



**A NOVA NBR 12721/2006**

## Lei 4591- Artigo 53

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 artigo 54.*

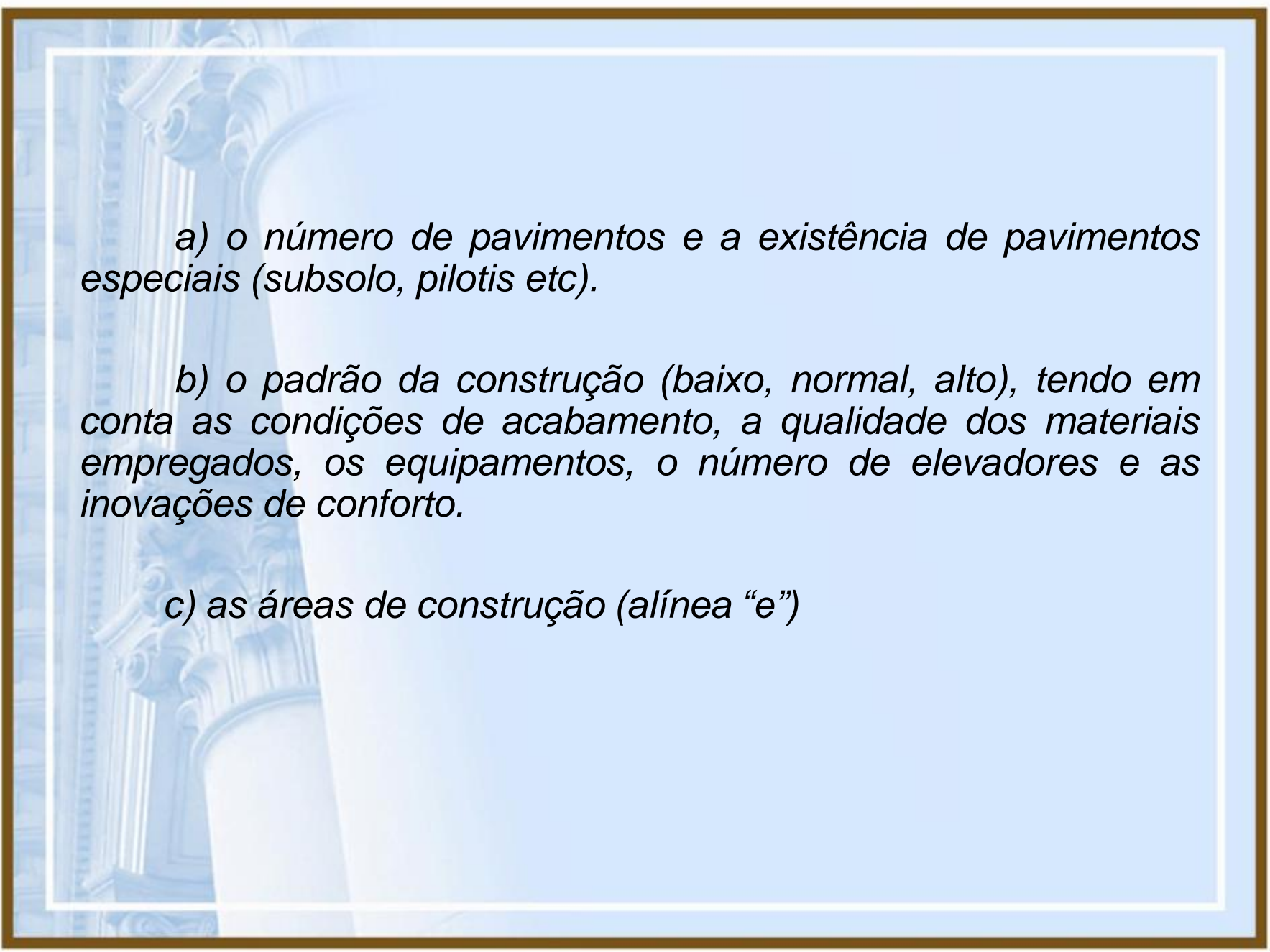
*II - critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no artigo 59.*

*III - critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea H, do artigo 32.*

*IV - modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no artigo 32 (alínea G).*

*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 artigo. 48.*

*§ 1º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:*



*a) o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, pilotis etc).*

*b) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto.*

*c) as áreas de construção (alínea “e”)*

# BREVE HISTÓRICO

## **1.965 – Projeto PNB 140 da ABNT**

- NB 140 da ABNT
- Deveria sofrer atualização periódica

## **1.993 – Primeira atualização com a publicação da NBR 12.721/92**

- Manteve os 24 projetos residenciais iniciais da NB 140, mesmo sendo fora da realidade do mercado

## 1.999 - “Revisão de Emergência”

- Manteve-se integralmente a versão da NBR 12.721/92 no que diz respeito aos projetos habitacionais.
- Mudou a unidade monetária.
- Pequenas correções nos Quadros III e IV.
- Inclusão de 4 novos projetos construtivos:
  - \* CS – prédios de escritórios comerciais (C), com os andares divididos em salas (S)
  - \* CL – prédios de escritórios comerciais (C), com os andares corridos livres (L)
  - \* CG – prédios comerciais (C), em forma de galpão industrial (G)
  - \* CP-1Q - casa (C) popular (P), com 1 dormitório



- **Nomenclatura para designação dos projetos padrões:**

- \* C – comercial


- \* Numerais 4 – 8 – 12 e 16 - para a quantidade de pavimentos

- \* Letras B – N – A - para padrão de acabamento

- Os Sindicatos Estaduais da Construção – SINDUSCON – decidiram, cada um a seu modo, escolher o “CUB PADRÃO” para seus Estados, conforme tabela no próximo slide.

<b>UNIDADE DA FEDERAÇÃO</b>	<b>CUB PADRÃO ADOTAD O</b>
<b>AMAZONAS, CEARÁ, GOIÁS, MATO GROSSO, MATO GROSSO DO SUL, MINAS GERAIS, PARÁ, PARAÍBA, PARANÁ, RIO DE JANEIRO, SÃO PAULO</b>	<b>H8-2N</b>
<b>BAHIA, MARANHÃO</b>	<b>H1-3N</b>
<b>ALAGOAS</b>	<b>H8-3N</b>
<b>DISTRITO FEDERAL, ESPÍRITO SANTO, RIO GRANDE DO SUL, SANTA CATARINA</b>	<b>MÉDIO</b>
<b>PERNAMBUCO</b>	<b>H4-2N</b>
<b>ACRE, RONDONIA</b>	<b>H1-2N</b>
<b>SERGIPE</b>	<b>H1-2B</b>



The background of the slide features a light blue gradient with a faint, semi-transparent image of classical architectural columns on the left side. The columns are white with detailed capitals and fluted shafts. The entire slide is framed by a thin brown border.

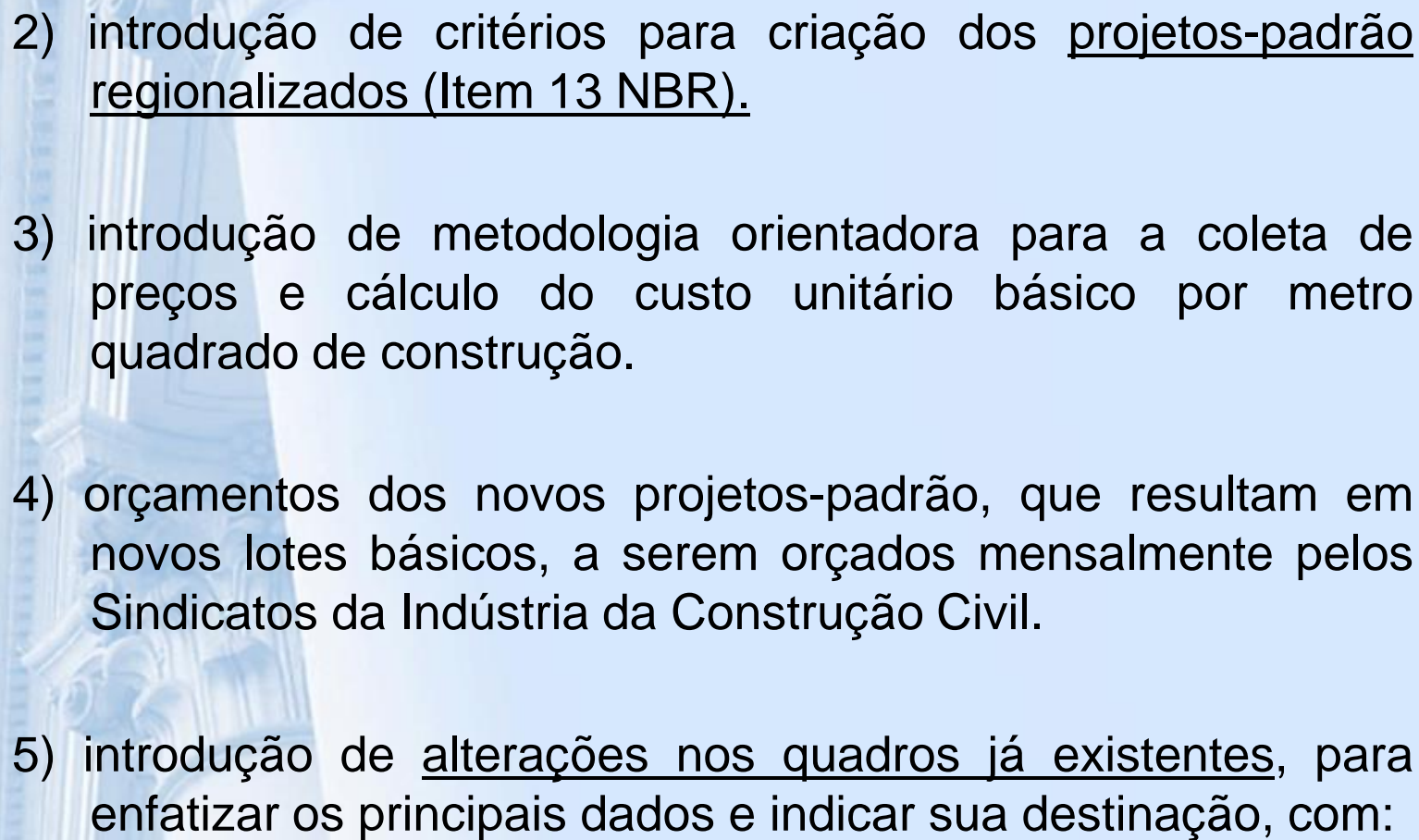
**2 – A NOVA NBR  
12.721/2006 (em vigor  
desde 01/02/2007)**

# MANUTENÇÃO DOS CONCEITOS TEÓRICOS

## - ALTERAÇÕES

1) novos projetos-padrão diferentes dos anteriores, com inclusão de subsolos e novas especificações de acabamento, que são resumidos da seguinte maneira:

- R1.B , R1.N, R1.A
- RP1Q
- PIS
- PP-B, PP-N
- R8-B, R8-N, R8-A
- R16-N, R16-A
- CSL-8
- CSL-16
- CAL-8
- GI

- 
- 2) introdução de critérios para criação dos projetos-padrão regionalizados (Item 13 NBR).
  - 3) introdução de metodologia orientadora para a coleta de preços e cálculo do custo unitário básico por metro quadrado de construção.
  - 4) orçamentos dos novos projetos-padrão, que resultam em novos lotes básicos, a serem orçados mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil.
  - 5) introdução de alterações nos quadros já existentes, para enfatizar os principais dados e indicar sua destinação, com:

5.a - Explicitação obrigatória nos quadros desta Norma da numeração ou identificação das unidades autônomas.

5.b - Criação dos novos quadros **INFORMAÇÕES PRELIMINARES** e **RESUMO DAS ÁREAS REAIS**, a serem usados nos atos de registro e escrituração.

- criação de quadro específico (quadro IV.B).

- desmembramento do conceito de área privativa, que passa a ser **ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL** e **ÁREA PRIVATIVA PROVISÓRIA**.

6) Alteração do Quadro IV da NBR 12.721/99 para Quadro IV-A .



# 3 – DEFINIÇÕES

**3.1 Projeto arquitetônico aprovado:** Conjunto de pranchas da edificação aprovado pela autoridade local competente.

**NOTA:** CONSTITUI UM DOS DOCUMENTOS A SER ARQUIVADO NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, CONFORME ARTIGO 32, ALÍNEA D, DA LEI 4591/64.

**3.2 Projetos da edificação:** Conjunto de estudos e desenhos constantes nos projetos arquitetônico, estrutural, de instalações etc., da obra objeto de incorporação ou instituição de condomínio discriminados na ABNT NBR 12722, utilizados para atendimento ao artigo 59 da Lei 4591/64.

**ARTIGO 59:** No regime de construção por administração, será obrigatório constar do respectivo contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado com estrita observância dos critérios e normas referidos no inciso II, do art. 53 e a data em que se iniciará efetivamente a obra.



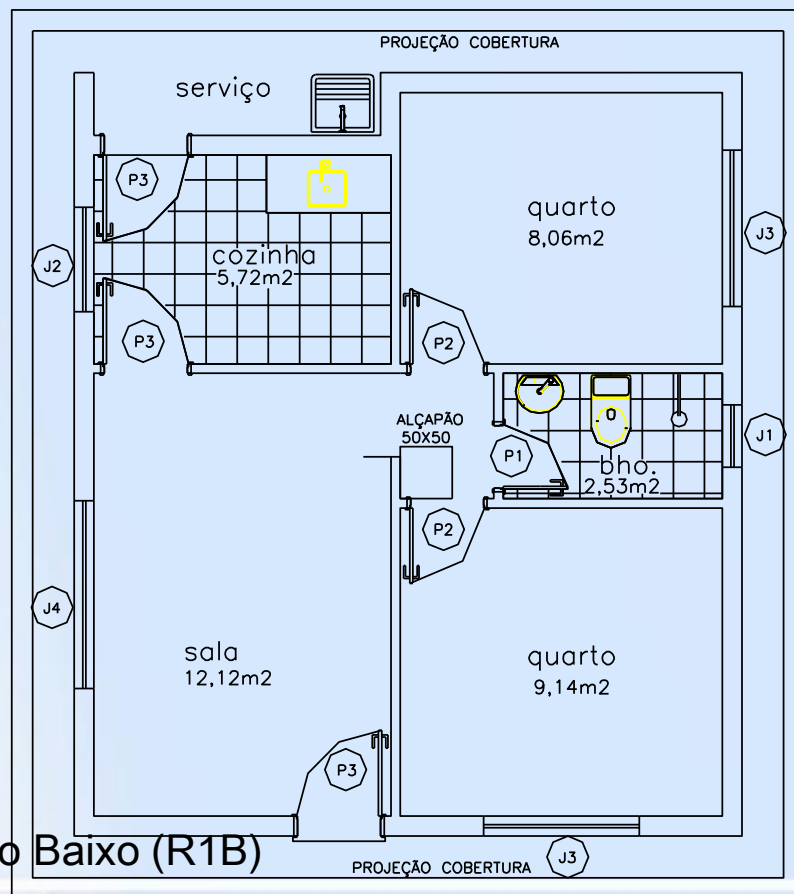
**3.3 Projetos padrão:** Projetos selecionados para representar os diferentes tipos de edificações, que são usualmente objeto de incorporação para construção em condomínio e conjunto de edificações, definidos por suas características principais:

- 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.
- e) número total de unidades.

**NOTA:** ESTAS CARACTERÍSTICAS SERVEM DE BASE AOS SINDICATOS DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA O CÁLCULO DOS CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS.

# Térreo, Área Real=58,64 m<sup>2</sup>

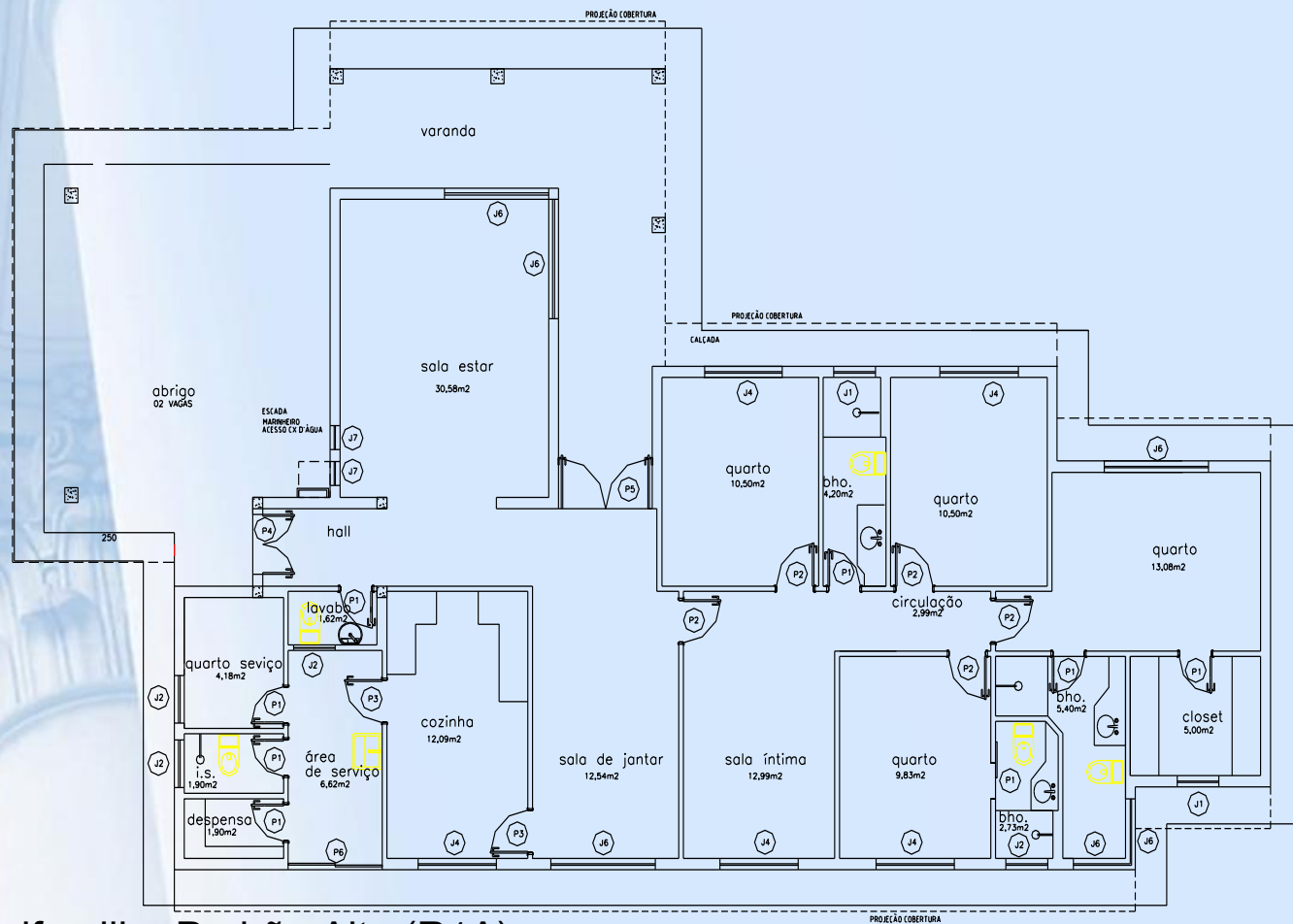
## Área equivalente: 51,94 m<sup>2</sup>



Unidade Unifamiliar Padrão Baixo (R1B)



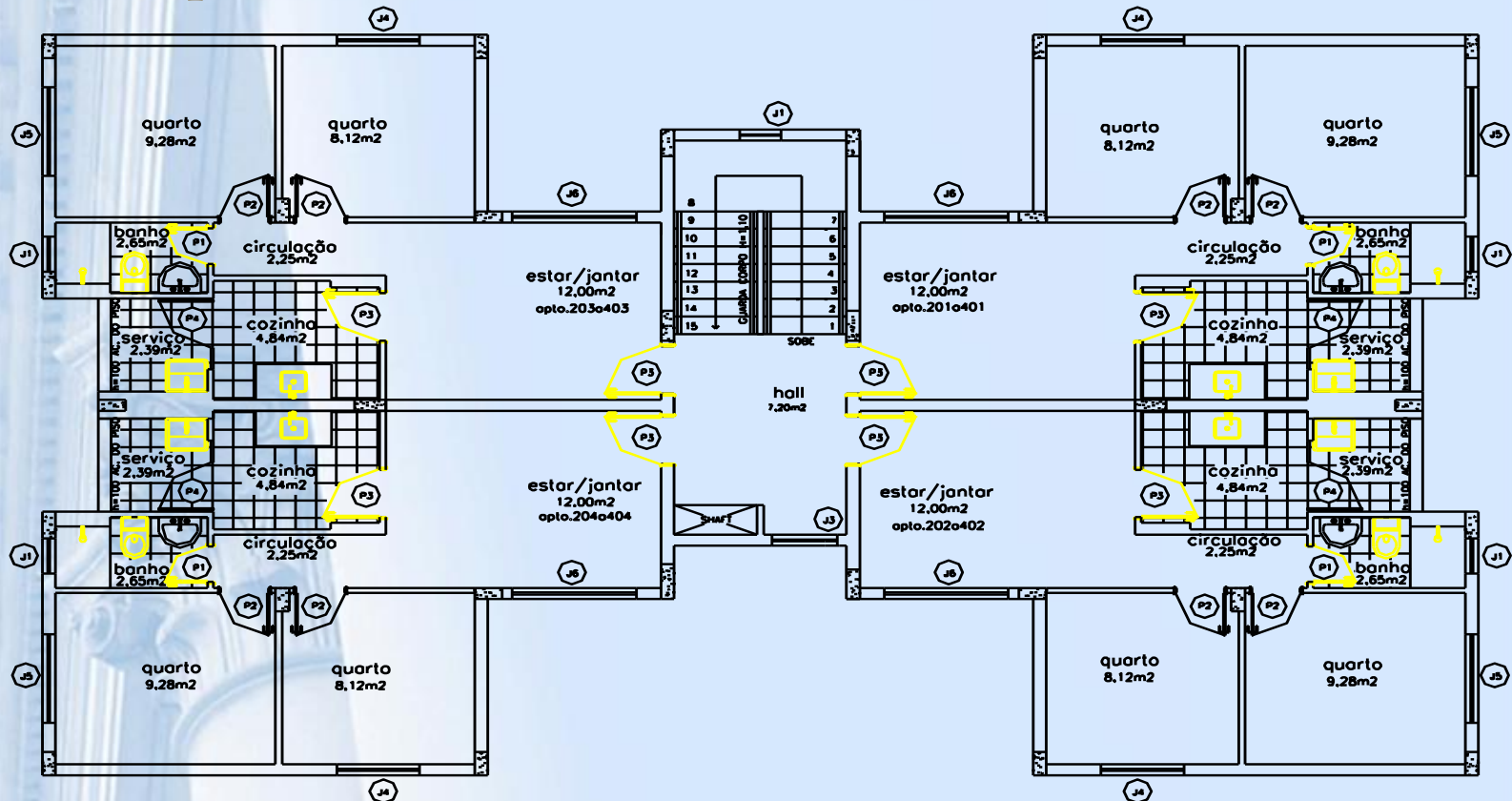
4Dorm., Área Real=224,82 m<sup>2</sup>  
Área equivalente: 210,44 m<sup>2</sup>



Unidade Unifamiliar Padrão Alto (R1A)

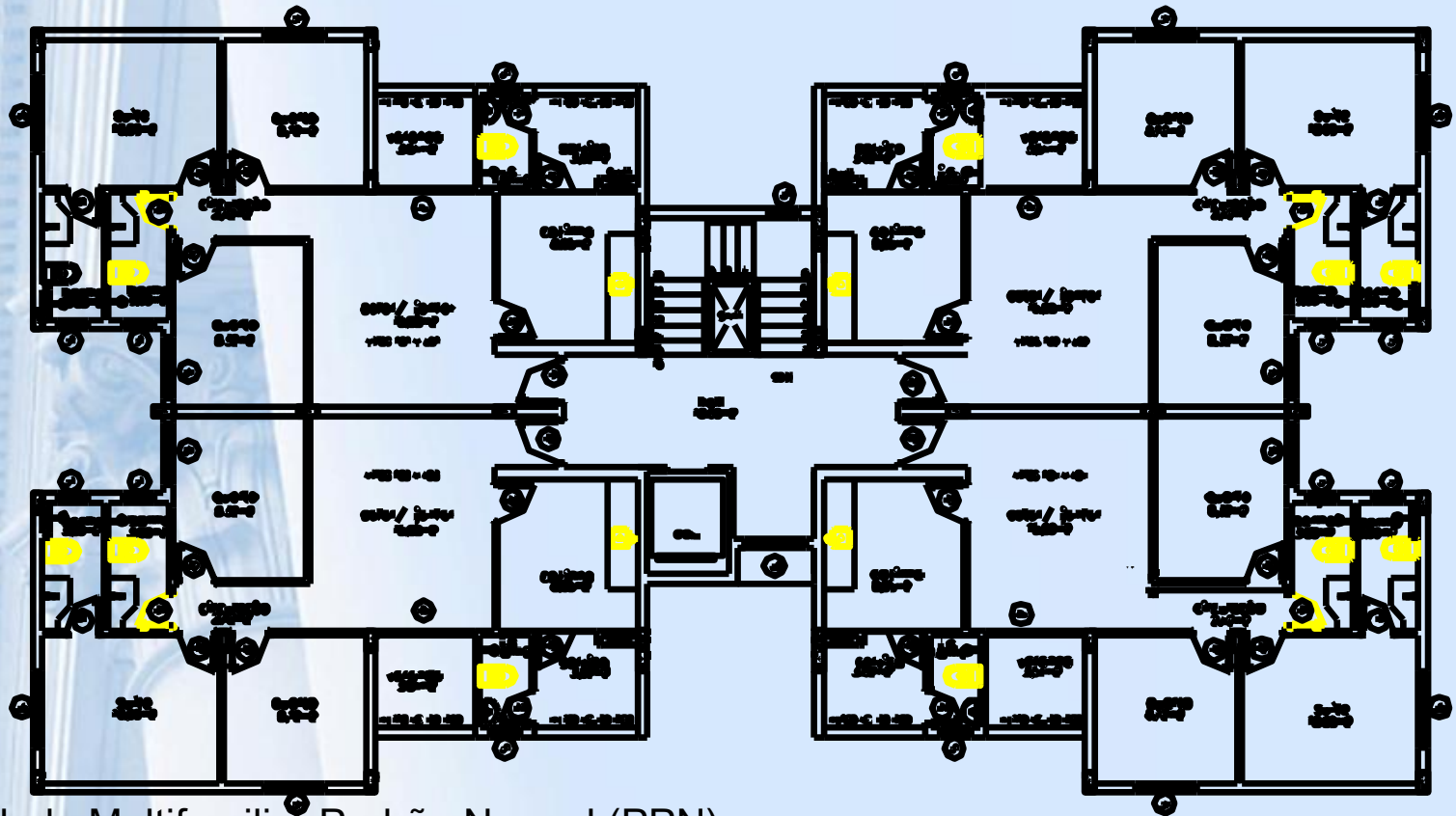
Térreo, 3 Tipos, Área=1415,07 m<sup>2</sup>

Área equivalente: 927,08 m<sup>2</sup>



Unidade Multifamiliar Padrão Baixo (PPB)

Garagem, Pilotis, 4 Tipos,  
Elevador, Área=2590,35 m<sup>2</sup>

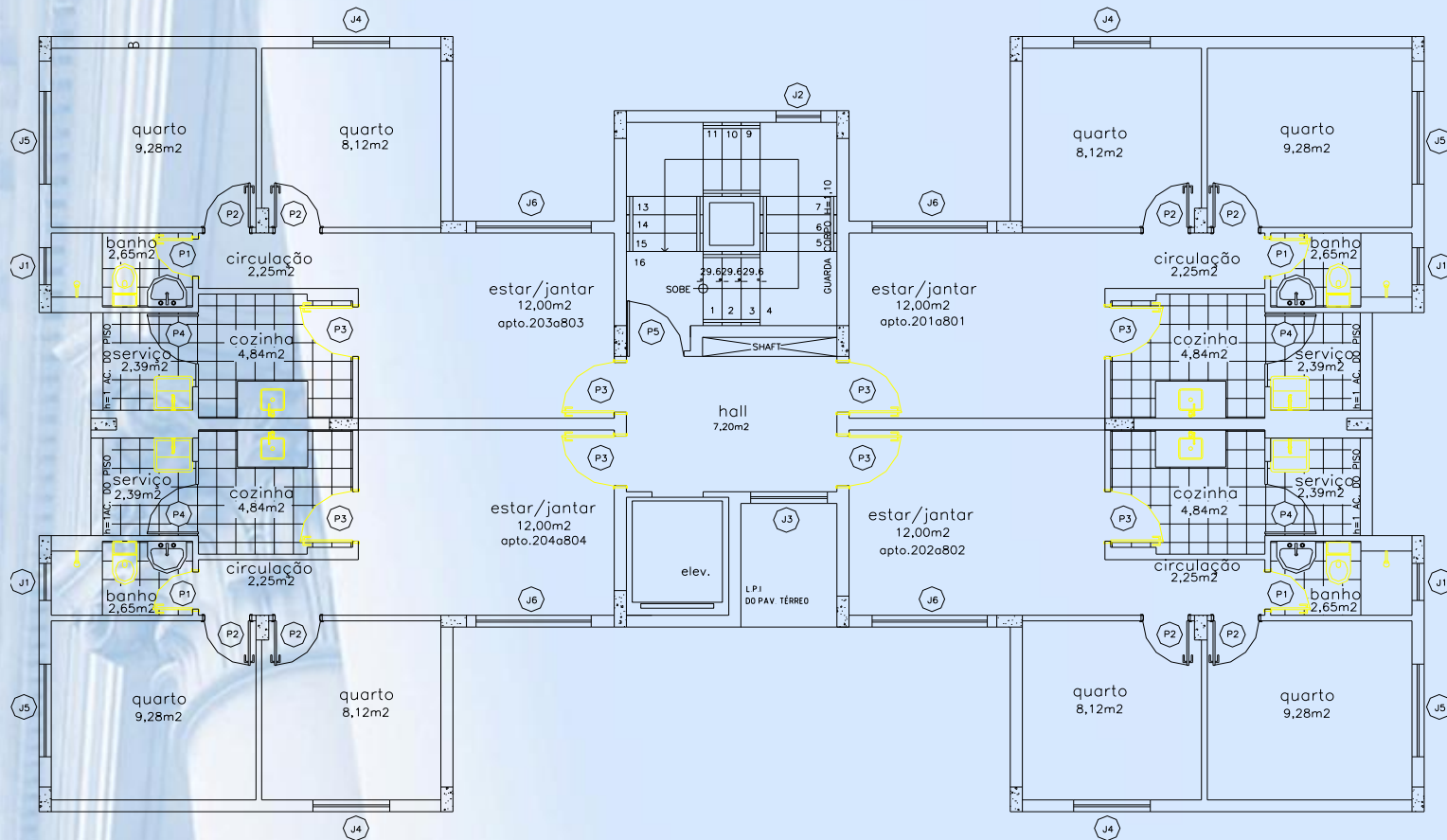


Unidade Multifamiliar Padrão Normal (PPN)

Área equivalente: 1840,45m<sup>2</sup>

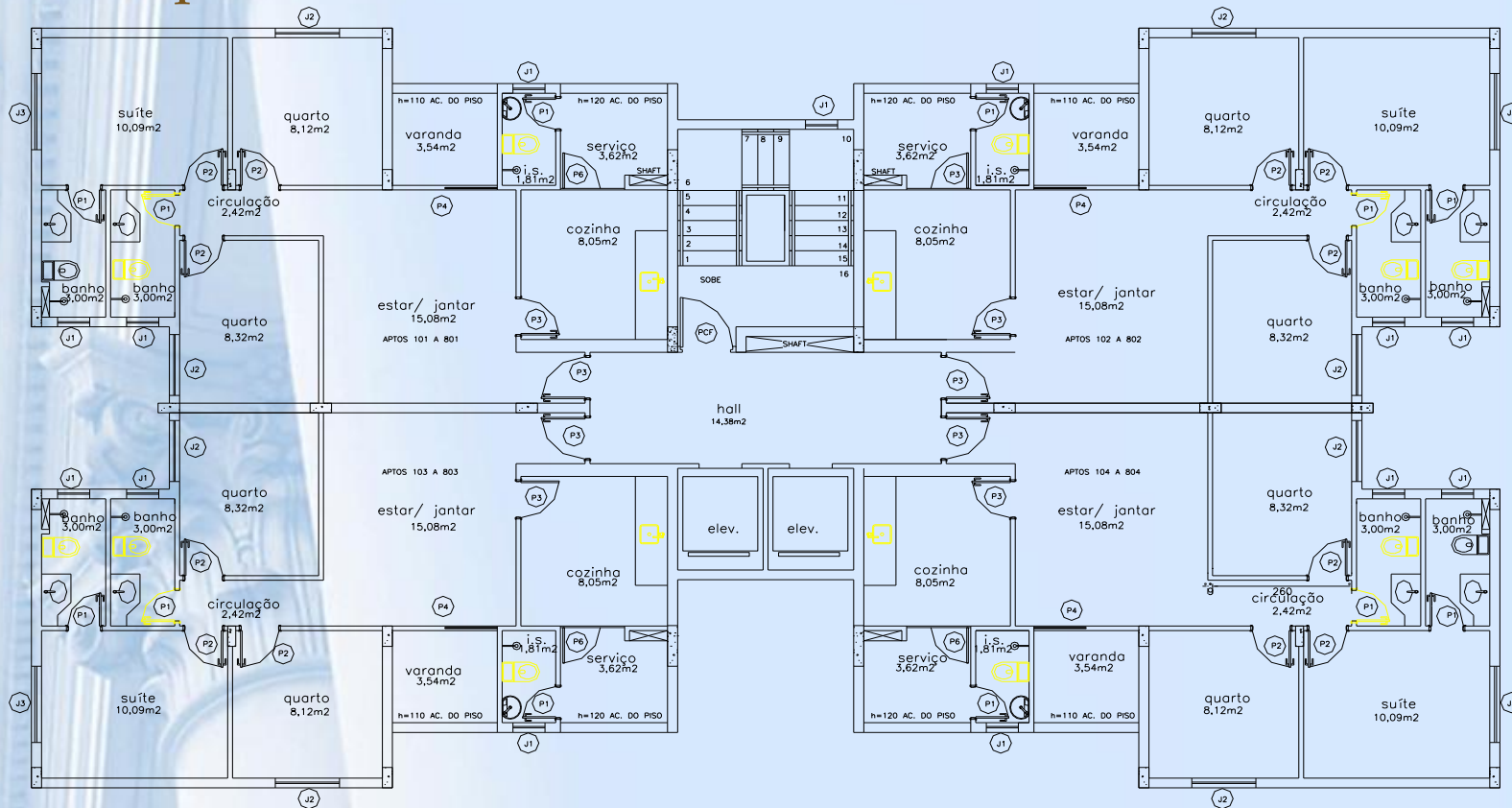


Térreo, 7 Pav. Tipos, 2 Dorm. Área=2801,64 m<sup>2</sup>  
Área equivalente: 1885,51 m<sup>2</sup>



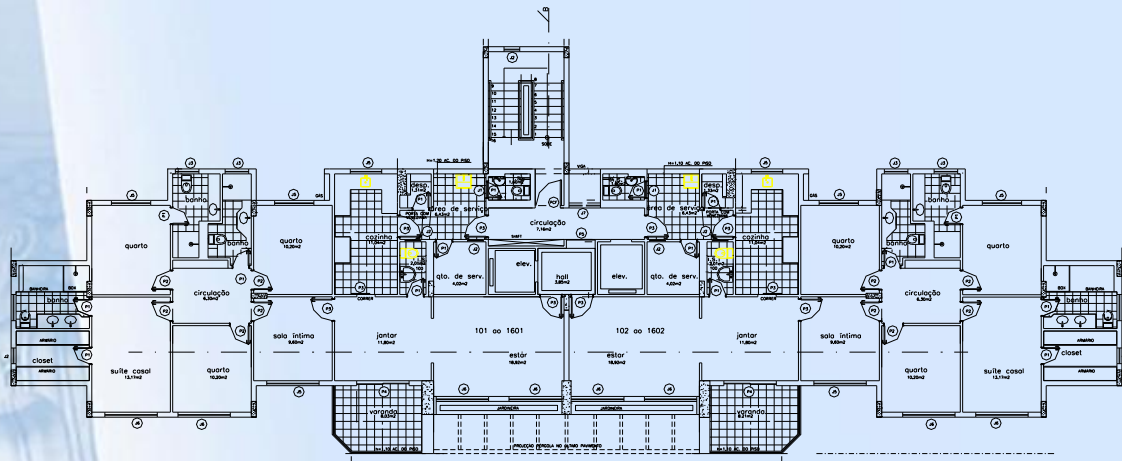
Unidade Multifamiliar Padrão Baixo (R8B)

# Garagem, Pilotis, 8 Pav. Tipos, 3 Dorm., Área=5998,73 m<sup>2</sup> Área equivalente: 4135,22m<sup>2</sup>



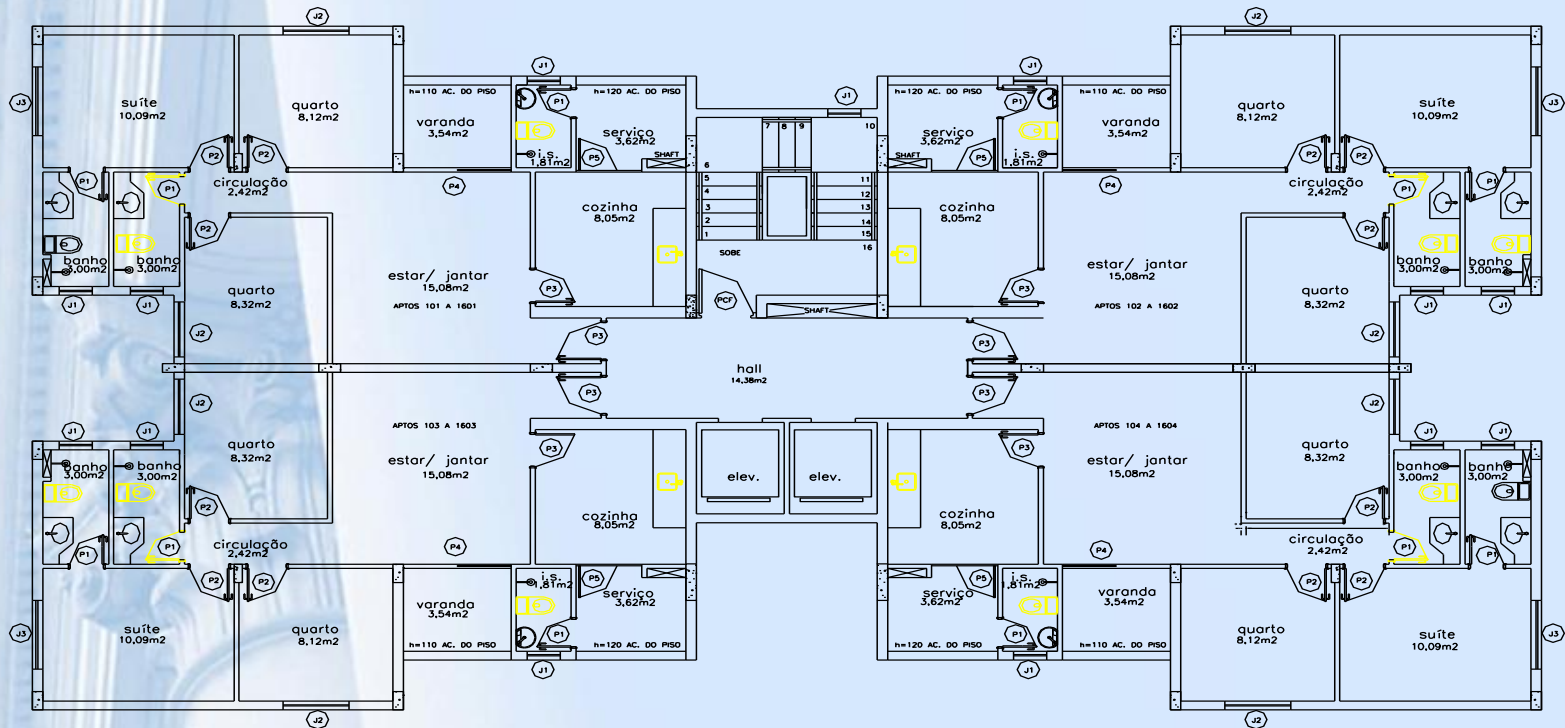
Unidade Multifamiliar Padrão Normal (R8N)

Garagem, Pilotis, 8 Pav. Tipos, 2aptos/Pav., 4 Dorm.,  
Área=5917,79 m<sup>2</sup>  
Área equivalente: 4644,79 m<sup>2</sup>



Unidade Multifamiliar Padrão Alto (R8A)

# Garagem, Pilotis, 16 Pav. Tipo, 4 Aptos/Andar, Área=10562,07 m<sup>2</sup> Área equivalente: 8224,50 m<sup>2</sup>

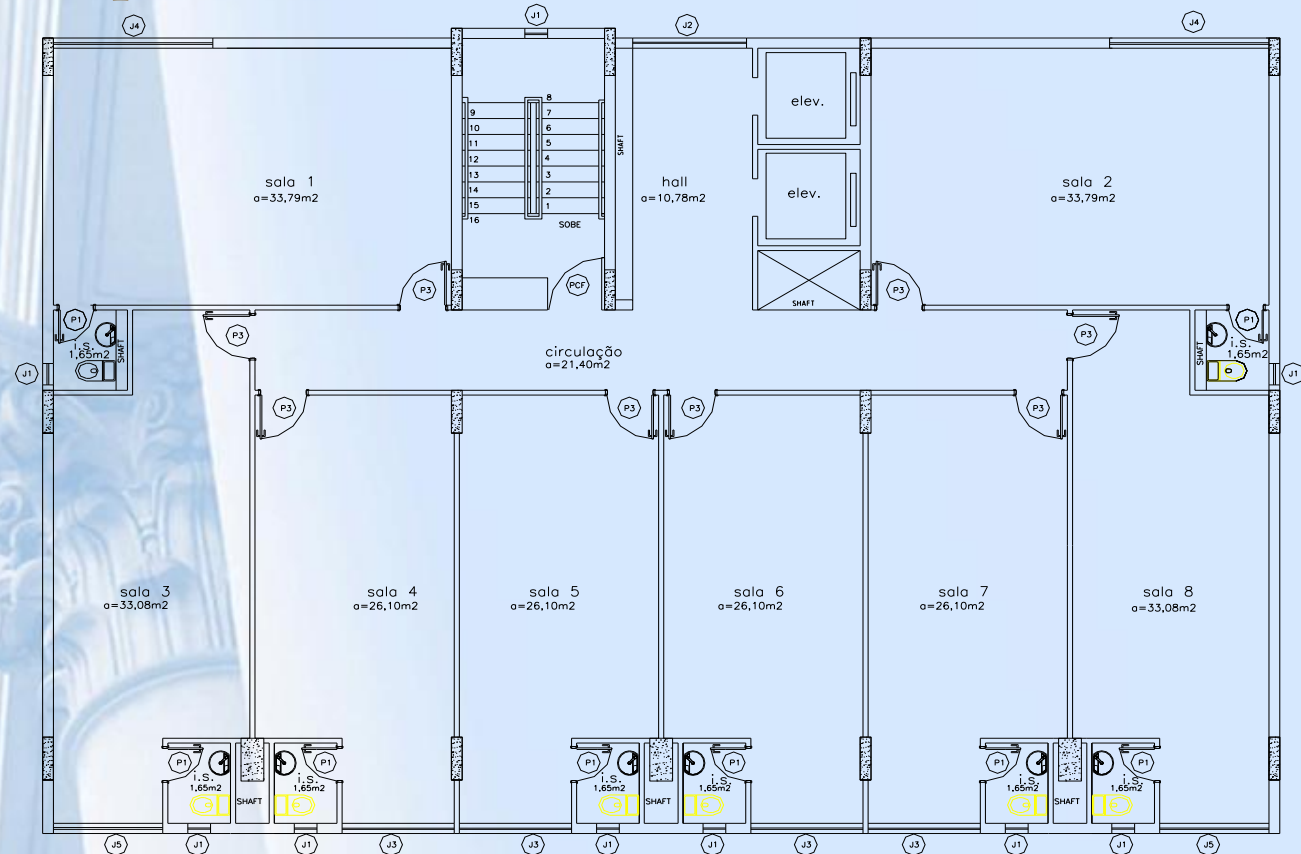


Unidade Multifamiliar Padrão Normal R16





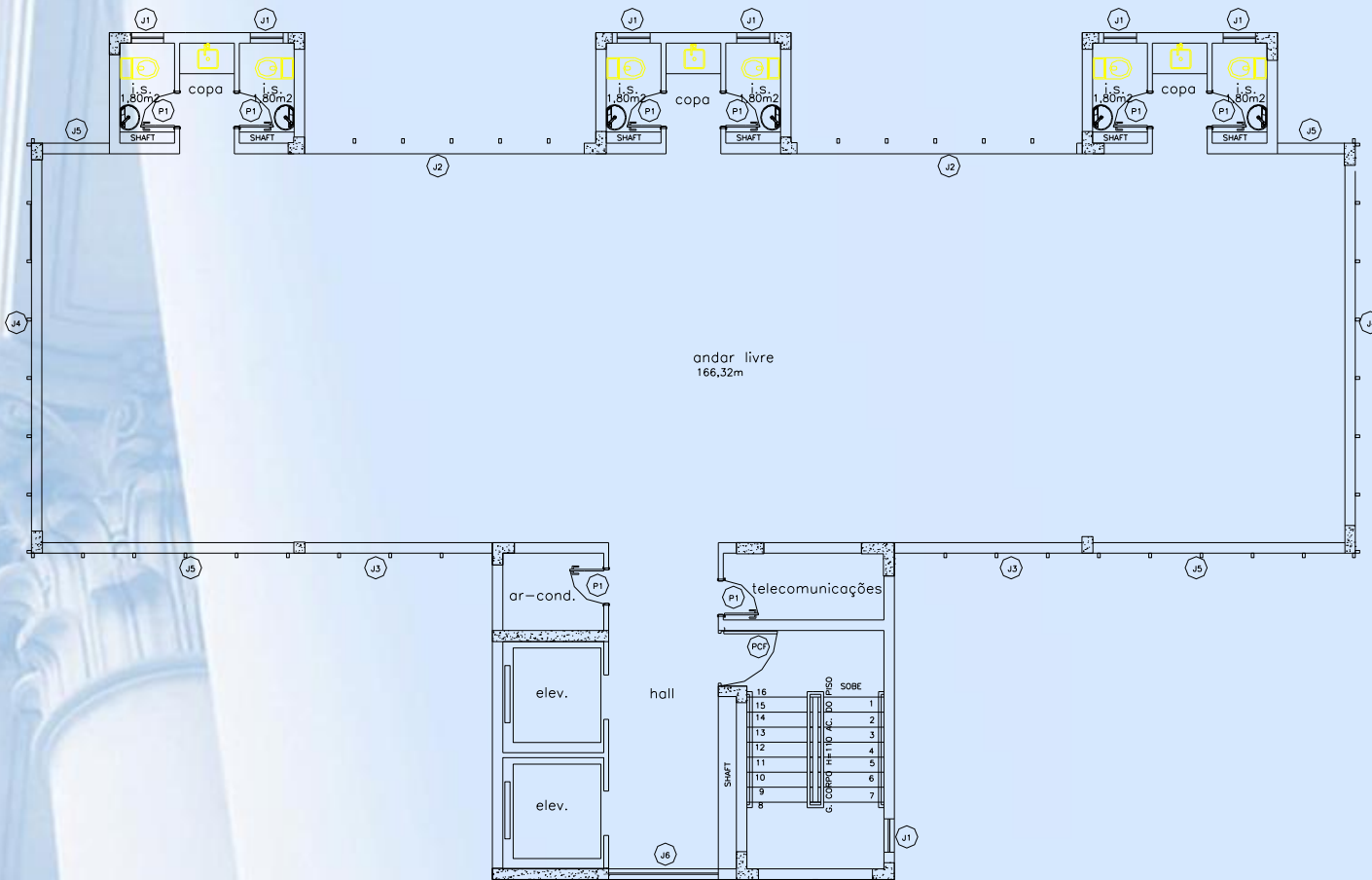
Garagem, Térreo, 8 ou 16 Pav. Tipos,  
Área=5942,94 m<sup>2</sup> ou 9140,57 m<sup>2</sup>  
Área equivalente: 3921,55 m<sup>2</sup> ou 5734,46 m<sup>2</sup>



Unidade Comercial Salas e Lojas Padrão Normal e Alto (CSL8 e CSL16)



# Garagem, Térreo, 8 Pav. Tipos, Área=5290,62 m<sup>2</sup> Área equivalente: 3096,09 m<sup>2</sup>



Unidade Comercial Andar Livre (CAL8)

**3.4 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.

**3.4.1 Pavimento Térreo:** Pavimento com acesso direto à via pública. Quando forem vários os acessos diretos, o pavimento térreo corresponderá ao principal pavimento de acesso da edificação.

**3.5 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, sub-loja, subsolo etc.

**3.6 Unidade autônoma:** Parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

**3.7 Áreas das edificações:** Áreas estabelecidas a partir da seguinte classificação geral:

- a) áreas reais de projeto.
- b) áreas em relação ao uso.
- c) áreas equivalentes em relação às áreas padronizadas.
- d) áreas em relação à forma de divisão (distribuição).

**3.7.1.1 Áreas reais:** Medida da superfície de quaisquer dependências, ou conjunto de dependências, cobertas ou descobertas, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares e demais elementos construtivos.

**3.7.1.2 Área real total do pavimento:** Soma das áreas cobertas e descobertas reais de um determinado pavimento, medidas a partir do projeto arquitetônico.

ÁREAS APROVADAS PELA P.M.S.P. (cobertas)				ÁREAS COMPLEMENTARES	
PAVTOS	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL	DESCOBERTAS	ÁREAS NBR 12721
SUBSOLO	-	1.624,64	1.624,64	-	1.624,64
TÉRREO	-	566,36	566,36	1.589,40	2.155,76
1º PAVIMENTO	-	339,23	399,23	-	339,23
PAV. TIPO (2º AO 6º)	2.533,85	56,30	2.590,15	-	2.590,15
ÁTICO	-	303,25	303,25	203,52	506,77
C. MAQ. / CX. D'ÁGUA	-	117,76	117,76	-	117,76
<b>TOTAL</b>	<b>2.533,85</b>	<b>3.007,54</b>	<b>5.541,39</b>	<b>1.792,92</b>	<b>7.334,31</b>

**3.7.1.3 Área real total da unidade autônoma:** Soma das áreas cobertas e descobertas reais e condominiais que definem a área total da unidade autônoma considerada, calculadas a partir do projeto arquitetônico aprovado e com auxílio do quadro II do anexo A.

**3.7.1.4 Área real global da edificação:** Soma das áreas cobertas e descobertas reais, situadas nos diversos pavimentos da edificação, calculadas a partir do projeto arquitetônico aprovado e com auxílio do quadro I do anexo A.

**3.7.2 Áreas em relação ao uso:** Áreas do projeto arquitetônico estabelecidas pelos seguintes tipos:

- a) uso privativo
- b) uso comum



**3.7.2.1 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.

**3.7.2.1.2 Área privativa acessória:** Área da unidade autônoma de uso exclusivo, situada fora dos limites físicos de sua área privativa principal, destinada a usos acessórios, tais como: depósitos, box de lavanderia e vagas de garagem.



**Artigo 1339, parágrafo 2º do Código Civil Brasileiro:** *É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser à respectiva assembléia geral.*

**§2º do artigo. 2º - da Lei 4591/64:** *direito de que trata o parágrafo primeiro deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada a sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio .*

**Art. 92. do Código Civil:** *Principal é o bem que existe sobre si, abstrata ou concretamente; acessório, aquele cuja existência supõe a do principal.*

## NOTAS:

1. O responsável pelo cálculo deve informar a vinculação correspondente da parte acessória à principal, com suas respectivas áreas e a correspondente parcela na composição do coeficiente de proporcionalidade da unidade autônoma.
2. A vinculação de áreas a uma unidade autônoma constitui-se em opção do incorporador. Não havendo a vinculação explícita, os depósitos, vagas e demais áreas assemelhadas podem constituir uma unidade autônoma principal, desde que atendidos os requisitos legais de acesso direto e viabilidade de delimitação física e as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, ou podem ainda compor as partes de uso comum da edificação.

**3.7.2.2 Área de vaga de garagem:** Área destinada ao estacionamento de veículo automotor.

**3.7.2.2.1 Área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma:** Área coberta e/ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico e vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por direito de propriedade, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do condomínio.

**Artigo 1339, parágrafo 2º do Código Civil Brasileiro / Artigo 2º da Lei 4591:**  
**§1º- *O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.***

**3.7.2.2.2 Área de vaga de garagem como unidade autônoma:** Área coberta e/ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico, com acesso que independe da ocupação das demais vagas consideradas unidades autônomas ou a outras vagas de uso comum e indeterminado, e que, a critério do incorporador, será considerada unidade autônoma, com atribuição de fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício.

**Lei 4591 - artigo 2º:** *Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.*

**3.7.2.2.3 Área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado:** Área coberta e/ou descoberta de estacionamento comum e indeterminado de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade. Quando atribuído direito de uso de vaga(s) à unidade autônoma, pode ser tratada como área de uso comum de divisão não proporcional de parte ou do todo da edificação. Quando não atribuído direito de uso de vaga(s) à unidade autônoma, pode ser tratada tecnicamente como área de uso comum de divisão proporcional do todo da edificação.



**3.7.2.3 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.

**Lei 4591 - artigo 3º:** *O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.*



***Artigo 1340 do Código Civil Brasileiro: As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.***

**3.7.2.4 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).

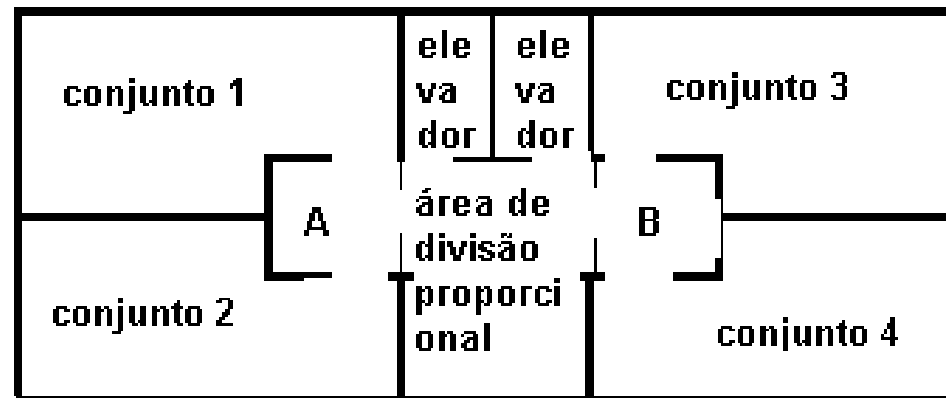
**3.7.3 Áreas em relação às áreas padronizadas:** Áreas utilizadas nos projetos-padrão que serviram à definição do lote básico para cálculo do custo unitário básico, classificadas como:

- a) áreas cobertas padrão.
- b) áreas cobertas de padrão diferente.
- c) áreas descobertas.
- d) áreas equivalentes à área de custo padrão total.

**3.7.4.1 Área de divisão proporcional:** Área de uso comum cujo custo da construção é da responsabilidade dos titulares de direito das diferentes unidades autônomas que compõem a edificação na proporção das respectivas áreas equivalentes de divisão não-proporcional, tendo como exemplo apartamento de porteiro ou zelador.

**3.7.4.2 Área de divisão não proporcional:** Área de uso comum cujo custo da construção é da responsabilidade dos titulares de direito de uma ou mais unidades autônomas, independentemente de qualquer relação de proporcionalidade com as respectivas áreas privativas ou comuns.

áreas de divisão não proporcional A e B



área comum A: dividida proporcionalmente entre os conjuntos 1 e 2; área comum B, idem, entre os conjuntos 3 e 4

**3.8 Custo global da construção:** Valor mínimo que pode ser atribuído à construção da edificação para fins do disposto no art. 32, da Lei 4591/64, quando o contrato for de construção por administração. É calculado com a utilização do custo unitário básico divulgado pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil da localidade correspondente ao padrão mais semelhante ao do imóvel incorporado, e corresponde ao somatório dos seguintes itens:

a) valor resultante da multiplicação desse custo unitário básico pelo somatório de todas as suas áreas equivalentes à área de custo-padrão.

b) valor de todas as demais despesas não incluídas no cálculo do custo unitário básico, com a inclusão, no mínimo, dos itens discriminados no Quadro III do Anexo A. A avaliação do custo global da obra deve ser arquivada no cartório competente de Registro de Imóveis em atendimento à alínea H do artigo 32 da Lei nº. 4591/64.

**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 DA CONSTRUÇÃO E DO PREÇO POR M2 DA CONSTRUÇÃO**

Folha Nº: 4

Local do imóvel: Rua Furnas, nº 44 - Brooklin Novo - São Paulo - SP

**INCORPORADOR**

**PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

Nome: Enciplan Engenharia LTDA

Nome: Engº Ignacio Jose Tebaldi

Assinatura:

Assinatura :

CREA : xxxxxxxxxxxx

1. Projeto-padrão ( Lei nº 4951/64, 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
CSL-8	ALTO	8	3921.55	-	-	-	-

2. Sindicato que forneceu o Custo Unitário Básico: SINDUSCON

3. Custo Unitário Básico de: R\$882.66/m2 para o mês de setembro de 2008

4. Áreas Globais do Prédio Projetado:

4.1 Área Real Privativa, Global (QI, $\sum 5$ )	2.179,530 m2	29,72%
4.2 Área Real de Uso Comum, Global ( QI, $\sum 10 + \sum 15$ )	5.154,780 m2	70,28%
4.3 Área Real, Global (QI, $\sum 17$ )	7.334,310 m2	100,00%
4.4 Área Equivalente* Privativa Global (QI $\sum 6$ )	2.162,910 m2	42,16%
4.5 Área Equivalente* de Uso Comum Global (QI, $\sum 11 + \sum 16$ )	2.967,190 m2	57,84%
4.6 Área Equivalente* Global (QI, $\sum 18$ )	5130,100 m2	100,00%

obs.: \* áreas equivalentes em área custo padrão

5. Custo Básico Global da Edificação (4,6 x Custo Unitário Básico (3) )

R\$ 4,528,137.07

5.1 Composição do Custo Global Básico da Edificação


5.1.1 - Custo básico de Materiais e outros (5.x% Mat.do CUB inf. 3.)	R\$ 2,245,048.87	49.58%
5.1.2 - Custo básico de Mão-de-obra (5.x% Mão-de-obra do CUB inf. 3.)	R\$ 2,283,085.20	50.42%

<b>6. Parcelas Adicionais não Consideradas no Projeto-padrão</b>	
6.1 Fundações	R\$ 180.000,00
6.2 Elevador (es)	R\$ 270.000,00
6.3 Equipamentos e instalações, tais como:	
6.3.1 Fogões	R\$ -
6.3.2 Aquecedores	R\$ -
6.3.3 Bombas de Recalque	R\$ 15.000,00
6.3.4 Incineração	R\$ -
6.3.5 Ar-condicionado	R\$ 420.000,00
6.3.6 Calefação	R\$ -
6.3.7 Ventilação e exaustão	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\$ 50.000,00
6.6 Outros Serviços (Discriminar)	R\$ 530.000,00
<b>7. 1º Subtotal</b>	<b>R\$ 5,993,134.07</b>
<b>8. Impostos, taxas e emolumentos cartoriais:</b>	<b>R\$ 70.000,00</b>
<b>9. Projetos:</b>	
9.1 Projetos Arquitetônicos;	R\$ 100.000,00
9.2 Projeto Estrutural;	R\$ 40.000,00
9.3 Projeto de Instalações;	R\$ 30.000,00
9.4 Projetos Especiais.	R\$ 20.000,00
<b>10. 2º Subtotal</b>	<b>R\$ 6,253,134.07</b>
<b>11. Remuneração do Construtor</b>	<b>R\$ 625,313.41</b>
<b>12. Remuneração do Incorporador</b>	<b>R\$ 312,656.70</b>
<b>13. Custo Global da Construção</b>	<b>R\$ 7,191,104.18</b>
<b>14. Custo unitário da obra em cálculo [Custo total/área equivalente (13)/(4.6)]</b>	<b>R\$ 1401.75/m<sup>2</sup></b>



**3.9 Custo unitário básico:** Custo por metro quadrado de construção do projeto-padrão considerado, calculado de acordo com a metodologia estabelecida em 8.3, desta norma, pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, em atendimento ao disposto no artigo 54 da Lei nº 4591/64 e que serve de base para a avaliação de parte dos custos de construção das edificações.

**3.12 Área sub-rogada:** 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.

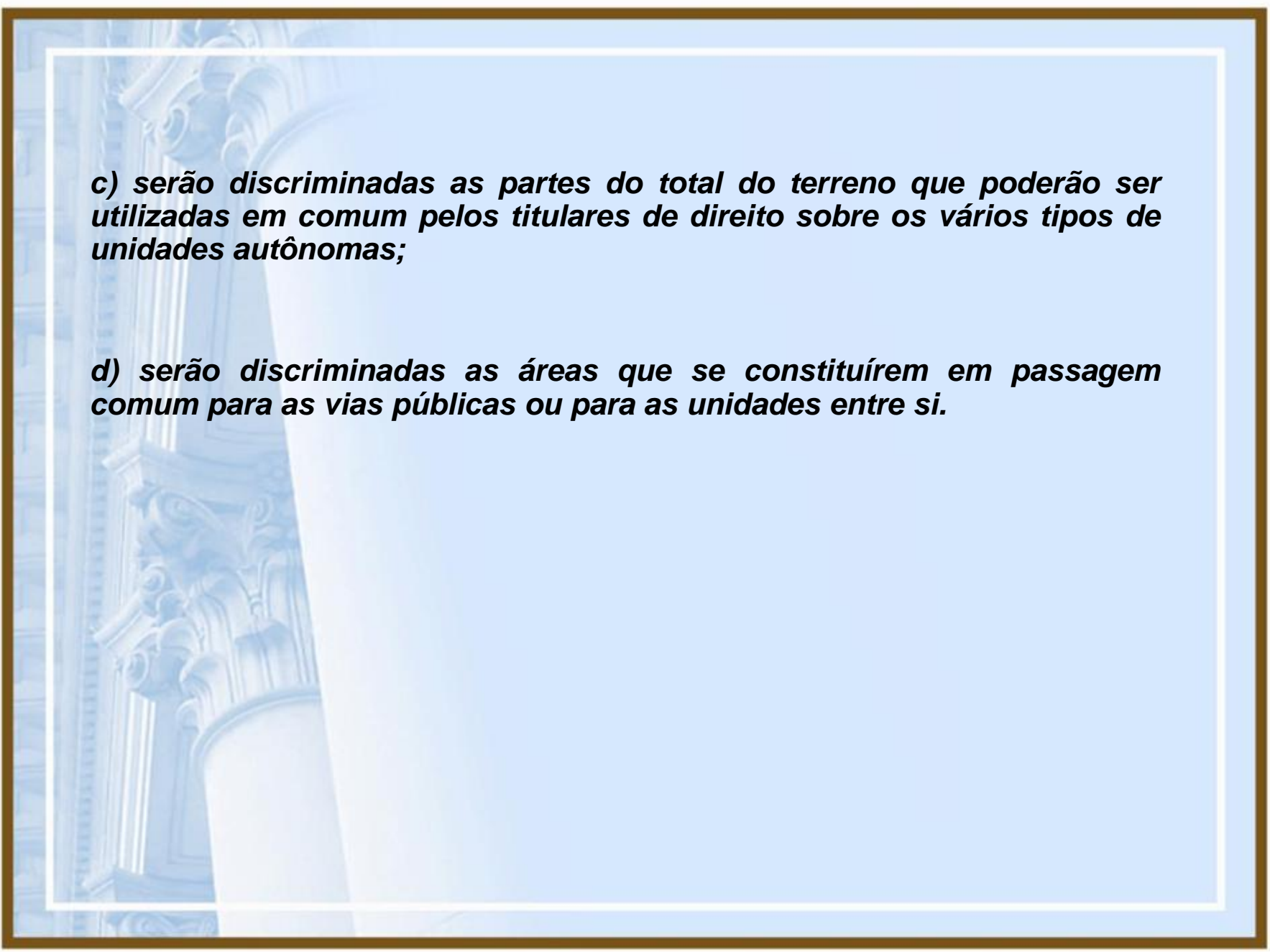


**3.13 Fração ideal:** Fração expressa de forma decimal ou ordinária, que representa a parte ideal do terreno e coisas de uso comum atribuídas à unidade autônoma, sendo parte inseparável desta.

**Artigo 1331, parágrafo 3º do Código Civil Brasileiro C.C:** *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.*

**Lei 4591 - artigo 8º** : Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades.
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades.

The background of the slide features a light blue gradient with a faint, semi-transparent image of classical architectural columns on the left side. The columns are white and have ornate capitals. The entire slide is framed by a thin brown border.

***c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;***

***d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.***

**3.14 Coeficiente de proporcionalidade:** 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.

**3.15 Coeficiente de rerrateio de construção:** No caso da existência de unidades ou parte destas dadas em pagamento do terreno, os coeficientes correspondentes a estas unidades devem ser redistribuídos entre as demais unidades autônomas em conformidade com seus coeficientes de proporcionalidade, utilizando-se, para isso, as colunas 43 e 44 do Quadro IV-A do Anexo A.



**3.17 Quadros:** Relação metódica dos conceitos, cálculos de áreas, coeficientes e custos estabelecidos.

**NOTAS:**

- 1) Os cálculos de áreas e outras informações desta Norma estão consolidados nos quadros do anexo A.
- 2) 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.
- 3) A utilização do custo unitário básico para orçamento expedida somente pode ser feita pela multiplicação deste pela área equivalente nos termos desta Norma.

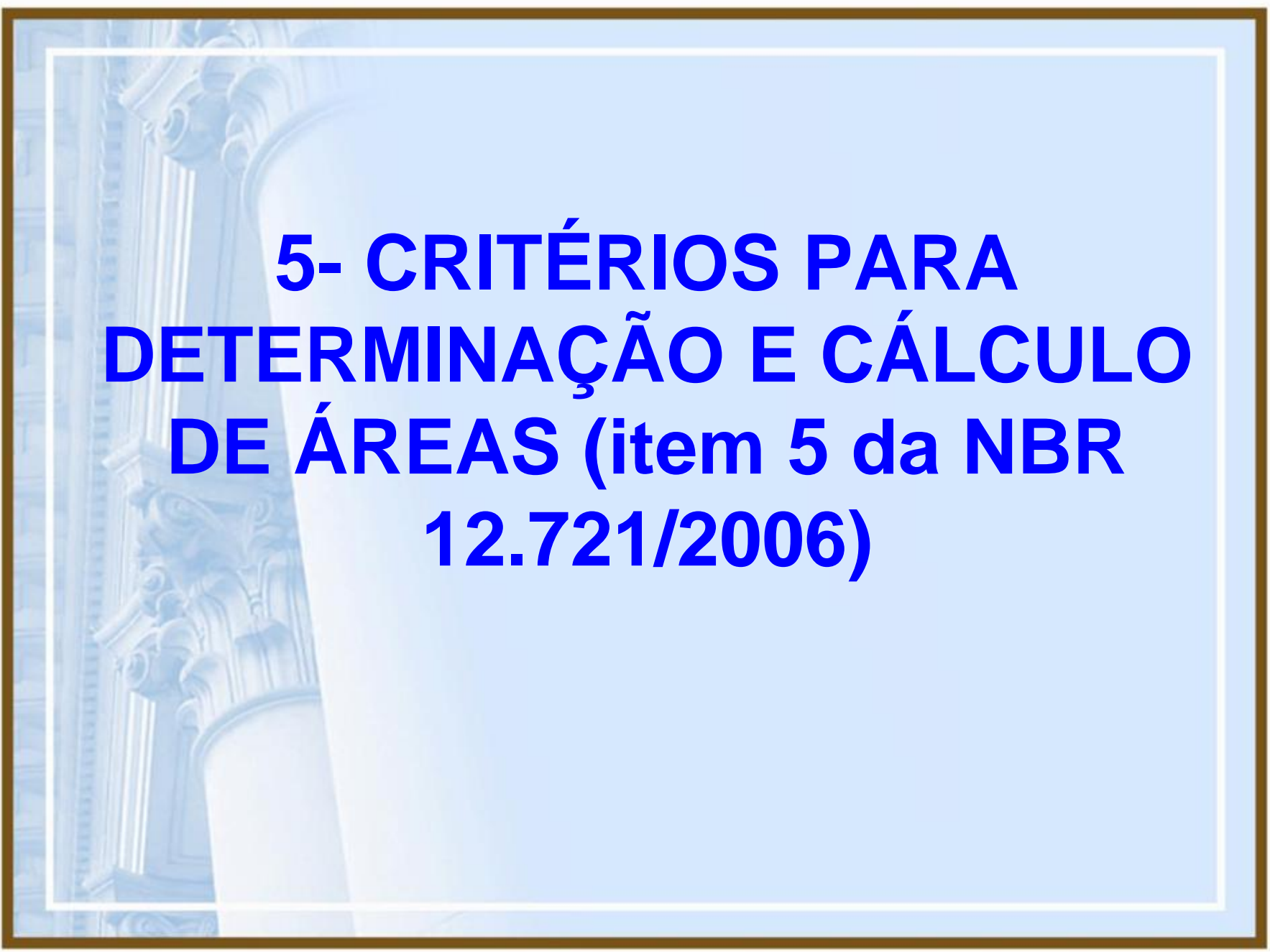


The background of the slide features a light blue gradient with a faint, semi-transparent image of classical architectural columns on the left side. The columns are white and have ornate capitals. The entire slide is framed by a thin brown border.

# **4 - IDENTIFICAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS (item 4 da NBR 12.721/2006)**

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.

**PODERÁ TAMBÉM SER EXPLICITADA NO QUADRO V DA NBR 12721**

The background of the slide features a light blue gradient with a faint, semi-transparent image of classical architectural columns on the left side. The columns are white with detailed capitals and fluted shafts. The entire slide is framed by a thin brown border.

**5- CRITÉRIOS PARA  
DETERMINAÇÃO E CÁLCULO  
DE ÁREAS (item 5 da NBR  
12.721/2006)**

## 5.2 ÁREA REAL DO PAVIMENTO

**5.2.1** - Área da superfície limitada pelo perímetro externo da edificação, no nível do piso do pavimento correspondente, ***excluídas*** as áreas ***não edificadas (vazios, dutos, shafts)***.

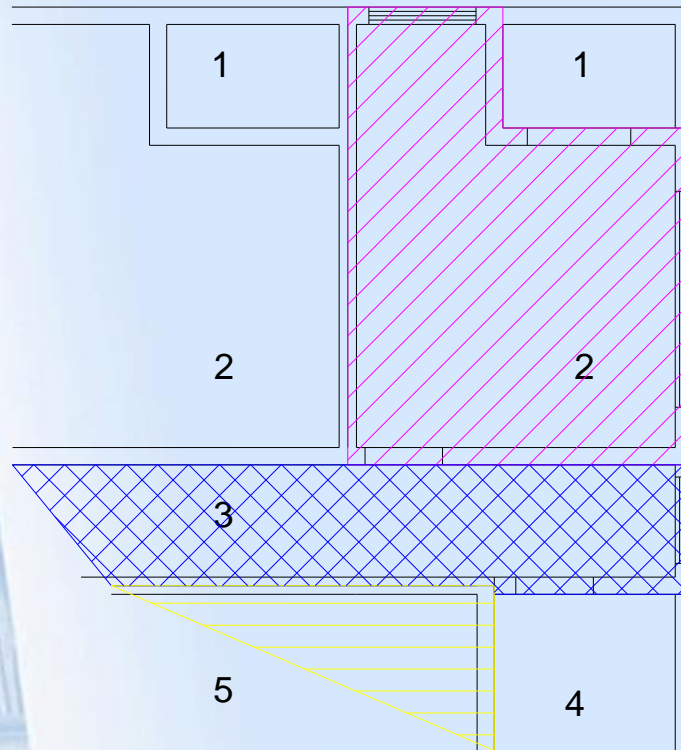
**5.2.2** - No caso do pavimento em pilotis, esta área é igual à do pavimento imediatamente acima, acrescida das áreas cobertas, externas à projeção deste e das áreas descobertas que tenham recebido tratamento destinado a aproveitá-las para outros fins que não apenas os de ventilação e iluminação.

### 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.
- b) dos eixos das paredes que separam as dependências privativas da unidade autônoma considerada, das dependências privativas de unidades autônomas contíguas.

## DEMONSTRATIVO DE ÁREAS



### LEGENDA

- 1 - ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA
- 2 - ÁREA PRIVATIVA COBERTA
- 3 - ÁREA COMUM COBERTA PADRÃO
- 4 - ÁREA COMUM DESCOBERTA
- 5 - ÁREA COMUM COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE



## 5.7 ÁREA EQUIVALENTE

**5.7.1 Conceituação** - Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área correspondente.

**5.7.2 Coeficientes para cálculo das áreas equivalentes às áreas de custo padrão** - É recomendável que os coeficientes de equivalência de custo, para cada dependência em que forem empregados, sejam calculados na forma indicada a seguir:

### **5.7.2.1 - Orientações**

**5.7.2.1.1** – Cada dependência deve ser considerada em três dimensões, tendo o seu custo real efetivo orçado ou estimado com os mesmos critérios utilizados no orçamento padrão, ou seja:

a) com os acabamentos efetivamente empregados nesta dependência.

b) com o seguinte critério de delimitação da área dessa dependência: incluir as paredes externas não confrontantes com outra área construída e incluir a metade da espessura da parede confrontante com as outras áreas construídas.

**5.7.2.1.2** – O custo unitário equivalente dessa dependência é obtido pela divisão do custo orçado ou estimado conforme o item 5.7.2.1.1, dividido pela respectiva área definida em 5.7.2.1.1. Como este custo é simplificado por definição, podem ser desconsideradas, neste cálculo as eventuais repercussões indiretas de custo – nas estruturas, fundações e etc.

Exemplo:

$$\text{CUE} = \frac{\text{Custo orçado ou estimado}}{\text{Área real do ambiente}} =$$

$$\text{CUE} = \frac{\text{R\$ 4500,00}}{10,00\text{m}^2} = \text{R\$ 450,00/m}^2$$

**5.7.2.1.3** - O coeficiente para cálculo da equivalência de área é o resultado da divisão do custo unitário dessa área dividido pelo último custo unitário básico de mesmo padrão divulgado.

Exemplo: Se para uma determinada área é orçado ou estimado que o custo por m<sup>2</sup> é de R\$ 450,00 e que o CUB relativo ao padrão da obra considerada é de R\$ 1001,80, teremos:

$$Eq = \frac{CUE}{CUB}$$

$$Eq = \frac{450,00}{1000,00} = 0,45$$

### 5.7.3 - Coeficientes Médios:

Na falta destas demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos-padrão.

- a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75.
- b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00.
- c) área privativa (salas com acabamento): 1,00.
- d) área privativa (salas sem acabamento): 0,75 a 0,90.
- e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60.
- f) varandas: 0,75 a 1,00.
- g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60.
- h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10.
- i) área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00.
- j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo aberta: 0,5.
- k) barrilete: 0,50 a 0,75.
- l) caixa d'água: 0,50 a 0,75.
- m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75.
- n) piscinas: 0,50 a 0,75.
- o) quintais, calçadas, jardins, etc.: 0,10 a 0,30.

## **6.4 – ATUALIZAÇÃO DOS CUSTOS DA CONSTRUÇÃO PARA ARQUIVAMENTO NO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

### **6.4.1 – Considerações Gerais**


A avaliação do custo global da obra e dos custos das unidades autônomas só é considerada atualizada, em certo mês, para fins de arquivamento no Registro de Imóveis, se baseada em custo unitário básico e demais custos, relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores, conforme o §3º, do Art. 54, da Lei 4.591/64.



## **8.3.2 – LOTES BÁSICOS DE MATERIAIS, MÃO-DE-OBRA E DESPESAS ADMINISTRATIVAS**

### **Nota:**

1. Nas regiões do país em que seja usual o emprego de materiais diferenciados, porém equivalentes em custo, fica facultado aos Sindicatos da Indústria da Construção Civil introduzir nas especificações de acabamento, as alterações adequadas, dando a necessária divulgação. Os respectivos coeficientes técnicos devem ser obtidos pelo critério de 8.3.2.

The background of the slide features a light blue gradient. On the left side, there is a faint, semi-transparent image of classical architectural columns with Corinthian capitals. The text is centered horizontally and vertically.

# **CONSIDERAÇÕES GERAIS**

## **NORMA NBR 12.721**

- **Áreas de uso privativo**
- **Áreas de uso comum**

## **LEI 10.406 – ARTIGO 1.331:**


- **Partes de propriedade exclusiva**
- **Partes de propriedade comum**



**Quintais e jardins em condomínios de casas projetados sobre terreno de USO EXCLUSIVO, são ÁREAS PRIVATIVAS ou COMUNS?**

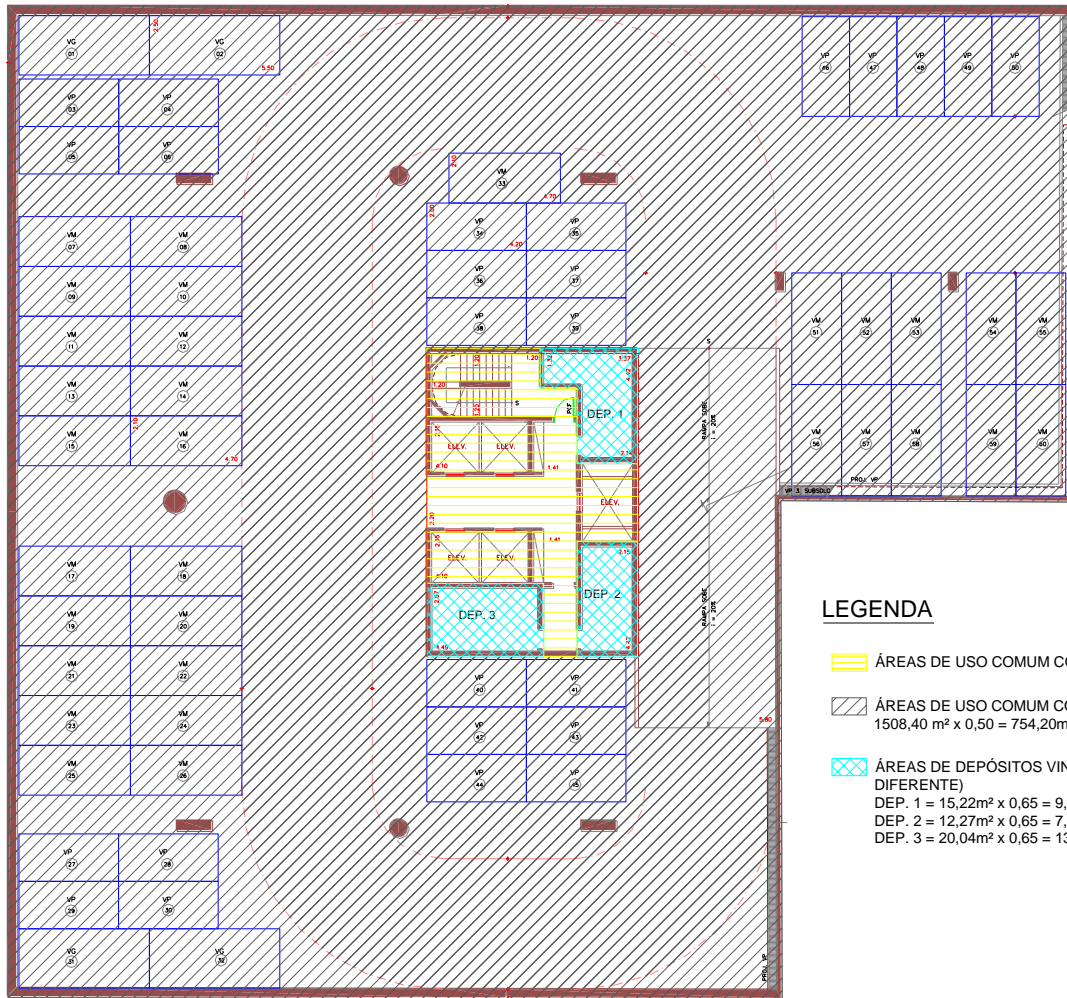
The background of the slide features a light blue gradient. On the left side, there is a faint, semi-transparent image of classical architectural columns with Corinthian capitals. The text is centered in the middle of the slide.

**QUADROS I A VIII DA NBR 12721 E SEUS  
PREENCHIMENTOS**




The background of the slide features a faded, light blue image of classical architectural columns with Corinthian capitals. The columns are positioned on the left side of the frame, receding into the distance. The rest of the background is a solid, light blue color.

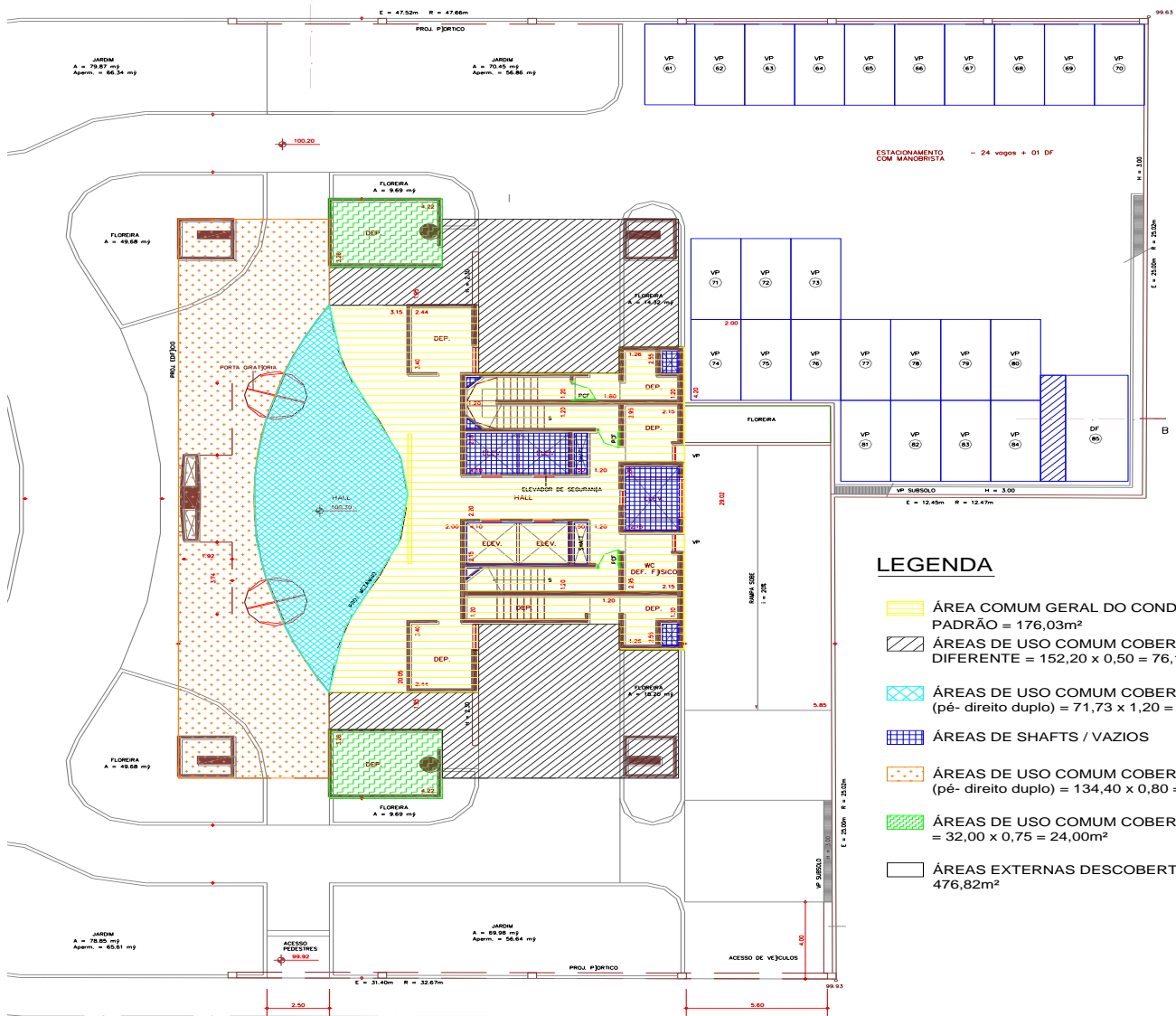
## **EDIFÍCIO COMERCIAL PROJETOS E QUADROS**





### LEGENDA

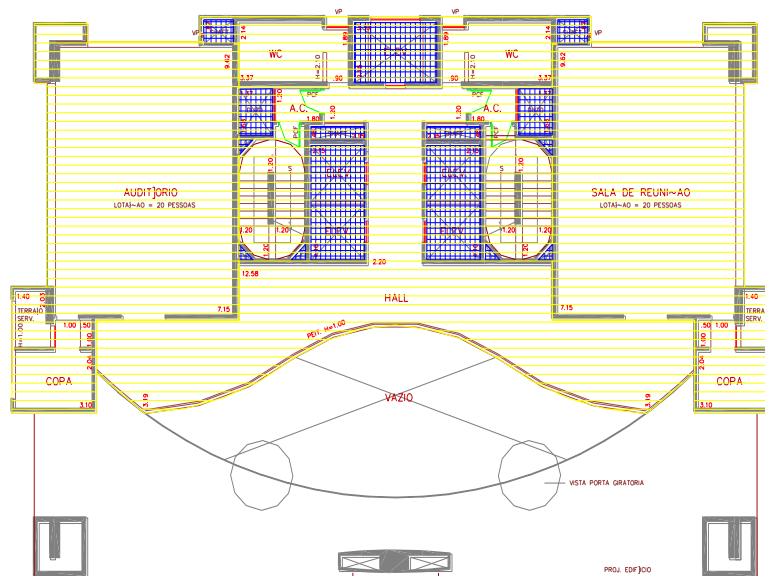
-  ÁREAS DE USO COMUM COBERTA PADRÃO = 68,71m<sup>2</sup>
-  ÁREAS DE USO COMUM COBERTAS PADRÃO DIFERENTE = 1508,40 m<sup>2</sup> x 0,50 = 754,20m<sup>2</sup>
-  ÁREAS DE DEPÓSITOS VINCULADOS (COB. PADRÃO DIFERENTE)
  - DEP. 1 = 15,22m<sup>2</sup> x 0,65 = 9,90m<sup>2</sup>
  - DEP. 2 = 12,27m<sup>2</sup> x 0,65 = 7,98m<sup>2</sup>
  - DEP. 3 = 20,04m<sup>2</sup> x 0,65 = 13,03m<sup>2</sup>



### LEGENDA


- ÁREA COMUM GERAL DO CONDOMÍNIO COBERTA  
 PADRÃO = 176,03m<sup>2</sup>
- ÁREAS DE USO COMUM COBERTAS DE PADRÃO  
 DIFERENTE = 152,20 x 0,50 = 76,10m<sup>2</sup>
- ÁREAS DE USO COMUM COBERTAS DE PADRÃO DIFERENT  
 (pé- direito duplo) = 71,73 x 1,20 = 86,08m<sup>2</sup>
- ÁREAS DE SHAFTS / VAZIOS
- ÁREAS DE USO COMUM COBERTAS DE PADRÃO DIFERENT  
 (pé- direito duplo) = 134,40 x 0,80 = 107,52m<sup>2</sup>
- ÁREAS DE USO COMUM COBERTAS DE PADRÃO DIFERENT  
 = 32,00 x 0,75 = 24,00m<sup>2</sup>
- ÁREAS EXTERNAS DESCOBERTAS = 1589,40m<sup>2</sup> x 0,30 =  
 476,82m<sup>2</sup>


# PAV. TERREO

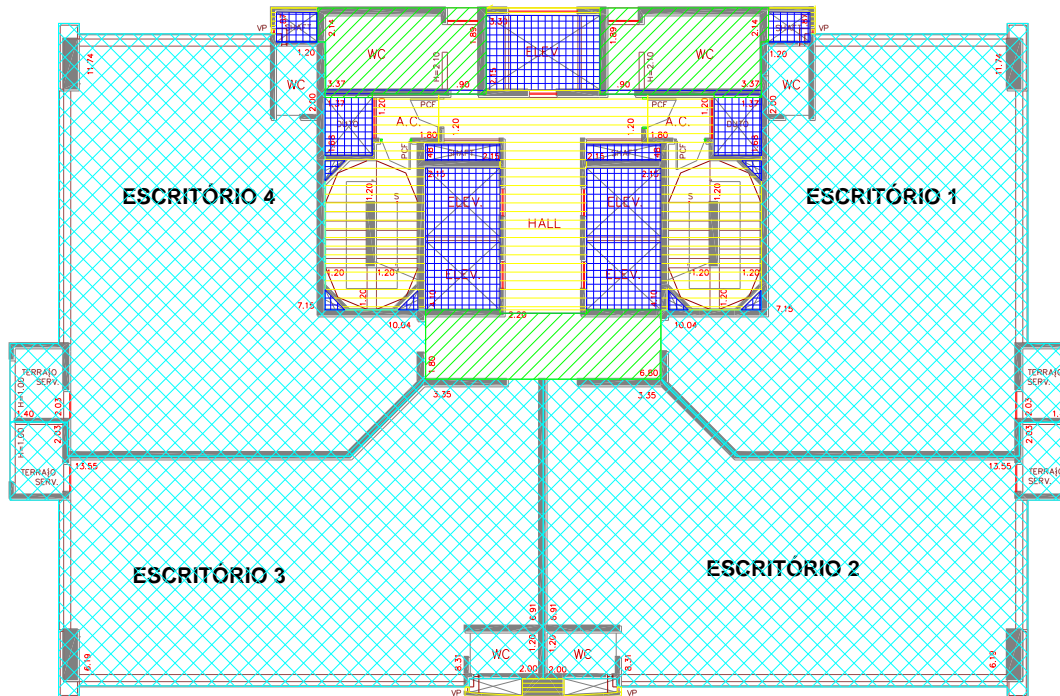


## MEZANINO - 1º PAV.

### LEGENDA

 ÁREA COMUM GERAL DO CONDOMÍNIO COBERTA  
PADRÃO = 339.23m<sup>2</sup>




 ÁREAS DE SHAFTS / VAZIOS

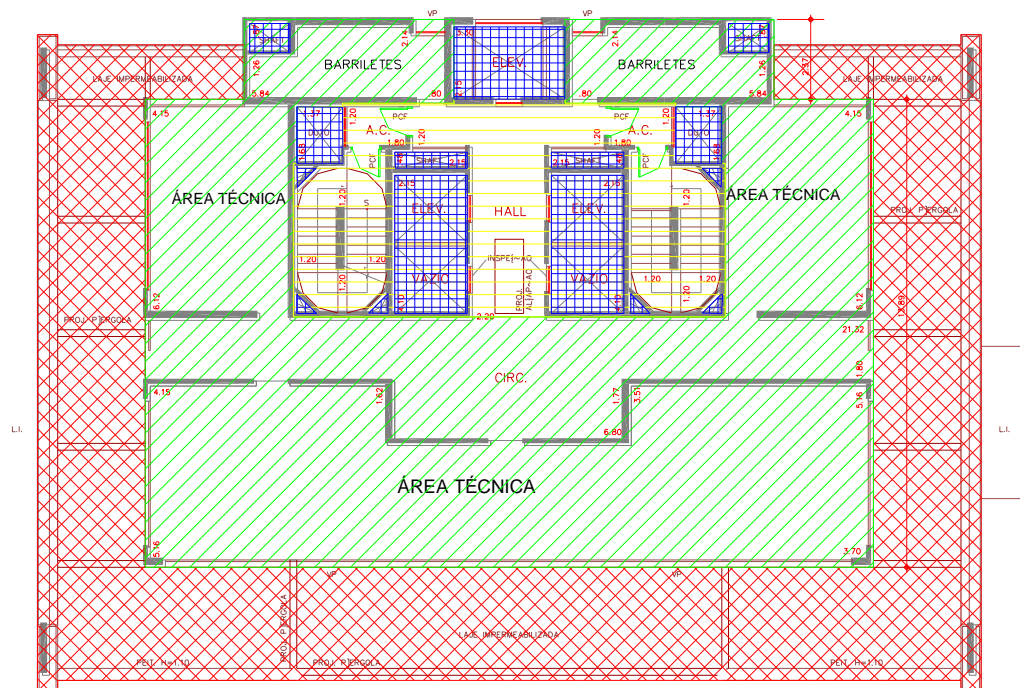


### LEGENDA

RUA





PAV. TIPO

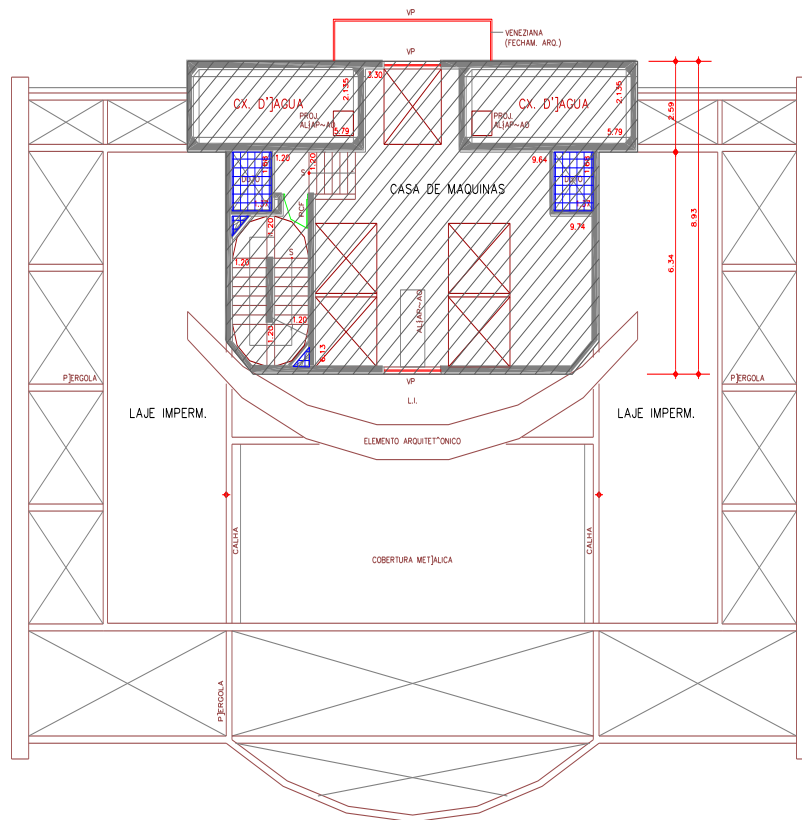
- 
 ÁREA COMUM GERAL DO CONDOMÍNIO COBERTA  
 PADRÃO = 53,61m<sup>2</sup>
- 
 ÁREAS DE PROPRIEDADE E USO PRIVATIVO = 426,40m<sup>2</sup>  
 (106,60m<sup>2</sup> x 4 CONJUNTOS)
- 
 ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO = 38,02m<sup>2</sup>



# ÁTICO


## LEGENDA


-  ÁREA COMUM GERAL DO CONDOMÍNIO COBERTA  
PADRÃO = 56,29m<sup>2</sup>
-  ÁREA DE USO COMUM COBERTA DE PADRÃO  
DIFERENTE = 246,96m<sup>2</sup> x 0,75 = 185,22m<sup>2</sup>
-  ÁREA COMUM DESCOBERTA = 203,52m<sup>2</sup> x 0,35 = 70,52m<sup>2</sup>
-  ÁREAS SHAFTS / VAZIOS



# CASA DE MÁQUINAS CAIXA D' ÁGUA

## LEGENDA

 ÁREA COMUM GERAL DO CONDOMÍNIO COBERTA  
DE PADRÃO DIFERENTE =  $117,76\text{m}^2 \times 0,75 = 88,32\text{m}^2$

 ÁREAS SHAFTS / VAZIOS



**ABNT NBR 12721 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES**

FOLHA Nº 01

**1. INCORPORADOR**

1.1 Nome: Enciplan Engenharia Ltda

1.2 CNPJ/CPF: xxxxxxxxxxxx

1.3 Endereço : Rua Furnas nº 44 - Brooklin Novo - SP

**2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELAS INFORMAÇÕES E CÁLCULOS**

2.1 Profissional Responsável Técnico: Ignacio Jose Tebaldi

2.2 Número de registro profissional no CREA: xxxxxxxxxxxx

2.3 Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) : 922212200706500210

2.4 Endereço: Rua Furnas, nº 44 - Brooklin Novo - São Paulo - SP

**3. DADOS DO PROJETO/IMÓVEL**

3.1 Nome do Edifício: Condomínio Edifício Harmonia

3.2 Local da Construção: Rua Furnas, nº 44 - Brooklin Novo

3.3 Cidade/UF: São Paulo - SP

3.4 Designação Projeto-padrão da  
ABNT NBR 12721 mais semelhante ao imóvel

R		CS	CSL-8	CL	
CG		CP		CP1Q	

3.5 Quantidade de unidades autônomas: 20

3.6 Padrão de Acabamento: Alto

3.7 Números de Pavimentos: 05 pavimentos tipo, 01 subsolo, térreo, mezanino e ático

3.8 Quantidade de Vagas de estacionamento para veículos: 85

3.8.1 Vagas de Estacionamento (Unidade Autônoma) : ---

3.8.2 Vagas de Estacionamento (Acessório de Unidade Autônoma) : ---

3.8.3 Vagas de Estacionamento (Áreas de Uso Comum) : 85

3.9 Área do Lote/Terreno: 1955,76m<sup>2</sup>

3.10 Data de aprovação do projeto arquitetônico: 20/05/2006

3.11 Número do alvará de Aprovação do Projeto Arquitetônico: 236/2006

3.12 Área de aprovação do projeto arquitetônico: 5541,39m<sup>2</sup>

#### **4. INFORMAÇÕES PLANILHAS/QUADROS**

**Esta é a primeira folha 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 1964.**

#### **5. DATA, LOCAL, ASSINATURAS E CARIMBOS**

**São Paulo, 08 de outubro de 2008**

---

**INCORPORADOR Enciplan Engenharia Ltda**

---

**RESPONSÁVEL CÁLCULOS Ignacio Jose Tebaldi**

**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.**

## INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS

(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)

### QUADRO I - Cálculo das Áreas nos Pavimentos e da Área Global - Colunas 1 a 18

FOLHA Nº

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Furnas, nº 44 - Brooklin Novo - São Paulo - SP (Modelo com vagas comuns e depósitos vinculados)

Adotar numeração seguida do Quadro I ao VIII

Total de Folhas:

INCORPORADOR

Profissional Responsável:

Nome: ENCIPLAN Engenharia Ltda.

Nome: ENCIPLAN -Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda

Assinatu

Assinatura: Ignácio José Tebaldi

Data:

Data: Registro CREA: 601114030

ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL

ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL

Pavimento	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DO PAVIMENTO		QUANTIDADE (numero de pavimentos idênticos)
	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS				
		Real	Equivalente	Real (2+3)	Equivalente e em área de custo padrão (2+4)		Real	Equivalente	Real (7+8)	Equivalente e em área de custo padrão		Real	Equivalente	Real (12+13)	Equivalente e em área de custo padrão	Real (5+10+15)	Equivalente e em área de custo padrão	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Subsolo		618.500	316.395	618.500	316.395		937.430	468.715	937.430	468.715	68.710	0.000	0.000	68.710	68.710	1624.640	853.820	
Térreo																		
áreas edificadas		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	176.030	390.330	293.700	566.360	469.730	566.360	469.730	
Áreas externas		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	1589.400	476.820	1589.400	476.820	1589.400	476.820		
1º pavto																		
mezanino		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	339.230	0.000	0.000	339.230	339.230	339.230	339.230	
Pavto Tipo																		
2º ao 6º	426.400	0.000	0.000	426.400	426.400	38.020	0.000	0.000	38.020	38.020	53.610	0.000	0.000	53.610	53.610	518.030	518.030	
Ático		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	56.290	450.480	255.740	506.770	312.030	506.770	312.030	
Cs. Máq/ Cx. d'água		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	117.760	88.320	117.760	88.320	117.760	88.320		
<b>TOTAIS</b>	<b>2132.00</b>	<b>618.500</b>	<b>316.395</b>	<b>2.750.500</b>	<b>2.448.395</b>	<b>190.100</b>	<b>937.430</b>	<b>468.715</b>	<b>1.127.530</b>	<b>658.815</b>	<b>908.310</b>	<b>2.547.970</b>	<b>1.114.580</b>	<b>3.456.280</b>	<b>2.022.890</b>	<b>7.334.310</b>	<b>5.130.100</b>	

ÁREA REAL GLOBAL (Total da coluna 18)

ÁREA EQUIVALENTE GLOBAL (Total da Coluna 18)

OBSERVAÇÕES

## INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS

(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)

### QUADRO II - Cálculo das Áreas das Unidades Autônomas - Colunas 19 a 38

FOLHA N.º

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Furnas, nº 44 - Brooklin Novo - São Paulo - SP (Modelo com vagas comuns e depósitos vinculados)

Adotar numeração seguida do Quadro I ao VIII

Total de Folhas:

**INCORPORADOR**

**Profissional Responsável:**

Nome: ENCIPLAN Engenharia Ltda.

Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda

Assinatu

Assinatura: Ignácio José Tebaldi

Data:

Data: Registro CREA: 601114030

Unidade	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL											Coeficiente de Proporcionalidade	ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL					ÁREA DO UNIDADE		QUANTIDADE (número de unidades idênticas)
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM							ÁREA DE USO COMUM							
	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTALS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTALS		Área Total equivalente em área de custo padrão (24+29)		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTALS		Real (23+28+35)	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				Real	Equivalente	Real (32+33)	Equivalente em área de custo padrão (32+34)			
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
Escritórios																				
Tipo "A"	106.600	0.000	0.000	106.600	106.600	9.505	75.420	37.710	84.925	47.215	153.815	0.049503	44.964	126.131	55.175	171.095	100.139	362.620	253.954	17
"B"	106.600	15.220	9.900	121.820	116.500	9.505	75.420	37.710	84.925	47.215	163.715	0.052689	47.858	134.250	58.726	182.108	106.584	388.853	270.299	1
"C"	106.600	12.270	7.980	118.870	114.580	9.505	75.420	37.710	84.925	47.215	161.795	0.052071	47.296	132.675	58.037	179.971	105.333	383.766	267.128	1
"D"	106.600	20.040	13.030	126.640	119.630	9.505	75.420	37.710	84.925	47.215	166.845	0.053689	48.768	136.818	58.842	185.586	108.610	397.151	275.455	1
<b>TOTALS</b>	<b>2,132.000</b>	<b>47.530</b>	<b>30.910</b>	<b>2,179.530</b>	<b>2,162.910</b>	<b>190.100</b>	<b>1,508.400</b>	<b>754.200</b>	<b>1,698.500</b>	<b>944.300</b>	<b>3,107.210</b>	<b>1.000000</b>	<b>908.310</b>	<b>2,547.970</b>	<b>1,114.580</b>	<b>6,456.280</b>	<b>2,022.890</b>	<b>7,334.310</b>	<b>5,130.100</b>	
ÁREA REAL GLOBAL (Total da coluna 37)											ÁREA DE EQUIVALENTE GLOBAL (Total da Coluna 38)									

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 DA CONSTRUÇÃO E DO PREÇO POR M2 DA CONSTRUÇÃO**

Folha Nº: 4

Local do imóvel: Rua Furnas, nº 44 - Brooklin Novo - São Paulo - SP

**INCORPORADOR**

**PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

Nome: Enciplan Engenharia LTDA

Nome: Engº Ignacio Jose Tebaldi

Assinatura:

Assinatura :

CREA : xxxxxxxxxxx

**1. Projeto-padrão ( Lei nº 4951/64, 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
CSL-8	ALTO	8	3,921,550	-	-	-	-

**2. Sindicato que forneceu o Custo Unitário Básico: SINDUSCON**

**3. Custo Unitário Básico de: R\$ 882.66/m2 para o mês de setembro de 2008**

**4. Áreas Globais do Prédio Projetado:**

4.1 Área Real Privativa, Global (QI, $\sum 5$ )	2.179,530 m2	29,72%
4.2 Área Real de Uso Comum, Global ( QI, $\sum 10 + \sum 15$ )	5.154,780 m2	70,28%
4.3 Área Real, Global (QI, $\sum 17$ )	7.334,310 m2	100,00%
4.4 Área Equivalente* Privativa Global (QI $\sum 6$ )	2.162,910 m2	42,16%
4.5 Área Equivalente* de Uso Comum Global (QI, $\sum 11 + \sum 16$ )	2.967,190 m2	57,84%
4.6 Área Equivalente* Global (QI, $\sum 18$ )	5130,100 m2	100,00%

obs.: \* áreas equivalentes em área custo padrão

**5. Custo Básico Global da Edificação (4,6 x Custo Unitário Básico (3) )**

**R\$ 4,528,137.07**

**5.1 Composição do Custo Global Básico da Edificação**

5.1.1 - Custo básico de Materiais e outros (5.x% Mat.do CUB inf. 3.)	R\$ 2,245,048.87	49.58%
5.1.2 - Custo básico de Mão-de-obra (5.x% Mão-de-obra do CUB inf. 3.)	R\$ 2,283,085.20	50.42%

**6. Parcelas Adicionais não Consideradas no Projeto-padrão**

<b>6. Parcelas Adicionais não Consideradas no Projeto-padrão</b>	
6.1 Fundações	R\$ 180.000,00
6.2 Elevador (es)	R\$ 270.000,00
6.3 Equipamentos e instalações, tais como:	
6.3.1 Fogões	R\$ -
6.3.2 Aquecedores	R\$ -
6.3.3 Bombas de Recalque	R\$ 15.000,00
6.3.4 Incineração	R\$ -
6.3.5 Ar-condicionado	R\$ 420.000,00
6.3.6 Calefação	R\$ -
6.3.7 Ventilação e exaustão	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\$ 50.000,00
6.6 Outros Serviços (Discriminar)	R\$ 530.000,00
<b>7. 1º Subtotal</b>	<b>R\$ 5,993,134.07</b>
<b>8. Impostos, taxas e emolumentos cartoriais:</b>	<b>R\$ 70.000,00</b>
<b>9. Projetos:</b>	
9.1 Projetos Arquitetônicos;	R\$ 100.000,00
9.2 Projeto Estrutural;	R\$ 40.000,00
9.3 Projeto de Instalações;	R\$ 30.000,00
9.4 Projetos Especiais.	R\$ 20.000,00
<b>10. 2º Subtotal</b>	<b>R\$ 6,253,134.07</b>
<b>11. Remuneração do Construtor</b>	<b>R\$ 625,313.41</b>
<b>12. Remuneração do Incorporador</b>	<b>R\$ 312,656.70</b>
<b>13. Custo Global da Construção</b>	<b>R\$ 7,191,104.18</b>
<b>14. Custo unitário da obra em cálculo [Custo total/área equivalente (13)/(4.6)]</b>	<b>R\$ 1401.75/m<sup>2</sup></b>



## INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)

QUADRO IV A - Avaliação do Custo de Construção de cada Unidade Autônoma e cálculo do re-rateio de Subrogação - Colunas 39 a 52

Folha nº: 5

Local do Imóvel: Rua Furnas 44 - Brooklin Novo - São Paulo - SP

**INCORPORADOR**

Nome: **Enciplan Engenharia Ltda**

Assinatura:

Data:

**Profissional Responsável:**

Nome: **Engº Ignacio Jose Tebaldi**

Assinatura:

Data:

Registro CREA: xxxxxxxxxxxx

Designação da Unidade	Custo de Construção da Unidade Autônoma			Re-rateio do custo (quando houver unidade (s) dada (s) em pagamento do terreno)							Quantidade (número de unidades idênticas)		
	Área equivalente e em área de custo padrão 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: Incorpora coeficiente das unidades dadas em pagamento do terreno)	Área Equivalente em Área de Custo Padrão Total (Re-rateio das áreas equivalentes em área de custo: Área Própria + quota da Área Sub-rogada)	Custo de Construção total (Re-rateio do custo)	Custo da sub-rogação suportado por cada unidade	Área real das unidades subrogadas	Quota de 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)
(Q I - 19)	(Q II - 38)	(31xitem 13.QIII)	(QII - 31)	(42)	(43/Σ 43)	(44 x Σ 40)	(44 x item 13.QIII)	(46-41)	(QII - 37)	(44 x Σ 48)			(50-51)
<b>39</b>	<b>40</b>	<b>41</b>	<b>42</b>	<b>43</b>	<b>44</b>	<b>45</b>	<b>46</b>	<b>47</b>	<b>48</b>	<b>49</b>	<b>50</b>	<b>51</b>	<b>52</b>
<b>Escritórios Tipo</b>													
A	253.954	355,981.23	0.049503	0,049503	0.061972	317.920	445643.89	89662.66	362.620	91.514	17	3	14
B	270.299	378,892.09	0.052689	-	-	-	-	-	388.853	-	1	1	0
C	267.128	374,447.99	0.052071	0.052071	0.065183	334.414	468761.96	94313.97	-	96.263	1	-	1
D	275.455	386083.19	0.053689	0.053689	0.067209	344.806	483327.76	97244.58	-	99.254	1	-	1
<b>TOTAIS</b>	<b>5,130.10</b>	<b>7,191,104.18</b>	<b>1,0000</b>	<b>0.798802</b>	<b>1,00000</b>	<b>5,130.100</b>	<b>7,191,104.18</b>	<b>1,715,823.77</b>	<b>1,476.713</b>	<b>1,476.713</b>	<b>20</b>	<b>4</b>	<b>16</b>

**OBSERVAÇÃO - INDICAR UNIDADES SUB-ROGADAS: Escritórios Tipo A (21, 22 e 23) e Tipo B (61)**

1. Para obtenção dos totais das colunas 40 a 42 utiliza-se o número total de unidades idênticas ( 50 )
2. Para obtenção dos totais das colunas 43 a 47 e 49 utiliza-se o número de unidades que suportam o custo da edificação ( 52 )
3. 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.
4. Para obtenção do total da coluna 48 utiliza-se o número de unidades subrogadas (51)

## INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)

QUADRO IV B - Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração - Colunas A a G

Folha n°: 6

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Furnas 44 - Brooklin Novo - São Paulo - SP

Total de Folhas:

INCORPORADOR

Profissional Responsável:

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

Nome: Enciplan Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda - Engº Ignacio Jose Tebaldi

Assinatura:

Assinatura:

Data:

Data:

Registro CREA: 0601114030

Designação da Unidade (19)	ÁREAS REAIS					COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE (31)	QUANTIDADE (número de unidades idênticas)	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (DEPÓSITO, ACESSÓRIOS, ETC)	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		
Escritórios								
TIPO A	106,60	-	106,60	256,020	362,620	0,049503	17	03 Vagas comuns
TIPO B	106,60	15,220	121,820	267,033	388,853	0,052689	1	03 Vagas comuns
TIPO C	106,60	12,270	118,870	264,896	383,766	0,052071	1	03 Vagas comuns
TIPO D	106,60	20,040	126,640	270,511	397,151	0,053689	1	03 Vagas comuns
<b>TOTAIS</b>	<b>2.132,00</b>	<b>47,53</b>	<b>2.179,53</b>	<b>5.154,78</b>	<b>7.334,31</b>	<b>1,00000</b>	<b>20</b>	

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**

Lei (4.591 - 16/12/67 - Art. 32 e NBR 12.721)

**QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS**

Folha Nº:

Local do imóvel: R. Furnas, nº 44 - Brooklin Novo - São Paulo / SP (Vagas comuns e depósitos vinculados)

Total de folhas:

**INCORPORADOR****PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

Nome: Ignacio Jose Tebaldi

Assinatura:

Data:

Assinatura: CREA: 0601114030

**OBSERVAÇÕES**

A) Tipo de Edificação: Comercial

serviços e auditório com copa e terraço de serviço.

B) Número de Pavimentos: 05 pavimentos tipo, mais pavimento térreo, 1º pavimento (mezanino), ático, cx. d'água e 01 subsolo.

Garagens

No subsolo estarão localizadas 60 vagas de garagem de uso comum dos condôminos em espaços comuns e indeterminados, sendo que cada uma das unidades autônomas escritório, terá o direito ao uso de 03 veículos de passeio. As 24 vagas de automóveis e a vaga de deficientes, constantes do pavimento térreo, serão áreas de uso comum do condomínio.

C) Número de Unidades Autônomas por Andar: 04 (quatro)

D) Explicitação da numeração das Unidades Autônomas

D.1) De quem da Rua olha para o edifício, temos:  
do lado direito: na frente, as unidades de finais 2 e no fundo, as unidades de finais 1.  
do lado esquerdo: na frente, as unidades de finais 3 e nos fundos, as unidades de finais 4.

F) Data de aprovação do projeto: Projeto aprovado pela PMSP em 20 de maio de 2006, através do alvará nº 236/2006.

D.2) A numeração de cada unidade autônoma será precedida pelo nº do pavimento onde está localizada, por exemplo: unidades do 2º pavto, terão a numeração 21, 22, 23 e 24, e assim sucessivamente até o 6º pavto.

G) Outras indicações

G.1) Os depósitos constantes do subsolo de nºs 1, 2 e 3, foram vinculados às unidades autônomas escritórios de nºs 61, 62 e 63 respectivamente. Em atendimento ao item 3.7.2.1.2 da NBR 12721, os depósitos terão as seguintes áreas e coeficientes vinculados: Depósito nº 1, localizado no subsolo, terá 15,22 m² de área real privativa vinculada, correspondendo-lhe a uma parcela de 0,03186 do coeficiente de proporcionalidade da unidade autônoma escritório nº 61. Depósito nº 2, localizado no subsolo, terá 12,27 m² de área real privativa vinculada, correspondendo-lhe a uma parcela de 0,002568 de coeficiente de proporcionalidade da unidade autônoma escritório nº 62. Depósito nº3, localizado no subsolo, terá 20,04 m² de área real privativa vinculada, correspondendo-lhe a uma parcela de 0,004193 de coeficiente de proporcionalidade da unidade autônoma escritório nº 63.

E) Pavimentos especiais (situação e descrição)

Pavto Térreo:

Ocupado por áreas de uso comum do condomínio, sendo parte delas cobertas edificadas referentes ao hall de entrada, recepção, escadas, elevadores, hall dos elevadores, WC, WC deficientes, depósito e pilotis, e parte descoberta referentes a vagas de uso do condomínio, jardins e áreas de acessos, e rampa para acesso de veículos ao subsolo.

G.2) O custo da construção das unidades nºs 21, 22, 23 e nº 61 do tipo B foi subrogado às demais unidades autônomas em troca do pagamento do terreno.

1º Pavto (mezanino)

Ocupado por áreas de uso comum do condomínio, referentes ao hall, elevadores, escadas, 02 WC, sala de reuniões com copa e terraço de

# INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Lei (4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)

## QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS

Folha Nº:

Local do Imóvel: R. Furnas, nº 44 - Brooklin Novo - São Paulo / SP (Vagas comuns e depósitos vinculados)

Total de folhas:

### INCORPORADOR

Nome: Enciplan Engenharia Ltda  
Assinatura:  
Data:

### PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Nome: Ignacio Jose Tebaldi  
Assinatura: CREA: 0601114030

G.3) Para efeito da explicitação nos presentes quadros, as unidades autônomas foram designadas pelos tipos A, B, C e D, aos quais correspondem as seguintes unidades:  
Escritório Tipo A: nºs 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53, 54 e 64.  
Escritório Tipo B: nº 61  
Escritório Tipo C: nº 62  
Escritório Tipo D: nº 63

G.4) Para atendimento a nota 1 do item 3.7.2.1.2 da Norma, os depósitos vinculados às unidades autônomas possuem as seguintes áreas e frações:

#### Depósito 1

Área Privativa = 15,22 m<sup>2</sup>  
Área Comum = 20,571 m<sup>2</sup>  
Área Total = 35,791 m<sup>2</sup>  
Fração Ideal = 0,003186

#### Depósito 2

Área Privativa = 12,27 m<sup>2</sup>  
Área Comum = 16,581 m<sup>2</sup>  
Área Total = 28,851 m<sup>2</sup>  
Fração Ideal = 0,002568

#### Depósito 3

Área Privativa = 20,04 m<sup>2</sup>  
Área Comum = 27,074 m<sup>2</sup>  
Área Total = 47,114 m<sup>2</sup>  
Fração Ideal = 0,004193

H) Custos de serviços adicionais ao orçamento da obra, a serem transcritos para o item 6.6 do quadro III:  
Movimento de Terra: R\$ 120.000,00  
Parede Diafragma: R\$ 150.000,00  
Automação Predial: R\$ 110.000,00  
Sistema de Incêndio: R\$ 80.000,00  
Cabine de Barramento: R\$ 70.000,00  
Soma: R\$ 530.000,00

# INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Lei (4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)

## QUADRO VI- MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS

Folha Nº:

Total de folhas:

Local do Imóvel: R. Furnas, nº 44 - Brooklin Novo - São Paulo - SP

### INCORPORADOR

### PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

Nome: Engº Ignacio Jose Tebaldi

Assinatura:

Data:

Assinatura:

CREA: xxxxxxxxx

EQUIPAMENTO	TIPO ( OU MARCA)	ACABAMENTO	DETALHES GERAIS
Instalações Elétricas	Projeto e prescrições da NB-3 da ABNT	-	Tomadas no piso nas áreas privativas
Instalações Telefônicas	Tubulação Seca	-	Tomadas no piso nas áreas privativas
Instalações Hidrosanitárias	Projeto e prescrições da NB-19 e 92 da ABNT	-	Redes de água fria, esgoto e pluviais
Instalações ar condicionado	Central com máquinas	-	Redes sem os aparelhos individuais
Instalações de prevenção e combate a incêndio	Rede Sprinklers	-	Aspersores com detectores de fumaça
Cobertura	Laje impermeabilizada	Manta asfáltica	Pré-Fabricada
Esquadrias de madeira	Portas internas de madeira maciça	Enceradas	Batentes e guarnições de madeira para cêra
Esquadrias	Alumínio	Anodizado bronze	Tipo cortina (fachada)
Ferragens	Fechaduras	Cromo acetinado	Tráfego moderado tipo II - 70mm
Vidros da fachada	Temperados	Colorido	Espessura 8 mm
Metais	De luxo	Cromado	-
Louças	Cubas de louça	Branca	-
Aparelhos Sanitários	Bacias de louça	Branca	Caixa acoplada
Elevadores	Atlas	Portas e cabines de aço	Capacidade conforme cálculo de tráfego

# 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: R. Furnas, nº 44 - Brooklin Novo - São Paulo - SP

Total de folhas:

### INCORPORADOR

### PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Nome: Enciplan Engenharia LTDA

Nome: Engº Ignacio Jose Tebaldi

Assinatura:

Data:

Assinatura:

CREA: xxxxxxxxxx

DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS
Escritórios	Contrapiso	Chapisco e massa única com tinta PVA	Forro de gesso com pintura PVA
W.C.	Granito cinza mauá e = 1.5 cm	Placas cerâmicas 20x20 cm	Forro de gesso com pintura PVA
Depósitos Vinculados	Cimentado Liso	Massa Única / Pintura PVA	Massa Única / Pintura PVA



# 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: Rua Furnas, nº 44 - Brooklin Novo - São Paulo - SP

### INCORPORADOR

### PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Nome: Enciplan Engenharia LTDA

Nome: Engº Ignacio Jose Tebaldi

Assinatura:

Assinatura:

CREA: xxxxxxxx

Data:

DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS
Hall entrada	Granito Cinza	Ladrilhos Vitrificados	Forro de gesso com pintura PVA
Hall andares	Ladrilhos cerâmicos	Ladrilhos Vitrificados	Massa fina com pintura PVA sobre massa corrida
Sanitários	Ladrilhos cerâmicos	Azulejos rejuntados	Forro de gesso com pintura PVA
Escadaria	Cimentado liso	Massa única com pintura acrílica	Massa única com pintura PVA
Garagem	Cimentado liso	Massa única com barra lisa a óleo	Massa única com pintura PVA
Auditório/Sala de reuniões	Carpete 6mm	Massa única revestida com papel	Forro de gesso com pintura PVA
Áreas Técnicas	Cimentada liso	Massa única com pintura PVA	Massa única com pintura PVA

The background of the slide features a light blue gradient with a faint, semi-transparent image of classical architectural columns on the left side. The columns are white and have ornate capitals. The entire slide is framed by a thin brown border.

# VAGAS AUTÔNOMAS E DEPÓSITOS VINCULADOS

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

map5VA

(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS**

FOLHA

Colunas 01 a 18

1

Local do Imóvel: Rua Furnas 44- Brooklin Novo - São Paulo - SP (Modelo com vagas autônomas e depósitos vinculados)

Data 10/5/2007

**INCORPORADOR**

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

**RESPONSÁVEL PELA OBRA**

Nome: ENCIPLAN Engenharia Ltda

Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras S/C Ltda  
Ignacio José Tebaldi

Nome:

Assinatura:

Assinatura:

CREA: 0601114030

Assinatura:

CREA:

Pavimento	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL				ÁREA DO PAVIMENTO	OBSERVAÇÕES	
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM						
	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS			
		Real	Equivalente de Construção	Real (2+3)	de Construção (2+4)		Real	Equivalente de Construção	Real (7+8)	de Construção (7+9)		Real	Equivalente de Construção	Real (12+13)			de Construção (12+14)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Subsolo		618.500	316.395	618.500	316.395		937.430	468.715	937.430	468.715	68.710	0.000	0.000	68.710	68.710	1624.640	853.820
Térreo áreas edificadas		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	176.030	390.330	293.700	566.360	469.730	566.360	469.730
áreas externas		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	1589.400	476.820	1589.400	476.820	1589.400	476.820	
1º pavto mezanino		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	339.230	0.000	0.000	339.230	339.230	339.230	339.230
Pavto Tipo 2ºao6º	426.400	0.000	0.000	426.400	426.400	38.020	0.000	0.000	38.020	38.020	53.610	0.000	0.000	53.610	53.610	518.030	518.030
Atico		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	56.290	450.480	255.740	506.770	312.030	506.770	312.030
Cs. Máq/ Cx.dagua		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	117.760	88.320	117.760	88.320	117.760	88.320	
<b>TOTAIS</b>	<b>2132.000</b>	<b>618.500</b>	<b>316.395</b>	<b>2750.500</b>	<b>2448.395</b>	<b>190.100</b>	<b>937.430</b>	<b>468.715</b>	<b>1127.530</b>	<b>656.815</b>	<b>908.310</b>	<b>2547.970</b>	<b>1114.590</b>	<b>3456.280</b>	<b>2022.690</b>	<b>7334.310</b>	<b>5130.100</b>

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

map5VA

(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO II - CÁLCULO DAS UNIDADES AUTONOMAS**

FOLHA

Colunas 19 a 38

2

Local do Imóvel: Rua Furnas 44- Brooklin Novo - São Paulo - SP (Modelo com vagas autônomas e depósitos vinculados)

Data 20/5/2007

**INCORPORADOR**

Nome: ENCIPLAN Engenharia Ltda

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras S/C Ltda  
Ignacio José Tebaldi

**RESPONSÁVEL PELA OBRA**

Nome:

Assinatura:

Assinatura:

CREA: 0601114030

Assinatura:

CREA:

UNI-DADE	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL											ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL						ÁREA DA UNIDADE	Ob-serva-ções	
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM				TOTAL ÁREA DE CONS- TRUÇÃO (24+29)	COEFI- CIENTE DE PROPOR- CIONALI- DADE (30/S30)	ÁREA DE USO COMUM				Real (23+28+35)	de Cons- trução (30+36)			
	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS			Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS					
		Real	Equivalente de Construção	Real (20+21)	de Construção (20+22)		Real	Equivalente de Construção	Real (25+26)	de Construção (25+27)	Real		Equiv. de Construção (31 x S12)	Real (31 x S13)	Equiv. de Construção (31 x S14)	Real (32+33)	de Cons- trução (32+34)			
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
Escritórios																				
Tipo "A"	106.600	0.000	0.000	106.600	106.600	9.505	0.000	0.000	9.505	9.505	116.105	0.037366	33.940	95.208	41.648	129.148	75.588	245.253	191.693	17
"B"	106.600	15.220	9.900	121.820	116.500	9.505	0.000	0.000	9.505	9.505	126.005	0.040552	36.834	103.326	45.199	140.160	82.033	271.485	208.038	1
"C"	106.600	12.270	7.980	118.870	114.580	9.505	0.000	0.000	9.505	9.505	124.085	0.039936	36.273	101.752	44.510	138.025	80.783	266.400	204.868	1
"D"	106.600	20.040	13.030	126.640	119.630	9.505	0.000	0.000	9.505	9.505	129.135	0.041561	37.765	105.894	46.305	143.659	84.070	279.804	213.205	1
Vagas Autons																				
Simplex																				
Tipo "P"		8.400	4.200	8.400	4.200		13.796	6.898	13.796	6.898	11.098	0.003572	3.244	9.101	3.981	12.345	7.225	34.541	18.323	17
"M"		9.870	4.935	9.870	4.935		16.202	8.101	16.202	8.101	13.036	0.004195	3.811	10.690	4.676	14.501	8.487	40.573	21.523	1
Duplas																				
Tipo "PP"		16.800	8.400	16.800	8.400		27.592	13.796	27.592	13.796	22.196	0.007144	6.488	18.202	7.962	24.690	14.450	69.082	36.648	4
"MM"		19.740	9.870	19.740	9.870		32.404	16.202	32.404	16.202	26.072	0.008390	7.621	21.379	9.353	29.000	16.974	81.144	43.046	15
"GG"		27.500	13.750	27.500	13.750		45.134	22.567	45.134	22.567	36.317	0.011692	10.616	29.781	13.027	40.397	23.643	113.031	59.968	2
<b>TOTAIS</b>	<b>2132.000</b>	<b>618.500</b>	<b>316.395</b>	<b>2750.500</b>	<b>2448.395</b>	<b>190.100</b>	<b>937.430</b>	<b>468.715</b>	<b>1127.530</b>	<b>658.815</b>	<b>3107.210</b>	<b>1.000000</b>	<b>908.310</b>	<b>2547.970</b>	<b>1114.580</b>	<b>3456.280</b>	<b>2022.890</b>	<b>7334.310</b>	<b>5130.100</b>	

## INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)

QUADRO IV B - Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração - Colunas A a G

Folha nº:

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Furnas 44 - Brooklin Novo - São Paulo - SP (modelo com vagas autônomas e depósitos vinculados)

Adotar numeração seguida

Total de Folhas:

INCORPORADOR

Profissional Responsável:

Nome: **Enciplan Engenharia Ltda**

Nome: Enciplan Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda - Engº Ignacio Jose Tebaldi

Assinatura:

Assinatura:

Data:

Data:

Registro CREA: 0601114030

### ÁREAS REAIS

Designação da Unidade (19)	ÁREA PRIVATIVA (PRINCIPAL)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (acessorias)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (23) = (B+C)	ÁREA DE USO COMUM (28 + 35)	ÁREA REAL TOTAL (37) = (D+E)	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE (31)	QUANTIDADE (número de unidades idênticas)	OBSERVAÇÕES
<b>Escritórios Tipo</b>								
A	106,60	-	106,60	138,653	245,253	0,037366	17	
B	106,60	15,22	121,82	149,665	271,485	0,040552	1	Dep. 1 vinculado
C	106,60	12,27	118,87	147,530	266,400	0,039936	1	Dep. 2 vinculado
D	106,60	20,04	126,64	153,164	279,804	0,041561	1	Dep. 3 vinculado
<b>Vagas Simples</b>								
P	8,40	-	8,40	26,141	34,541	0,003572	17	
M	9,87	-	9,87	30,703	40,573	0,004195	1	
<b>Vagas Duplas</b>								
PP	16,80		16,80	52,282	69,082	0,007144	4	
MM	19,74		19,74	61,404	81,144	0,008390	15	
GG	27,50	-	27,50	85,531	113,031	0,011692	2	
<b>TOTAIS</b>	<b>2.702,97</b>	<b>47,53</b>	<b>2.750,50</b>	<b>4.583,81</b>	<b>7.334,31</b>	<b>1,00000</b>	<b>59</b>	

The background of the slide features a light blue gradient. On the left side, there is a faint, semi-transparent image of classical architectural columns with Corinthian capitals. The text is centered in the middle of the slide.

# RESIDENCIAL “CASAS” PROJETOS E QUADROS





## QUADRO DE AREAS (m<sup>2</sup>)

CASAS	PAV. TÉRREO	PAV. SUPERIOR	TOTAL GERAL
CASA 01	32.032	45.41	77.442
CASA 02	32.032	45.41	77.442
CASA 03	32.032	45.41	77.442
CASA 04	32.032	45.41	77.442
CASA 05	32.032	45.41	77.442
CASA 06	32.032	45.41	77.442
CASA 07	32.032	45.41	77.442
CASA 08	32.032	45.41	77.442
PORTARIA	7.50	-----	7.50
LIXEIRA	4.34	-----	4.34
TOTAL	268.096	363.28	631.376

TERRENO :

REAL = 1014.95m<sup>2</sup>

ESCRITURA = 1034.10m<sup>2</sup>

T.O = 35.13%

C.A = 0.610

## LEGENDA



QUINTAL PRIVATIVO DA CASA



ÁREA PRIVATIVA DA CASA



ÁREA COMUM COBERTA PADRÃO



ÁREA COMUM COBERTA PADRÃO DIFERENTE



ÁREA COMUM DESCOBERTA

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

modres1

(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS**

FOLHA

Colunas 01 a 18

2

Local do Imóvel: Rua Furnas, nº 44 - Brooklin Novo - São Paulo - SP

Data 15/10/08

**INCORPORADOR**

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

Nome: Engº Ignacio Jose Tebaldi

CREA: 16.081

Assinatura:

Assinatura:

Pavimento	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL				ÁREA DO PAVIMENTO		Qtde N pav iguais	OBSERVAÇÕES	
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM								
	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS					
		Real	Equivalente	Real (2+3)	Equiv. em área de custo padrão		Real	Equivalente	Real (7+8)	Equiv. em área de custo padrão		Real	Equivalente	Real (12+13)	Equiv. em área de custo padrão	Real (5+10+15)			Equiv. em área de custo padrão
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
Térreo																			
Casas N°s																			
01	32.032	38.668	13.010	70.700	46.042		0.000	0.000	0.000	0.000			0.000	0.000	0.000	0.000	70.700	46.042	1
02 a 07	32.032	37.228	12.650	69.260	44.682		0.000	0.000	0.000	0.000			0.000	0.000	0.000	0.000	69.260	44.682	6
08	32.032	69.768	20.790	101.800	52.822		0.000	0.000	0.000	0.000			0.000	0.000	0.000	0.000	101.800	52.822	1
Áreas Externas		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000		434.200	108.550	434.200	108.550	434.200	108.550		
Portaria		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	7.500	0.000	0.000	7.500	7.500	7.500	7.500		
Lixeira		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000		4.340	1.300	4.340	1.300	4.340	1.300		
Superior																			
Casas N°s																			
01 a 08	45.410	0.000	0.000	45.410	45.410		0.000	0.000	0.000	0.000			0.000	0.000	0.000	0.000	45.410	45.410	8
<b>TOTAL</b>	<b>619.538</b>	<b>331.804</b>	<b>109.700</b>	<b>951.340</b>	<b>729.236</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>7.500</b>	<b>438.540</b>	<b>109.850</b>	<b>448.040</b>	<b>117.350</b>	<b>1397.380</b>	<b>846.586</b>		

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

modres1

(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO II - CALCULO DAS UNIDADES AUTONOMAS**

FOLHA

Colunas 19 a 38

3

Local do Imóvel: Rua Furnas, nº 44 - Brooklin Novo - São Paulo - SP

Data 15/10/08

**INCORPORADOR**

**RESPONSÁVEL PELOS CALCULOS**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

Nome: Engº Ignacio Jose Tebaldi

CREA: 16.081

Assinatura:

Assinatura:

UNI-DADE	AREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										TOTAL ÁREA DE CONS- TRUÇÃO (24+29)	COEFI- CIENTE DE PROPOR- CIONALI- DADE (30/33C)	AREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL					ÁREA DA UNIDADE	Nº unida- des idên- ticas	
	AREA PRIVATIVA					AREA DE USO COMUM							AREA DE USO COMUM							
	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS				Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS				
		Real	Equivalente	Real	Equiv. em area de custo padrão		Real	Equivalente	Real	Equiv. em area de custo padrão				Real	Equiva- lente	Real	Equiv. em area de custo padrão			
			(20+21)	24				(25+26)	29		(31 x 12)	(31 x 13)	34	(32+33)	36	(23+28+35)	38			
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
Casas Nºs																				
01	77.442	38.668	13.010	116.110	90.452		0.000	0.000	0.000	0.000	90.452	0.124037	0.930	54.398	13.625	55.325	14.555	171.435	105.007	1
02 a 07	77.442	37.228	12.650	114.670	90.092		0.000	0.000	0.000	0.000	90.092	0.123543	0.927	54.178	13.572	55.105	14.498	169.775	104.591	6
08	77.442	69.768	20.790	147.210	98.232		0.000	0.000	0.000	0.000	98.232	0.134705	1.008	59.077	14.793	60.085	15.801	207.295	114.033	1
<b>TOTAIS</b>	<b>619.536</b>	<b>331.804</b>	<b>109.700</b>	<b>951.340</b>	<b>729.236</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>729.236</b>	<b>1.000000</b>	<b>7.500</b>	<b>438.540</b>	<b>109.850</b>	<b>446.040</b>	<b>117.350</b>	<b>1397.380</b>	<b>846.586</b>	

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

modres1

(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12.721)

**QUADRO IV B.1 - RESUMO DAS ÁREAS REAIS PARA OS ATOS DE REGISTROS E ESCRITURAÇÃO**

FOLHA  
6

Colunas A a J

Local do Imóvel: Rua Furnas, nº 44 - Brooklin Novo - São Paulo - SP

Data: 15/10/08

**INCORPORADOR**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

Nome: Engº Ignacio Jose Tebaldi

CREA: 16.061

Assinatura:

Assinatura:

Designação da Unidade	ÁREAS REAIS					ÁREA DO TERRENO			COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	QUANTIDADE (Nº de Unid. Idênticas)	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA (principal)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (Acessórios)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL	ÁREA DE TERRENO DE USO EXCLUSIVO (inclui área do terreno na projeção da edificação)	ÁREA DE TERRENO DE USO COMUM	ÁREA DE TERRENO TOTAL			
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J		
Casas Nºs											
01	116.110		116.110	55.325	171.435	70.700	55.325	126.025	0.124037	1	
02 a 07	114.670		114.670	55.105	169.775	69.260	55.105	124.365	0.123543	6	
08	147.210		147.210	60.085	207.295	101.600	60.085	161.885	0.134705	1	
<b>TOTAIS</b>	<b>951.340</b>	<b>0.000</b>	<b>951.340</b>	<b>446.040</b>	<b>1397.380</b>	<b>589.060</b>	<b>446.040</b>	<b>1034.100</b>	<b>1.000000</b>		

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

modres1

(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**ANEXO AUXILIAR I - DEMONSTRATIVO DE ÁREAS E FRAÇÕES POR UNIDADE**

FOLHA

Anexo Auxiliar 1

Local do Imóvel: Rua Furnas, nº 44 - Brooklin Novo - São Paulo - SP

Data 15/10/08

**INCORPORADOR**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

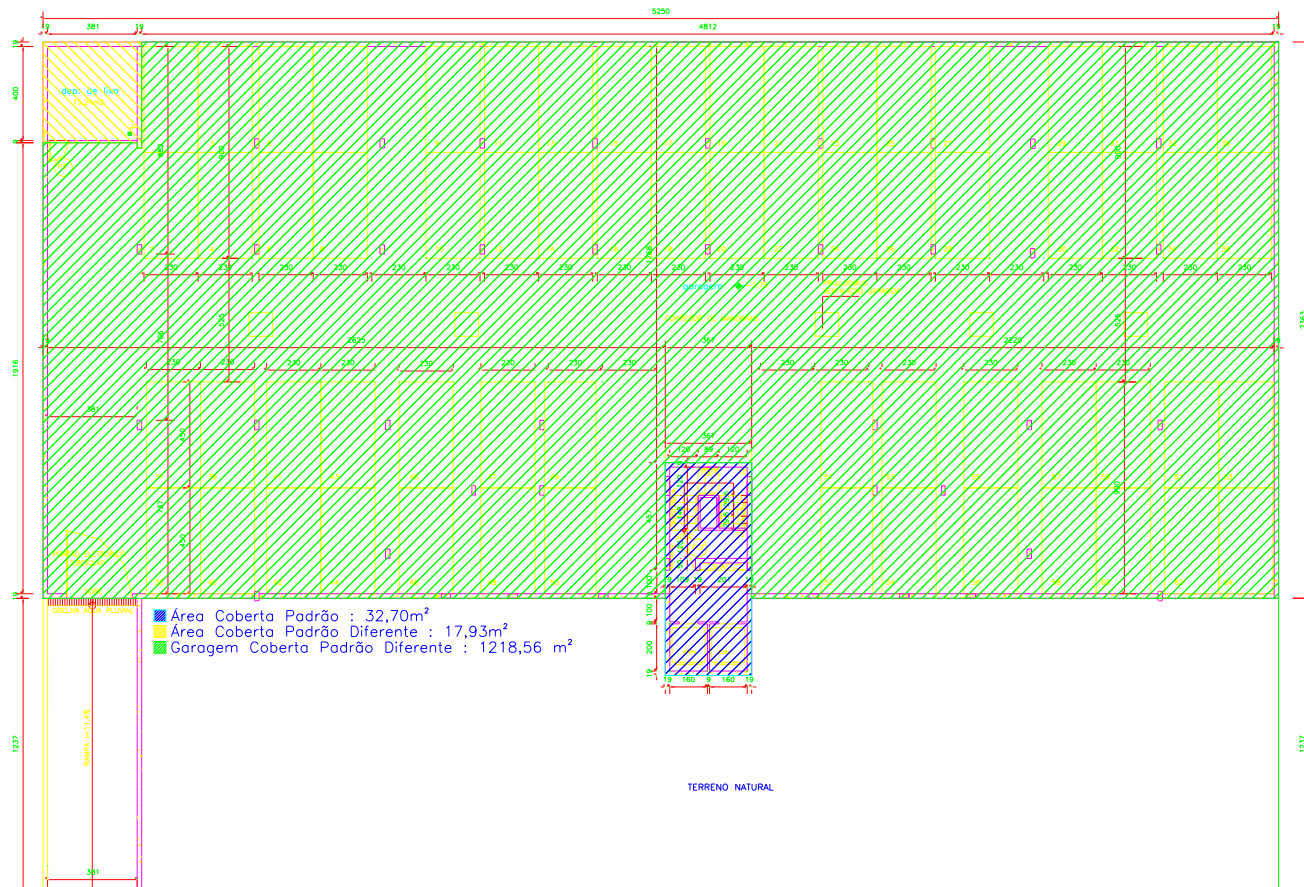
Nome: Engº Ignacio Jose Tebaldi

CREA:16.061

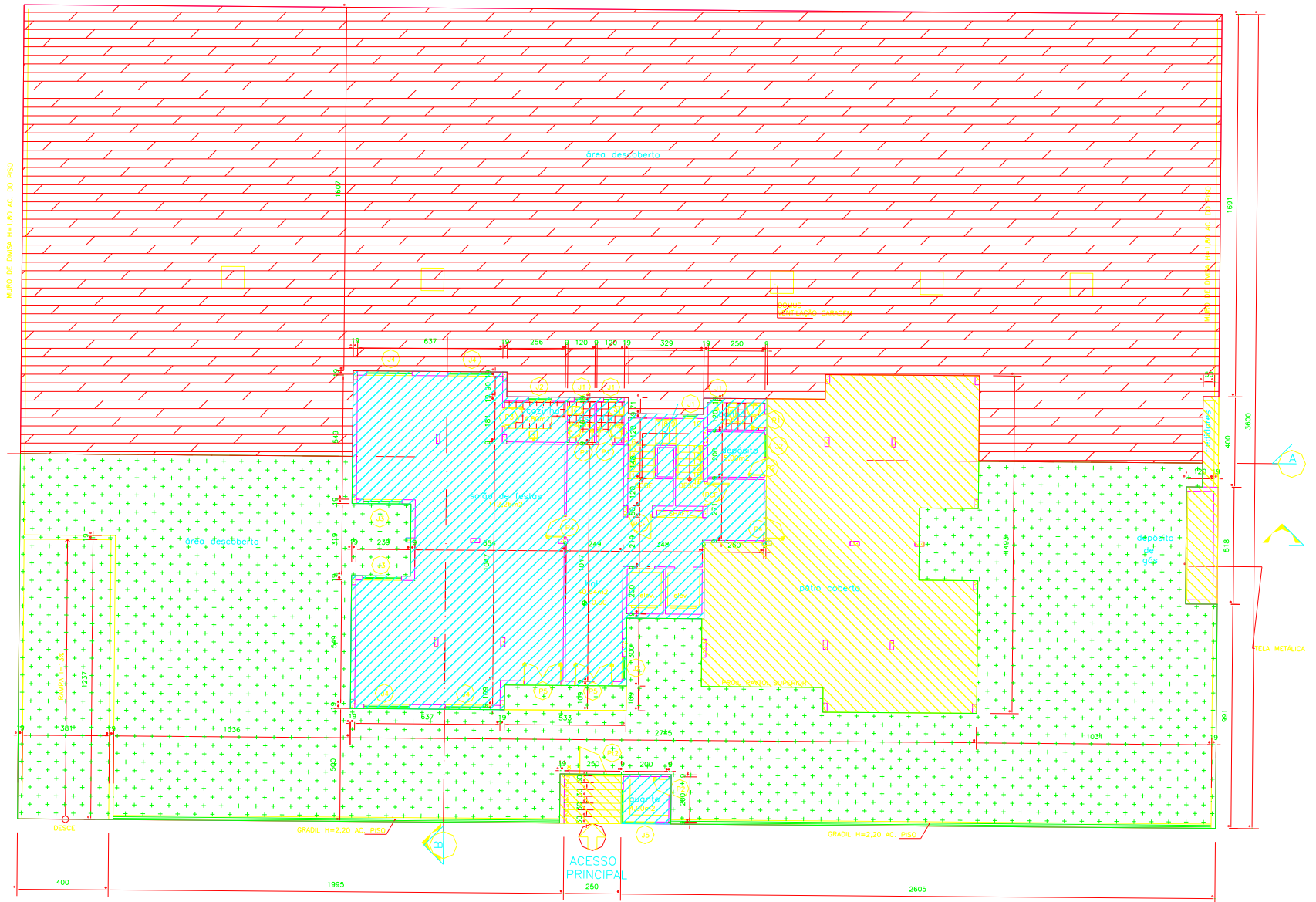
Assinatura:

Assinatura:

UNIDADES	Áreas Aprovadas pela Pref. Mun.			Áreas Descobertas		Total	Terreno de acordo com o art. 8º da lei 4591				Quantidades
	privativa coberta edificada	comum coberta	total da área construída	privativa	comum	construída + descoberta	Terreno Exclusivo	Terreno Comum	Terreno Total	Fração Ideal no Solo (%)	
49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	
Casas Nºs											
01	77.442	1.469	78.911	38.668	53.857	171.436	70.700	55.325	126.025	0.121869	1
02 a 07	77.442	1.463	78.905	37.228	53.642	169.775	69.280	55.105	124.365	0.120264	6
08	77.442	1.593	79.035	69.768	58.491	207.294	101.800	60.085	161.885	0.156547	1
<b>TOTAIS</b>	619.536	11.840	631.376	331.804	434.200	1397.380	588.060	446.040	1034.100	1.000000	

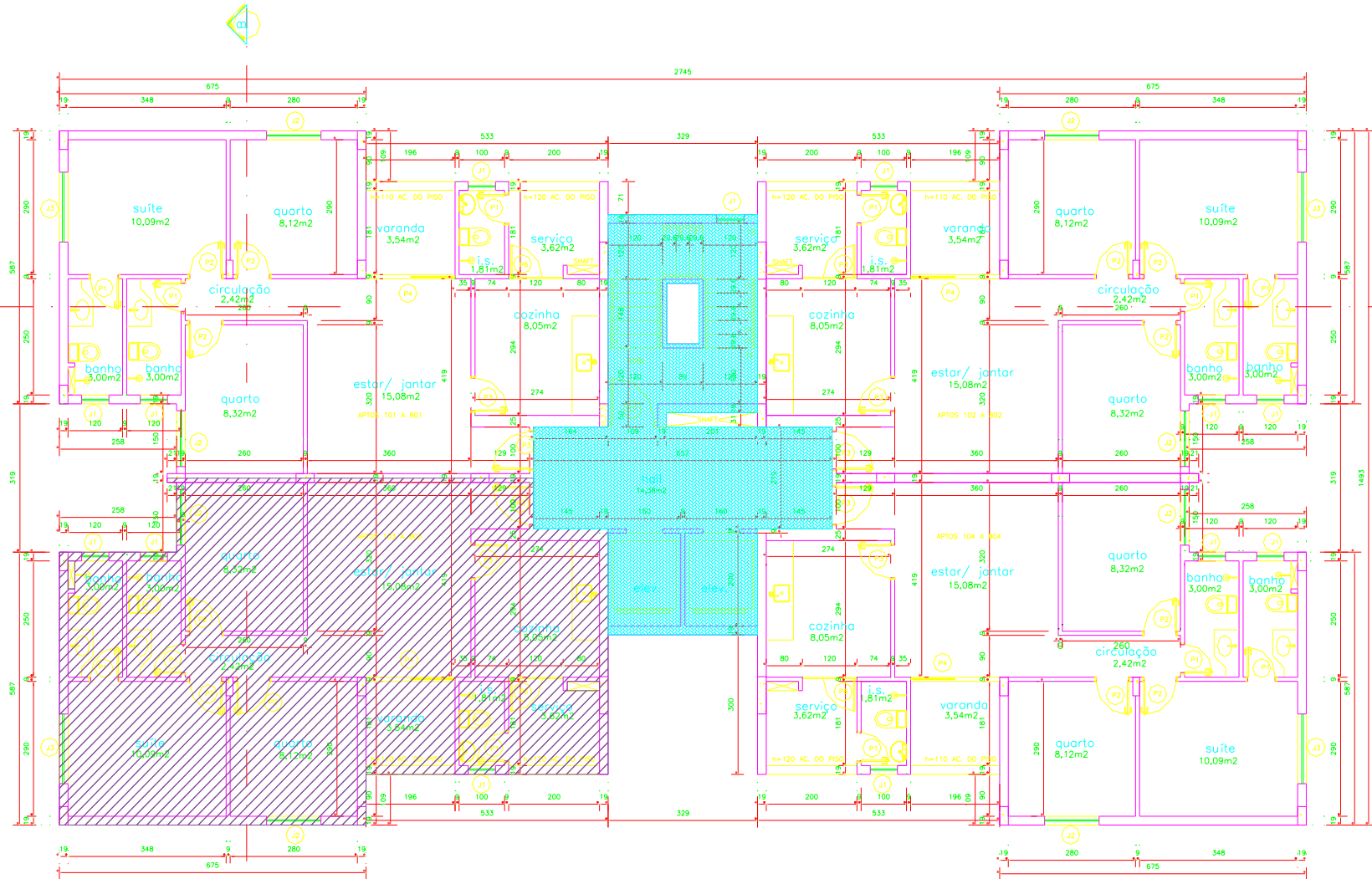






- Projeção :
- Área Coberta Padrão : 207,95m<sup>2</sup>
  - Área Coberta Padrão Diferente : 142,69m<sup>2</sup>
  - Depósito Gás (cob. padrão dif.) : 7,20m<sup>2</sup>
  - Medidores (cob. padrão dif.) : 2,76m<sup>2</sup>
  - Guarita :
  - Área Coberta Padrão : 4,75m<sup>2</sup>
  - Áreas Externas (descobertas) sobre laje: 1052,92m<sup>2</sup>
  - Área Coberta Padrão Diferente : 5,86m<sup>2</sup>
  - Áreas Externas (descobertas) sobre terra: 465,87m<sup>2</sup>

1 PLANTA BAIXA PILOTIS  
 ESCALA : 1:100  
 ÁREA BRUTA DO PILOTIS = 350,64m<sup>2</sup>  
 Área do Terreno = 1890,00m<sup>2</sup>



6 **PLANTA BAIXA PAVTO TIPO**  
 ESCALA: 1:50  
 ÁREA DO PAV. TIPO = 348,81m<sup>2</sup>

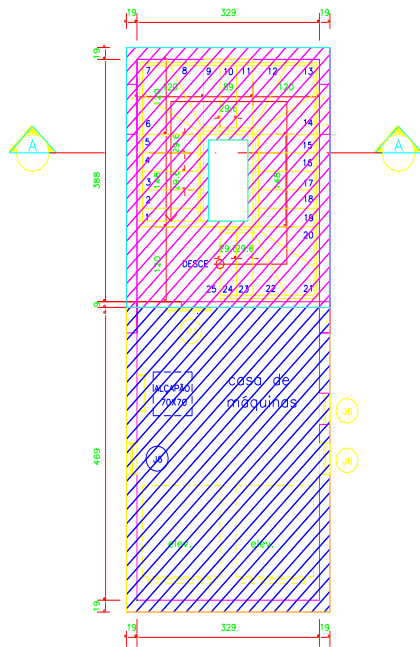
Unidade Residencial Multifamiliar Padrão Normal h=8

Privativa :

■ Área Coberta Padrão : 78,23m<sup>2</sup> x 4 = 312,92m<sup>2</sup>

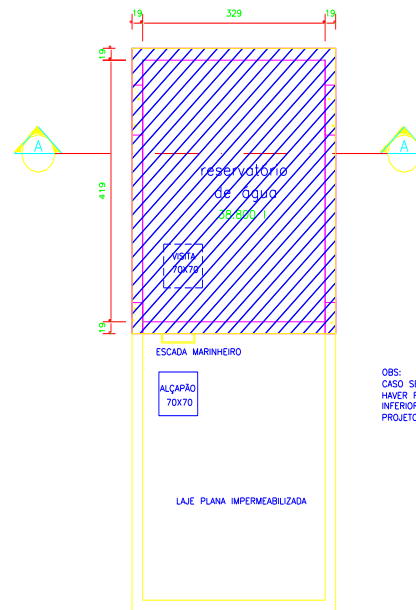
Comum :

■ Área Coberta Padrão : 35,89m<sup>2</sup>



3 CASA DE MÁQUINAS  
 ESCALA : 1:50  
 AREA=15,10m2

■ Área Coberta Padrão : 14,38m<sup>2</sup>  
 ■ Área Coberta Padrão Diferente : 17,91m<sup>2</sup>



4 RES. D'ÁGUA  
 ESCALA : 1:50

■ Área Coberta Padrão Diferente : 16,77m<sup>2</sup>

OBS:  
 CASO SEJA NECESSÁRIO DEVERÁ  
 HAVER RESERVATÓRIO D'ÁGUA  
 INFERIOR A SER DIMENSIONADO NO  
 PROJETO DE INSTALAÇÃO HIDRAULICA

The background of the slide features a faded, light blue image of classical architectural columns, likely Corinthian or Ionic, with detailed capitals. The columns are positioned on the left side of the frame, creating a sense of depth and grandeur. The overall color palette is a soft, uniform light blue, which provides a clean and professional backdrop for the text.

# VAGAS COMUNS

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

CURSONC

(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS**

FOLHA

Colunas 01 a 18

2

Local do Imóvel: Rua Bélgica, nº 000 - Casa Verde - São Paulo / SP (VAGAS COMUNS)

Data 26/8/09

**INCORPORADOR**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

Nome: Ignacio Jose Tebaldi

0601114030

Assinatura:

Assinatura:

Pavimento	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL						ÁREA DO PAVIMENTO	Qtda N. pav. iguais	OBSERVAÇÕES	
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM									
	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Real				Equiv. em área de custo público
		Real	Equivalente	Real	Equiv. em área de custo público		Real	Equivalente	Real	Equiv. em área de custo público		Real	Equivalente	Real	Equiv. em área de custo público					
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18				
Subsolo		0.000	0.000	0.000	0.000		1218.560	609.280	1218.560	609.280	32.700	17.930	13.450	50.630	46.150	1269.190	655.430			
Térreo																				
Projeção		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.0000	0.000	0.000	207.950	142.690	107.020	350.640	314.970	350.640	314.970			
Guarda		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.0000	0.000	0.000	4.750	5.660	3.800	10.610	8.550	10.610	8.550			
Dep. Gás		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.0000	0.000	0.000		7.200	3.600	7.200	3.600	7.200	3.600			
Medidores		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.0000	0.000	0.000		2.760	1.380	2.760	1.380	2.760	1.380			
Áreas Externas Descobertas s/ terra		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.0000	0.000	0.000		465.870	46.590	465.870	46.590	465.870	46.590			
Descobertas sobre laje		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.0000	0.000	0.000		1052.920	273.830	1052.920	273.830	1052.920	273.830			
Tipo Pav.	312.920	0.000	0.000	312.920	312.920		0.000	0.0000	0.000	0.000	35.890	0.000	0.000	35.890	35.890	348.810	348.810			

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

CURSONC

(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO I - CALCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS**

FOLHA

Colunas 01 a 18

3

Local do Imóvel: Rua Bélgica, nº 000 - Casa Verde - São Paulo / SP (VAGAS COMUNS)

Data 26/8/09

**INCORPORADOR**

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

Nome: Ignacio Jose Tebaldi

0601114030

Assinatura:

Assinatura:

Pavimento	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL				ÁREA DO PAVIMENTO		Qtda N. par ignais	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM							
	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS				
		Real	Equivalente	Real (2+3)	Eqiv. em área de custo padrão		Real	Equivalente	Real (7+8)	Eqiv. em área de custo padrão		Real	Equivalente	Real (12+13)	Eqiv. em área de custo padrão	Real (5+10+15)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
C. Mdo.		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.0000	0.000	0.000	14.380	17.910	13.430	32.290	27.810	32.290	27.810	
Reservatório d'água		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.0000	0.000	0.000		16.770	12.580	16.770	12.580	16.770	12.580	
<b>TOTAIS</b>	2603,360	0,000	0,000	2603,360	2603,360	0,000	1218,560	609,2800	1218,560	609,280	546,900	1729,910	475,680	2276,810	1022,690	5968,730	4135,220	

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

CURSONC

(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO II - CALCULO DAS UNIDADES AUTONOMAS**

FOLHA

Colunas 19 a 38

4

Local do Imóvel: Rua Bélgica, nº 000 - Casa Verde - São Paulo / SP (VAGAS COMUNS)

Data 26/8/09

**INCORPORADOR**

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

Nome: Ignacio Jose Tebaldi

0601114030

Assinatura:

Assinatura:

UNI- DADE	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										COEFI- CIENTE DE PROPOR- CIONALI- DADE	ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL						ÁREA DA UNIDADE	Nº unidade das idênti- cas					
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM						ÁREA DE USO COMUM												
	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS			TOTAL ÁREA DE CONS- TRUÇÃO (24+29)	PROPOR- CIONALI- DADE (30/330)	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS			Real	Equiv. em área de custo padrão	Real	Equiv. em área de custo padrão	
		Real	Equivalente	Real	Equiv. em área de custo padrão		Real	Equivalente	Real	Equiv. em área de custo padrão					Real	Equiva- lente	Real							Equiv. em área de custo padrão
19	20	21	22	23 (20+21)	24	25	26	27	28 (25+26)	29	30	31	32 (31 x 12)	33 (31 x 13)	34	35 (32+33)	36	37 (23+28+35)	38					
Aptos Tipo	78.230	0.000	0.000	78.230	78.230		38.080	19.040	38.080	19.040	97.270	0.031250	17.090	54.060	14.866	71.150	31.956	187.460	129.226	32				
<b>TOTAIS</b>	2603,360	0,000	0,000	2603,360	2603,360	0,000	1218,560	609,280	1218,560	609,280	3112,640	1,000000	546,900	1729,910	476,680	2276,810	1022,680	5998,730	4135,220					



**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 DA CONSTRUÇÃO E DO PREÇO POR M<sup>2</sup> DA CONSTRUÇÃO**

Folha Nº: 5

Local do Imóvel: Rua Bélgica, nº 000 - Casa Verde - São Paulo - SP (VAGAS COMUNS)

Data:

**INCORPORADOR**

**PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

Nome: Eng<sup>o</sup> Ignacio Jose Tebaldi

Assinatura:

Assinatura:

CREA: 0601114030

1. Projeto-padrão ( Lei nº 4951/64, 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
R8	Normal	8	4135.22	3	1	3	-

2. Sindicato que forneceu o Custo Unitário Básico: SINDUSCON / SP

3. Custo Unitário Básico para o mês de: Setembro de 2008 - R\$ 810.70/m<sup>2</sup>

4. Áreas Globais do Prédio Projetado:

4.1 Área Real Privativa, Global (QI, $\Sigma 5$ )	2503.360 m <sup>2</sup>	41.73%
4.2 Área Real de Uso Comum, Global ( QI, $\Sigma 10 + \Sigma 15$ )	3495.370 m <sup>2</sup>	58.27%
4.3 Área Real, Global (QI, $\Sigma 17$ )	5998.730 m <sup>2</sup>	100.00%
4.4 Área Equivalente* Privativa Global (QI $\Sigma 6$ )	2503.360 m <sup>2</sup>	60.54%
4.5 Área Equivalente* de Uso Comum Global (QI, $\Sigma 11 + \Sigma 16$ )	1631.860 m <sup>2</sup>	39.46%
4.6 Área Equivalente* Global (QI, $\Sigma 18$ )	4135.220 m <sup>2</sup>	100.00%

obs.: \* áreas equivalentes em área custo padrão

5. Custo Básico Global da Edificação (4,6 x Custo Unitário Básico (3) ) R\$ 3,352,422.85

5.1 Composição do Custo Global Básico da Edificação

5.1.1 - Custo básico de Materiais e outros (5.x% Mat.do CUB inf. 3.)	R\$ 1,676,211.42	50.00%
5.1.2 - Custo básico de Mão-de-obra (5.x% Mão-de-obra do CUB inf R\$ 1,676,211.42	R\$ 1,676,211.42	50.00%

<b>6. Parcelas Adicionais não Consideradas no Projeto-padrão</b>	
6.1 Fundações	R\$ 50,000.00
6.2 Elevador (es)	R\$ 90,000.00
6.3 Equipamentos e instalações, tais como:	
6.3.1 Fogões	R\$ 0.00
6.3.2 Aquecedores	R\$ 0.00
6.3.3 Bombas de Recalque	R\$ 15,000.00
6.3.4 Incineração	R\$ 0.00
6.3.5 Ar-condicionado	R\$ 0.00
6.3.6 Calefação	R\$ 0.00
6.3.7 Ventilação e exaustão	R\$ 0.00
6.3.8 Outros	R\$ 0.00
6.4 "Playground"	R\$ 0.00
6.5 Obras e Serviços Complementares	
6.5.1 Urbanização	R\$ 0.00
6.5.2 Recreação (piscinas, campos de esporte)	R\$ 0.00
6.5.3 Ajardinamento	R\$ 0.00
6.5.4 Instalação e Regulamentação do Condomínio	R\$ 30,000.00
6.6 Outros Serviços (Discriminar)	R\$ 0.00
<b>7. 1º Subtotal</b>	<b>R\$ 3,537,422.85</b>
<b>8. Impostos, taxas e emolumentos cartoriais:</b>	<b>R\$ 40,000.00</b>
<b>9. Projetos:</b>	
9.1 Projetos Arquitetônicos;	R\$ 50,000.00
9.2 Projeto Estrutural;	R\$ 20,000.00
9.3 Projeto de Instalações;	R\$ 15,000.00
9.4 Projetos Especiais.	R\$ 10,000.00
<b>10. 2º Subtotal</b>	<b>R\$ 3,672,422.85</b>
<b>11. Remuneração do Construtor</b>	<b>R\$ 367,242.29</b>
<b>12. Remuneração do Incorporador</b>	<b>R\$ 183,621.14</b>
<b>13. Custo Global da Construção</b>	<b>R\$ 4,223,286.28</b>
<b>14. Custo unitário da obra em cálculo [Custo total/área equivalente (13)/(4.6)]</b>	<b>R\$ 1021.30 / m2</b>

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**

(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)

QUADRO IV A - Avaliação do Custo de Construção de cada Unidade Autônoma e cálculo do re-rateio de Subrogação - Colunas 39 a 52

Folha nº: 6

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Bélgica, nº 000 - Casa Verde - São Paulo - SP (VAGAS COMUNS)

**INCORPORADOR**

**Profissional Responsável:**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

Nome: Engº Ignacio Jose Tebaldi

Assinatura:

Assinatura:

Data:

Data:

Registro CREA: xxxxxxxxxxxx

Designação da Unidade	Custo de Construção da Unidade Autônoma			Re-rateio do custo (quando houver unidade (s) dada (s) em pagamento do terreno)							Quantidade (número de unidades idênticas)		
	Área equivalente em área de custo padrão 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: Incorpora coeficiente das unidades dadas em pagamento do terreno)	Área Equivalente em Área de Custo Padrão Total (Re-rateio das áreas equivalentes em área de custo: Área Própria + quota da Área Sub-rogada)	Custo de Construção total (Re-rateio do custo)	Custo da sub-rogação suportado por cada unidade	Área real das unidades subrogadas	Quota de 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)
(Q I - 19)	(Q II - 38)	(31 x item 13.QIII)	(QII - 31)	(42)	(43/Σ 43)	(44 x Σ 40)	(44 x item 13.QIII)	(46-41)	(QII - 37)	(44 x Σ 48)			(50-51)
39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
Aptos													
Tipo	129.225	132.157.38	0.03125	0.03125	0.035714	147.685	151037.01	18879.63	187.460	26.780	32	4	28
<b>TOTAIS</b>	<b>4.135.220</b>	<b>4.223.286.28</b>	<b>1,0000</b>	<b>0.875000</b>	<b>1.000000</b>	<b>4.135.220</b>	<b>4.223.286.28</b>	<b>528.629.64</b>	<b>749.840</b>	<b>749.840</b>	<b>32</b>	<b>4</b>	<b>28</b>

OBSERVAÇÃO - INDICAR UNIDADES SUB-ROGADAS: Apartamentos 11, 24, 32 e 33

1. Para obtenção dos totais das colunas 40 a 42 utiliza-se o número total de unidades idênticas ( 50 )

2. Para obtenção dos totais das colunas 43 a 47 e 49 utiliza-se o número de unidades que suportam o custo da edificação ( 52)

3. 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.

4. Para obtenção do total da coluna 48 utiliza-se o número de unidades subrogadas (51)

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

CURSONC

(lei 4.501 - 16/12/64 art. 32 NBR 12.721)

**QUADRO IV B - RESUMO DAS ÁREAS REAIS PARA OS ATOS DE REGISTROS E ESCRITURAÇÃO**

FOLHA

7

Colunas A a G

Local do Imóvel: Rua Bélgica, nº 000 - Casa Verde - São Paulo / SP (VAGAS COMUNS)

Data: 26/8/09

**INCORPORADOR**

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

Nome: Ignacio Jose Tebaldi

0601114030

Assinatura:

Assinatura:

Designação da Unidade	ÁREAS REAIS					COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	QUANTIDADE (Nº de Unid. Idênticas)	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA (principal)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS Acessórios)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (Q2.23)	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL			
A	B	C	D	E	F	G		
Aptos Tipo	78.230		78.230	109.230	187.460	0.031250	32	
<b>TOTALS</b>	2503.360	0.000	2503.360	3495.370	5998.730	1.000000		

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

CURSONC

(lei 4.591-- 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS**

FOLHA

8

Local do Imóvel: Rua Bélgica, nº 000 - Casa Verde - São Paulo / SP (VAGAS COMUNS)

Data 26/8/09

**INCORPORADOR**

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

Nome: Ignacio Jose Tebaldi

0801114030

Assinatura:

Assinatura:

a) Tipo de edificação: residencial.

b) Número de pavimentos: 08 tipos, térreo, subsolo e ático.

c) Número de unidades autônomas por pavimento: 04 unidades.

d) Explicitação da numeração das unidades autônomas:

De quem dá Rua olha para o imóvel, pela frente no lado direito estão localizados os apartamentos de finais 1, no lado esquerdo, os apartamentos de finais 2, pelos fundos no lado direito, os apartamentos de finais 4 e no lado esquerdo, os apartamentos de finais 3, sendo os apartamentos 11, 12, 13 e 14, situados no 1º pavimento e assim, sucessivamente até os apartamentos 81, 82, 83 e 84 situados no 8º pavimento.

e) Pavimentos especiais:

- Subsolo: destinado a estacionamento de veículos de passeio, com capacidade para a guarda de 64 carros em espaços de uso comum e indeterminado, cabendo a cada apartamento o direito ao uso de 02 vagas.

- Pavimento térreo: sendo parte em pilotis e parte em áreas comuns edificadas, mais guarita e demais áreas descobertas existentes externamente a projeção da edificação.

- Ático: composto de casa de máquinas e reservatório.

f) Data da aprovação do projeto e repartição competente:

Em 26 de março de 2007, pela Prefeitura do Município de São Paulo / SP, através do alvará nº 20070563200

g) Outras indicações:

g.1.) Revestimentos externos

- Fachadas= chapisco / massa única e pintura acrílica com até 30% em revestimento cerâmico.

g.2.) Cobertura

- Telhas em chapas onduladas 6 mm com madeiramento.

g.3.) A Incorporadora declara que para o cálculo da fração ideal no solo e nas outras partes comuns, para ser declarada na alínea i do artigo 32 da Lei 4591/64, será utilizado o coeficiente de proporcionalidade constante da coluna 31 do quadro II.

g.4.) Unidades Subrogadas

As unidades autônomas apartamentos nºs 11, 24, 32 e 33 serão subrogadas às demais unidades do empreendimento para pagamento integral do terreno.

g.5.) Segue um quadro anexo auxiliar a estas planilhas, com as áreas reais, privativas, comuns e totais, para cada unidade autônoma, cujo propósito é tão somente separar as áreas cobertas e descobertas constantes no quadro IVB, para não onerar as áreas descobertas por ocasião do lançamento do IPTU pela Prefeitura Municipal e para declaração das frações ideais no solo. O referido anexo é composto por 01 folha.

g.6.) Em atenção a nota 2 do item 3.17 da NBR 12721/2006, o responsável pelos cálculos e a incorporadora/instituidora declaram que: As eventuais diferenças entre as áreas reais calculadas nos presentes quadros com outras áreas constantes nos projetos, alvarás e/ou habite-se devem-se aos diferentes critérios estabelecidos nas respectivas metodologias de cálculo

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

CURSONC

(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO VI - MEMORIAL DESCRITIVO DOS EQUIPAMENTOS**

FOLHA

9

Local do Imóvel: Rua Bélgica, nº 000 - Casa Verde - São Paulo / SP (VAGAS COMUNS)

Data 26/8/09

Nome: Enciplan Engenharia Ltda  
Assinatura:

**INCORPORADOR**

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**  
Nome: Ignacio Jose Tebaldi  
Assinatura: 0601114030

EQUIPAMENTO	TIPO (OU MARCA)	ACABAMENTO	DETALHES GERAIS
<b>PORTAS</b>			
- EXTERNAS E INTERNAS SOCIAIS	MADEIRA COMPENSADA LISA	PINTURA ESMALTE ACETINADO Fosco	BATENTE E GUARNIÇÃO DE MADEIRA PARA PINTURA ESMALTE.
- EXTERNAS E INTERNAS DE SERVIÇO	MADEIRA COMPENSADA LISA	PINTURA ESMALTE ACETINADO Fosco	BATENTE E GUARNIÇÃO DE MADEIRA PARA PINTURA ESMALTE.
- FECHADURAS PARA PORTA	FECHADURA PARA TRÁFEGO MODERADO	EM FERRO COM ACABAMENTO CROMADO	TIPO IV (55 mm).
- JANELAS E BASCULANTES	ALUMÍNIO	ANODIZADO	FERRIZ LINHA 2S, COM VIDRO LISO / FANTASIA 4 mm.
- PEITORIS	CONCRETO	APARENTE	---
- IMPERMEABILIZAÇÃO: PISOS FRIOS	ARGAMASSA CIMENTO E AREIA	PINTURA COM BASE BETUMINOSA	---
- LAJE DE COBERTURA DA C. MÁQUINAS	MANTA ASFÁLTICA	---	PRÉ-FABRICADA.
- CAIXA D'ÁGUA	ARGAMASSA RÍGIDA	---	---
- ACESSÓRIOS SANITÁRIOS DE BANHEIROS / COZINHAS E ÁREA DE SERVIÇO	BACIA SANITÁRIA COM CAIXA ACOPLADA E CUBA EM LOUÇA; METAIS SIMPLES; BANCADA COM CUBA INOX; TANQUE DE LOUÇA SIMPLES E METAIS CROMADOS	---	---
- ELEVADORES	MÁQUINAS COM ENGRENAGEM	---	PARA ÁGUA QUENTE E FRIA. ---
- BOMBAS DE RECALQUE	CENTRÍFUGA MOTOR FECHADO	---	COM COLUNA.
- INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	---	---	VELOCIDADE CONFORME CÁLCULOS DE TRÁFEGO.
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	---	---	---
- INSTALAÇÕES TELEFONES	---	---	REDE DE ÁGUA FRIA, ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS. EM CADA PEÇA, UM CENTRO DE LUZ E TOMADA. DE ACORDO COM AS NORMAS DA CONCESSIONÁRIA.

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

CURSONC

(lei 4.501 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO VII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS**

FOLHA

(DEPENDÊNCIA DE USO PRIVATIVO)

10

Local do Imóvel: Rua Bélgica, nº 000 - Casa Verde - São Paulo / SP (VAGAS COMUNS)

Data 26/8/09

**INCORPORADOR**

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

Nome Enciplan Engenharia Ltda

Nome: Ignacio Jose Tebaldi

0601114030

Assinatura:

Assinatura:

DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS	PEITORIS
SALAS E CIRCULAÇÃO	CERÂMICA ESMALTADA	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA SOBRE MASSA CORRIDA	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA SOBRE MASSA CORRIDA	
COZ./ÁREA SERV.	CERÂMICA ESMALTADA	AZULEJOS	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA SOBRE MASSA CORRIDA	
BANHEIROS	CERÂMICA ESMALTADA	AZULEJOS	FORRO DE GESSO / TINTA PVA SOBRE MASSA CORRIDA	
DORMITÓRIOS	BASE DE CIMENTADO PARA PISO	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA SOBRE MASSA CORRIDA	FORRO DE GESSO / TINTA PVA SOBRE MASSA CORRIDA	
VARANDA	CERÂMICA ESMALTADA	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA SOBRE MASSA CORRIDA	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA SOBRE MASSA CORRIDA	



**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

CURSONC

(lei 4.581 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO VIII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS**

FOLHA

(DEPENDÊNCIA DE USO COMUM)

11

Local do Imóvel: Rua Bélgica, nº 000 - Casa Verde - São Paulo / SP (VAGAS COMUNS)

Data 26/8/09

**INCORPORADOR**

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

Nome: Ignacio Jose Tebaldi

0801114030

Assinatura:

Assinatura:

DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS	PEITORIS
HALL ENTRADA	FEDRA ARDÓSIA	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA SOBRE MASSA CORRIDA	FORRO DE GESSO / TINTA PVA SOBRE MASSA CORRIDA	
HALL ANDARES	FEDRA ARDÓSIA	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA SOBRE MASSA CORRIDA	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA SOBRE MASSA CORRIDA	
ESCADARIA	CIMENTADO ANTIDERRAPANTE	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA	
GARAGEM	CIMENTADO ANTIDERRAPANTE	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA COM BARRA A ÓLEO ATÉ 1,00 m.	CONCRETO COM TINTA PVA	
PORTARIA	FEDRA ARDÓSIA	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA SOBRE MASSA CORRIDA	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA SOBRE MASSA CORRIDA	
C. MÁQUINAS	CIMENTADO ANTIDERRAPANTE	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA	CHAPISCO / MASSA ÚNICA / TINTA PVA	

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

CURSONC

(lei 4.581 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**ANEXO AUXILIAR I - DEMONSTRATIVO DE ÁREAS E FRAÇÕES POR UNIDADE**

FOLHA

Anexo Auxiliar 1

Local do Imóvel: Rua Bélgica, nº 000 - Casa Verde - São Paulo / SP (VAGAS COMUNS)

Data 26/8/09

**INCORPORADOR**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

Nome: Ignacio Jose Tebaldi

0801114030

Assinatura:

Assinatura:

UNIDADES	Áreas Aprovadas pela Pref. Mun.			Áreas Descobertas		Total	Fração Ideal no Solo	OBSERVAÇÕES
	privativa coberta edificada	comum coberta edificada	total da área edificada	privativa descoberta	comum descoberta	construída + descoberta		
49	50	51	52	53	54	55	56	
Aptos Tipo	78.230	61.768	139.998		47.462	187.460	0.031250	32
<b>TOTAIS</b>	2803.380	1976.580	4479.940	0.000	1518.790	5998.730	1.000000	

The background of the slide features a faded, light blue image of classical architectural columns, likely Corinthian or Ionic, with detailed capitals. The columns are positioned on the left side of the frame, receding into the distance. The rest of the background is a solid, light blue color. The entire slide is enclosed in a thin, dark brown border.

# VAGAS AUTÔNOMAS

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

CURSO2

(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO I - CALCULO DAS AREAS NOS PAVIMENTOS E DAS AREAS GLOBAIS**

FOLHA

Colunas 01 a 18

Local do Imóvel: Rua Bélgica, nº 000 - Casa Verde - São Paulo / SP (VAGAS AUTONOMAS)

Data 26/8/09

**INCORPORADOR**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

**RESPONSÁVEL PELOS CALCULOS**

Nome: Ignacio Jose Tebaldi

0801114030

Assinatura:

Assinatura:

Pavimento	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL				ÁREA DO PAVIMENTO		Qtda N. pav. iguais	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM							
	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS				
		Real	Equivalente	Real (2+3)	Eqiv. em área de custo padrão (4)		Real	Equivalente	Real (7+8)	Eqiv. em área de custo padrão (9)		Real	Equivalente	Real (12+13)	Eqiv. em área de custo padrão (14)	Real (5+10+15)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Subsolo		662.400	331.200	662.400	331.200		556.160	278.080	556.160	278.080	32.700	17.930	13.450	50.630	46.150	1269.190	655.430	
Térreo																		
Projeto		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	207.960	142.690	107.020	350.640	314.970	350.640	314.970	
Guarita		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	4.750	5.860	3.800	10.610	8.550	10.610	8.550	
Dep. Gás		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000		7.200	3.600	7.200	3.600	7.200	3.600	
Medidores		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000		2.760	1.380	2.760	1.380	2.760	1.380	
Áreas descobertas s/ terra		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000		465.870	46.590	465.870	46.590	465.870	46.590	
Descobertas sobre laje		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000		1052.920	273.830	1052.920	273.830	1052.920	273.830	
Tipo Pav. Pav.	312.920	0.000	0.000	312.920	312.920		0.000	0.000	0.000	0.000	35.890	0.000	0.000	35.890	35.890	348.810	348.810	8

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

CURSO2

(lei 4.581 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO II - CALCULO DAS UNIDADES AUTONOMAS**

FOLHA

Colunas 19 a 38

3

Local do Imóvel: Rua Bélgica, nº 000 - Casa Verde - São Paulo / SP (VAGAS AUTONOMAS)

Data 26/8/09

**INCORPORADOR**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

Nome: Ignacio Jose Tebaldi

0601114030

Assinatura:

Assinatura:

UNIDADE	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL						ÁREA DA UNIDADE	Nº unidades idênticas		
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM						ÁREA DE USO COMUM									
	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS			TOTAL ÁREA DE CONSTRUÇÃO	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS				Real	Equiv. em área de custo padrão
		Real	Equivalente	Real	Equiv. em área de custo padrão		Real	Equivalente	Real	Equiv. em área de custo padrão				Real	Equivalente	Real	Equiv. em área de custo padrão				
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38		
Aptos Tipo	78.230	0.000	0.000	78.230	78.230		0.000	0.000	0.000	0.000	78.230	0.025133	13.745	43.475	11.955	57.225	25.700	135.453	103.930	32	
Vagas Duplas		20.700	10.350	20.700	10.350		17.380	8.690	17.380	8.690	19.040	0.006117	3.345	10.581	2.910	13.926	6.255	52.006	25.295	32	
<b>TOTAIS</b>	<b>2503.350</b>	<b>662.400</b>	<b>331.200</b>	<b>3165.750</b>	<b>2834.550</b>	<b>0.000</b>	<b>555.160</b>	<b>278.080</b>	<b>555.160</b>	<b>278.080</b>	<b>3112.640</b>	<b>1.000000</b>	<b>545.900</b>	<b>1725.910</b>	<b>475.680</b>	<b>2276.810</b>	<b>1022.580</b>	<b>5998.730</b>	<b>4135.220</b>		

The background of the slide features a light blue gradient. On the left side, there is a faint, semi-transparent image of classical architectural columns with Corinthian capitals. The text is centered horizontally and vertically over the right half of the slide.

# VAGAS VINCULADAS

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

CURSO3

(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO I - CALCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS**

FOLHA

Colunas 01 a 18

1

Local do Imóvel: Rua Bélgica, nº 000 - Casa Verde - São Paulo / SP (VAGAS VINCULADAS)

Data 26/8/09

**INCORPORADOR**

**RESPONSÁVEL PELOS CALCULOS**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

Nome: Ignacio Jose Tebaldi

0601114030

Assinatura:

Assinatura:

Pavimento	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL				ÁREA DO PAVIMENTO		Qtd. N. pav. iguais	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM							
	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS				
		Real	Equivalente	Real	Eqív. em área de custo público		Real	Equivalente	Real	Eqív. em área de custo público		Real	Equivalente	Real	Eqív. em área de custo público			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Subsolo		662.400	331.200	662.400	331.200		556.160	278.080	556.160	278.080	32.700	17.930	13.450	50.630	46.150	1269.190	655.430	
Térreo																		
Projeção		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.0000	0.000	0.000	207.960	142.690	107.020	350.640	314.970	350.640	314.970	
Guarda		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.0000	0.000	0.000	4.750	5.860	3.800	10.610	8.550	10.610	8.550	
Dep. Gás		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.0000	0.000	0.000		7.200	3.600	7.200	3.600	7.200	3.600	
Medidores		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.0000	0.000	0.000		2.760	1.380	2.760	1.380	2.760	1.380	
Áreas descobertas si/terra		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.0000	0.000	0.000		466.870	46.590	466.870	46.590	466.870	46.590	
Descobertas sobre saje		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.0000	0.000	0.000		1052.920	273.830	1052.920	273.830	1052.920	273.830	
Tipo Pav. Pav.	312.920	0.000	0.000	312.920	312.920		0.000	0.0000	0.000	0.000	35.890	0.000	0.000	35.890	35.890	348.810	348.810	8

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

CURSO3

(lei 4.501 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO II - CALCULO DAS UNIDADES AUTONOMAS**

FOLHA

Colunas 19 a 38

3

Local do Imóvel: Rua Bélgica, nº 000 - Casa Verde - São Paulo / SP (VAGAS VINCULADAS)

Data 26/8/09

**INCORPORADOR**

Nome: Enciplan Engenharia Ltda

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

Nome: Ignacio Jose Tebaldi

0601114030

Assinatura:

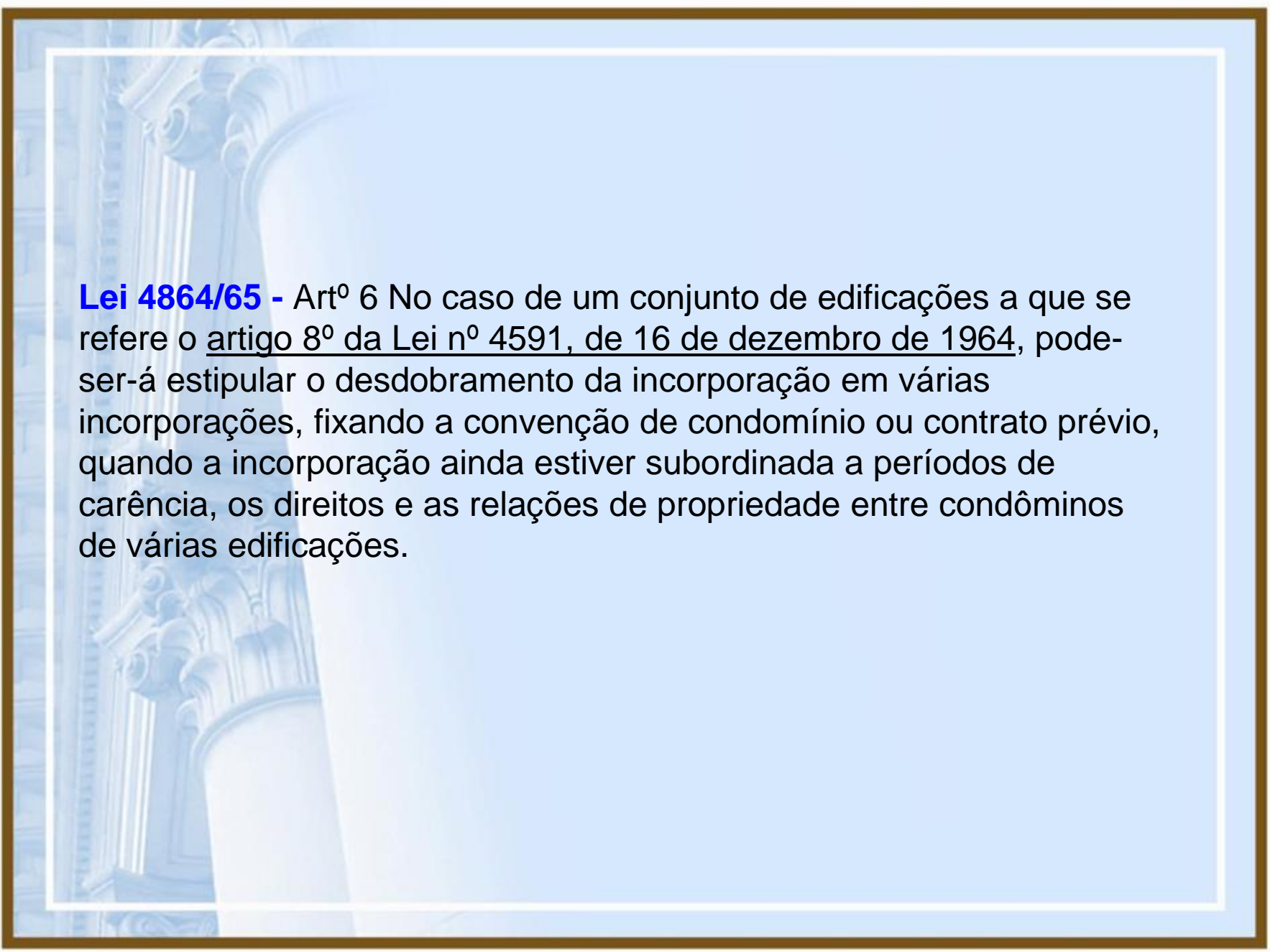
Assinatura:

UNI-DADE	AREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										COE- FICIENTE DE PROPOR- CIONALLI- DADE	AREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL					ÁREA DA UNIDADE	Nº unidades idênticas			
	AREA PRIVATIVA					AREA DE USO COMUM						AREA DE USO COMUM									
	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTALS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTALS			TOTAL AREA DE CONS- TRUÇÃO (24+29)	Coberta Padrão	Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTALS			Real	Eqiv. em área de custo padrão	
		Real	Equivalente	Real (20+21)	Eqiv. em área de custo padrão		Real	Equivalente	Real (25+26)	Eqiv. em área de custo padrão				Real	Equiva- lente	Real (32+33)					Eqiv. em área de custo padrão
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38		
Aptos Tipo	78.230	20.700	10.350	98.930	88.580		17.380	8.690	17.380	8.690	97.270	0.031250	17.090	54.060	14.866	71.150	31.956	187.460	129.229	32	
<b>TOTALS</b>	<b>2503.360</b>	<b>662.400</b>	<b>331.200</b>	<b>3165.760</b>	<b>2834.960</b>	<b>0.000</b>	<b>556.160</b>	<b>278.080</b>	<b>556.160</b>	<b>278.080</b>	<b>3112.640</b>	<b>1.000000</b>	<b>546.900</b>	<b>1729.910</b>	<b>475.680</b>	<b>2276.810</b>	<b>1022.580</b>	<b>5998.730</b>	<b>4136.220</b>		



The background of the slide features a faded, light blue image of classical architectural columns with Corinthian capitals. The columns are arranged in a row, receding into the distance. The overall color scheme is light blue and white, with a dark brown border around the slide.

# CONDOMÍNIO DE USO MISTO DEMONSTRATIVO ESQUEMÁTICO



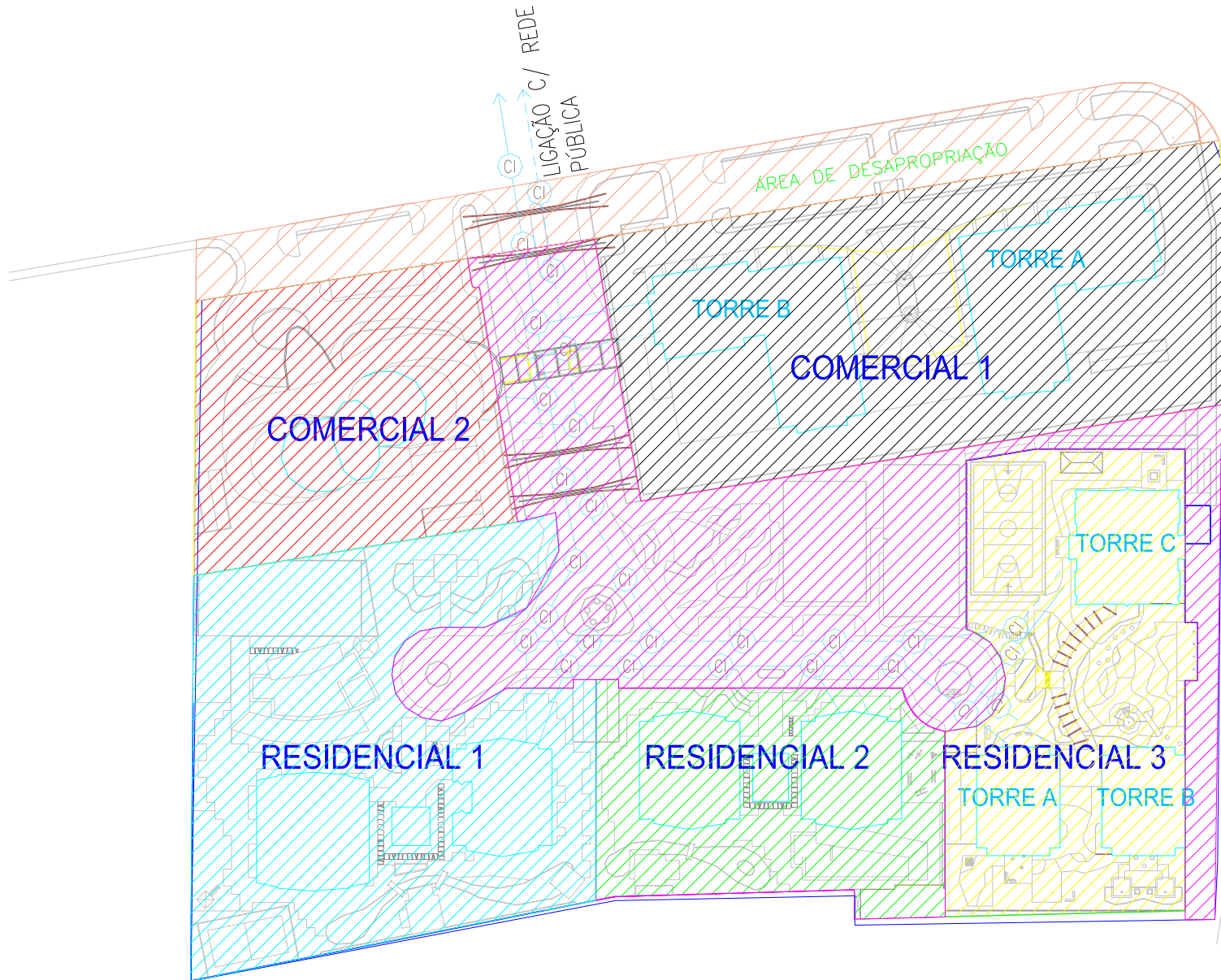
**Lei 4864/65** - Artº 6 No caso de um conjunto de edificações a que se refere o artigo 8º da Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, poder-se-á estipular o desdobramento da incorporação em várias incorporações, fixando a convenção de condomínio ou contrato prévio, quando a incorporação ainda estiver subordinada a períodos de carência, os direitos e as relações de propriedade entre condôminos de várias edificações.

**Art. 9 da Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964:**

**§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.**

## **Nota do Item 1.2 da NBR 12721/2006**

No caso de conjuntos de prédios, e quando julgado necessário, os quadros desta norma poderão ser apresentados com a indicação da participação de cada unidade autônoma nas partes de uso exclusivo no prédio ou subconjunto de prédios, acrescentando-se obrigatoriamente neste caso um quadro geral de participação de cada unidade no todo da edificação.



## EXIGÊNCIAS de CARTÓRIOS

Apresentar o custo global atualizado da construção à data do arquivamento do processo de incorporação neste Registro de Imóveis (alínea “h” do artigo 32 da Lei Federal nº 4.591/64). Cabe ressaltar que deverá ser considerada, para efeito do custo global atualizado da construção, a área real global do empreendimento e não a área equivalente global, como foi feito no quadro da NBR 12721, consoante a orientação normativa emanada da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no Parecer CG nº 48/2007 – Processo CGJ nº 789/2006 – Comarca de São José dos Campos-SP.



## EXIGÊNCIAS de CARTÓRIOS

- Trata-se de Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, firmado nesta Capital em 16 de maio de 2011, objetivando o empreendimento denominado “Edifício Vintage”, examinado anteriormente e devolvido com exigências as quais reiteramos.
- 1. Complementar o Quadro III – Avaliação do Custo Global da Construção e do Preço do M2 da Construção, em virtude da não consideração no cálculo efetuado responsável técnico, para constar os valores atribuídos, visto que o projeto contempla os equipamentos em referência, dos seguintes itens:
  - 6.4 – Playground;
  - 6.5.1 – Urbanização;
  - 6.5.2 – Recreação (Piscinas, Campos de Esporte);
  - 6.5.3 – Ajardinamento
- Observamos que embora os esclarecimentos apresentados, deverá o interessado, em virtude do Quadro acima mencionado conter “CAMPOS PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS” reservados aos itens acima, providenciar a sua respectiva complementação.

- **LINKS**

- **ABNT**

[Cartório Comarca S.J. Campos.pdf](#)

[Conselho Jurídico.pdf](#)

[Conclusão.pdf](#)

- **DECISÃO OFICIAL SP**

Documento a seguir.







**DECISÃO**

Processo nº: 100.09.159448-2 - Dúvida de Registro de Imóveis  
Requerente: 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

**Conclusão**

Em 09.11.2009, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz Gustavo Henrique Bretas Marzagão Eu, \_\_\_\_\_, esc., subs.

**VISTOS.**

Cuida-se de dúvida suscitada pelo 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, que recusou o registro de instituição de condomínio edifício de casas geminadas (R2h) no imóvel objeto da matrícula nº 40.607, daquela Serventia, por reputar que a hipótese configura desdobro e não condomínio edifício, notadamente pelo fato de as unidades possuírem acesso independente para a via pública, bem como pela inexistência de área de uso comum uma vez que as áreas descobertas são tratadas como de uso privativo de cada unidade, sem área de uso comum como a de lazer.

A dúvida foi impugnada às fls. 83/86.

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls. 105/109).

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Em resposta à ARISP na consulta formulada nos autos do processo nº 583.00.2008.205959-7 (CP 477), desta Corregedoria Permanente, ficou assentado que, para o registro de casas geminadas em regime jurídico de condomínio edifício, aprovadas pelo Município de São Paulo com base no art. 151, II, tipologia R2h, da Lei Municipal nº 13.885/2004, sem possibilidade de desdobro, deverão os Oficiais de Registro de Imóveis da Capital, à luz dos v. acórdãos nº 788-6/7 e 155-6/9, ambos do E. Conselho Superior da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Magistratura, observar, ao menos, o seguinte:

a) é possível instituir condomínio edilício em casas geminadas, desde que presentes seus elementos caracterizadores, de modo a não caracterizar desdobro em desrespeito à Lei nº 6.766/79;

b) as regras contidas nos arts. 1.331 a 1.346, do Código Civil, e na Lei nº 4.591/64 (na parte em que não revogada pelo Código Civil) devem ser observadas integralmente;

c) é mister que haja vinculação entre o terreno e a construção que constitui a unidade autônoma;

d) a parede divisória comum das casas geminadas, isoladamente, não constitui área comum para fins de instituição de condomínio edilício, sendo de rigor a existência de outras partes de propriedade comum;

e) o local destinado a comportar as caixas de correspondência, as entradas de água e de energia elétrica e de coleta de lixo, isoladamente, não constitui propriedade comum apta a configurar condomínio edilício;

f) jardim frontal e quintal dos fundos podem constituir área de uso exclusivo, desde que mantidos como propriedade comum dos condôminos; e

g) a averbação da edificação é pressuposto e condição para o registro da instituição, especificação e convenção de condomínio.

Segundo o Oficial, a hipótese configura desdobro e não condomínio edilício porque as unidades possuem acesso independente para a via pública, bem como porque as áreas descobertas são tratadas como de uso privativo, sem área de uso comum como a de lazer.

Sucedo que, ao contrário da situação encontrada no v. acórdão nº. 788-67, do E. Conselho Superior da Magistratura, em que a área de propriedade comum era de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

apenas 1,35m<sup>2</sup>, no presente caso ela abrange aproximadamente 83m<sup>2</sup> dos 267m<sup>2</sup> totais do terreno, conforme se vê da planta de fls. 58.

Além disso, o projeto em exame conta com aprovação da Municipalidade como condomínio edilício, o que também não ocorreu no caso tratado no v. Acórdão.

A questão referente às saídas independentes para a rua de cada unidade, embora relevante, não é determinante configurar ou não o condomínio edilício, e deve ser examinada caso a caso, dentro do contexto em que inserida. No caso em exame, a existência de saída única para todas as unidades inviabilizaria a manobra que os veículos têm de fazer para entrar e sair.

Note-se que no v. Acórdão citado a saída independente foi considerada apenas como mais um dos elementos caracterizadores do condomínio edilício, e não o único. E que, somado às outras circunstâncias fáticas daquele caso, implicaram a denegação do registro como condomínio edilício.

Assim, esse elemento não pode, isoladamente, constituir óbice para o do condomínio edilício na matrícula do imóvel.

Por fim, note-se que a destinação de parte de área comum como de uso exclusivo encontra respaldo no v. Acórdão nº 155-6/9:

*"Se for adotada esta solução, na instituição, especificação e convenção do condomínio poderá ser atribuída como área de uso exclusivo de cada unidade autônoma o quintal situado nos fundos e o respectivo jardim frontal, mantidas estas áreas, entretanto, como de propriedade comum dos condôminos."*

Posto isso, julgo improcedente a dúvida suscitada pelo 8º Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento de MARCO ANTONIO MACHADO CESAR, cujo título foi prenotado sob o nº 502.276.

Para os fins do art. 203, II, da Lei nº 6015/73, servirá esta de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

mandado, nos termos da Portaria Conjunta nº 01/08, da 1ª e 2ª Varas de Registros Públicos da Capital.

Nada sendo requerido no prazo legal, ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 19 de novembro de 2009.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão  
Juiz de Direito