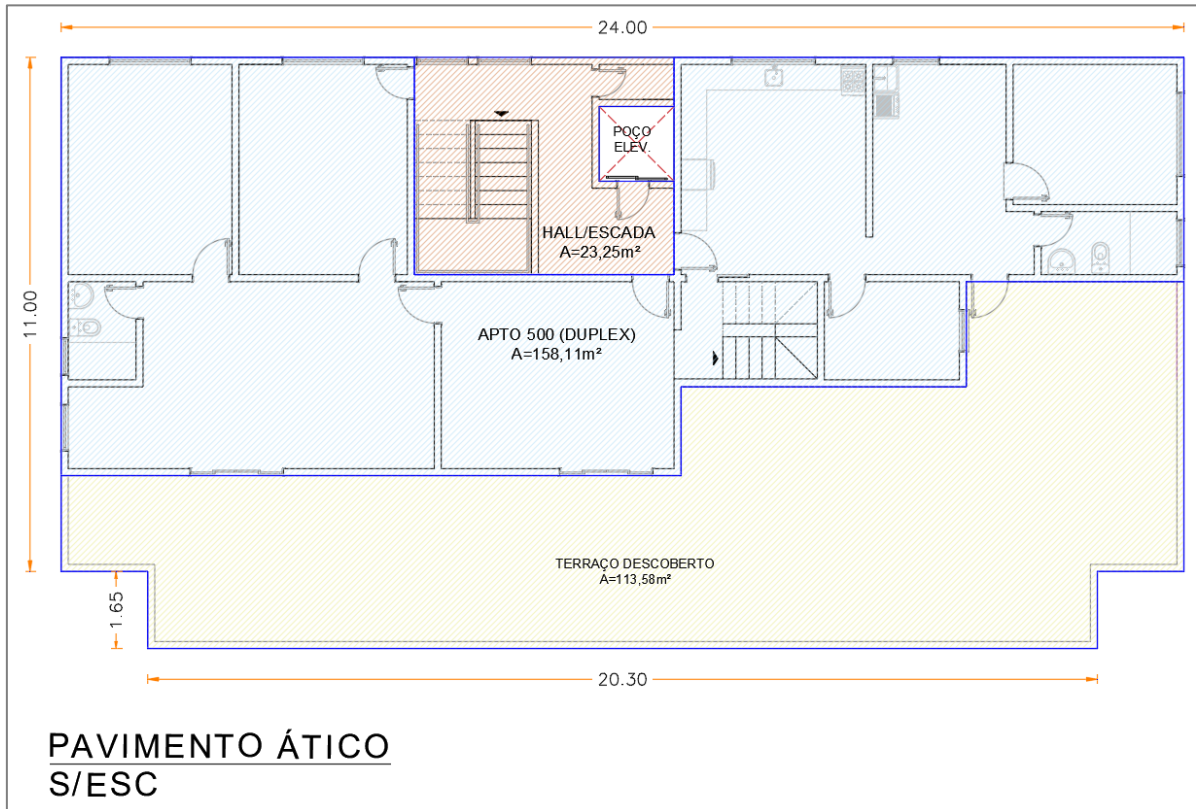
Área de uso comum de divisão não proporcional

- Hall/Escada = $25,25m^2$

4.4.5 Ático

Neste item, será apresentada a planta de áreas do pavimento ático com as dimensões principais, conforme figura 17, seguida do resumo das áreas pertinentes à NBR 12721:2006.

Figura 17 - Áreas do pavimento Ático



Fonte: Elaboração própria (2024)

Área de uso privativo

- Apto 500 = $158,11 + 113,58\text{m}^2$

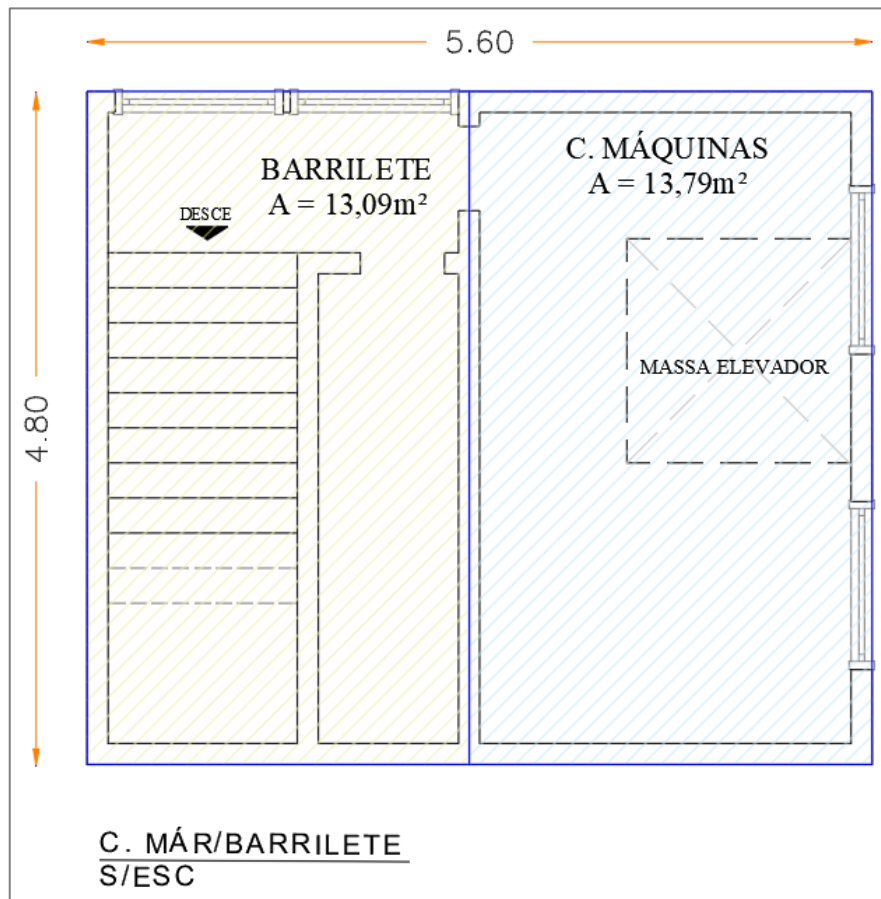
Área de uso comum de divisão não proporcional

- Hall/Escada = $23,25\text{m}^2$

4.4.6 Casa de Máquina / Barrilete

A seguir, será apresentada, na figura 18, a planta de áreas do barrilete e casa de máquina com as dimensões principais, seguida do resumo das áreas pertinentes à NBR 12721:2006.

Figura 18 - Áreas da c. máq/barrilete



Fonte: Elaboração própria (2024)

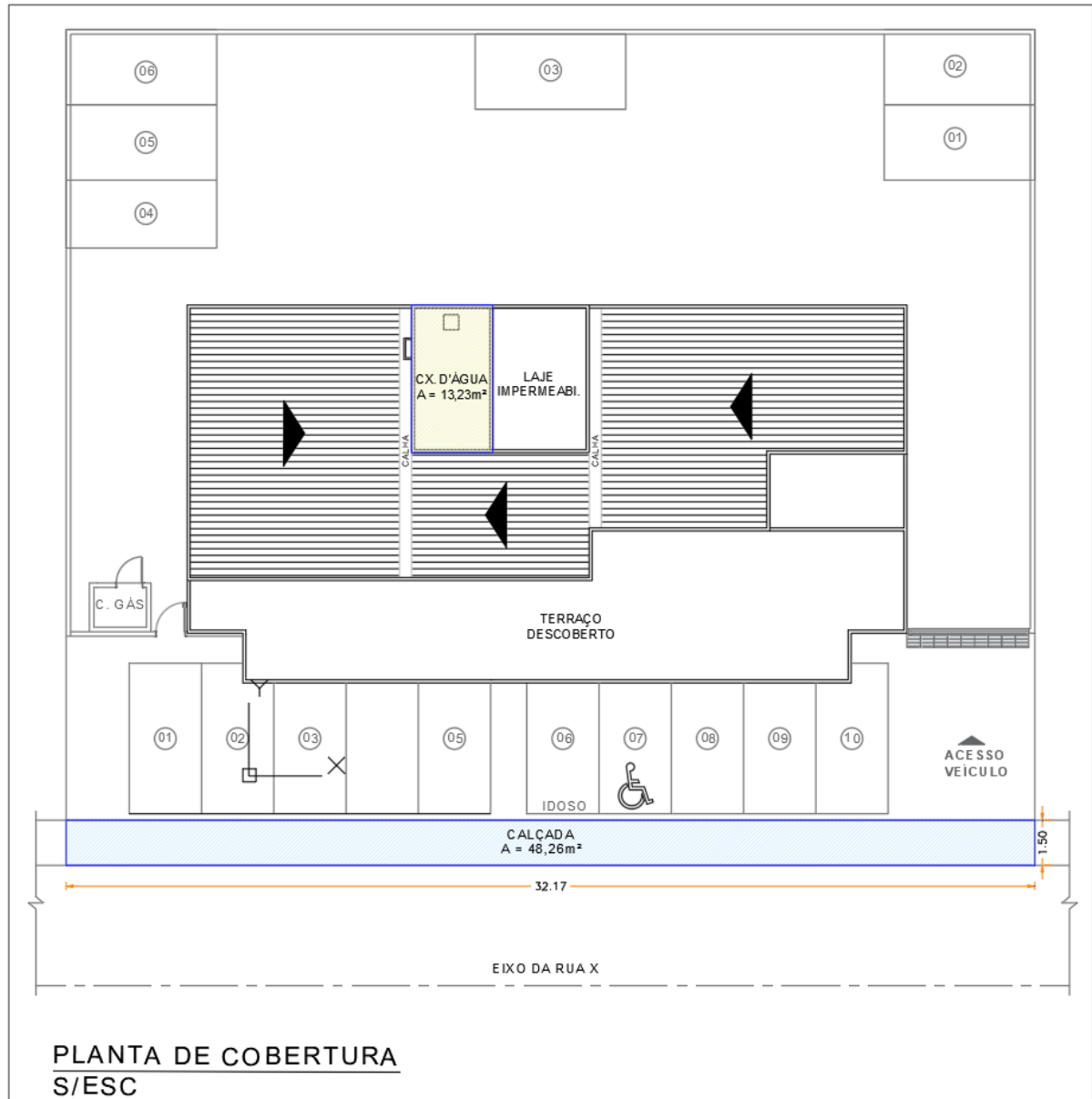
Area de uso comum de divisão proporcional

- Barrilete = 13,09m²
- C. Máquina = 13,79m²

4.4.7 Cobertura

Por fim, será apresentada a planta de áreas da cobertura com as dimensões principais, conforme figura 19, seguida do resumo das áreas pertinentes à NBR 12721:2006

Figura 19 - Áreas cx. d'água e calçada



Fonte: Elaboração própria (2024)

Area de uso comum de divisão proporcional

- Calçada = $48,26\text{m}^2$
- Cx. d'água = $13,23\text{m}^2$

4.5 Computação das áreas

Utilizou-se do software Excel para computar todas as áreas levantadas por meio de planilhas auxiliares. Essas planilhas permitem cálculos complementares que resumem as áreas a serem lançadas nos quadros I e II do memorial. A seguir, serão apresentados os resumos das áreas de uso privativo e uso comum (de divisão proporcional e não proporcional) por meio de tabelas.

4.5.1 Áreas privativas

A tabela 1 apresenta as áreas de uso privativo existente nos pavimentos, enquanto a tabela 2 mostra essas mesmas áreas distribuídas para as UA.

Tabela 1 – Áreas de uso privativo por pavimento

Área de uso privativo por pavimento			
Pavimento	Área Padrão	Área padrão diferente	Área equivalente
Pavimento Térreo	219,78	72	7,20
1º Pavimento	174,87	-	-
2º Pavimento	235,7	33,5	23,45
3º Pavimento	235,7	33,5	23,45
4º Pavimento	238,2	33,5	23,45
Ático	158,11	113,58	79,51
TOTAIS	1262,36	286,08	157,06

Fonte: Elaboração própria (2024)

Tabela 2 – Área de uso privativo por unidade autônoma

Área de uso privativo por unidades autônoma			
Pavimento	Área Padrão	Área padrão diferente	Área equivalente
Sala 01 - Sobreloja	74,26	-	-
Sala 02	61,86	-	-
Sala 03	30,04	-	-
Sala 04	46,13	-	-
Sala 05	52,53	-	-
Sala 06	32,2	-	-
Sala 07	24,41	-	-
Sala 08	36,86	-	-
Sala 09	20,5	-	-
Sala 10	15,86	-	-
Apto 201 (AP 101)	118,77	30,69	14,28
Apto 202 (AP 102)	116,93	26,81	11,57
Apto 301 (AP 201)	118,77	30,69	14,28
Apto 302 (AP 202)	116,93	26,81	11,57
Apto 400 (AP 301)	113,87	30,69	14,28
Apto 500 - Duplex (AP 302)	282,44	140,39	91,07
TOTAIS	1262,36	286,08	157,06

Fonte: Elaboração própria (2024)

As áreas privativas padrão diferentes, conforme apresentado nas tabelas 1 e 2, são discriminadas na tabela 3, a seguir, com seus respectivos coeficientes médios.

Tabela 3 – Áreas de uso privativo padrão diferente

Descrição das áreas de uso privativo de padrão diferente				
Pavimento	Descrição	Área real	Coeficientes	Área equivalente
2º Pavimento	Sacadas e Floreiras (Aptos 201 e 202)	33,5	0,7	23,45
2º Pavimento	Vagas de garagem (Aptos 201 e 202)	24	0,1	2,40
3º Pavimento	Sacadas e Floreiras (Aptos 301 e 302)	33,5	0,7	23,45
3º Pavimento	Vagas de garagem (Aptos 301 e 302)	24	0,1	2,40
4º Pavimento	Sacadas e Floreiras (Aptos 400 e 500)	33,5	0,7	23,45
4º Pavimento	Vagas de garagem (Aptos 400 e 500)	24	0,1	2,40
Ático	Terraço descoberto (Apto 500)	113,58	0,7	79,51
Totais		286,08		157,06

Fonte: Elaboração própria (2024)

4.5.2 Áreas de uso comum de divisão proporcional

As tabelas 4 e 5 apresentam, respectivamente, o resumo das áreas de uso comum de divisão proporcional e a discriminação das áreas padrão diferente.

Tabela 4 – Área de uso comum por pavimento

Áreas de uso comum por pavimento			
Pavimento	Área Padrão	Área padrão diferente	Área equivalente
Pavimento Térreo	6,6	95,49	19,455
1º Pavimento	-	33,49	10,047
2º Pavimento	-	-	-
3º Pavimento	-	-	-
4º Pavimento	-	-	-
Ático	-	-	-
C. Máq / Cobertura	26,88	13,23	6,615
TOTAIS	33,48	142,21	36,117

Fonte: Elaboração própria (2024)

Tabela 5 – Áreas de uso comum padrão diferente

Descrição das áreas de uso comum padrão diferente				
Pavimento	Descrição	Área real	Coeficientes	Área equivalente
Pavimento térreo	Calçada	48,26	0,1	4,83
Pavimento térreo	Circulação	44,93	0,3	13,48
Pavimento térreo	Lixeira	2,3	0,5	1,15
1º Pavimento	Arquise	33,49	0,3	10,05
Cobertura	Caixa d'água	13,23	0,5	6,62
Totais		142,21		36,12

Fonte: Elaboração própria (2024)

4.5.3 Áreas de uso comum de divisão não proporcional

A tabela 6 apresenta as áreas de uso comum de divisão não proporcional existentes nos pavimentos, enquanto a tabela 7 mostra essas áreas distribuídas para as UA.

Tabela 6 – Área de uso comum de divisão não proporcional por pavimento

Área de uso comum de divisão não proporcional por pavimento			
Pavimento	Área Padão	Área padrão diferente	Área equivalente
Pavimento Térreo	34,7	448,33	46,87
1° Pavimento	86,51	-	-
2° Pavimento	25,74	-	-
3° Pavimento	25,74	-	-
4° Pavimento	23,25	-	-
Ático	23,25	-	-
C. Máq / Cobertura	-	-	-
TOTAIS	219,19	448,33	46,87

Fonte: Elaboração própria (2024)

Tabela 7 – Áreas de uso comum de divisão não proporcional por unidades autônomas

Área de uso comum de divisão não proporcional por unidades autônoma			
Pavimento	Área Padão	Área padrão diferente	Área equivalente
Sala 01 - Sobreloja	24,76	22,75	2,31
Sala 02	-	18,81	1,88
Sala 03	10,01	9,20	0,93
Sala 04	-	14,03	1,40
Sala 05	-	15,97	1,60
Sala 06	10,73	9,87	1,00
Sala 07	8,14	7,48	0,76
Sala 08	12,29	11,29	1,15
Sala 09	6,83	6,28	0,64
Sala 10	5,29	4,86	0,49
Apto 201 (AP 101)	18,33	42,56	4,51
Apto 202 (AP 102)	17,70	41,10	4,35
Apto 301 (AP 201)	18,33	42,56	4,51
Apto 302 (AP 202)	17,70	41,10	4,35
Apto 400 (AP 301)	17,65	40,99	4,34
Apto 500 - Duplex (AP 302)	51,44	119,47	12,65
TOTAIS	219,19	448,33	46,87

Fonte: Elaboração própria (2024)

As áreas privativas padrão diferentes, conforme apresentado nas tabelas 6 e 7, são discriminadas na tabela 8 com seus respectivos coeficientes médios.

Tabela 8 – Áreas de uso comum de divisão não proporcional Padrão diferente

Descrição das áreas de uso comum de div. não prop. padrão diferente				
Pavimento	Descrição	Área real	Coefficientes	Área equivalente
	Pátio	321,78	0,1	32,18
Pavimento térreo	Poço elevador	2,93	0,3	0,88
	Central de gás	3,62	0,5	1,81
	Vagas comercial	120	0,1	12,00
Totais		448,33		46,87

Fonte: Elaboração própria (2024)

4.6 Quadros preenchidos




A seguir, serão apresentados os quadros de área preenchidos. Os quadros I e II são preenchidos com as áreas das tabelas resumo apresentadas no item 4.5 deste trabalho. Os demais quadros são preenchidos seguindo informações do projeto/empreendimento, observando os critérios da norma. O símbolo de uma lupa () nos quadros de áreas indica divergências em relação aos quadros existentes, essas divergências são exploradas no próximo capítulo, proporcionando maior familiaridade com os conceito e critérios da NBR 12721:2006.

Figura 20 – Informações preliminar

NBR 12.721 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES						FOLHA Nº 1	
						10	
1. INCORPORADOR							
1.1	Nome:	Nome do Incorporador					
1.2	CNPJ / CPF:	CPF do Incorporado					
1.3	Endereço:	Endereço do Incorporador					
2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELAS INFORMAÇÕES E CÁLCULOS							
2.1	Profissional Resposável Técnico:	Nome do Responsável Técnico					
2.2	Número de registro profissional no CREA:	Nº do Registro					
2.3	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART.):	Nº da ART ou RRT					
2.4	Endereço:	Endereço do Responsavel Técnico					
3. DADOS DO PROJETO / IMÓVEL							
3.1	Nome do Edifício:	Empeendimento A					
3.2	Local da Construção:	Rua X					
3.3	Cidade / UF:	Florianópolis / SC					
3.4	Designação Projeto-padrão da NBR 12.721 mais semelhante ao imóvel	R	PP-N	CS		CL	
		CG		CP		CP1Q	
3.5	Quantidade de unidades autônomas:	16 					
3.6	Padrão de Acabamento:	Normal					
3.7	Números de Pavimentos:	6					
3.8	Quantidade de Vagas de estacionamento para Veículos:						
	3.8.1 Vagas de Estacionamento (Unidade Autônoma)						
	3.8.2 Vagas de Estacionamento (acessório de Unidade Autônoma)	6					
	3.8.3 Vagas de Estacionamento (áreas de uso comum)	10					
3.9	Área do Lote / Terreno:	841,25					
3.10	Data de aprovação do projeto arquitetônico:	27/09/1984					
3.11	Número do Alvará de aprovação do projeto arquitetônico:	XXXXX					
4. INFORMAÇÕES PLANILHAS / QUADROS							
Esta é a primeira folha de um total de		10	folhas, todas numeradas seguidamente e assinadas conjuntamente pelo profissional responsável técnico, incorporador / proprietário, para arquivamento e registro junto ao competente Registro de Imóveis, em atendimento ao disposto na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964.				
5. DATA, LOCAL, ASSINATURAS E CARIMBOS							
OBS: Os Quadros apresentados neste Anexo poderão ser reproduzidos mantendo-se o formato original, sendo vedada a alteração da numeração de quadros e colunas, designações e especificações.							

Fonte: Elaboração própria (2024)

Figura 21 – Quadro I

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)																		
QUADRO I - Cálculo das Áreas nos Pavimentos e da Área Global - Colunas 1 a 18															FOLHA Nº 2			
LOCAL DO IMÓVEL: Endereço do Imóvel															Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII			
INCORPORADOR															Total de folhas: 10			
Nome: Nome do Incorporador															Profissional Responsável:			
Assinatura:															Nome: Nome do Responsável Técnico			
Data: 01/12/24															Assinatura:			
															Data: 01/12/24			
															Registro no CREA: Nº do Registro			
Pavimento	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL						ÁREA DO PAVIMENTO	QUANTIDADE (numero de pavimentos idênticos)
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREAS DE USO COMUM							
	Cobertura padrão	Cobertura de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS		Cobertura padrão	Cobertura de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS		Cobertura padrão	Cobertura de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS		Real (5+10+15)		
Real		Equivalente	Real (2+3)	Equivalente em área de custo padrão (2+4)	Real		Equivalente	Real (7+8)	Equivalente em área de custo padrão (7+9)	Real		Equivalente	Real (12+13)	Equivalente em área de custo padrão (12+14)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Pavimento Térreo	219,78	72,00	7,20	291,78	226,98	34,70	448,33	46,87	483,03	81,57	6,60	95,49	19,46	102,09	26,06	876,90	334,60	1,00
1º Pavimento	174,87			174,87	174,87	86,51			86,51	86,51		33,49	10,05	33,49	10,05	294,87	271,43	1,00
2º Pavimento	235,70	33,50	23,45	269,20	259,15	25,74			25,74	25,74						294,94	284,89	1,00
3º Pavimento	235,70	33,50	23,45	269,20	259,15	25,74			25,74	25,74						294,94	284,89	1,00
4º Pavimento	238,20	33,50	23,45	271,70	261,65	23,25			23,25	23,25						294,95	284,90	1,00
ÁTICO	158,11	113,58	79,51	271,69	237,62	23,25			23,25	23,25						294,94	260,87	1,00
C. Máq / Cobertura											26,88	13,23	6,62	40,11	33,50	40,11	33,50	1,00
TOTAIS	1.262,36	286,08	157,06	1.548,44	1.419,42	219,19	448,33	46,87	667,52	266,06	33,48	142,21	36,12	175,69	69,60	2.391,65	1.755,07	
ÁREA REAL GLOBAL (Total da coluna 17)				2.391,65 m²				ÁREA EQUIVALENTE GLOBAL (Total de Coluna 18)						1.755,07 m²				

OBSERVAÇÕES

Fonte: Elaboração própria (2024)

Figura 22 – Quadro II

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)																				
QUADRO II - Cálculo das Áreas das Unidades Autônomas - Colunas 19 a 38															FOLHA Nº 3					
LOCAL DO IMÓVEL: Endereço do Imóvel															Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII					
INCORPORADOR															Total de folhas: 10					
Nome: Nome do Incorporador															Profissional Responsável:					
Assinatura:															Nome: Nome do Responsável Técnico					
Data: 01/12/24															Assinatura:					
															Data: 01/12/24					
															Registro no CREA: Nº do Registro					
Unidade	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										Área total equivalente em área de custo padrão (24+29)	Coeficiente de proporcionalidade	ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL						ÁREA DA UNIDADE	QUANTIDADE (numero de unidades idênticas)
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM							ÁREAS DE USO COMUM							
	Cobertura Padrão	Cobertura de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS		Cobertura Padrão	Cobertura de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS				Cobertura Padrão	Cobertura de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS		Real (32+33)		
Real		Equivalente	Real (20+21)	Equivalente em área de custo padrão (20+22)	Real		Equivalente	Real (25+26)	Equivalente em área de custo padrão (25+27)	Real	Equivalente	Real (31 x Σ12)		Real (31 x Σ13)	Real (31 x Σ14)					
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
Sala 01 - Sobreloja	74,26			74,26	74,26	24,76	22,75	2,31	47,51	27,07	101,33	0,060117	2,01	8,55	2,17	10,56	4,18	132,33	105,51	1,00
Sala 02	61,86			61,86	61,86		18,81	1,88	18,81	1,88	63,74	0,037818	1,27	5,38	1,37	6,64	2,63	87,31	66,37	1,00
Sala 03	30,04			30,04	30,04	10,01	9,20	0,93	19,22	10,95	40,99	0,024319	0,81	3,46	0,88	4,27	1,69	53,53	42,68	1,00
Sala 04	46,13			46,13	46,13		14,03	1,40	14,03	1,40	47,53	0,028201	0,94	4,01	1,02	4,95	1,96	65,11	49,50	1,00
Sala 05	52,53			52,53	52,53		15,97	1,60	15,97	1,60	54,13	0,032114	1,08	4,57	1,16	5,64	2,24	74,14	56,36	1,00
Sala 06	32,20			32,20	32,20	10,73	9,87	1,00	20,60	11,74	43,94	0,026067	0,87	3,71	0,94	4,58	1,81	57,38	45,75	1,00
Sala 07	24,41			24,41	24,41	8,14	7,48	0,76	15,62	8,90	33,31	0,019761	0,66	2,81	0,71	3,47	1,38	43,50	34,68	1,00
Sala 08	36,86			36,86	36,86	12,29	11,29	1,15	23,58	13,43	50,29	0,029840	1,00	4,24	1,08	5,24	2,08	65,68	52,37	1,00
Sala 09	20,50			20,50	20,50	6,83	6,28	0,64	13,11	7,47	27,97	0,016596	0,56	2,36	0,60	2,92	1,16	36,53	29,13	1,00
Sala 10	15,86			15,86	15,86	5,29	4,86	0,49	10,15	5,78	21,64	0,012839	0,43	1,83	0,46	2,26	0,89	28,26	22,53	1,00
Apto 201 (AP 101)	118,77	30,69	14,28	149,46	133,05	18,33	42,56	4,51	60,88	22,83	155,88	0,092487	3,10	13,15	3,34	16,25	6,44	226,59	162,32	1,00
Apto 202 (AP 102)	116,93	26,81	11,57	143,74	128,50	17,70	41,10	4,35	58,80	22,05	150,55	0,089320	2,99	12,70	3,23	15,69	6,22	218,23	156,76	1,00
Apto 301 (AP 201)	118,77	30,69	14,28	149,46	133,05	18,33	42,56	4,51	60,88	22,83	155,88	0,092487	3,10	13,15	3,34	16,25	6,44	226,59	162,32	1,00
Apto 302 (AP 202)	116,93	26,81	11,57	143,74	128,50	17,70	41,10	4,35	58,80	22,05	150,55	0,089320	2,99	12,70	3,23	15,69	6,22	218,23	156,76	1,00
Apto 400 (AP 301)	113,87	30,69	14,28	144,56	128,15	17,65	40,99	4,34	58,64	21,99	150,14	0,089081	2,98	12,67	3,22	15,65	6,20	218,85	156,34	1,00
Apto 500 - Duplex (AP 302)	282,44	140,39	91,07	422,83	373,51	51,44	119,47	12,65	170,92	64,09	437,61	0,259634	8,69	36,92	9,38	45,62	18,07	639,36	455,68	1,00
TOTAIS	1.262,36	286,08	157,06	1.548,44	1.419,42	219,19	448,33	46,87	667,52	266,06	1.685,47	1,0000	33,48	142,21	36,12	175,69	69,60	2.391,65	1.755,07	16,00
ÁREA REAL GLOBAL (Total da coluna 37)				2.391,65				ÁREA EQUIVALENTE GLOBAL (Total de Coluna 38)						1.755,07						

OBSERVAÇÕES

Fonte: Elaboração própria (2024)

Figura 23 – Quadro III

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)								
QUADRO III - Avaliação do Custo Global e Unitário da Construção						Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII		
Local do imóvel Endereço do Imóvel						Total de folhas: 10		
						Folha Nº 4		
INCORPORADOR				Profissional Responsável:				
Nome: Nome do Incorporador				Nome: Nome do Responsável Técnico				
Assinatura:				Assinatura:				
Data: 01/12/24				Data: 01/12/24 Registro no CREA: Nº do Registro				
1. Projeto-padrão (Lei 4.591, Art. 53 § 1) que mais se assemelha ao da incorporação projetada								
INFORMAÇÕES GERAIS	CLASSIFICAÇÃO GERAL				USO RESIDENCIAL			
	Designação	Padrão de acabamento	Número de pavimentos	Área equivalente total do projeto-padrão adotado	Dependências de uso privativo da unidade autônoma			
					Quartos	Salas	Banheiros ou WC	Quartos de empregados
	PP-N	NORMAL	5	1.840,45	3	1	3	-
	2. Sindicato que forneceu o Custo Unitário Básico:				SINDUSCON-SC			
	3. Custo Unitário Básico para o mês de:				NOVEMBRO DE 2023 R\$ por m ² = 2.754,98			
	4. Áreas Globais do Prédio Projetado							
		4.1	Área Real Privativa, Global (QI, E5)	1.548,44	m ²	64,74	%	
		4.2	Área Real de Uso Comum, Global (QI, E10 + E15)	843,21	m ²	35,26	%	
		4.3	Área Real, Global (QI, E17)	2.391,65	m ²	100,00	%	
	4.4	Área Equivalente* Privativa Global (QI, E6)	1.419,42	m ²	80,88	%		
	4.5	Área Equivalente* de Uso Comum Global (QI, E11 + E16)	335,65	m ²	19,12	%		
	4.6	Área Equivalente* Global (QI, E18)	1.755,07	m ²	100,00	%		
	* obs: áreas equivalentes em área de custo padrão							
AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO E DO CUSTO POR m ² DE CONSTRUÇÃO	5. Custo Básico Global da Edificação (4.6 x Custo Unitário Básico (3))						R\$ 4.835.182,75	
	5.1 Composição do Custo Global básico da Edificação							
		5.1.1	Custo básico de Materiais e outros (5. X % Mat. do CUB inf. em 3.)	R\$	868.671,90	17,97	%	
		5.1.2	Custo básico de Mão-de-Obra (6. X % Mão-de-Obra do CUB inf. em 3.)	R\$	879.219,87	18,18	%	
	6. Parcelas Adicionais não Consideradas no Projeto-padrão							
		6.1	Fundações	R\$				
		6.2	Elevador(es)	R\$				
		6.3	Equipamentos e Instalações, tais como:					
		6.3.1	Fogões	R\$				
		6.3.2	Aquecedores	R\$				
		6.3.3	Bombas de Recalque	R\$				
		6.3.4	Incineração	R\$				
		6.3.5	Ar condicionado	R\$				
		6.3.6	Calefação	R\$				
		6.3.7	Ventilação e Exaustão	R\$				
	6.3.8	Outros (Discriminar)	R\$					
	6.4	"Playground"	R\$					
	6.5	Obras e Serviços Complementares:						
	6.5.1	Urbanização	R\$					
	6.5.2	Recreação (Piscinas, Campos de Esporte)	R\$					
	6.5.3	Ajardinamento	R\$					
	6.5.4	Instalação e Regulamentação do Condomínio	R\$					
	6.5.5	Outros	R\$					
	6.6	Outros Serviços (Discriminar)	R\$					
	7.	1º Subtotal	R\$	4.835.182,75				
	8.	Impostos, taxas e emolumentos cartoriais:	R\$					
	9.	Projetos:						
		9.1	Projetos Arquitetônicos	R\$				
		9.2	Projeto Estrutural	R\$				
		9.3	Projeto de Instalações	R\$				
		9.4	Projetos Especiais	R\$				
	10.	2º Subtotal	R\$	4.835.182,75				
	11.	Remuneração do Construtor	R\$					
	12.	Remuneração do Incorporador	R\$					
	13.	Custo Global da Construção	R\$	4.835.182,75				
	14.	Custo unitário da obra em cálculo [Custo total / área equivalente (13) / (4.6)]	R\$	2.754,98 / m ²				

Fonte: Elaboração própria (2024)

Figura 24 – Quadro IV-A

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)													
QUADRO IV A - Avaliação do Custo de Cosntrução de cada Unidade Autônoma e cálculo do rrateio de Sub-rogação - Colunas 39 a 52												Folha Nº 5	
LOCAL DO IMÓVEL: Endereço do Imóvel												Adotar numeração seguida	
INCORPORADOR												Total de folha 10	
Nome: Nome do Incorporador						Profissional Responsável:							
Assinatura:						Assinatura:							
Data: 01/12/24						Data: 01/12/24						Registro no CREA: Nº do Registro	
Designação da unidade	Custo de Construção da Unidade Autônoma			Rrateio do custo (quando houver unidade(s) dada(s) em pagamento do terreno)							Antidade (número de unidades idêntic		
	Área equivalente em área de custo padrão das unidades	CUSTO	Coefficiente de proporcionali- dade (para rateio do custo da construção)	Coefficiente de proporcionali- dade (das unidades que suportam o custo da construção)	Coefficiente de rateio de construção total (rrateio do coeficiente de proporcionali- dade e Incorpora coeficiente das unidades dadas em pagamento do terreno)	Área Equivalente em Área de Custo Padrão Total (rrateio das áreas equivalentes em área de custo: Área Própria + quota da Área Sub-rogada)	Custo de Construção total (rrateio do custo)	Custo da sub- rogação suportado por cada unidade	Área real das unidades sub- rogadas	Quota da área real dada em pagamento do terreno	Total (total de unidades idênticas sub- rogadas ou não)	Sub- rogadas	Diferença (unidades que suportam o custo da edificação)
(QII - 19)	(QII - 38)	(31 x item 13 QIII)	(QII - 31)	(42)	(43 / Σ43)	(44 x Σ40)	(44 x item 13 QIII)	(46 - 41)	(QII - 37)	(44 x Σ48)			(50 - 51)
39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
Sala 01 - Sobreloja	105,51	290.675,48	0,06012	0,06012	0,06012	105,51	290.675,48				1,00		1,00
Sala 02	66,37	182.856,20	0,03782	0,03782	0,03782	66,37	182.856,20				1,00		1,00
Sala 03	42,68	117.585,39	0,02432	0,02432	0,02432	42,68	117.585,39				1,00		1,00
Sala 04	49,50	136.358,81	0,02820	0,02820	0,02820	49,50	136.358,81				1,00		1,00
Sala 05	56,36	155.277,01	0,03211	0,03211	0,03211	56,36	155.277,01				1,00		1,00
Sala 06	45,75	126.040,27	0,02607	0,02607	0,02607	45,75	126.040,27				1,00		1,00
Sala 07	34,68	95.547,92	0,01976	0,01976	0,01976	34,68	95.547,92				1,00		1,00
Sala 08	52,37	144.280,88	0,02984	0,02984	0,02984	52,37	144.280,88				1,00		1,00
Sala 09	29,13	80.243,03	0,01660	0,01660	0,01660	29,13	80.243,03				1,00		1,00
Sala 10	22,53	62.080,70	0,01284	0,01284	0,01284	22,53	62.080,70				1,00		1,00
Apto 201 (AP 101)	162,32	447.190,94	0,09249	0,09249	0,09249	162,32	447.190,94				1,00		1,00
Apto 202 (AP 102)	156,76	431.878,23	0,08932	0,08932	0,08932	156,76	431.878,23				1,00		1,00
Apto 301 (AP 201)	162,32	447.190,94	0,09249	0,09249	0,09249	162,32	447.190,94				1,00		1,00
Apto 302 (AP 202)	156,76	431.878,23	0,08932	0,08932	0,08932	156,76	431.878,23				1,00		1,00
Apto 400 (AP 301)	156,34	430.722,05	0,08908	0,08908	0,08908	156,34	430.722,05				1,00		1,00
Apto 500 - Duplex (AP 302)	456,68	1.255.376,66	0,25963	0,25963	0,25963	456,68	1.255.376,66				1,00		1,00
TOTAIS	1.755,07	4.835.182,74	1,00000	1,00000	1,00000	1.755,06	4.835.182,74				16,00		16,00

OBSERVAÇÃO - INDICAR UNIDADES SUB-ROGADAS:

Fonte: Elaboração própria (2024)

Figura 25 – Quadro IV-B

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)									
QUADRO IV B - Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração - Colunas A a G									Folha Nº 6
LOCAL DO IMÓVEL: Endereço do Imóvel									Adotar numeração seguida
INCORPORADOR									Total de folhas 10
Nome: Nome do Incorporador					Profissional Responsável:				
Assinatura:					Assinatura:				
Data: 01/12/24					Data: 01/12/24				
					Registro no CFNº do Registro				
Designação da unidade (19)	ÁREAS REAIS					COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDA- DE (31)	QUANTIDADE (número de unidades idênticas)	OBSERVAÇÕES	
	ÁREA PRIVATIVA (PRINCIPAL)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (accessórias)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (23) = (B + C)	ÁREA DE USO COMUM (28 + 35)	ÁREA REAL TOTAL (37) = (D + E)				
A	B	C	D	E	F	G			
Sala 01 - Sobreloja	74,26		74,26	58,07	132,33	0,06012	1,00		
Sala 02	61,86		61,86	25,45	87,31	0,03782	1,00		
Sala 03	30,04		30,04	23,49	53,53	0,02432	1,00		
Sala 04	46,13		46,13	18,98	65,11	0,02820	1,00		
Sala 05	52,53		52,53	21,61	74,14	0,03211	1,00		
Sala 06	32,20		32,20	25,18	57,38	0,02607	1,00		
Sala 07	24,41		24,41	19,09	43,50	0,01976	1,00		
Sala 08	36,86		36,86	28,82	65,68	0,02984	1,00		
Sala 09	20,50		20,50	16,03	36,53	0,01660	1,00		
Sala 10	15,86		15,86	12,40	28,26	0,01284	1,00		
Apto 201 (AP 101)	137,46	12,00	149,46	77,13	226,59	0,09249	1,00		
Apto 202 (AP 102)	131,74	12,00	143,74	74,49	218,23	0,08932	1,00		
Apto 301 (AP 201)	137,46	12,00	149,46	77,13	226,59	0,09249	1,00		
Apto 302 (AP 202)	131,74	12,00	143,74	74,49	218,23	0,08932	1,00		
Apto 400 (AP 301)	132,56	12,00	144,56	74,29	218,85	0,08908	1,00		
Apto 500 - Duplex (AP 302)	410,83	12,00	422,83	216,53	639,36	0,25963	1,00		
TOTAIS	1.476,44	72,00	1.548,44	843,21	2.391,65	1,00000	16,00		

Fonte: Elaboração própria (2024)

Figura 26 – Quadro V

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)			
QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS			Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII
Local do imóvel	Endereço do Imóvel		Total de folhas: 10
			Folha Nº 7
INCORPORADOR		Profissional Responsável:	
Nome:	Nome do Incorporador		Nome: Nome do Responsável Técnico
Assinatura:			Assinatura:
Data:	01/12/24		Data: 01/12/24 Registro no CREA: Nº do Registro
a) tipo de edificação (residencial, comercial, misto, garagem, etc.):	Residencial e Comercial		
b) número de pavimentos;	6 Pavimento (Térreo, Primeiro, Segundo, Quarto e Ático).		
c) número de unidades autônomas por pavimento;	Térreo = 5, Primeiro pavimento = 5, Segundo pavimento = 2, Terceiro pavimento = 2, Quarto pavimento = 2. Obs.: O pavimento Ático corresponde a área duplex do Apto 500.		
d) explicitação da numeração das unidades autônomas;	As Unidades Autônomas localizadas no Térreo são numeradas como: Sala 01 a Sala 05 As Unidades Autônomas localizadas no Primeiro Pavimento são numeradas como: Sala 06 a Sala 10 As Unidades Autônomas do Segundo Pavimento são numeradas como: Apto 201 e 202 As Unidades Autônomas do Terceiro Pavimento são numeradas como: Apto 301 e 302 As Unidades Autônomas do Quarto Pavimento são numeradas como: Apto 400 e 500		
e) pavimentos especiais (situação e descrição): - pilotis; - pavimentos de transição; - garagens; - pavimentos comunitários; - outros pavimentos;	6 vagas residenciais e 10 vagas comerciais todas localizadas no pavimento térreo		
f) data da aprovação do projeto e repartição competente;	27/09/1984 - Prefeitura Municipal de São José / SUSP		
g) outras indicações.			

Fonte: Elaboração própria (2024)

Figura 27 – Quadro VI

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)			
QUADRO VI - Memorial Descritivo dos Equipamentos			Folha Nº 8
Local do imóvel:	Endereço do Imóvel		Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII
			Total de folhas: 10
INCORPORADOR		Profissional Responsável:	
Nome:	Nome do Incorporador		Nome: Nome do Responsável Técnico
Assinatura:			Assinatura:
Data:	01/12/24		Data: 01/12/24 Registro no CREA: Nº do Registro
EQUIPAMENTOS	TIPO (OU MARCA)	ACABAMENTO	DETALHES GERAIS
Instalação Elétrica e Telefônicas			Pontos de iluminação, tomadas e telefone conforme o projeto. Cada Unidade Autônoma terá seu medidor de energia independente.
Eletrodutos	PVC	Eletroduto embutidos.	Rígidos nas lajes e flexível nas paredes.
Condutores	Cobre	Isolamento termoplástico	Conforme projeto.
Disjuntores	-	-	Termomagnético
Comandos e Placas	-	Plástico	Conforme projeto.
Instalações Hidrossanitárias			
Tubulações e conexões	PVC e PPR	-	Tubulações de água fria, água quente e esgoto.
Registro e válvula	Metálico	Metalico ou PVC	-
Bombas	-	-	Conforme projeto.
Instalação de Prevenção e Combate à Incêndio	Aço galvanizado		Hidrantes distribuídos nos pavimentos conforme projeto aprovado pelo CBSC
Iluminação de emergência	Central de baterias		- Conforme projeto
Esquadrias			
Portas	De alumínio Em madeira De vidro	Andorizado Pintura a esmalte sintético -	Nas sacadas das unidades autônomas Portas das demais dependências das unidades autônomas Nas lojas do pavimento térreo
Janelas	Em alumínio	Andorizado	Tipo máximo-ar ou de correr ou basculante, conforme o projeto.
Elevador	Elevador de passageiro	Paredes em inox e piso em granito	Conforme especificação em projeto do fabricante.

Fonte: Elaboração própria (2024)

Figura 28 – Quadro VII

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)				
QUADRO VII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS (Dependências de uso privativo)			Folha Nº	9
Local do imóvel:	Endereço do Imóvel		Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII	
			Total de folhas:	10
INCORPORADOR		Profissional Responsável:		
Nome:	Nome do Incorporador		Nome:	Nome do Responsável Técnico
Assinatura:			Assinatura:	
Data:	01/12/24		Data:	01/12/24
DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS	OUTROS
Dormitório/Suite	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira do mesmo material	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA.	
Circulação	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira do mesmo material	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno	Gesso, massa corrida e pintura PVA.	
Estar/jantar	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira do mesmo material	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA.	
BWC/Lavabo	Placa cerâmica esmaltada, PEI III. Soleira do mesmo material	Chapisco, reboco único e Placa cerâmica esmaltada PEI III.	Gesso, massa corrida e pintura PVA.	
Cozinha	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira do mesmo material	Chapisco, reboco único e Placa cerâmica esmaltada PEI III.	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA.	
Área de serviço	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira do mesmo material	Chapisco, reboco único e Placa cerâmica esmaltada PEI III.	Gesso, massa corrida e pintura PVA.	
Varanda	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira em mármore	Chapisco, reboco único e pintura texturizada acrílica. Rodapé em cerâmica.	Gesso, massa corrida e pintura PVA.	Peitoril de mármore.
Sala Comercial	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira em mármore	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno.	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA.	
Terraço descoberto	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira em mármore	Chapisco, reboco único e pintura texturizada acrílica. Rodapé em cerâmica.		Peitoril de mármore.

Fonte: Elaboração própria (2024)

Figura 29 – Quadro VIII

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)				
QUADRO VIII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS (Dependências de uso comum)			Folha Nº	10
Local do imóvel:	Endereço do Imóvel		Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII	
			Total de folhas:	10
INCORPORADOR		Profissional Responsável:		
Nome:	Nome do Incorporador		Nome:	Nome do Responsável Técnico
Assinatura:			Assinatura:	
Data:	01/12/24		Data:	01/12/24
DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS	OUTROS
Pavimento Térreo				
Hall externo	Placa cerâmica antiderrapante com PEI IV. Soleira de mármore	Chapisco, reboco único, e pintura acrílica.	Chapisco, reboco único, e pintura acrílica.	
Hall interno	Placa cerâmica antiderrapante com PEI IV.	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno	Gesso e pintura PVA.	
Casa de gás	Concreto desempenado	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno	Concreto aparente	
Lixeira	Placa cerâmica com PEI III. Soleira de mármore	Chapisco, reboco único e Placa cerâmica esmaltada PEI III.	-	
Calçada/circulação	Concreto desempenado	-	-	
Pátio	Concreto desempenado ou piso intertravado de concreto	-	-	
Escada	Placa cerâmica com PEI III. Soleira de mármore	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.	Corrimão em madeira
Primeiro Pavimento ao Ático				
Escada	Placa cerâmica com PEI III. Soleira de mármore	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.	
Copa	Placa cerâmica com PEI III. Soleira de mármore	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.	
Hall	Placa cerâmica antiderrapante com PEI IV.	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.	
Dépósitos	Placa cerâmica com PEI III. Soleira de mármore	Chapisco, reboco único, e pintura acrílica.	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.	
Poço elevador	-	Concreto tratado e pintura PVA.	-	
Barrilete	Cimentado desempenado	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.	
Casa de máquina	Cimentado desempenado e pintado	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.	
Cobertura				
Reservatório	Em concreto	Em concreto	Em concreto	
Telhado	-	-	-	Telha fibrocimento 6mm
Fachadas e Muros				
Fachada	-	Chapisco, reboco único e pintura texturizada acrílica	-	
Muros de divisas	-	Chapisco, reboco único e pintura texturizada acrílica	-	

Fonte: Elaboração própria (2024)

4.7 Análise dos quadros

O conjunto de quadros preenchidos compõem o memorial a ser arquivado no registro de imóvel. Neste capítulo, serão destacadas as principais divergências entre o memorial do estudo de caso e o memorial existente do empreendimento, com o intuito de trabalharmos os diversos conceitos e critérios da norma, buscando maior familiaridade com a mesma. Para tanto, além das abreviações já utilizadas, trataremos o memorial existente como “memorial A” e o memorial do estudo de caso como “memorial B”.

4.7.1 Estrutura dos quadros de áreas

Ao observar os quadros de área dos dois memoriais, apresentados no Apêndice A e no Anexo B deste trabalho, respectivamente, nota-se diferenças em suas estruturas, tipos e número de folhas. A NBR12721:1999 foi amplamente revisada pela versão de 2006, e essa revisão trouxe, entre outras, alterações para os quadros existentes, além de apresentar novos quadros. Os quadros de áreas da norma encontram-se em seu Anexo A e esses devem ser reproduzidos sem sofrer alterações em sua estrutura, conforme indicado na nota presente no rodapé do quadro “Informações preliminar”, que diz: “Os quadros apresentados neste Anexo poderão ser reproduzidos mantendo-se o formato original, sendo vedada a alteração da numeração de quadros e colunas, designações e especificações”.

A quantidade de folhas que compõe o memorial a ser arquivado no registro de imóveis é a que se fizer necessária. Todos os quadros podem conter mais de uma folha, caso seu conteúdo ultrapasse o limite de uma página; contudo, sua estrutura deve ser preservada conforme a NBR 12721:2006.

4.7.2 Vagas de garagem

As vagas de garagem residenciais no memorial A foram tratadas como UA e como área privativa acessória no memorial B. Essa divergência implica em quantidades de UA diferentes para os dois memoriais. Ambas as possibilidades são

respaldadas pela norma, e a escolha entre uma opção ou outra está diretamente ligada aos interesses dos envolvidos.

Quando considerada como UA, as vagas de garagem, conforme a norma, respondem pelo custo de construção e manutenção das áreas que lhe competem (neste caso, parte do pátio correspondente a área de circulação e manobra). Nesse aspecto, o memorial A está em desacordo com a NBR 12721:2006. Além dos reflexos nos quadros de áreas, é necessário também considerar os custos registrais adicionais cobrados a cada UA para a emissão das matrículas. Uma das principais vantagens de tratar as vagas de garagem com UA é a flexibilidade em sua alienação. Portanto, a decisão final cabe ao incorporador ou ao condomínio, sendo o responsável técnico o orientador das possibilidades permitidas pela norma.

Quando já se tem previamente definido e demarcado em projeto arquitetônico, ou até mesmo discriminado na convenção de condomínio, quais vagas são vinculadas a quais apartamentos, é possível classificá-las com área de uso privativo acessória. Isso ocorre no empreendimento em questão, o que justifica a divergência entre os memoriais.

4.7.3 Nomeação dos pavimentos e das unidades autônoma

A nomenclatura dos pavimentos e das UA são inseridas na primeira coluna dos quadros I e II, respectivamente. Estas devem seguir prioritariamente as designações constantes no projeto arquitetônico aprovado. Contudo, o responsável técnico pode adotar nomenclaturas diferentes, conforme item 4 da NBR 12721:2006, que estabelece:

É recomendável que o profissional responsável pelos quadros desta Norma adote a nomenclatura de pavimentos e unidades constante no projeto arquitetônico aprovado na prefeitura local. Na sua ausência, ou caso seja adotada nova nomenclatura, esta deve ser explicitada em planta ou em forma de texto anexo ao projeto, no qual deve constar o critério adotado de designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação das unidades autônomas, em atendimento ao previsto no parágrafo 1º. do art. 32, da Lei 4.591/64.

Assim, a designação dos pavimentos e das UA é flexível, cabendo ao responsável técnico, seguido os conceitos normativos, adotar a melhor nomeação e/ou numeração para os diversos pavimentos e UA do empreendimento,

preferencialmente mantendo a designação do projeto arquitetônico. O quadro 4 apresenta as nomenclaturas adotadas pelos dois memoriais.

Quadro 4 – Discriminação dos pavimentos e unidades

MEMORIAL A		MEMORIAL B	
Pavimento	AU	Pavimento	AU
Térreo	Sala 01	Pavimento Térreo	Sala 01 - Sobreloja
	Sala 02		Sala 02
	Sala 03		Sala 03
	Sala 04		Sala 04
	Sala 05		Sala 05
Mezanino	Sala 06	1° Pavimento	Sala 06
	Sala 07		Sala 07
	Sala 08		Sala 08
	Sala 09		Sala 09
	Sala 10		Sala 10
1° Pavto.	AP. 101	2° Pavimento	Apto 201 (AP 101)
2° Pavto.	AP. 201		Apto 202 (AP 102)
3° Pavto.	AP. 301	3° Pavimento	Apto 301 (AP 201)
1° Pavto.	AP. 102		Apto 302 (AP 202)
2° Pavto.	AP. 202	4° Pavimento	Apto 400 (AP 301)
Ático	AP. 302 (DUPLEX)	Ático	Apto 500 - Duplex (AP 302)
C. Maq./Reserv.	-	C. Máq / Cobertura	-

Fonte: Elaboração própria (2024)

Observa-se divergências nas nomenclaturas do primeiro andar e das UA residenciais. Conforme a NBR 12721:2006, um mezanino pode ser considerado como um pavimento, embora não seja conceituado explicitamente na norma. As seguintes definições são relevantes:

pavimento: Parte coberta da edificação situada num mesmo nível ou em vários níveis situados entre os planos de dois pisos superpostos, distantes entre si numa altura correspondente ao pé-direito mínimo previsto na legislação municipal, ou parte descoberta do prédio, definida pela sua área.

andar: Pavimento que está acima ou abaixo do pavimento térreo, podendo receber diferentes nomenclaturas, a serem especificadas no respectivo projeto arquitetônico, tais como mezanino, sobreloja, andar-tipo, subloja, subsolo etc

Para designar um pavimento como mezanino, o responsável técnico deve observar, além da NBR 12721:2006, a legislação municipal onde o edifício está instalado. Em São José/SC, a Lei 5.938/2020, que institui o Código de Obras da cidade, define mezanino como: “piso intermediário entre o piso e o teto de um compartimento, subdividindo-o parcialmente”. A seção XI do Código de Obras estabelece que:

Será permitida a construção de mezaninos, desde que não sejam prejudicadas as condições de ventilação, iluminação e segurança dos

compartimentos ou dos espaços resultantes da execução destas construções, devendo, ainda, serem atendidas as seguintes condições:

I - ocupar área equivalente a, no máximo, 30% (trinta por cento) da área do compartimento onde for construído, não estando incluídas nesse percentual as áreas que constituírem passadiços de largura não superior a 80cm (oitenta centímetros) [...].

Em observância à legislação municipal e a configuração do primeiro andar, a nomenclatura adotada no memorial B (Primeiro pavimento) é mais recomendável.

A principal divergência nas nomenclaturas das UA residenciais está na forma como foram dispostas no quadro II dos memoriais. No quadro V do memorial A, é possível identificar que os AP. 101 e 102 pertencem ao primeiro pavimento, assim como o 201 e 202 pertencem ao segundo pavimento e assim sucessivamente, conforme a figura 30.

Figura 30 – Recorte do quadro V

O empreendimento é composto de 01 (hum) bloco, com os seguintes pavimentos e unidades:

- Térreo: Salas nºs 01, 02, 03, 04 e 05.
- Mezanino: Sobre Loja da Sala 01 e Salas nºs 06, 07, 08, 09 e 10.
- 1º Pavimento: Apartamentos nºs 101 e 102.
- 2º Pavimento: Apartamentos nºs 201 e 202.
- 3º Pavimento: Apartamento nº 301 e 1º piso do Apartamento Duplex nº 302.
- Ático: 2º piso do Apartamento Duplex nº 302.

Externamente ao bloco localizam-se 06 (seis) vagas de garagem descobertas de nºs 01, 02, 03, 04, 05 e 06; central de gás; depósito temporário de lixo; casa de máquinas; reservatório; cisterna; e 10 (dez) vagas de estacionamento de veículos descobertas de nºs 01 a 10, de uso comum comercial e rotativas. Sendo a a vaga 06 para idoso e a vaga 07 pne.

Fonte: Construtora B (2024)

No entanto, no quadro II do memorial A, essas UA não foram registradas em sequência, dificultando a leituras por parte dos interessados, conforme apresentado no quadro 4. A favor da boa pratica, a sequência adotada no memorial B é mais recomendada.

4.7.4 Áreas do empreendimento

A seguir, serão pontuadas as principais diferenças nas áreas de uso privativo e de uso comum (de divisão proporcional e não proporcional) entre os memoriais. Para facilitar a leitura e a compreensão das divergências, serão

apresentados recortes dos quadros por meio de figuras. É importante ressaltar que qualquer erro no tratamento das áreas do empreendimento impacta diretamente o custo global e, conseqüentemente, o custo das UA. Esses erros também afetam os coeficientes de proporcionalidade e as áreas finais a serem registradas nas respectivas matrículas.

Para a análise das áreas de divisão não proporcional, serão utilizados recortes dos quadros II dos memoriais, conforme apresentado nas figuras 31 e 32.

Figura 31 - Recorte do quadro II (memorial A)

UNIDADE	ÁREA DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					
	COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA		TOTAIS		COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA		TOTAIS		
		REAL	ENQUIL. CONS. TRIPÇÃO	REAL (20+21)	DE CONS. TRIPÇÃO (20+21)		REAL	ENQUIL. CONS. TRIPÇÃO	REAL (25+26)	DE CONS. TRIPÇÃO (25+26)	
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
VG 01	0,00000	12,00000	6,00000	12,00000	6,00000						
VG 02	0,00000	12,00000	6,00000	12,00000	6,00000						
VG 03	0,00000	12,00000	6,00000	12,00000	6,00000						
VG 04	0,00000	12,00000	6,00000	12,00000	6,00000						
VG 05	0,00000	12,00000	6,00000	12,00000	6,00000						
VG 06	0,00000	12,00000	6,00000	12,00000	6,00000						
SALA 01	74,28000	0,00000	0,00000	74,28000	74,28000						
SALA 02	61,83000	0,00000	0,00000	61,83000	61,83000						
SALA 03	21,33000	0,00000	0,00000	21,33000	21,33000						
SALA 04	45,97000	0,00000	0,00000	45,97000	45,97000						
SALA 05	52,59000	0,00000	0,00000	52,59000	52,59000						
SALA 06	33,32000	0,00000	0,00000	33,32000	33,32000						
SALA 07	25,25000	0,00000	0,00000	25,25000	25,25000						
SALA 08	36,89000	0,00000	0,00000	36,89000	36,89000						
SALA 09	21,24000	0,00000	0,00000	21,24000	21,24000						
SALA 10	15,86000	0,00000	0,00000	15,86000	15,86000						
AP. 101	135,69500	0,00000	0,00000	135,69500	135,69500						
AP. 201	135,69500	0,00000	0,00000	135,69500	135,69500						
AP. 301	127,46000	0,00000	0,00000	127,46000	127,46000						
AP. 102	130,45000	0,00000	0,00000	130,45000	130,45000						
AP. 202	130,45000	0,00000	0,00000	130,45000	130,45000						
AP. 302 (DUPLEX)	294,39000	0,00000	0,00000	294,39000	294,39000						
TOTAIS	1342,70000	72,00000	36,00000	1414,70000	1378,70000						
ÁREA REAL GLOBAL (TOTAL DA COLUNA 37) ÁREA DE CONSTRUÇÃO GLOBAL (TOTAL DA COLUNA 38)											

Fonte: Construtora B (2024)

Figura 32 - Recorte do quadro II (memorial B)

Unidade	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					
	Coberta Padrão	Coberta de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS		
		Real	Equivalente	Real (20+21)	Equivalente em área de custo padrão (20+22)		Real	Equivalente	Real (25+26)	Equivalente em área de custo padrão (25+27)	
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
Sala 01 - Sobreloja	74,26				74,26	74,26	24,76	22,75	2,31	47,51	27,07
Sala 02	61,86				61,86	61,86		18,81	1,88	18,81	1,88
Sala 03	30,04				30,04	30,04	10,01	9,20	0,93	19,22	10,95
Sala 04	46,13				46,13	46,13		14,03	1,40	14,03	1,40
Sala 05	52,53				52,53	52,53		15,97	1,60	15,97	1,60
Sala 06	32,20				32,20	32,20	10,73	9,87	1,00	20,60	11,74
Sala 07	24,41				24,41	24,41	8,14	7,48	0,76	15,62	8,90
Sala 08	36,86				36,86	36,86	12,29	11,29	1,15	23,58	13,43
Sala 09	20,50				20,50	20,50	6,83	6,28	0,64	13,11	7,47
Sala 10	15,86				15,86	15,86	5,29	4,86	0,49	10,15	5,78
Apto 201	118,77	30,69	14,28		149,46	133,05	18,33	42,56	4,51	60,88	22,83
Apto 202	116,93	26,81	11,57		143,74	128,50	17,70	41,10	4,35	58,80	22,05
Apto 301	118,77	30,69	14,28		149,46	133,05	18,33	42,56	4,51	60,88	22,83
Apto 302	116,93	26,81	11,57		143,74	128,50	17,70	41,10	4,35	58,80	22,05
Apto 400	113,87	30,69	14,28		144,56	128,15	17,65	40,99	4,34	58,64	21,99
Apto 500 - Duplex	282,44	140,39	91,07		422,83	373,51	51,44	119,47	12,65	170,92	64,09
TOTAIS	1.262,36	286,08	157,06		1.548,44	1.419,42	219,19	448,33	46,87	667,52	266,06
ÁREA REAL GLOBAL (Total da coluna 37)					2.391,65						

Fonte: Elaboração própria (2024)

As pequenas diferenças nas áreas de cada UA podem ser decorrentes da não obediência aos critérios de delimitação presente na norma, conforme apresentados no item 2.3.1 desse trabalho.

4.7.4.1 Áreas de uso privativo

A área coberta padrão da Sala 03 dos memoriais apresentam discrepância significativa. A análise da planta de áreas, apresentada no item 4.4.1 deste trabalho, mostra que, no memorial A, foi considerada apenas a área privativa constante no pavimento térreo (21,24m²), sem contabilizar a área da escada privativa (8,80m²) que dá acesso ao primeiro pavimento. Isso resulta em uma diferença entre as áreas das UA, colocando o memorial A em desacordo com a norma.

Nos apartamentos do primeiro ao quarto pavimento, também existem diferenças nas áreas. O memorial A considerou 100% das áreas privativas dessas UA

como área coberta padrão, enquanto o memorial B tratou as áreas de sacadas e floreiras como área padrão diferente.

No pavimento Ático, referente ao Apto 500 – Duplex, a principal divergência é com relação à área do terraço descoberto, que não foi contabilizada no memorial A, mas foi incluída como área de padrão diferente no memorial B.

Apenas as vagas de garagem residencial foram classificadas como área padrão diferente no memorial A, com coeficiente médio de 0,5, divergindo do memorial B, que adotou coeficiente de 0,1 para as vagas. A NBR 12721:2006, conforme mencionado no capítulo de referencial teórico, apresenta coeficientes médios que podem ser utilizados pelos profissionais. Para as vagas de garagem, a norma apresenta duas possibilidades: garagem (subsolo) com coeficientes 0,05 a 0,75 e estacionamento sobre o terreno com coeficientes de 0,05 a 0,1. Considerando o tipo e o custo real de construção das vagas do empreendimento em estudo, a opção dois é mais adequada, tornando o coeficiente de 0,1 adotado no memorial B mais recomendado.

4.7.4.2 Áreas de uso comum de divisão não proporcional

Os memoriais também se divergem em relação as áreas de uso comum de divisão não proporcional. No memorial A, não há áreas classificadas como área de divisão não proporcional, enquanto no memorial B, praticamente todas as UA (exceto as salas 02, 04 e 05) têm uma parcela dessas áreas atribuída a elas. As áreas de divisão não proporcional são aqueles das quais apenas parte das UA usufrui, sendo estas responsáveis pelo custo de construção e manutenção.

No memorial B, essas áreas foram computadas e distribuídas proporcionalmente entre os grupos de UA responsáveis por essas áreas. Por exemplo, o pátio foi calculado e distribuídos apenas para as UA residenciais (apartamentos), enquanto as vagas de garagem comerciais foram distribuídas às UA comerciais (lojas). Também há áreas de uso exclusivo de apenas algumas lojas, como a “área comum comercial” do primeiro pavimento, onde as lojas 02, 04 e 05 não participam da divisão, pois não usufruem dessas áreas.

Seguindo esse raciocínio, é necessário formar grupos de UA responsáveis por essas áreas até que todas as áreas estejam atribuídas, garantindo que os quadros estejam em conformidade com a norma e o projeto arquitetônico (SINDUSCON-MG, 2020).

4.7.4.3 Áreas de uso comum de divisão proporcional

Para identificar e fundamentar as áreas de uso comum de divisão proporcional, partiremos das áreas registradas nos quadros I dos memoriais, conforme indicado nas figuras 33 e 34.

Figura 33 - Recorte do quadro I (memorial A)

P A V I M E N T O	ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL				
	ÁREA DE USO COMUM				
	COBER- TA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA		TOTAIS	
		REAL	EQUIV. CONSTR. 3x14	REAL (12+13)	DE CONS. TRUCCÃO (12+14)
1	12	13	14	15	16
Térreo	44,24000	0,00000	0,00000	44,24000	44,24000
Mezanino	95,20000	0,00000	0,00000	95,20000	95,20000
1º Pavto.	31,35500	0,00000	0,00000	31,35500	31,35500
2º Pavto.	31,35500	0,00000	0,00000	31,35500	31,35500
3º Pavto.	33,41000	0,00000	0,00000	33,41000	33,41000
Ático	25,80000	0,00000	0,00000	25,80000	25,80000
C. Maq./Reserv./ Cist./C. Gás	41,78000	0,00000	0,00000	41,78000	41,78000
TOTAL	303,12000	0,00000	0,00000	303,12000	303,12000
ÁREA REAL GI					

Fonte: Construtora B (2024)

Figura 34 - Recorte do quadro I (memorial B)

Pavimento	ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL				
	ÁREAS DE USO COMUM				
	Coberta padrão	Coberta de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS	
		Real	Equivalente	Real (12+13)	Equivalente em área de custo padrão (12+14)
1	12	13	14	15	16
Pavimento Térreo	6,60	95,49	19,46	102,09	26,06
1º Pavimento		33,49	10,05	33,49	10,05
2º Pavimento					
3º Pavimento					
4º Pavimento					
Ático					
C. Máq / Cobertura	26,88	13,23	6,62	40,11	33,50
TOTAIS	33,48	142,21	36,12	175,69	69,60

Fonte: Elaboração própria (2024)

É notável as diferenças nas áreas consideradas de uso comum de divisão proporcional pelos dois memoriais. Ao analisar as plantas de áreas dos pavimentos, apresentadas no item 4.4 deste trabalho, é possível notar que no memorial A, as áreas de uso comum de divisão proporcional são relativas às circulações e escadas de cada pavimento. Já no memorial B, conforme tabela 9, as áreas de uso comum de divisão proporcional são:

Tabela 9 – Discriminação das áreas comum de divisão proporcional

Áreas de uso comum de divisão proporcional					
Indetificação	Área padrão	Área real	Coefficientes	Área equivalente	Pavimento
Circulação	-	44,93	0,3	13,48	Pavimento Térreo
Lixeira	-	2,3	0,5	1,15	Pavimento Térreo
Hall externo	6,6	-	0,75	-	Pavimento Térreo
Calçada	-	48,26	0,1	4,83	Pavimento Térreo
Marquise	-	33,49	0,3	10,05	Primeiro Pavimento
C. máq / barrilete	26,88	-	-	-	C. Máq / Cobertura
Cx. d'água		13,23	0,5	6,62	C. Máq / Cobertura
TOTAIS	33,48	142,21		36,12	

Fonte: Elaboração própria (2024)

Áreas cujo uso é restrito a apenas algumas UA, conforme já mencionado neste trabalho, devem ser classificadas como áreas de divisão não proporcional e atribuídas somente às UA que usufruem delas. Por exemplo, o “Hall interno” do pavimento térreo deve ser rateado entre todas as UA, exceto para as salas 02, 04 e 05, pois essas não têm vínculo com essa área.

Assim, pode-se concluir que as áreas de uso comum presentes no memorial A não seguem as diretrizes da NBR 12721:2006, estando, portanto, em desacordo com mesma.

4.7.5 Custo global do empreendimento

O custo global apresentados no quadro III é composto pelas parcelas “a” e “b”. A parcela “a” resulta do produto do CUB adotado pela área de custo padrão total do empreendimento e é a principal componente do custo global. As áreas registradas nos quadros I e II são a base para determinação desse custo. A parcela “b” inclui todas as despesas não contemplada pelo CUB e existentes no empreendimento, conforme item 3.8 da NBR 12721:2006. As figuras 35 e 36 mostram a parte superior do quadro III, que apresentam, além de informações do projeto-padrão adotado, a relação de áreas globais do empreendimento e o custo global parcial, referente à parcela “a”.

Figura 35 – Recorte do quadro III (memorial A)

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS									
QUADRO III -Avaliação do Custo Global e do Preço por M ² da construção								FOLHA Nº 4	
LOCAL DO IMÓVEL :									
INCORPORADOR									
Nome					Nome				
Assin					Assin				
Data: 07.11.2023					Data: 07.11.2023				
REGISTRO CREA :									
1. Projeto Padrão (Lei 4951 Art. que mais se assemelha ao da incorporação projetada									
DESIGNAÇÃO	PADRÃO DE ACABAMENTO	NUMERO DE PAVIMENTOS	DEPENDENCIA DE USO PRIVATIVO DA UNIDADE AUTONOMA			Quartos Empregados	Área de Construção privativa da unidade autónoma		
CR	PP	5 + MEZANINO	Quartos	Salas	Banheiros e WC	1	135,69500 m2		
2. Sindicatos que fornecem o Custo Unitário Básico : SINDUSCON-Sindicato das Indústrias de Construção Civil/Fpolis-SC									
3. Custo Unitário Básico : R\$ R\$ 2.754,98 / m2 (NOVEMBRO de 2023) (MES) (ANO)									
4. Áreas Globais do prédio projetado									
4.1. Área real privativa, global			(QI, Σ 5)			1414,70000 M2		(82,354379)	
4.2. Área real de uso comum, global			(QI, Σ 10 + Σ 15)			303,12000 M2		(17,645821)	
4.3. Área real global			(QI, Σ 17)			1717,82000 M2		(100,000000)	
4.4. Área de construção, privativa global			(QI, Σ 6)			1378,70000 M2		(81,976668)	
4.5. Área de construção, de uso comum, global			(QI, Σ 11 + Σ 16)			303,12000 M2		(18,023332)	
4.6. Área de construção, global			(QI, Σ 18)			1681,82000 M2		(100,000000)	
5. Área de construção global (4,6) x custo unitário básico (3)							R\$ 4.633.380,46		

Fonte: Construtora B (2024)

Figura 36 – Recorte do quadro III (memorial B)

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)							
QUADRO III - Avaliação do Custo Global e Unitário da Construção						Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII	
Local do imóvel				Endereço do Imóvel		Total de folhas:	10
						Folha N°	4
INCORPORADOR				Profissional Responsável:			
Nome: Nome do Incorporador				Nome: Nome do Responsável Técnico			
Assinatura:				Assinatura:			
Data: 01/12/24				Data: 01/12/24		Registro no CREA: N° do Registro	
1. Projeto-padrão (Lei 4.591, Art. 53 § 1) que mais se assemelha ao da incorporação projetada							
CLASSIFICAÇÃO GERAL				USO RESIDENCIAL			
				Dependências de uso privativo da unidade autônoma			
Designação	Padrão de acabamento	Número de pavimentos	Área equivalente total do projeto-padrão adotado	Quartos	Salas	Banheiros ou WC	Quartos de empregados
PP-N	NORMAL	5	1.840,45	3	1	3	-
2. Sindicato que forneceu o Custo Unitário Básico:				SINDUSCON-SC			
3. Custo Unitário Básico para o mês de:				NOVEMBRO DE 2023		R\$ por m ² =	2.754,89
4. Áreas Globais do Prédio Projetado							
4.1 Área Real Privativa, Global (QI, E5)				1.548,44 m ²	64,74 %		
4.2 Área Real de Uso Comum, Global (QI, E10 + E15)				843,21 m ²	35,26 %		
4.3 Área Real, Global (QI, E17)				2.391,65 m ²	100,00 %		
4.4 Área Equivalente* Privativa Global (QI, E6)				1.419,42 m ²	80,88 %		
4.5 Área Equivalente* de Uso Comum Global (QI, E11 + E16)				335,65 m ²	19,12 %		
4.6 Área Equivalente* Global (QI, E18)				1.755,07 m ²	100,00 %		
* obs: áreas equivalentes em área de custo padrão							
5. Custo Básico Global da Edificação (4.6 x Custo Unitário Básico (3))						R\$	4.835.024,79

Fonte: Elaboração própria (2024)

Abaixo do cabeçalho do quadro III, são registradas as informações do projeto-padrão adotado, conforme apresentado nas figuras 35 e 36. No memorial A as informações que consta nesse campo são do projeto do empreendimento em vez do projeto-padrão adotado, como foi feito no memorial B. Segundo Newton Chwartzmann (cf. DOCUMENTOS..., 2020) esse tipo de equívoco é muito comum.

Ao analisar o quadro III do memorial A, nota-se que apenas a parcela “a” foi considerada, sem a inclusão das despesas referentes à parcela “b”. Como resultado, o memorial B manteve essa discordância com a norma, levando a que o custo global do empreendimento em ambos os memoriais seja composto apenas pela parcela “a”. Devido às discrepâncias nas áreas dos dois memoriais, esses valores também divergem. A tabela 10, a seguir, resume as diferenças nas áreas globais e no custo global de construção do empreendimento em estudo.

Tabela 10 – Diferenças nas áreas globais e custos globais entre os memoriais

	Memorial A	Memorial B	Diferenças (A para B)
Área Real Privativa, Global (m²)	1414,70	1548,44	-133,74
Área real de Uso Comum, Global (m²)	303,12	843,21	-540,09
Área Real, Global (m²)	1717,82	2391,65	-673,83
Área Equivalente* Privativa, Global (m²)	1378,70	1419,416	-40,72
Área Equivalente* de Uso Comum, Global (m²)	303,12	335,654	-32,53
Área Equivalente*, Globa (m²)	1681,82	1755,07	-73,25
Valor do CUB Adotado	R\$ 2.754,98	R\$ 2.754,98	R\$ 0,00
Valor da Parcela "a"	R\$ 4.633.380,46	R\$ 4.835.182,75	-R\$ 201.802,29
Valor da Parcela "b"	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Custo Global do Empreendimento	R\$ 4.633.380,46	R\$ 4.835.182,75	-R\$ 201.802,29

Fonte: Elaboração própria (2024)

A diferença na área real global dos memoriais para o empreendimento é significativa, alcançando 673m², o que impactando de forma considerável no custo total de construção, em cerca de R\$ 200.000,00. Esse valor corresponde quase ao custo de construção das salas 07, 09 e 10, que totaliza aproximadamente R\$ 238.000,00. Vale ressaltar que esse desvio no orçamento poderia ser ainda maior em função dos coeficientes médios adotados no memorial B. Apesar de quase 700m² de área real a mais computada no memorial B em comparação com o memorial A, a aplicação dos coeficientes médio, seguindo as diretrizes da NBR 12721:2006, resultou em uma diferença na área de custo padrão de apenas 73,25m², implicando um aumento de R\$ 201.802,29 no valor global. As discrepâncias nas áreas e no custo global do empreendimento podem acarretar em prejuízo ao incorporador relacionados ao INSS da obra e ao recolhimento de impostos federais sobre o ganho de capital, além de alterar o valor do patrimônio dos condôminos.

4.7.6 Coeficientes de proporcionalidade e custo das unidades autônomas

O cálculo dos coeficientes de cada UA é baseado nas áreas de divisão não proporcional. Devido às divergências entre os dois memoriais em relação a essas áreas, os coeficientes também apresentam diferenças.

O custo de construção de cada UA é obtido pelo produto entre o coeficiente de proporcionalidade de cada UA e o custo global total do empreendimento. Para a análise desses dados, serão apresentadas, por meio das figuras 37 e 38, recortes dos quadros IV-A dos memoriais, conforme segue:

Figura 37 - Recorte quadro IV-A (memorial B)

DESIGNAÇÃO DA UNIDADE	ÁREA DE CONTRUÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA		
	ÁREA DE CONSTR.	CUSTO	COEF. CONS. REL. DA UNIDADE
39 (21)	40 (38)	41 40xITEM 14 QIII	42 40 / Σ 46
VG 01	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435
VG 02	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435
VG 03	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435
VG 04	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435
VG 05	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435
VG 06	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435
SALA 01	90,61115	R\$ 249.631,90	0,05388
SALA 02	75,42390	R\$ 207.791,34	0,04485
SALA 03	26,01960	R\$ 71.683,47	0,01547
SALA 04	56,07693	R\$ 154.490,82	0,03334
SALA 05	64,15240	R\$ 176.738,58	0,03814
SALA 06	40,64571	R\$ 111.978,12	0,02417
SALA 07	30,80145	R\$ 84.857,37	0,01831
SALA 08	45,00061	R\$ 123.975,78	0,02676
SALA 09	25,90981	R\$ 71.381,01	0,01541
SALA 10	19,34697	R\$ 53.300,51	0,01150
AP. 101	165,52881	R\$ 456.028,55	0,09842
AP. 201	165,52881	R\$ 456.028,55	0,09842
AP. 301	155,48326	R\$ 428.353,28	0,09245
AP. 102	159,13064	R\$ 438.401,74	0,09462
AP. 202	159,13064	R\$ 438.401,74	0,09462
AP. 302 (DUPLEX)	359,11438	R\$ 989.352,92	0,21353
TOTAIS	1681,82000	R\$ 4.633.380,46	1,00000

Fonte: Construtora B (2024)

Figura 38 – Recorte quadro IV-A (memorial A)

Designação da unidade	Custo de Construção da Unidade Autônoma		
	Área equivalente em área de custo padrão das unidades	CUSTO	Coefficiente de proporcionalidade (para rateio do custo da construção)
(QII - 19)	(QII - 38)	(31 x item 13 QIII)	(QII - 31)
39	40	41	42
Sala 01 - Sobreloja	105,51	290.675,48	0,06012
Sala 02	66,37	182.856,20	0,03782
Sala 03	42,68	117.585,39	0,02432
Sala 04	49,50	136.358,81	0,02820
Sala 05	56,36	155.277,01	0,03211
Sala 06	45,75	126.040,27	0,02607
Sala 07	34,68	95.547,92	0,01976
Sala 08	52,37	144.280,88	0,02984
Sala 09	29,13	80.243,03	0,01660
Sala 10	22,53	62.080,70	0,01284
Apto 201 (AP 101)	162,32	447.190,94	0,09249
Apto 202 (AP 102)	156,76	431.878,23	0,08932
Apto 301 (AP 201)	162,32	447.190,94	0,09249
Apto 302 (AP 202)	156,76	431.878,23	0,08932
Apto 400 (AP 301)	156,34	430.722,05	0,08908
Apto 500 - Duplex (AP 302)	455,68	1.255.376,66	0,25963
TOTAIS	1.755,07	4.835.182,74	1,00000

Fonte: Elaboração própria (2024)

É possível notar diferenças nas áreas de custo padrão das UA, decorrentes das divergências nas áreas dos dois memoriais, que impacta diretamente nos custos de construção. Essas divergências podem resultar em prejuízos para os proprietários, referentes a impostos municipais como ITBI (imposto sobre transmissão de bens imóveis) e IPTU (imposto predial e territorial urbano).

Além disso, os coeficientes de proporcionalidade influenciam não apenas o custo de construção das UA, mas também a participação nas áreas de uso comum de divisão proporcional, o rateio das despesas condominiais e na quota de cada UA sobre o todo. Para análise, serão apresentadas nas tabelas 11 e 12 as despesas condominiais fictícias mensais e anual, respectivamente, para o empreendimento em questão.

Tabela 11 – Despesa condominiais mensal (fictícia)

Despesa mensal	UA	Coeficientes		Despesas	
		Memoria A	Memorial B	Memoria A	Memorial B
	VG 01	0,00435	-	R\$ 17,40	-
	VG 02	0,00435	-	R\$ 17,40	-
	VG 03	0,00435	-	R\$ 17,40	-
	VG 04	0,00435	-	R\$ 17,40	-
	VG 05	0,00435	-	R\$ 17,40	-
	VG 06	0,00435	-	R\$ 17,40	-
	Sala 01 - Sobreloja	0,05388	0,06012	R\$ 215,52	R\$ 240,47
	Sala 02	0,04485	0,03782	R\$ 179,40	R\$ 151,27
	Sala 03	0,01547	0,02432	R\$ 61,88	R\$ 97,27
	Sala 04	0,03334	0,02820	R\$ 133,36	R\$ 112,81
R\$ 4.000,00	Sala 05	0,03814	0,03211	R\$ 152,56	R\$ 128,46
	Sala 06	0,02417	0,02607	R\$ 96,68	R\$ 104,27
	Sala 07	0,01831	0,01976	R\$ 73,24	R\$ 79,04
	Sala 08	0,02676	0,02984	R\$ 107,04	R\$ 119,36
	Sala 09	0,01541	0,01660	R\$ 61,64	R\$ 66,38
	Sala 10	0,01150	0,01284	R\$ 46,00	R\$ 51,36
	Apto 201 (AP 101)	0,09842	0,09249	R\$ 393,68	R\$ 369,95
	Apto 202 (AP 102)	0,09462	0,08932	R\$ 378,48	R\$ 357,28
	Apto 301 (AP 201)	0,09842	0,09249	R\$ 393,68	R\$ 369,95
	Apto 302 (AP 202)	0,09462	0,08932	R\$ 378,48	R\$ 357,28
	Apto 400 (AP 301)	0,09245	0,08908	R\$ 369,80	R\$ 356,32
	Apto 500 - Duplex (AP 302)	0,21353	0,25963	R\$ 854,12	R\$ 1.038,54
Totais		1,00000	1,00000	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00

Fonte: Elaboração própria (2024)

Tabela 12 - Despesa condominiais anual (fictícia)

Despesa Anual	UA	Coeficientes		Despesas		Diferença
		Memoria A	Memorial B	Memoria A	Memorial B	A - B
	VG 01	0,00435	-	R\$ 208,80	-	
	VG 02	0,00435	-	R\$ 208,80	-	
	VG 03	0,00435	-	R\$ 208,80	-	
	VG 04	0,00435	-	R\$ 208,80	-	
	VG 05	0,00435	-	R\$ 208,80	-	
	VG 06	0,00435	-	R\$ 208,80	-	
	Sala 01 - Sobreloja	0,05388	0,06012	R\$ 2.586,24	R\$ 2.885,60	-R\$ 299,36
	Sala 02	0,04485	0,03782	R\$ 2.152,80	R\$ 1.815,26	R\$ 337,54
	Sala 03	0,01547	0,02432	R\$ 742,56	R\$ 1.167,30	-R\$ 424,74
	Sala 04	0,03334	0,02820	R\$ 1.600,32	R\$ 1.353,67	R\$ 246,65
R\$ 48.000,00	Sala 05	0,03814	0,03211	R\$ 1.830,72	R\$ 1.541,47	R\$ 289,25
	Sala 06	0,02417	0,02607	R\$ 1.160,16	R\$ 1.251,23	-R\$ 91,07
	Sala 07	0,01831	0,01976	R\$ 878,88	R\$ 948,53	-R\$ 69,65
	Sala 08	0,02676	0,02984	R\$ 1.284,48	R\$ 1.432,31	-R\$ 147,83
	Sala 09	0,01541	0,01660	R\$ 739,68	R\$ 796,59	-R\$ 56,91
	Sala 10	0,01150	0,01284	R\$ 552,00	R\$ 616,29	-R\$ 64,29
	Apto 201 (AP 101)	0,09842	0,09249	R\$ 4.724,16	R\$ 4.439,37	R\$ 284,79
	Apto 202 (AP 102)	0,09462	0,08932	R\$ 4.541,76	R\$ 4.287,36	R\$ 254,40
	Apto 301 (AP 201)	0,09842	0,09249	R\$ 4.724,16	R\$ 4.439,37	R\$ 284,79
	Apto 302 (AP 202)	0,09462	0,08932	R\$ 4.541,76	R\$ 4.287,36	R\$ 254,40
	Apto 400 (AP 301)	0,09245	0,08908	R\$ 4.437,60	R\$ 4.275,88	R\$ 161,72
	Apto 500 - Duplex (AP 302)	0,21353	0,25963	R\$ 10.249,44	R\$ 12.462,42	-R\$ 2.212,98
Totais		1,00000	1,00000	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	

Fonte: Elaboração própria (2024)

A coluna “Diferença” das despesas anuais revela a incoerência no rateio das despesas: algumas UA pagariam menos do que deveriam (sinal negativo), enquanto outras pagariam mais. A princípio, as UA que pagariam menos parecem ser beneficiadas, mas, em uma situação de indenização por parte da incorporadora, essas UA passariam a ser as prejudicadas, enquanto aquelas que pagam mais devido terem coeficientes de proporcionalidade maiores do que o devido, poderiam ser consideradas beneficiadas. Esse exemplo destaca a importância do correto preenchimento dos quadros, afim de evitar possíveis ações judiciais futuras e garantir segurança jurídica para os envolvidos.

De modo geral, foram pontuadas até aqui as diferenças entre as áreas de divisão proporcional e não proporcional presentes nos quadros I e II dos memoriais. Seguindo a sequência dos quadros, foi discutido o custo global do empreendimento (Quadro III) e os coeficientes e custos das UA (Quadro IV-A). Na sequência, serão abordadas as áreas das UA para registro em cartório de imóveis (Quadro IV-B) e os memoriais de equipamentos e acabamentos (Quadros VI, VII e VIII). O quadro V traz informações gerais do empreendimento e não apresenta divergências relevantes a serem pontuadas, e o Quadro IV B.1 não será preenchido, pois não há áreas de terreno de uso exclusivo no empreendimento. Caso existisse, este quadro substituiria o Quadro IV-B, conforme determina a NBR 12721:2006.

4.7.7 Áreas para registro no cartório de imóveis

Os resumos das áreas para ato registrais e escrituração são computados no quadro IV-B ou no IV-B.1 caso existam áreas de terreno de uso exclusivo no empreendimento. O quadro IV-B reúne as áreas de uso privativo, uso comum e os coeficientes de proporcionalidade de cada UA, facilitando a transcrição dessas áreas para a matrícula do imóvel pelos registradores. A seguir, as figuras 39 e 40 apresentam recortes dos quadros IV-B dos memoriais onde pode ser visualizada essas informações.

Figura 39 – Recorte do quadro IV-B (memorial A)

DESIGNAÇÃO DA UNIDADE (19)	ÁREAS REAIS				
	ÁREA PRIVATIVA (PRINCIPAL)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (ACESSÓRIAS)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (23) = (B + C)	ÁREA DE USO COMUM (28 + 35)	ÁREA REAL TOTAL (37) = (D + E)
A	B	C	D	E	F
VG 01	12,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916
VG 02	12,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916
VG 03	12,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916
VG 04	12,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916
VG 05	12,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916
VG 06	12,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916
SALA 01	74,28000	0,00000	74,28000	16,33115	90,61115
SALA 02	61,83000	0,00000	61,83000	13,59390	75,42390
SALA 03	21,33000	0,00000	21,33000	4,68960	26,01960
SALA 04	45,97000	0,00000	45,97000	10,10693	56,07693
SALA 05	52,59000	0,00000	52,59000	11,56240	64,15240
SALA 06	33,32000	0,00000	33,32000	7,32571	40,64571
SALA 07	25,25000	0,00000	25,25000	5,55145	30,80145
SALA 08	36,89000	0,00000	36,89000	8,11061	45,00061
SALA 09	21,24000	0,00000	21,24000	4,66981	25,90981
SALA 10	15,86000	0,00000	15,86000	3,48697	19,34697
AP. 101	135,69500	0,00000	135,69500	29,83381	165,52881
AP. 201	135,69500	0,00000	135,69500	29,83381	165,52881
AP. 301	127,46000	0,00000	127,46000	28,02326	155,48326
AP. 102	130,45000	0,00000	130,45000	28,68064	159,13064
AP. 202	130,45000	0,00000	130,45000	28,68064	159,13064
AP. 302 (DUPLEX)	294,39000	0,00000	294,39000	64,72438	359,11438
TOTAIS	1414,70000	0,00000	1414,70000	303,12000	1717,82000

Fonte: Construtora B (2024)

Figura 40 – Recorte do quadro IV-B (memorial B)

Designação da unidade (19)	ÁREAS REAIS					COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE (31)
	ÁREA PRIVATIVA (PRINCIPAL)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (accessórias)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (23) = (B + C)	ÁREA DE USO COMUM (28 + 35)	ÁREA REAL TOTAL (37) = (D + E)	
A	B	C	D	E	F	G
Sala 01 - Sobreloja	74,26		74,26	58,07	132,33	0,06012
Sala 02	61,86		61,86	25,45	87,31	0,03782
Sala 03	30,04		30,04	23,49	53,53	0,02432
Sala 04	46,13		46,13	18,98	65,11	0,02820
Sala 05	52,53		52,53	21,61	74,14	0,03211
Sala 06	32,20		32,20	25,18	57,38	0,02607
Sala 07	24,41		24,41	19,09	43,50	0,01976
Sala 08	36,86		36,86	28,82	65,68	0,02984
Sala 09	20,50		20,50	16,03	36,53	0,01660
Sala 10	15,86		15,86	12,40	28,26	0,01284
Apto 201 (AP 101)	137,46	12,00	149,46	77,13	226,59	0,09249
Apto 202 (AP 102)	131,74	12,00	143,74	74,49	218,23	0,08932
Apto 301 (AP 201)	137,46	12,00	149,46	77,13	226,59	0,09249
Apto 302 (AP 202)	131,74	12,00	143,74	74,49	218,23	0,08932
Apto 400 (AP 301)	132,56	12,00	144,56	74,29	218,85	0,08908
Apto 500 - Duplex (AP 302)	410,83	12,00	422,83	216,53	639,36	0,25963
TOTAIS	1.476,44	72,00	1.548,44	843,21	2.391,65	1,00000

Observação 1: Substituir este quadro pelo quadro IV-B-1 quando for exigida a discriminação de área de terreno de uso exclusivo.

Fonte: Elaboração própria (2024)

É notória as diferenças nas áreas de cada UA para registros, decorrentes das diversas inconsistências entre os memoriais. A tabela 13, a seguir, apresenta as áreas totais para cada UA dos respectivos memoriais, proporcionando maior clareza dessas divergências.

Tabela 13 – Diferenças nas áreas para registo entre os memoriais

UA	Área Real Total		Diferença (A-B)
	Memorial A	Memorial B	
VG 01	13,32		
VG 02	13,32		
VG 03	13,32		
VG 04	13,32		
VG 05	13,32		
VG 06	13,32		
Sala 01 - Sobreloja	90,61	132,33	-41,72
Sala 02	75,42	87,31	-11,89
Sala 03	26,02	53,53	-27,51
Sala 04	56,08	65,11	-9,03
Sala 05	64,15	74,14	-9,99
Sala 06	40,65	57,38	-16,73
Sala 07	30,80	43,50	-12,70
Sala 08	45,00	65,68	-20,68
Sala 09	25,91	36,53	-10,62
Sala 10	19,35	28,26	-8,92
Apto 201 (AP 101)	165,53	226,59	-61,06
Apto 202 (AP 102)	159,13	218,23	-59,10
Apto 301 (AP 201)	165,53	226,59	-61,06
Apto 302 (AP 202)	159,13	218,23	-59,10
Apto 400 (AP 301)	155,48	218,85	-63,37
Apto 500 - Duplex (AP 302)	359,11	639,36	-280,25
Totais	1717,82	2391,65	-753,74

Fonte: Elaboração própria (2024)

Todas as UA foram consideravelmente impactadas em relação às áreas registrais, especialmente o Apto 500 – Duplex, que teria em sua matrícula o equivalente a 280m² a menos, considerando o memorial A.

4.7.8 Memoriais de equipamentos e acabamento

Os equipamentos e acabamento são itens intrínsecos a cada empreendimento. Com relação a esses itens e com base nos memoriais, é possível pontuar a precisão na descrição dos mesmos. Informações adequadas, claras e precisas sobre os produtos são direito básico dos futuros proprietários, conforme o art. 6º do Código de Defesas do Consumidor.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme apresentado ao longo desse trabalho, os quadros de área da NBR 12721:2006 são documentos obrigatórios tanto para o registro de incorporação quanto para a instituição de condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Os edifícios multifamiliares em formato de condomínio, que utilizam a incorporação imobiliária como mecanismo para sua construção, estão amplamente espalhados pelas capitais do país. Esses empreendimentos são cada vez mais numerosos devido à otimização de espaço que proporcionam, aliada à alta demanda por moradia.

A correta aplicação dos quadros de áreas é fundamental para conformidade legal desses edifícios, proporcionando seguranças jurídicas para todos os envolvidos. Compreender os conceitos e critérios da NBR 12721:2006 é essencial para evitar erros no tratamento das áreas do empreendimento e, conseqüentemente, assegurar conformidade com a legislação. Os cálculos feitos para a individualização das unidades autônomas baseiam-se nas áreas que compõem o edifício. Erros no tratamento dessas áreas podem comprometer diversos parâmetros, como coeficientes de proporcionalidade, rateios de despesas condominiais, custo global do empreendimento, áreas registráveis e custo das unidades autônomas.

A análise comparativa entre os quadros de áreas desenvolvido neste trabalho e os quadros de área existente do empreendimento revelou discrepâncias nesses parâmetros, as quais acarretam prejuízos aos usuários finais, como o pagamento de despesas condominiais injustas. Além disso, tais discrepâncias também impactam o pagamento de impostos municipais, como IPTU e ITBI. O incorporador, por sua vez, seria prejudicado no pagamento de impostos sobre os bens e capitais, além do INSS da obra, estando ainda sujeito a atrasos no lançamento do empreendimento. Em um cenário de ação judicial, o responsável técnico pelo preenchimento dos quadros responde civilmente, podendo a responsabilidade também recair sobre o incorporador, uma vez que os registradores não são responsáveis por imprecisões nas informações contidas no memorial.

Devido à utilização de diferentes critérios no levantamento das áreas, pode haver discrepâncias entre os quadros de área da norma e do projeto arquitetônico aprovado pela prefeitura. Para dar continuidade à essa pesquisa, sugere-se a

realização de um estudo para analisar essas divergências, seus impactos e possíveis métodos de uniformização.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT. **NBR 12721** - Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

ANA, Lúcia. **Aula NBR 12721_2006**, [S. l.], 2014. Disponível em <https://engenhariacivilfsp.files.wordpress.com/2014/09/aula-nbr-12721_2006.pdf > Acesso em: 16 nov. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 04 de nov. 2023.

BRASIL. **Lei Ordinária 5938 2020 de São José SC**. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sc/s/sao-jose/lei-ordinaria/2020/594/5938/lei-ordinaria-n-5938-2020-codigo-de-obras-e-edificacoes-do-municipio-de-sao-jose>>. Acesso em 15 ago. 2024.

CEBIC. **Informativo econômico: A Importância da Construção Civil**. [S. l.], 06 jul. 2021. Disponível em: <<https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2021/07/informativo-economico-importancia-construcao-civil-final-julho-2021.pdf>>. Acesso em: 19 nov. 2023.

COUTINI, I. M. C. S.; ROGERIO, T. F. S.; DE SÁ, P. T. O condomínio edilício e suas peculiaridades. **Colloquium socialis**, v. 1, n. Especial 2, p. 326–332, 23 ago. 2017. Disponível em: <<https://www.unoeste.br/site/enepe/2017/suplementos/area/Socialis/01%20-%20Direito/O%20CONDOM%20-%20EDIL%20-%20SUAS%20PECULIARIDADES.pdf>> Acesso em: 19 nov. 2023.

DOCUMENTAÇÃO para registro de uma incorporação imobiliária e a ABNT NBR 12.721 - Introdução. Video. 1h22m30s. Publicado pelo canal CONSTRUÇÃO CIVIL. 15 de jul. 2020. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=kFStTvn-opA>>. Acesso em: 19 ago. 2024.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, **Deficit Habitacional: no Brasil por cor ou raça (2016-2019)**. Belo Horizonte. 2022. Disponível em: <<https://drive.google.com/file/d/1nJBhqFcDLKbrGxS-BIBcn73UEtJkl-B5/view>>. Acesso em: 19 nov. 2023.

GARCIA, Selemara Berckembrock Ferreira. Memoriais de Incorporação-Instituição e Convenção de Condomínios. **Cadernos de Direito**, v. 1, n. 1, p. 221-235, 2007.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. Ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 12. ed. São Paulo. Saraiva, 2017.

IBGE, **Pesquisa Anual da Indústria da Construção 2021**. Rio de Janeiro. 2021. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/54/paic_2021_v31_informativo.pdf>. Acesso em: 19 Nov. 2023.

PAIVA NETO, Sandoval Martins de. **Condomínio edilício Direito civil: atualidades**. [s.l.] Editora del Rey, 2003.

PINTO, F. DE S.; BARBOZA, R. A. B. A incorporação imobiliária no registro de imóveis como forma de desjudicialização. **Brazilian Journal of Development**, v. 8, n. 4, p. 29502–29522, 22 abr. 2022. Disponível em: <<https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/46928/pdf>> Acesso em: 19 nov. 2023.

PANDOLPHI, Siseli Cardoso Fernandes et al. A unificação dos atos de incorporação imobiliária e instituição de condomínio: uma análise da lei n. 14.382/2022. **Revista de Estudos Jurídicos do UNI-RN**, n. 6, p. 207-238, 2022.



SINDUSCON-MG. **Manual básico de preenchimento dos quadros da ABNT NBR 12721:2006**. Belo Horizonte, 2012.

SINDUSCON-MG. **Custo unitário básico (cub/m²): principais aspectos**. [s.l.: s.n.]. Disponível em: <<http://www.cub.org.br/static/web/download/cartilha-principais-aspectos-cub.pdf>>. Acesso em 15 ago. 2024.

TASKPLAN GERENCIAMENTO. **Quadros da nbr 12.721:2006** - os principais erros cometidos e suas consequências para o incorporador. Disponível em: <<https://www.taskplangerenciamento.com/gerencia-de-projetos-engenharia-civil-planejamento-quadros-nbr-12721/quadros-nbr-12-721/>> Acesso em 15 ago. 2024.

APÊNDICES

APÊNDICE A – Quadros de áreas do estudo de caso

NBR 12.721 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES							FOLHA Nº 1	
							10	
1. INCORPORADOR								
1.1	Nome:	Nome do Incorporador						
1.2	CNPJ / CPF:	CPF do Incorporado						
1.3	Endereço:	Endereço do Incorporador						
2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELAS INFORMAÇÕES E CÁLCULOS								
2.1	Profissional Resposável Técnico:	Nome do Responsável Técnico						
2.2	Número de registro profissional no CREA:	Nº do Registro						
2.3	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART.):	Nº da ART ou RRT						
2.4	Endereço:	Endereço do Responsavel Técnico						
3. DADOS DO PROJETO / IMÓVEL								
3.1	Nome do Edifício:	Empeendimento A						
3.2	Local da Construção:	Rua X						
3.3	Cidade / UF:	Florianópolis / SC						
3.4	Designação Projeto-padrão da NBR 12.721 mais semelhante ao imóvel	R	PP-N	CS		CL		
		CG		CP		CP1Q		
3.5	Quantidade de unidades autônomas:	16 						
3.6	Padrão de Acabamento:	Normal						
3.7	Números de Pavimentos:	6						
3.8	Quantidade de Vagas de estacionamento para Veículos:							
	3.8.1 Vagas de Estacionamento (Unidade Autônoma)							
	3.8.2 Vagas de Estacionamento (acessório de Unidade Autônoma)	6						
	3.8.3 Vagas de Estacionamento (áreas de uso comum)	10						
3.9	Área do Lote / Terreno:	841,25						
3.10	Data de aprovação do projeto arquitetônico:	27/09/1984						
3.11	Número do Alvará de aprovação do projeto arquitetônico:	XXXXX						
4. INFORMAÇÕES PLANILHAS / QUADROS								
Esta é a primeira folha de um total de		10	folhas, todas numeradas seguidamente e assinadas conjuntamente pelo profissional responsável técnico, incorporador / proprietário, para arquivamento e registro junto ao competente Registro de Imóveis, em atendimento ao disposto na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964.					
5. DATA, LOCAL, ASSINATURAS E CARIMBOS								
<p>OBS: Os Quadros apresentados neste Anexo poderão ser reproduzidos mantendo-se o formato original, sendo vedada a alteração da numeração de quadros e colunas, designações e especificações.</p>								

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)																			
LOCAL DO IMÓVEL: Endereço do Imóvel										FOLHA Nº 2		Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII							
INCORPORADOR										Total de folhas: 10		Profissional Responsável:							
Nome: _____ Nome do Responsável Técnico Assinatura: _____ Assinatura: Data: 01/12/24 Data: 01/12/24 Registro no CREA: _____ Nº do Registro																			
Pavimento	ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL												ÁREA DO PAVIMENTO						
	ÁREA DE USO COMUM				ÁREA DE USO COMUM				ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL				ÁREAS DE USO COMUM						
	Coberta padrão		Coberta de padrão diferente ou descoberta		Coberta padrão		Coberta de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS		TOTAIS		Real (5+10+15)	Equivalente em área de custo padrão (6+11+16)					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
Pavimento Térreo	1.262,36	219,78	72,00	7,20	291,78	226,98	34,70	448,33	46,87	483,03	6,60	95,49	19,46	102,09	26,06	876,90	334,60	1,00	
1º Pavimento	174,87	174,87			174,87	174,87	86,51		86,51	86,51		33,49	10,05	33,49	10,05	294,87	271,43	1,00	
2º Pavimento	235,70	235,70	33,50	23,45	269,20	259,15	25,74		25,74	25,74						294,94	284,89	1,00	
3º Pavimento	235,70	235,70	33,50	23,45	269,20	259,15	25,74		25,74	25,74						294,94	284,89	1,00	
4º Pavimento	238,20	238,20	33,50	23,45	271,70	261,65	23,25		23,25	23,25						294,95	284,90	1,00	
Ático	158,11		113,58	79,51	271,69	237,62	23,25		23,25	23,25						294,94	260,87	1,00	
C. Máq / Cobertura											26,88	13,23	6,62	40,11	33,50	40,11	33,50	1,00	
TOTAIS	1.262,36	286,08	157,06	157,06	1.548,44	1.419,42	219,19	448,33	46,87	667,52	33,48	142,21	36,12	175,69	69,60	2.391,65	1.755,07		
ÁREA REAL GLOBAL (Total da coluna 17)														2.391,65 m²		ÁREA EQUIVALENTE GLOBAL (Total de Coluna 18)		1.755,07 m²	

OBSERVAÇÕES

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)																						
QUADRO II - Cálculo das Áreas das Unidades Autônomas - Colunas 19 a 38											FOLHA Nº	3										
LOCAL DO IMÓVEL:											Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII											
Endereço do Imóvel											Total de folhas:		10									
INCORPORADOR																						
Nome do Incorporador																						
Nome do Responsável Técnico																						
Assinatura:																						
Data: 01/12/24																						
Assinatura:																						
Data: 01/12/24																						
Registro no CREA: Nº do Registro																						
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL																						
Unidade	ÁREA PRIVATIVA				ÁREA DE USO COMUM				ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL				ÁREA DA UNIDADE		QUANTIDADE (número de unidades idênticas)							
	Coberta de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS		Coberta de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS		Coberta de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS		Real	Equivalente em área de custo padrão (30+36)								
	Real	Equivalente	Real (20+21)	Equivalente em área de custo padrão (20+22)	Real	Equivalente	Real (25+26)	Equivalente em área de custo padrão (25+27)	Real	Equivalente	Real (31 x Σ12) (31 x Σ13) (31 x Σ14)	Equivalente em área de custo padrão (32+34)	Real (23+28+35)	Equivalente em área de custo padrão (30+36)								
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38			
Sala 01 - Sobreloja	74,26			74,26	74,26	24,76	22,75	2,31	47,51	27,07	101,33	0,060117	2,01	8,55	2,17	10,56	4,18	132,33	105,51	1,00		
Sala 02	61,86			61,86	61,86	18,81	18,81	1,88	18,81	1,88	63,74	0,037818	1,27	5,38	1,37	6,64	2,63	87,31	66,37	1,00		
Sala 03	30,04			30,04	30,04	10,01	9,20	0,93	19,22	10,95	40,99	0,024319	0,81	3,46	0,88	4,27	1,69	53,53	42,68	1,00		
Sala 04	46,13			46,13	46,13	14,03	14,03	1,40	14,03	1,40	47,53	0,028201	0,94	4,01	1,02	4,95	1,96	65,11	49,50	1,00		
Sala 05	52,53			52,53	52,53	15,97	15,97	1,60	15,97	1,60	54,13	0,032114	1,08	4,57	1,16	5,64	2,24	74,14	56,36	1,00		
Sala 06	32,20			32,20	32,20	10,73	9,87	1,00	20,60	11,74	43,94	0,026067	0,87	3,71	0,94	4,58	1,81	57,38	45,75	1,00		
Sala 07	24,41			24,41	24,41	8,14	7,48	0,76	15,62	8,90	33,31	0,019761	0,66	2,81	0,71	3,47	1,38	43,50	34,68	1,00		
Sala 08	36,86			36,86	36,86	12,29	11,29	1,15	23,58	13,43	50,29	0,029840	1,00	4,24	1,08	5,24	2,08	65,68	52,37	1,00		
Sala 09	20,50			20,50	20,50	6,83	6,28	0,64	13,11	7,47	27,97	0,016596	0,56	2,36	0,60	2,92	1,16	36,53	29,13	1,00		
Sala 10	15,86			15,86	15,86	5,29	4,86	0,49	10,15	5,78	21,64	0,012839	0,43	1,83	0,46	2,26	0,89	28,26	22,53	1,00		
Apto 201 (AP 101)	118,77			149,46	133,05	18,33	42,56	4,51	60,88	22,83	155,88	0,092487	3,10	13,15	3,34	16,25	6,44	226,59	162,32	1,00		
Apto 202 (AP 102)	116,93			143,74	128,50	17,70	41,10	4,35	58,80	22,05	150,55	0,089320	2,99	12,70	3,23	15,69	6,22	218,23	156,76	1,00		
Apto 302 (AP 202)	118,77			149,46	133,05	18,33	42,56	4,51	60,88	22,83	155,88	0,092487	3,10	13,15	3,34	16,25	6,44	226,59	162,32	1,00		
Apto 302 (AP 202)	116,93			143,74	128,50	17,70	41,10	4,35	58,80	22,05	150,55	0,089320	2,99	12,70	3,23	15,69	6,22	218,23	156,76	1,00		
Apto 400 (AP 301)	113,87			144,56	128,15	17,65	40,99	4,34	58,64	21,99	150,14	0,089081	2,98	12,67	3,22	15,65	6,20	218,85	156,34	1,00		
Apto 500 - Duplex (AP 302)	282,44			422,83	373,51	51,44	119,47	12,65	170,92	64,09	437,61	0,259634	8,69	36,92	9,38	45,62	18,07	639,36	455,68	1,00		
TOTAIS	1.262,36			1.548,44	1.419,42	219,19	448,33	46,87	667,52	266,06	1.685,47	1,0000	33,48	142,21	36,12	175,69	69,60	2.391,65	1.755,07	16,00		
ÁREA REAL GLOBAL (Total da coluna 37)											2.391,65		ÁREA EQUIVALENTE GLOBAL (Total de Coluna 38)								1.755,07	
OBSERVAÇÕES																						

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)							
QUADRO III - Avaliação do Custo Global e Unitário da Construção						Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII	
Local do imóvel						Total de folhas:	10
Endereço do Imóvel						Folha N°	4
INCORPORADOR				Profissional Responsável:			
Nome: Nome do Incorporador				Nome: Nome do Responsável Técnico			
Assinatura:				Assinatura:			
Data: 01/12/24				Data: 01/12/24		Registro no CREA: N° do Registro	
1. Projeto-padrão (Lei 4.591, Art. 53 § 1) que mais se assemelha ao da incorporação projetada							
CLASSIFICAÇÃO GERAL				USO RESIDENCIAL			
Designação	Padrão de acabamento	Número de pavimentos	Área equivalente total do projeto-padrão adotado	Dependências de uso privativo da unidade autônoma			
				Quartos	Salas	Banheiros ou WC	Quartos de empregados
PP-N	NORMAL	5	1.840,45	3	1	3	-
2. Sindicato que forneceu o Custo Unitário Básico:				SINDUSCON-SC			
3. Custo Unitário Básico para o mês de:				NOVEMBRO DE 2023		R\$ por m ² = 2.754,98	
4. Áreas Globais do Prédio Projetado							
4.1 Área Real Privativa, Global (QI, E5)				1.548,44	m ²	64,74	%
4.2 Área Real de Uso Comum, Global (QI, E10 + E15)				843,21	m ²	35,26	%
4.3 Área Real, Global (QI, E17)				2.391,65	m ²	100,00	%
4.4 Área Equivalente* Privativa Global (QI, E6)				1.419,42	m ²	80,88	%
4.5 Área Equivalente* de Uso Comum Global (QI, E11 + E16)				335,65	m ²	19,12	%
4.6 Área Equivalente* Global (QI, E18)				1.755,07	m ²	100,00	%
* obs: áreas equivalentes em área de custo padrão							
5. Custo Básico Global da Edificação (4.6 x Custo Unitário Básico (3))						R\$	4.835.182,75
5.1 Composição do Custo Global básico da Edificação							
5.1.1 Custo básico de Materiais e outros (5. X % Mat. do CUB inf. em 3.)				R\$	868.671,90	17,97	%
5.1.2 Custo básico de Mão-de-Obra (5. X % Mão-de-Obra do CUB inf. em 3.)				R\$	879.219,87	18,18	%
6. Parcelas Adicionais não Consideradas no Projeto-padrão							
6.1 Fundações						R\$	
6.2 Elevador(es)						R\$	
6.3 Equipamentos e Instalações, tais como:							
6.3.1 Fogões						R\$	
6.3.2 Aquecedores						R\$	
6.3.3 Bombas de Recalque						R\$	
6.3.4 Incineração						R\$	
6.3.5 Ar condicionado						R\$	
6.3.6 Calefação						R\$	
6.3.7 Ventilação e Exaustão						R\$	
6.3.8 Outros (Discriminar)						R\$	
6.4 "Playground"						R\$	
6.5 Obras e Serviços Complementares:							
6.5.1 Urbanização						R\$	
6.5.2 Recreação (Piscinas, Campos de Esporte)						R\$	
6.5.3 Ajardinamento						R\$	
6.5.4 Instalação e Regulamentação do Condomínio						R\$	
6.5.5 Outros						R\$	
6.6 Outros Serviços (Discriminar)						R\$	
7. 1º Subtotal						R\$	4.835.182,75
8. Impostos, taxas e emolumentos cartoriais:						R\$	
9. Projetos:							
9.1 Projetos Arquitetônicos						R\$	
9.2 Projeto Estrutural						R\$	
9.3 Projeto de Instalações						R\$	
9.4 Projetos Especiais						R\$	
10. 2º Subtotal						R\$	4.835.182,75
11. Remuneração do Construtor						R\$	
12. Remuneração do Incorporador						R\$	
13. Custo Global da Construção						R\$	4.835.182,75
14. Custo unitário da obra em cálculo [Custo total / área equivalente (13) / (4.6)]						R\$	2.754,98 / m ²

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)

LOCAL DO IMÓVEL: Endereço do Imóvel	QUADRO IV A - Avaliação do Custo de Construção de cada Unidade Autônoma e cálculo do rrateio de Sub-rogação - Colunas 39 a 52	Folha N° 5
INCORPORADOR	Profissional Responsável:	Adotar numeração seguida Total de folha 10

Designação da unidade	Área equivalente em área de custo padrão das unidades	CUSTO	Coeficiente de proporcionalidade para rateio do custo da construção	Rrateio do custo (quando houver unidade(s) dada(s) em pagamento do terreno)					Quota da área real dada em pagamento do terreno	Área real das unidades sub-rogadas	Custo de sub-rogação suportado por cada unidade	Custo de Construção total (rrateio do custo)	Total (total de unidades idênticas sub-rogadas ou não)	Diferença (unidades que suportam o custo da edificação)
				(42)	(43) $\sum 43$	(44) $\sum 40$	(46 - 41)	(48 - 37)						
39	(QII - 38)	(31 x item 13 QIII)	(QII - 31)	(42)	(43) $\sum 43$	(44) $\sum 40$	(46 - 41)	(48 - 37)	(44 x $\sum 48$)	(50 - 51)				
Sala 01 - Sobreloja	40	41	42	43	44	45	47	48	49	50	51	52		
Sala 02	105,51	290.675,48	0,06012	0,06012	105,51	290.675,48	1,00			1,00		1,00	1,00	
Sala 03	66,37	182.856,20	0,03782	0,03782	66,37	182.856,20	1,00			1,00		1,00	1,00	
Sala 04	42,68	117.585,39	0,02432	0,02432	42,68	117.585,39	1,00			1,00		1,00	1,00	
Sala 05	49,50	136.358,81	0,02820	0,02820	49,50	136.358,81	1,00			1,00		1,00	1,00	
Sala 06	56,36	155.277,01	0,03211	0,03211	56,36	155.277,01	1,00			1,00		1,00	1,00	
Sala 07	45,75	126.040,27	0,02607	0,02607	45,75	126.040,27	1,00			1,00		1,00	1,00	
Sala 08	34,68	95.547,92	0,01976	0,01976	34,68	95.547,92	1,00			1,00		1,00	1,00	
Sala 09	52,37	144.280,88	0,02984	0,02984	52,37	144.280,88	1,00			1,00		1,00	1,00	
Sala 10	29,13	80.243,03	0,01660	0,01660	29,13	80.243,03	1,00			1,00		1,00	1,00	
Apto 201 (AP 101)	22,53	62.080,70	0,01284	0,01284	22,53	62.080,70	1,00			1,00		1,00	1,00	
Apto 202 (AP 102)	162,32	447.190,94	0,09249	0,09249	162,32	447.190,94	1,00			1,00		1,00	1,00	
Apto 301 (AP 201)	156,76	431.878,23	0,08932	0,08932	156,76	431.878,23	1,00			1,00		1,00	1,00	
Apto 302 (AP 202)	162,32	447.190,94	0,09249	0,09249	162,32	447.190,94	1,00			1,00		1,00	1,00	
Apto 400 (AP 301)	156,34	430.722,05	0,08908	0,08908	156,34	430.722,05	1,00			1,00		1,00	1,00	
Apto 500 - Duplex (AP 302)	455,68	1.255.376,66	0,25963	0,25963	455,68	1.255.376,66	1,00			1,00		1,00	1,00	
TOTAIS	1.755,07	4.835.182,74	1,00000	1,00000	1.755,06	4.835.182,74	16,00			16,00		16,00	16,00	

OBSERVAÇÃO - INDICAR UNIDADES SUB-ROGADAS:

- Para obtenção dos totais das colunas 40 a 42, utiliza-se o número total de unidades idênticas (50).
- Para obtenção dos totais das colunas 43 a 47 e 49, utiliza-se o número de unidades que suportam o custo da edificação (52).
- Quando houver unidade(s) dada(s) em pagamento do terreno e o resultado da coluna 52 for nulo, a(s) linha(s) correspondente(s) deverá(ão) ser nula(s) também nas colunas 43 a 47 e 49.
- Para obtenção do total da coluna 48, utiliza-se o número de unidades sub-rogadas (51).

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)									
QUADRO IV B - Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração - Colunas A a G					Folha Nº 6	Adotar numeração seguida Total de folhas: 10			
LOCAL DO IMÓVEL: Endereço do Imóvel					Profissional Responsável:				
INCORPORADOR					Nome do Responsável Técnico				
Nome: Nome do Incorporador					Assinatura: _____				
Data: 01/12/24					Data: 01/12/24				
					Registro no CREA: Nº do Registro				
Designação da unidade (19)	ÁREAS REAIS				ÁREA DE USO COMUM (28 + 35)	ÁREA REAL TOTAL (37) = (D + E)	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE (31)	QUANTIDADE (número de unidades idênticas)	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA (PRINCIPAL)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (accessórias)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (23) = (B + C)	D					
A	B	C	D	E	F	G			
Sala 01 - Sobreloja	74,26		74,26	58,07	132,33	0,06012	1,00		
Sala 02	61,86		61,86	25,45	87,31	0,03782	1,00		
Sala 03	30,04		30,04	23,49	53,53	0,02432	1,00		
Sala 04	46,13		46,13	18,98	65,11	0,02820	1,00		
Sala 05	52,53		52,53	21,61	74,14	0,03211	1,00		
Sala 06	32,20		32,20	25,18	57,38	0,02607	1,00		
Sala 07	24,41		24,41	19,09	43,50	0,01976	1,00		
Sala 08	36,86		36,86	28,82	65,68	0,02984	1,00		
Sala 09	20,50		20,50	16,03	36,53	0,01660	1,00		
Sala 10	15,86		15,86	12,40	28,26	0,01284	1,00		
Apto 201 (AP 101)	137,46	12,00	149,46	77,13	226,59	0,09249	1,00		
Apto 202 (AP 102)	131,74	12,00	143,74	74,49	218,23	0,08932	1,00		
Apto 301 (AP 201)	137,46	12,00	149,46	77,13	226,59	0,09249	1,00		
Apto 302 (AP 202)	131,74	12,00	143,74	74,49	218,23	0,08932	1,00		
Apto 400 (AP 301)	132,56	12,00	144,56	74,29	218,85	0,08908	1,00		
Apto 500 - Duplex (AP 302)	410,83	12,00	422,83	216,53	639,36	0,25963	1,00		
TOTAIS	1.476,44	72,00	1.548,44	843,21	2.391,65	1,00000	16,00		

Observação 1: Substituir este quadro pelo quadro IV-B-1 quando for exigida a discriminação de área de terreno de uso exclusivo.

Observação 2: As áreas das vagas de garagem devem constar:

- na coluna C, quando forem accessórias, conforme definido em 3.7.2.1.2.;

- na coluna E, quando forem consideradas como área comum;

- quando forem consideradas unidades autônomas:

- a área principal da vaga será lançada na coluna B;

- a área comum, correspondente à vaga, lançada na coluna E;

- a área total da vaga, soma da área principal com a área comum, lançada na coluna F;

- o respectivo coeficiente de proporcionalidade, lançado na coluna G.

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)		Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII	
QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS		Total de folhas:	10
		Folha Nº	7
Local do imóvel	Endereço do Imóvel		
INCORPORADOR			
Nome:	Nome do Incorporador		
Assinatura:	Nome do Responsável Técnico		
Data:	01/12/24	Assinatura:	Registro no CREA:
		Data:	01/12/24
			Nº do Registro
a) tipo de edificação (residencial, comercial, misto, garagem, etc.);	Residencial e Comercial		
b) numero de pavimentos;	6 Pavimento (Térreo, Primeiro, Seguendo, Terceiro, Quarto e Átrico).		
c) número de unidades autônomas por pavimento;	Térreo = 5, Primeiro pavimento = 5, Seguendo pavimento = 2, Terceiro pavimento = 2, Quarto pavimento = 2 . Obs.: O pavimento Ático corresponde a área duplex do Apto 500.		
d) explicitação da numeração das unidades autônomas;	As Unidades Autônomas localizadas no Térreo são numeradas como: Sala 01 a Sala 05 As Unidades Autônomas localizadas no Primeiro Pavimento são numeradas como: Sala 06 a Sala 10 As Unidades Autônomas do Segundo Pavimento são numeradas como: Apto 201 e 202 As Unidades Autônomas do Terceiro Pavimento são numeradas como: Apto 301 e 302 As Unidades Autônomas do Quarto Pavimento são numeradas como: Apto 400 e 500		
e) pavimentos especiais (situação e descrição): - pilotis; - pavimentos de transição; - garagens; - pavimentos comunitários; - outros pavimentos;	6 vagas residenciais e 10 vagas comerciais todas localizadas no pavimento térreo		
f) data da aprovação do projeto e repartição competente;	27/09/1984 - Prefeitura Municipal de São José / SUSP		
g) outras indicações.			


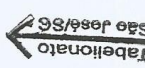

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)			
QUADRO VI - Memorial Descritivo dos Equipamentos	Folha N° 8		
Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII			
Total de folhas: 10			
INCORPORADOR			
Profissional Responsável:			
Nome:	Nome do Responsável Técnico		
Assinatura:			
Data:	01/12/24		
Registro no CREA:	N° do Registro		
EQUIPAMENTOS	TIPO (OU MARCA)	ACABAMENTO	DETALHES GERAIS
Instalação Elétrica e Telefônicas			Pontos de iluminação, tomadas e telefone conforme o projeto. Cada Unidade Autônoma terá seu medidor de energia independente.
Eitrodutos	PVC	Eletroduto embutidos.	Rígidos nas lajes e flexível nas paredes.
Condutores	Cobre	Isolamento termoplástico	Conforme projeto.
Disjuntores	-	-	Termomagnético
Comandos e Placas	-	Plástico	Conforme projeto.
Instalações Hidrossanitárias			
Tubulações e conexões	PVC e PPR	-	Tubulações de água fria, água quente e esgoto.
Registro e válvula	Metálico	Metálico ou PVC	-
Bombas	-	-	Conforme projeto.
Instalação de Prevenção e Combate a Incêndio			
Iluminação de emergência	Aço galvanizado		Hidrantes distribuídos nos pavimentos conforme projeto aprovado pelo CBSC
	Central de baterias		-
Esquadrias			Conforme projeto
Portas	De alumínio	Andorizado	Nas sacadas das unidades autônomas
	Em madeira	Pintura a esmalte sintético	Portas das demais dependências das unidades autônomas
	De vidro	-	Nas lojas do pavimento térreo
Janelas	Em alumínio	Andorizado	Tipo máximo-ar ou de correr ou basculhante, conforme o projeto.
Elevador	Elevador de passageiro	Paredes em inox e piso em granito	Conforme especificação em projeto do fabricante.

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)			
QUADRO VII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS (Dependências de uso privativo)		Folha Nº	9
Endereço do Imóvel		Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII	
		Total de folhas:	10
INCORPORADOR			
Nome do Incorporador		Profissional Responsável:	
Nome:	Nome do Responsável Técnico	Registro no CREA:	Nº do Registro
Assinatura:	Assinatura:	TETOS	OUTROS
Data:	Data:	PAREDES	
DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	OUTROS
Dormitório/Suíte	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira do mesmo material	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA.
Circulação	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira do mesmo material	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno	Gesso, massa corrida e pintura PVA.
Estar/jantar	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira do mesmo material	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA.
BWC/Lavabo	Placa cerâmica esmaltada, PEI III. Soleira do mesmo material	Chapisco, reboco único e Placa cerâmica esmaltada PEI III.	Gesso, massa corrida e pintura PVA.
Cozinha	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira do mesmo material	Chapisco, reboco único e Placa cerâmica esmaltada PEI III.	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA.
Área de serviço	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira do mesmo material	Chapisco, reboco único e Placa cerâmica esmaltada PEI III.	Gesso, massa corrida e pintura PVA.
Varanda	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira em mármore	Chapisco, reboco único e pintura texturizada acrílica. Rodapé em cerâmica.	Gesso, massa corrida e pintura PVA.
Sala Comercial	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira em mármore	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno.	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA.
Terraço descoberto	Placa cerâmica esmaltada, PEI IV. Soleira em mármore	Chapisco, reboco único e pintura texturizada acrílica. Rodapé em cerâmica.	Peitoril de mármore. Peitoril de mármore.

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)			
QUADRO VIII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS (Dependências de uso comum)		Folha Nº	10
Endereço do imóvel		Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII	10
		Total de folhas:	10
INCORPORADOR			
Nome: _____		Nome do Responsável Técnico	
Assinatura: _____		Assinatura: _____	
Data: 01/12/24		Data: 01/12/24	
		Profissional Responsável:	
		Registro no CREA: _____	
		Nº do Registro	
		OUTROS	
		TETOS	
		PAREDES	
		PISOS	
		DEPENDÊNCIAS	
Pavimento Térreo			
Hall externo	Placa cerâmica antiderrapante com PEI IV. Soleira de mármore	Chapisco, reboco único, e pintura acrílica.	Chapisco, reboco único, e pintura acrílica.
Hall interno	Placa cerâmica antiderrapante com PEI IV.	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno	Gesso e pintura PVA.
Casa de gás	Concreto desempenado	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno	Concreto aparente
Lixeira	Placa cerâmica com PEI III. Soleira de mármore	Chapisco, reboco único e Placa cerâmica esmaltada PEI III.	-
Calçada/circulação	Concreto desempenado	-	-
Pátio	Concreto desempenado ou piso intertravado de concreto	-	-
Escada	Placa cerâmica com PEI III. Soleira de mármore	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.
Primeiro Pavimento ao Ático			
Escada	Placa cerâmica com PEI III. Soleira de mármore	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.
Copa	Placa cerâmica com PEI III. Soleira de mármore	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.
Hall	Placa cerâmica antiderrapante com PEI IV.	Chapisco, reboco único, massa corrida e pintura PVA. Rodapé em poliestireno	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.
Dépósitos	Placa cerâmica com PEI III. Soleira de mármore	Chapisco, reboco único, e pintura acrílica.	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.
Poço elevador	-	Concreto tratado e pintura PVA.	-
Barilete	Cimentado desempenado	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.
Casa de máquina	Cimentado desempenado e pintado	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.	Chapisco, reboco único, e pintura PVA.
Cobertura			
Reservatório	Em concreto	Em concreto	Em concreto
Telhado	-	-	Telha fibrocimento 6mm
Fachadas e Muros			
Fachada	Chapisco, reboco único e pintura texturizada acrílica	Chapisco, reboco único e pintura texturizada acrílica	-
Muros de divisas	Chapisco, reboco único e pintura texturizada acrílica	Chapisco, reboco único e pintura texturizada acrílica	-

ANEXOS

ANEXO A – Quadros de áreas existentes

ABNT NBR 12721 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES		Folha Nº 01	
		Total de Folhas 13	
1. INCORPORADOR			
1.1	Nome:		
1.2	CNPJ / CPF:		
1.3	Endereço:		
1.4	Projeto Arqu		
1.5	Resp. Execu		
2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELAS INFORMAÇÕES E CÁLCULOS			
2.1	Profissional:		
2.2	Telefone:		
3. DADOS DO PROJETO / IMÓVEL			
3.1	Nome do Edifício:	EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL	
3.2	Local da Construção:		
3.3	Cidade / UF:	São José, SC	
3.4	Designação Projeto-padrão da ABNT NBR 12721 mais Semelhante ao Imóvel	R	PP-N
		CS	CL
		CG	CP
			CP1Q
3.5	Quantidade de Unidades Autônomas:	22	
3.6	Padrão de Acabamento:	Normal	
3.7	Número de Blocos:	01	
3.8	Número de Pavimentos:	06	
3.9	Quantidade de Vagas de Estacionamento para Veículos		
3.9.1	Vagas de Estacionamento (Unidades Autônomas):	6	
3.9.2	Vagas de Estacionamento (Acessório de Un. Autônoma):	0	
3.9.3	Vagas de Estacionamento (Área de Uso Comum):	10	
3.10	Área do Lote / Terreno:	796,875 m2	
3.11	Data de Aprovação do Projeto Arquitetônico:	27.09.1984	
3.12	Nº Alvará Aprovação do Projeto Arquitetônico:		
4. INFORMAÇÕES PLANILHAS / QUADROS			
Esta é a primeira folha de um total de 13 folhas, todas numeradas seguidamente e assinadas conjuntamente pelo profissional responsável técnico, incorporador / proprietário, para arquivamento e registro junto ao competente Registro de Imóveis, em atendimento a Lei 4.591, de 16.12.1964.			
5. DATA, LOCAL, ASSINATURAS E CARIMBOS			
DATA:	07.11.2023		
LOCAL:	São José, SC		
Incorporador / Proprietário:	Assinatura:	 	
Profissional: CÁLCULOS	Assinatura:		

OBS: Os Quadros apresentados neste anexo poderão ser reproduzidos, mantendo-se o formato original, sendo vedada a alteração da numeração de quadros e colunas, designações e especificações.

Reconheço a assinatura por AUTÊNTICA de:

Em teste da verdade.

JULIA DA CUNHA
 ESCRIVENTE NOTARIAL
 Selo(s) Digital(is) de Fiscalização do tipo:
 NORMAL: GYG14196-WEOP
 Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br
 Emol.: R\$4,23, FRJ: R\$0,96,ISS: R\$0,12Total: R\$5,31




TABELIONATO de NOTAS e PROTESTO SAO JOSE
FERNANDA WISSELL - TABELIA
 Rua Domingos Furtado, Zinco 27, nº 314, Fátima, Florianópolis - Santa Catarina
 CEP: 88112-200 - Fone: (48) 3201-1100 - E-mail: fwissel@tabelionato.com.br

Julia da Cunha
 Escritora Pública
 Matr. nº 10.123/2023
 E-mail: juliacunha@tabelionato.com.br
 Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL: GYG14196-WEOP
 Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br

Carimbo do Tabelionato de Notas e Protesto de São José

ABNT - NBR 13721

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

QUADRO I - CÁLCULOS DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS

INCORPORADOR: **São José do Sul**

LOCAL DO IMÓVEL: **OBAS**

FOLHA Nº 2

07.11.2023

07.11.2023

07.11.2023

REGISTRO CREA: CAU

Nome: **Julia Maria Guimarães Esteves**

Assinatura: *[Assinatura]*

Data: **07.11.2023**

PROFISSIONAL: **1º Titular de Firma**

CONFIRMAÇÃO DO ATO EM SEU NOME

ARQUITETO ENQUILIBRADO RESERVA DE DIREITO

Empl: R\$ 4,23 + FRU: R\$ 0,98 + IR: R\$ 185 + R\$ 0,21 + R\$ 1,30

Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL - GWY/16499-VP38

0,48% (0,48% de Alíquota) - Valor de Cobrança: R\$ 1.376,70000

0,48% (0,48% de Alíquota) - Valor de Cobrança: R\$ 1.376,70000

Horário de atendimento: 08h às 18h

P A V I M E N T O	ÁREA DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL			ÁREA DE USO PRIVATIVO			ÁREA DE USO COMUM			ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL			ÁREA DE USO COMUM			ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL			ÁREA DE USO PRIVATIVO			ÁREA DE USO COMUM			ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL					
	COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	TOTAIS	COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	TOTAIS	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	TOTAIS	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	TOTAIS	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	TOTAIS	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	TOTAIS	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	TOTAIS	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	TOTAIS	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	TOTAIS	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	TOTAIS	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	TOTAIS	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	TOTAIS	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA	TOTAIS		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
Térreo	219,76000	72,00000	36,00000	291,76000	255,76000						44,24000	0,00000	0,00000	44,24000	44,24000		44,24000	338,00000	300,00000											
Mezanino	168,80000	0,00000	0,00000	168,80000	168,80000						95,20000	0,00000	0,00000	95,20000	95,20000		95,20000	264,00000	264,00000											
1º Pavto.	286,14500	0,00000	0,00000	286,14500	286,14500						31,35500	0,00000	0,00000	31,35500	31,35500		31,35500	297,50000	297,50000											
2º Pavto.	286,14500	0,00000	0,00000	286,14500	286,14500						31,35500	0,00000	0,00000	31,35500	31,35500		31,35500	297,50000	297,50000											
3º Pavto.	284,09000	0,00000	0,00000	284,09000	284,09000						33,41000	0,00000	0,00000	33,41000	33,41000		33,41000	297,50000	297,50000											
Alco	157,76000	0,00000	0,00000	157,76000	157,76000						25,80000	0,00000	0,00000	25,80000	25,80000		25,80000	193,56000	183,56000											
C. Maq./Reserv./	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000						41,76000	0,00000	0,00000	41,76000	41,76000		41,76000	41,76000	41,76000											
Clst./C. Gás	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000						0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000		0,00000	0,00000	0,00000											
TOTAL	1.342,70000	72,00000	36,00000	1.414,70000	1.376,70000						303,12000	0,00000	0,00000	303,12000	303,12000		303,12000	1.717,82000	1.681,82000											
ÁREA REAL GLOBAL (TOTAL DA COLUNA 17)																	303,12000	0,00000	0,00000	303,12000	303,12000	1.717,82000	1.681,82000							
ÁREA DE CONSTRUÇÃO GLOBAL (TOTAL DA COLUNA 18)																	303,12000	0,00000	0,00000	303,12000	303,12000	1.717,82000	1.681,82000							

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

QUADRO II - CÁLCULOS DAS ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

FOLHA Nº 3

REGISTRO CREA: CAU

07.11.2023

INCORPORADOR: **Tabella**

Nome: _____ Assinatura: _____

Data: _____

UNIDADE	ÁREA DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL										ÁREA DA UNIDADE	
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					COEF. CLIENTE					TOTAIS					REAL (23+30+37)	
	COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA		TOTAIS		COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA		TOTAIS		REAL (24+29)	COEF. CLIENTE	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA		TOTAIS		REAL (32+33)	REAL (32+33) x 34	REAL (23+30+37)	REAL (23+30+37) x 37		
20	REAL	COB. COM. TRUÇAO	REAL (20+21)	REAL (20+21) x 24	25	REAL	COB. COM. TRUÇAO	REAL (26+28)	REAL (26+28) x 29	30	31	32	REAL (31+33)	34	35	36	37	38	39			
VG 01	0,00000	12,00000	6,00000	12,00000	6,00000	6,00000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00000	1,31916	1,31916	13,31916	13,31916	7,31916		
VG 02	0,00000	12,00000	6,00000	12,00000	6,00000	6,00000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00000	1,31916	1,31916	13,31916	13,31916	7,31916		
VG 03	0,00000	12,00000	6,00000	12,00000	6,00000	6,00000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00000	1,31916	1,31916	13,31916	13,31916	7,31916		
VG 04	0,00000	12,00000	6,00000	12,00000	6,00000	6,00000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00000	1,31916	1,31916	13,31916	13,31916	7,31916		
VG 05	0,00000	12,00000	6,00000	12,00000	6,00000	6,00000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00000	1,31916	1,31916	13,31916	13,31916	7,31916		
VG 06	0,00000	12,00000	6,00000	12,00000	6,00000	6,00000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00000	1,31916	1,31916	13,31916	13,31916	7,31916		
SALA 01	74,28000	0,00000	0,00000	74,28000	74,28000	74,28000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00000	16,33115	16,33115	90,61115	90,61115	90,61115		
SALA 02	81,83000	0,00000	0,00000	81,83000	81,83000	81,83000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00435	1,31916	0,00000	0,00000	0,00000	13,59390	13,59390	75,42390	75,42390	75,42390		
SALA 03	21,33000	0,00000	0,00000	21,33000	21,33000	21,33000	0,01547	4,66960	0,00000	0,00000	0,01547	4,66960	0,00000	0,00000	0,00000	4,66960	4,66960	26,01960	26,01960	26,01960		
SALA 04	45,97000	0,00000	0,00000	45,97000	45,97000	45,97000	0,03334	10,10983	0,00000	0,00000	0,03334	10,10983	0,00000	0,00000	0,00000	11,56240	11,56240	56,07693	56,07693	56,07693		
SALA 05	52,59000	0,00000	0,00000	52,59000	52,59000	52,59000	0,03814	11,56240	0,00000	0,00000	0,03814	11,56240	0,00000	0,00000	0,00000	10,10693	10,10693	66,18386	66,18386	66,18386		
SALA 06	33,32000	0,00000	0,00000	33,32000	33,32000	33,32000	0,02417	7,32571	0,00000	0,00000	0,02417	7,32571	0,00000	0,00000	0,00000	7,32571	7,32571	40,64571	40,64571	40,64571		
SALA 07	25,25000	0,00000	0,00000	25,25000	25,25000	25,25000	0,01831	5,51545	0,00000	0,00000	0,01831	5,51545	0,00000	0,00000	0,00000	5,51545	5,51545	30,80145	30,80145	30,80145		
SALA 08	38,89000	0,00000	0,00000	38,89000	38,89000	38,89000	0,02876	8,11061	0,00000	0,00000	0,02876	8,11061	0,00000	0,00000	0,00000	8,11061	8,11061	45,00061	45,00061	45,00061		
SALA 09	21,24000	0,00000	0,00000	21,24000	21,24000	21,24000	0,01541	4,66960	0,00000	0,00000	0,01541	4,66960	0,00000	0,00000	0,00000	4,66960	4,66960	25,90981	25,90981	25,90981		
SALA 10	15,86000	0,00000	0,00000	15,86000	15,86000	15,86000	0,01150	3,48897	0,00000	0,00000	0,01150	3,48897	0,00000	0,00000	0,00000	3,48897	3,48897	19,34697	19,34697	19,34697		
AP 101	135,69500	0,00000	0,00000	135,69500	135,69500	135,69500	0,09842	29,83381	0,00000	0,00000	0,09842	29,83381	0,00000	0,00000	0,00000	29,83381	29,83381	165,52881	165,52881	165,52881		
AP 201	135,69500	0,00000	0,00000	135,69500	135,69500	135,69500	0,09842	29,83381	0,00000	0,00000	0,09842	29,83381	0,00000	0,00000	0,00000	29,83381	29,83381	165,52881	165,52881	165,52881		
AP 301	127,46000	0,00000	0,00000	127,46000	127,46000	127,46000	0,09245	28,02326	0,00000	0,00000	0,09245	28,02326	0,00000	0,00000	0,00000	28,02326	28,02326	155,48326	155,48326	155,48326		
AP 102	130,45000	0,00000	0,00000	130,45000	130,45000	130,45000	0,09462	28,68064	0,00000	0,00000	0,09462	28,68064	0,00000	0,00000	0,00000	28,68064	28,68064	159,13064	159,13064	159,13064		
AP 202	130,45000	0,00000	0,00000	130,45000	130,45000	130,45000	0,09462	28,68064	0,00000	0,00000	0,09462	28,68064	0,00000	0,00000	0,00000	28,68064	28,68064	159,13064	159,13064	159,13064		
AP 302 (DUPLIX)	294,39000	0,00000	0,00000	294,39000	294,39000	294,39000	0,21353	64,72438	0,00000	0,00000	0,21353	64,72438	0,00000	0,00000	0,00000	64,72438	64,72438	359,11438	359,11438	359,11438		
TOTAIS	1342,70000	72,00000	38,00000	1414,70000	1378,70000	1378,70000	1,00000	303,12000	0,00000	0,00000	1,00000	303,12000	0,00000	0,00000	0,00000	303,12000	303,12000	1681,82000	1681,82000	1681,82000		

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS SÃO JOSÉ
FERNANDA WISSEL TABELLA
 Rua Domingos Avarej, Zanjari, 2772 - Jd. L. Caminhada - São. João - Santos, Catarina -
 CEP: 88117-200 - Fone: (49) 3064-9700 - www.tabelionatoboy.com.br

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

ABINT - NBR 12721

QUADRO III - Avaliação do Custo Global e do Preço por M² da construção

FOLHA Nº 4

LOCAL DO IMÓVEL:

INCORPORADOR

Nome: _____ Nome: _____
 Assin: _____ Assin: _____
 Data: 07.11.2023 Data: 07.11.2023 REGISTRO CREA: _____

1. Projeto Padrão (Lei 4951 Art. que mais se assemelha ao da incorporação projetada

DESIGNAÇÃO	PADRÃO DE ACABAMENTO	NUMERO DE PAVIMENTOS	DEPENDENCIA DE USO PRIVATIVO DA UNIDADE AUTONOMA				Área de Construção privativa da unidade autônoma
			Quartos	Salas	Banheiros e WC	Quartos Empregados	
CR	PP	5 + MEZANINO	2	1	2	1	135,69500 m2

2. Sindicatos que fornecem o Custo Unitário Básico : SINDUSCON-Sindicato das Indústrias de Construção Civil/Fpolis-SC

3. Custo Unitário Básico : R\$ R\$ 2.754,98 /m2 (NOVOEMBRO de 2023) (MES) (ANO)

4. Áreas Globais do prédio projetado

4.1. Área real privativa, global	(QI, Σ 5)	1414,70000	M2	(82,354379)
4.2. Área real de uso comum, global	(QI, Σ 10 + Σ 15)	303,12000	M2	(17,645621)
4.3. Área real global	(QI, Σ 17)	1717,82000	M2	(100,000000)
4.4. Área de construção, privativa global	(QI, Σ 6)	1378,70000	M2	(81,976668)
4.5. Área de construção, de uso comum, global	(QI, Σ 11 + Σ 16)	303,12000	M2	(18,023332)
4.6. Área de construção, global	(QI, Σ 18)	1681,82000	M2	(100,000000)

5. Área de construção global (4,6) x custo unitário básico (3) R\$ 4.633.380,46

6. Parcelas adicionais não consideradas no projeto padrão

6.1. Fundações especiais (no projeto padrão foram consideradas fundações diretas à 2,50 m)

6.2. Elevadores

6.3. Equipamentos e instalações de:

6.3.1. Fogões

6.3.2. Aquecedores

6.3.3. Bombas de Recalque

6.3.4. Inceneração

6.3.5. Ar Condicionado

6.3.6. Calefação

6.3.7. Ventilação e Exaustão

6.3.8. Garagem

6.3.9 " Play Ground "

6.3.10

6.3.11

6.4. Obras e serviços complementares:

6.4.1. Terraplanagem

6.4.2. Urbanização

6.4.3. Recreação (piscinas, campos de esporte)

6.4.4. A Jardinamento

6.4.5. Ligações de serviços públicos (Art. 91)

6.4.6. Instalações e regulamentação do condomínio

6.4.7. Terraplanagem

6.4.8. Terraplanagem

6.4.9. Terraplanagem

6.5. Outros serviços discriminados em anexo

7. 1º Sub Total R\$ 4.633.380,46

8. Impostos e Taxas

9. Projeto

9.1. Honorários do autor do projeto Arquitetônico

9.2. Honorários do autor do projeto Estrutural

9.3. Honorários do autor do projeto de Instalação

9.4

9.5

10. 2º Sub Total R\$ 4.633.380,46

11. Remuneração do construtor

12. Remuneração do Incorporador

13. Custo Global da Construção R\$ 4.633.380,46

14. Preço por M² da construção: (13) / (4,6) R\$ 2.754,98

NB - OS VALORES CORRESPONDENTES AOS ITENS 9.1, 9.2 E 9.3 QUANDO AINDA NÃO CONTRATADOS SERAO CALCULADOS DE ACORDO COM AS TABELAS FORNECIDAS PELOS RESPECTIVOS ORGAOS DE CLASSE.

MARIA GABRIELA
 TABELADORA DE OBRAS
 OAB Nº 101.100


DR. JULIO GUILHERME MARGARIDA
 Tabelado
 Rua Emílio Mello, 277 - Centro
 Fone: (49) 396-8500
 PALHOÇA - SANTA CATARINA
 Horário de Funcionamento das 9 às 18hs

Reconheço a assinatura por AUTENTICA de:

Palhoça, (SC), 09 de Novembro de 2023

Em teste da verdade

JULIA DA CUNHA
 ESCRIVENTE NOTARIAL
 Selo(s) Digital(is) de Fiscalização do tipo
 NORMAL: GYG14291-NICP
 Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br



Emol.: R\$4,23, FRJ R\$0,96,ISS: R\$0,12Total: R\$5,31

AV. CUSTO GLOBAL CONST. IPREÇO P/M2 DA CONSTRUÇÃO

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

QUADRO IV - AVALIAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA
COLUNAS 39 À 48

LOCAL DO IMÓVEL:

INCORPORADOR

Nome: _____
Assinatura: _____
Data: _____

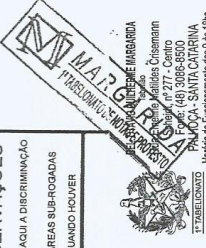
Nome: _____
Assinatura: _____
Data: _____

REGISTRO CREA: CAU 07.11.2023

OBSERVAÇÕES

INDICAR AQUI A DISCRIMINAÇÃO DAS ÁREAS SUB-ROGADAS QUANDO HOUVER

DESIGNAÇÃO DA UNIDADE	ÁREA DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA		COEF. CONS. REL. DA UNIDADE	CUSTO	CUSTO SUB-ROGADA À UNIDADE AUTÔNOMA	COEF. DA CONSTR. DA ÁREA SUB-ROGADA	COEF. CONSTR. ROG	CUSTO DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA	ÁREA TOTAL	VALOR TOTAL	COEF. DE CONSTR. TOTAL	OBSERVAÇÕES
	ÁREA DE CONSTR.	ÁREA SUB-ROGADA										
39 (21)	40 (38)	43	42	41	44	43	45	46	47	48		
VG 01	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435	R\$ 20.164,13	R\$ 20.164,13	0,00435	40 / Σ 46	R\$ 20.164,13	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435	(42+45)
VG 02	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435	R\$ 20.164,13	R\$ 20.164,13	0,00435		R\$ 20.164,13	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435	
VG 03	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435	R\$ 20.164,13	R\$ 20.164,13	0,00435		R\$ 20.164,13	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435	
VG 04	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435	R\$ 20.164,13	R\$ 20.164,13	0,00435		R\$ 20.164,13	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435	
VG 05	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435	R\$ 20.164,13	R\$ 20.164,13	0,00435		R\$ 20.164,13	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435	
VG 06	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435	R\$ 20.164,13	R\$ 20.164,13	0,00435		R\$ 20.164,13	7,31916	R\$ 20.164,13	0,00435	
SALA 01	90,61115	R\$ 249.631,90	0,05388	R\$ 249.631,90	R\$ 249.631,90	0,05388		R\$ 249.631,90	90,61115	R\$ 249.631,90	0,05388	
SALA 02	75,42390	R\$ 207.791,34	0,04485	R\$ 207.791,34	R\$ 207.791,34	0,04485		R\$ 207.791,34	75,42390	R\$ 207.791,34	0,04485	
SALA 03	26,01960	R\$ 71.663,47	0,01547	R\$ 71.663,47	R\$ 71.663,47	0,01547		R\$ 71.663,47	26,01960	R\$ 71.663,47	0,01547	
SALA 04	56,07693	R\$ 154.490,82	0,03334	R\$ 154.490,82	R\$ 154.490,82	0,03334		R\$ 154.490,82	56,07693	R\$ 154.490,82	0,03334	
SALA 05	64,15240	R\$ 176.738,58	0,03814	R\$ 176.738,58	R\$ 176.738,58	0,03814		R\$ 176.738,58	64,15240	R\$ 176.738,58	0,03814	
SALA 06	40,64571	R\$ 111.978,12	0,02417	R\$ 111.978,12	R\$ 111.978,12	0,02417		R\$ 111.978,12	40,64571	R\$ 111.978,12	0,02417	
SALA 07	30,80145	R\$ 84.857,37	0,01831	R\$ 84.857,37	R\$ 84.857,37	0,01831		R\$ 84.857,37	30,80145	R\$ 84.857,37	0,01831	
SALA 08	45,00051	R\$ 123.975,78	0,02676	R\$ 123.975,78	R\$ 123.975,78	0,02676		R\$ 123.975,78	45,00051	R\$ 123.975,78	0,02676	
SALA 09	25,90981	R\$ 71.381,01	0,01541	R\$ 71.381,01	R\$ 71.381,01	0,01541		R\$ 71.381,01	25,90981	R\$ 71.381,01	0,01541	
SALA 10	19,34697	R\$ 53.300,51	0,01150	R\$ 53.300,51	R\$ 53.300,51	0,01150		R\$ 53.300,51	19,34697	R\$ 53.300,51	0,01150	
AP. 101	165,52881	R\$ 456.028,55	0,09842	R\$ 456.028,55	R\$ 456.028,55	0,09842		R\$ 456.028,55	165,52881	R\$ 456.028,55	0,09842	
AP. 201	165,52881	R\$ 456.028,55	0,09842	R\$ 456.028,55	R\$ 456.028,55	0,09842		R\$ 456.028,55	165,52881	R\$ 456.028,55	0,09842	
AP. 301	159,13064	R\$ 428.353,28	0,09245	R\$ 428.353,28	R\$ 428.353,28	0,09245		R\$ 428.353,28	159,13064	R\$ 428.353,28	0,09245	
AP. 102	159,13064	R\$ 438.401,74	0,09462	R\$ 438.401,74	R\$ 438.401,74	0,09462		R\$ 438.401,74	159,13064	R\$ 438.401,74	0,09462	
AP. 202	159,13064	R\$ 438.401,74	0,09462	R\$ 438.401,74	R\$ 438.401,74	0,09462		R\$ 438.401,74	159,13064	R\$ 438.401,74	0,09462	
AP. 302 (DUPLICATE)	359,11438	R\$ 989.352,92	0,21353	R\$ 989.352,92	R\$ 989.352,92	0,21353		R\$ 989.352,92	359,11438	R\$ 989.352,92	0,21353	
TOTAIS	1681,82000	R\$ 4.633.380,46	1,00000	R\$ 4.633.380,46	R\$ 4.633.380,46	1,00000		R\$ 4.633.380,46	1681,82000	R\$ 4.633.380,46	1,00000	



Reconheço a assinatura por AUTÊNTICA de

Em testada verdade

JULIA DA CUNHA
ESCREVANTE NOTARIAL
Selo(s) Digital(is) de Escalzação do Tipo
NORMAL: GYGL425219NH
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br

Emol.: R\$4,23, FRJ R\$0,96,ISS: R\$0,12Total: R\$5,31



RECONHECIMENTO DE
* FIRMA NO VERSO
 CARTÓRIO

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVILIS
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Artigo 32 e ABNT NBR 12721)

QUADRO IV A - Avaliação do Custo de Construção de Cada Unidade Autônoma e Cálculo do Re-rateio de Sub-rogação - Colunas 39 a 62 Folha Nº 6

Rua Joaquim Vaz, nº 1360, Kobrasol,
São José, SC.

LOCAL DO IMÓVEL

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

INCORPORADOR

NOME:

ASSINATURA:

DATA: 07.11.2023

INCORPORADOR

NOME: TABEÃO

ASSINATURA:

DATA: 07.11.2023

Designação da Unidade	Custo de Construção Autônoma										Re-rateio do Custo (Quando houver unidade(s) dada(s) em pagamento do Terreno)					CAU		Diferença (unidades que suportam o custo da construção)
	Área Equivalente em Área de Custo Próprio das Unidades	Custo	Coefficiente de Proporcionalidade (para rateio do custo da construção)	Coefficiente de Proporcionalidade das unidades que suportam o custo da construção	Coefficiente de Rateio de Construção Total (re-rateio do coeficiente de proporcionalidade e incorpora coeficiente das unidades de terreno)	Área Equivalente em Área de Custo Próprio das Áreas que suportam o custo próprio + quota da área sub-rogada)	Custo da Construção Total (re-rateio do custo)	Custo da Sub-rogação Suportado por Cada Unidade	Área Real das Unidades Sub-rogadas	Quota da Área Real dada em Pagamento do Terreno	Total (total de unidades idênticas sub-rogadas ou não)	Sub-rogadas	Quantidade (Número de Unidades Idênticas)					
(Q.II - 19)	(Q.II - 38)	91 x Item 13 Q.I	(Q.II - 31)	(42)	(43 / E43)	(44 x E40)	44 x Item 13 Q.I	(46 - 41)	(Q.II - 37)	(44 x E46)	50	51	(60 - 51)					
VG 01	7.31916	20164,13	0,00435	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
VG 02	7.31916	20164,13	0,00435	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
VG 03	7.31916	20164,13	0,00435	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
VG 04	7.31916	20164,13	0,00435	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
VG 05	7.31916	20164,13	0,00435	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
VG 06	7.31916	20164,13	0,00435	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
SALA 01	90,61115	249631,80	0,05388	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
SALA 02	75,42390	207791,34	0,04485	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
SALA 03	26,01960	71663,47	0,01547	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
SALA 04	56,07693	154490,82	0,03334	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
SALA 05	64,15240	176738,68	0,03814	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
SALA 06	40,64571	111978,12	0,02417	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
SALA 07	30,80145	84857,37	0,01831	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
SALA 08	45,00061	123975,78	0,02676	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
SALA 09	25,90981	71381,01	0,01541	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
SALA 10	19,34697	53300,51	0,01150	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
AP. 101	165,52881	456028,55	0,09642	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
AP. 201	165,52881	456028,55	0,09642	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
AP. 301	155,48326	428353,28	0,09245	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
AP. 102	159,13064	438401,74	0,09462	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
AP. 202	159,13064	438401,74	0,09462	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
AP. 302 (DUPLIX)	359,11438	989352,92	0,21353	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000	0,00000	1,00000					
TOTAIS	1661,82000	4633380,46	1,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	22,00000	0,00000	22,00000					

OBSERVAÇÃO (Indicar Unidades Sub-rogadas)



Selo(s) Digital(is) de Fiscalização do ITCM
NORMAL: 8XG14293-WAAA
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br



Emol.: R\$4,23, FRJ R\$0,96,ISS: R\$0,12Total: R\$5,31

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Artigo 32 e ABNT NBR 12721)

QUADRO IV B - Resumo das Áreas Reais para os Atos de Registro e Escrituração - Colunas A a G

Folha Nº 7

LOCAL DO IMÓVEL

INCORPORADOR

NOME:
ASSINATURA:
DATA:

NOME: **1º ARES**
ASSINATURA:
DATA: 07.11.2023

REGISTRO CREA:

DESIGNAÇÃO DA UNIDADE (19)	ÁREAS REAIS (20)				ÁREA REAL COMUM (28 + 35)	ÁREA REAL TOTAL (37) = (D + E)	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE (31)	QUANTIDADE (Número de Unidades Idênticas)	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA (PRINCIPAL) B	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (ACESSÓRIAS) C	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (23) = (B + C) D	ÁREA REAL PRIVATIVA (24) = (B + C) E					
VG 01	12,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916	0,00435	1,00000		
VG 02	12,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916	0,00435	1,00000		
VG 03	12,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916	0,00435	1,00000		
VG 04	12,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916	0,00435	1,00000		
VG 05	12,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916	0,00435	1,00000		
VG 06	12,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916	0,00435	1,00000		
SALA 01	74,28000	0,00000	74,28000	16,33115	90,61115	0,05388	1,00000		
SALA 02	61,83000	0,00000	61,83000	13,59390	75,42390	0,04485	1,00000		
SALA 03	21,33000	0,00000	21,33000	4,68960	26,01960	0,01547	1,00000		
SALA 04	45,97000	0,00000	45,97000	10,10693	56,07693	0,03334	1,00000		
SALA 05	52,59000	0,00000	52,59000	11,56240	64,15240	0,03814	1,00000		
SALA 06	33,32000	0,00000	33,32000	7,32571	40,64571	0,02417	1,00000		
SALA 07	25,25000	0,00000	25,25000	5,55145	30,80145	0,01831	1,00000		
SALA 08	36,89000	0,00000	36,89000	8,11061	45,00061	0,02676	1,00000		
SALA 09	21,24000	0,00000	21,24000	4,66981	25,90981	0,01541	1,00000		
SALA 10	15,86000	0,00000	15,86000	3,48697	19,34697	0,01150	1,00000		
AP. 101	135,69500	0,00000	135,69500	29,83381	165,52881	0,08842	1,00000		
AP. 201	135,69500	0,00000	135,69500	29,83381	165,52881	0,08842	1,00000		
AP. 301	127,46000	0,00000	127,46000	28,02326	155,48326	0,08245	1,00000		
AP. 102	130,45000	0,00000	130,45000	28,68064	159,13064	0,09462	1,00000		
AP. 202	130,45000	0,00000	130,45000	28,68064	159,13064	0,09462	1,00000		
AP. 302 (DUPLEX)	294,39000	0,00000	294,39000	64,72438	359,11438	0,21359	1,00000		
TOTAIS	1414,70000	0,00000	1414,70000	303,12000	1717,82000	1,00000	22,00000		

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Artigo 32 e ABNT NBR 12721)

QUADRO IV B I - Resumo das Áreas Reais para os Atos de Registro e Escrituração - Colunas A a J

Folha N° 8

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Joaquim Vaz, nº 1360, Kobrasol, São José, SC

INCORPORADOR

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

TABULADO
São José, SC

NOME: _____
ASSINATURA: _____
DATA: _____

DATA: 07.11.2023

REGISTRO CREA: CAU

DESIGNAÇÃO DA UNIDADE (19)	ÁREAS REAIS						ÁREA DE TERRENO			COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE (31)	QUANTIDADE (Número de Unidades Idênticas)	OBSERVAÇÕES
	A	B	C	D	E	F	G	H	I			
VG 01	12,00000	0,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916	2,84290	0,62504	3,46794	0,00435	1,00000	
VG 02	12,00000	0,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916	2,84290	0,62504	3,46794	0,00435	1,00000	
VG 03	12,00000	0,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916	2,84290	0,62504	3,46794	0,00435	1,00000	
VG 04	12,00000	0,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916	2,84290	0,62504	3,46794	0,00435	1,00000	
VG 05	12,00000	0,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916	2,84290	0,62504	3,46794	0,00435	1,00000	
VG 06	12,00000	0,00000	0,00000	12,00000	1,31916	13,31916	2,84290	0,62504	3,46794	0,00435	1,00000	
SALA 01	74,28000	0,00000	0,00000	74,28000	16,33115	90,61115	35,19513	7,73798	42,93311	0,05388	1,00000	
SALA 02	61,83000	0,00000	0,00000	61,83000	13,59390	75,42390	29,29611	6,44102	35,73713	0,04485	1,00000	
SALA 03	21,33000	0,00000	0,00000	21,33000	10,10652	31,43652	10,10652	2,22201	12,32853	0,01547	1,00000	
SALA 04	45,97000	0,00000	0,00000	45,97000	10,10693	56,07693	21,78137	4,76884	26,57021	0,03334	1,00000	
SALA 05	52,59000	0,00000	0,00000	52,59000	11,56240	64,15240	24,91804	5,47846	30,39650	0,03814	1,00000	
SALA 06	33,32000	0,00000	0,00000	33,32000	7,32571	40,64571	15,78758	3,47105	19,25863	0,02417	1,00000	
SALA 07	25,25000	0,00000	0,00000	25,25000	5,55145	30,80145	11,86388	2,83037	14,59425	0,01831	1,00000	
SALA 08	36,89000	0,00000	0,00000	36,89000	8,11061	45,00061	17,47911	3,84295	21,32206	0,01541	1,00000	
SALA 09	21,24000	0,00000	0,00000	21,24000	4,66981	25,90981	10,06387	2,21264	12,27651	0,01150	1,00000	
SALA 10	15,86000	0,00000	0,00000	15,86000	3,46697	19,32697	7,51474	1,65218	9,16692	0,01150	1,00000	
AP. 101	135,69500	0,00000	0,00000	135,69500	29,83381	165,52881	64,29461	14,13576	78,43037	0,09842	1,00000	
AP. 201	135,69500	0,00000	0,00000	135,69500	29,83381	165,52881	64,29461	14,13576	78,43037	0,09842	1,00000	
AP. 301	127,46000	0,00000	0,00000	127,46000	28,02326	155,48326	60,39272	13,27790	73,67062	0,09245	1,00000	
AP. 102	130,45000	0,00000	0,00000	130,45000	28,68064	159,13064	61,80943	13,58938	75,39881	0,09462	1,00000	
AP. 202	130,45000	0,00000	0,00000	130,45000	28,68064	159,13064	61,80943	13,58938	75,39881	0,09462	1,00000	
AP. 302 (DUPLEX)	294,39000	0,00000	0,00000	294,39000	64,72438	359,11438	139,84870	30,66752	170,15452	0,21353	1,00000	
TOTAIS	1414,70000	0,00000	0,00000	1414,70000	303,12000	1717,82000	653,25157	143,62343	796,87500	1,00000	22,00000	

RECONHECIMENTO DE



ESCRITURA PÚBLICA
Selo(s) Digital(is) de Fiscalização de tipo:
NORMAL: GYG14289-4DFC
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br



Emol.: R\$4,23, RJ: R\$0,96, ISS: R\$0,12 Total: R\$5,31

ABNT - NBR 12721 **INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**

QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS **FOLHA Nº 9**

LOCAL DO IMÓVEL :

INCORPORADOR **PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO**
Nome: _____ Nome: _____
Assin: _____ Assin: _____
Data: _____ Data: 4/15/2017

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO _____ : São José, SC
TIPO DE EMPREENDIMENTO _____ : Residencial e Comercial
NÚMERO DE PAVIMENTOS _____ : 05 + mezanino
NÚMERO DE UNIDADES _____ : 22 (vinte e duas)
NÚMERO DE APARTAMENTOS _____ : 06 (seis)
NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM _____ : 06 (seis)
NÚMERO DE SALAS COMERCIAIS _____ : 10 (dez)

DENOMINAÇÃO DAS UNIDADES :
O empreendimento é composto de 01 (hum) bloco, com os seguintes pavimentos e unidades:
- Térreo: Salas nºs 01, 02, 03, 04 e 05.
- Mezanino: Sobre Loja da Sala 01 e Salas nºs 06, 07, 08, 09 e 10.
- 1º Pavimento: Apartamentos nºs 101 e 102.
- 2º Pavimento: Apartamentos nºs 201 e 202.
- 3º Pavimento: Apartamento nº 301 e 1º piso do Apartamento Duplex nº 302.
- Ático: 2º piso do Apartamento Duplex nº 302.
Externamente ao bloco localizam-se 06 (seis) vagas de garagem descobertas de nºs 01, 02, 03, 04, 05 e 06; central de gás; depósito temporário de lixo; casa de máquinas; reservatório; cisterna; e 10 (dez) vagas de estacionamento de veículos descobertas de nºs 01 a 10, de uso comum comercial e rotativas. Sendo a a vaga 06 para idoso e a vaga 07 pne.

PROPRIETÁRIO DO TERRENO _____ :
ÁREA DO TERRENO _____ : 796,875 M2
RESPONSÁVEL PELO PROJETO _____ :
DATA DE APROVAÇÃO DO PROJETO NA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ : 27.09.1984
Nº DE REGISTRO DO PROJETO NA PMSJ :



BEL OTAVIO GUILHERME BARRONETTO
TABELIONÁRIO DE NOTAS E PROTESTOS
Rua Emeline Matêles Ciesmann
Edifício 16 27/05
PALHOÇA - SANTA CATARINA
Instituto de Fundamentos das 8 às 18hs

Reconheço a assinatura por AUTÊNTICA de _____

JULIA DA CUNHA
ESCREVENTE NOTARIAL
Selo(s) Digital(is) de Fiscalização do bloco:
NORMAL: GYG14288-UAS7



Horizontal stamp with QR code and text: TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS SA... FERNANDA WISSEL TABELIA... Ar 419 CIRCULAR... O ressenhamento de firma... E-mail: R4.423@FRJ... R4.096@RSJ... R4.021@RSJ... Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL - GYG14288-UAS7... Confirmação de dados

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

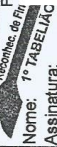
QUADRO VIII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS
(DEPENDÊNCIAS DE USO COMUM)

ABNT - NBR 12721 FOLHA Nº 12

LOCAL DO IMÓVEL: **São José, SC**

INCORPORADOR

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO

Nome: **ser ojs**
Assinatura: 
Data: **07.11.2023**

REGISTRO CREA: CAU

DEPENDÊNCIAS	PISOS			PAREDES			TETOS			PEITORIS
	REVESTIMENTO	ACABAMENTO	SOLEIRA	REVESTIMENTO	ACABAMENTO	SOLEIRA	REVESTIMENTO	ACABAMENTO	SOLEIRA	
Hall de Entrada	Cerâmico	Rejuntado		Rebóco Único	Pintura Acrílica		Rebóco Único	Pintura Acrílica		
Hall Elevador	Idem	Idem		Idem	Idem		Idem	Idem		
Escada	Idem	Idem		Idem	Idem		Idem	Idem		
Dep. Mat. Limpeza	Idem	Idem		Idem	Idem		Idem	Idem		

Reconheço a assinatura por/AUTÊNTICA de...

Em teste de verdade

JULIA DA CUNHA
ESCREVENTE NOTARIAL
NORMA: GYG14215-0YCB
Confira os dados do Ito em: seio.tjse.jus.br

Horário de Funcionamento das 9 às 18hs
PALHOÇA - SANTA CATARINA
Fone: (47) 3086-5500
CNPJ: 17.177.777-00
Rua Manoel Joaquim de Moraes, 100 - Centro

Em teste de verdade

Em: R\$ 4,23 - FU: R\$ 0,96, ISS: R\$ 0,12 Total: R\$ 5,31

TABELIONATO de NOTAS e PROTESTO SÃO JOSÉ
FERNANDA WISSEL - TABELIA
Rua Doméstica, 100 - Santa Catarina
CNPJ: 06.917.208-7 Fone: (47) 3084-9700 - www.tabelionatosaojose.com.br

RECONHECIMENTO

Julia Maria Guimarães, Escrevente
AR: R\$ 2,23 - FU: R\$ 0,96 - ISS: R\$ 0,21 = R\$ 3,40
Selo Digital de Ficalização do tipo NORMAL - GW: 16632-9/06
CNPJ: 06.917.208-7 Fone: (47) 3084-9700 - www.tabelionatosaojose.com.br

Horário de atendimento: 09h às 18h

