



PUBLICIDADE

Construção

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

HOME | NOTÍCIAS |

Olá AR2 CONSULTORIA E ENGENHARIA
Meu Cadastro

[Sumário](#) | [Painel de Mercado](#) | [Rota de Negócios](#) | [Entrevista](#) | [Lançamentos](#) | [Obras](#) | [Link](#) | [Em Off](#)

Legislação

Compartilhe |

Metragem complexa

Complexidade dos quadros da NBR 12.721 pode confundir e atrasar o empreendimento; documentação é obrigatória para o registro em cartório das incorporações

Por Luis Ricardo Bérgamo

Quadro a quadro

ENTENDA AS PRINCIPAIS INFORMAÇÕES QUE DEVEM CONSTAR NOS QUADROS DA NBR 12.721

A - Quadro de informações preliminares

Identifica os empreendedores e qualifica a incorporação. Deve apresentar panorama do empreendimento, identificação do incorporador e de quem assina os quadros.

B - Quadro I

Apresenta informações gerais sobre a incorporação. É onde são apresentados os cálculos das áreas privativas de uso comum e totais em suas diversas modalidades. Também apresenta os agrupamentos das áreas quanto a: divisão ou distribuição, uso e custo da construção.

C - Quadro II

Sua função é calcular as áreas das unidades autônomas. Deve apresentar: cálculo do coeficiente de proporcionalidade, que servirá para distribuir as áreas comuns; fração ideal do terreno e coisas comuns; rateio entre as áreas comuns, distribuindo metragem de forma proporcional entre os compradores; soma da área total comum; entre outros pontos.

D - Quadro III

Apresenta a avaliação de custo global e unitário. A norma apresenta 19 opções de projetos padrões, um deve ser adotado de acordo com as semelhanças entre a construção em estudo e os projetos padrões apresentados. O Custo Unitário Básico (CUB) é definido de acordo com a localidade do empreendimento e mede parte do custo da construção. Nesse quadro, também devem constar o custo global da edificação e o coeficiente de equivalência.

E - Quadro IVa

Especifica a sub-rogação de área. As unidades que serão subrogadas têm de ser identificadas segundo sua localização no empreendimento. O incorporador deve apresentar nesse quadro a porcentagem das unidades sub-rogadas que será dividida entre as unidades.

F - Quadro IVb

Apresenta resumo das áreas e dos coeficientes de proporcionalidade de cada unidade. É um resumo para o registrador do imóvel.

G - Quadro IVb1

Tem a mesma função que o anterior, porém, é usado no caso de condomínios horizontais, quando há parte do terreno exclusivo para cada unidade (quintal).



Edição 142
Maio/2013



NOTÍCIAS

+ notícias

29/05/2013

Reajuste de 8,99% para trabalhadores da construção chega a outras cidades do interior paulista

29/05/2013

Nível de emprego na construção cai em relação a 2012 e SindusCon-SP revê estimativa de crescimento do PIB

29/05/2013

Curso aborda a gestão integrada de resíduos na construção civil

29/05/2013

Poli-USP tira "paredão de matemática" do início dos cursos de engenharia

H - Quadro V

Apresentar informações gerais, como: tipo de edificação (residencial, comercial, mista, garagem etc.), quantidade de pavimentos, número de unidades por pavimento e número de vagas de garagem por unidade.

I - Quadro 6

Apresenta descrição dos equipamentos e instalações.

J - Quadro 7

Apresenta a descrição de cada cômodo das unidades.

K - Quadro 8

Apresenta a descrição das áreas comuns de cada pavimento.



Garagens

garagem, embora seja de uso comum, é considerada uma categoria de área à parte das de uso comum. Uma vaga coberta só será considerada como tal se tiver 100% de área com cobertura. Um importante aspecto da NBR 12.721 é que ela dá liberdade de escolha ao incorporador entre quatro modalidades de garagens a serem implantadas:

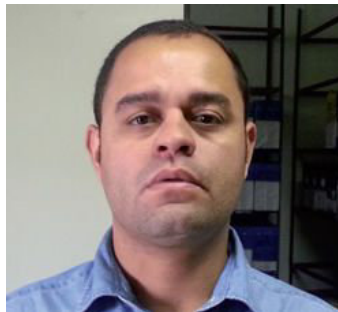
- Vaga autônoma: é vendida separadamente dos apartamentos.
- Vaga vinculada como área assessoria: é fixa e não pode ser separada do imóvel.
- Vaga com atribuição de direito de uso: é a vaga indeterminada cuja atribuição a uma unidade autônoma se dá pela quantidade e por direito de uso, devendo ser tratada como área de uso comum de divisão não proporcional.
- Sem nenhum tipo de atribuição: é aquela vaga rotineiramente chamada de estacionamento, ou seja, sem nenhum vínculo direto com uma unidade autônoma, devendo ser tratada como uma área comum de divisão proporcional.

Os conceitos de divisão proporcional e não proporcional são dados pela norma. Basta saber que a área de divisão proporcional é rateada por todos. Já a área não proporcional são as partes de uso comuns a apenas alguns usuários.



'Toda lei e norma têm sua linguagem técnica que precisa ser facilitada'

Ieda Vasconcelos
assessora econômica do sinduscon-mg



'Creio que os erros acontecem porque as pessoas que se aventuram a calcular áreas e preencher esses quadros não buscam informações, não se atualizam e, claro, querem fazer isso da noite para o dia'

Rodrigo Lucas dos Santos
engenheiro civil e especialista em NBR 12.721

As principais dúvidas sobre a NBR 12.721

Como escolher o melhor projeto-padrão comparativo?

Na ABNT NBR 12.721 - Avaliação de Custos Unitários de Construção para Incorporação Imobiliária e outras Disposições para Condomínios e Edifícios, existe um número limitado de projetos-padrão. A norma, no entanto, não estabelece um critério específico para a classificação de um projeto



Consulte os milhares de preços de referência para insumos e serviços pesquisados pela PINI

Digite sua busca...

Todos

Buscar

PINIempregos
Sua carreira em construção

O melhor ambiente para apresentar e buscar rapidamente profissionais do setor da construção civil.

Cadastrar meu currículo

Cadastrar minhas vagas

RELACIONADOS

PINIweb :: 29/05/13
♦ Poli-USP tira "paredão de matemática" do início dos cursos de engenharia

PINIweb :: 28/05/13
♦ Atividade no setor da construção civil cai pelo 6º mês seguido

PINIweb :: 28/05/13
♦ CBCS promove seminário sobre o impacto da Norma de Desempenho nos materiais e componentes da construção

PINIweb :: 27/05/13
♦ Aumenta otimismo da indústria de materiais de construção

DIGITAL Construção



LojaPINI

Comprar...

OK

livros | softwares | + vendidos |



Estruturas de Concreto para Instalações Industriais

De: R\$100,00
Por: R\$90,00

COMPRAR

VER MAIS

a ser executado dentre os projetos-padrão apresentados. Mas ela traz em seu conteúdo toda a especificação de cada projeto-padrão. Dessa forma, pode-se comparar pelos acabamentos, pelo número de pavimentos, pela área total, entre outros, e sempre se pode encontrar semelhanças entre a edificação projetada e um projeto-padrão da norma.

O que são os lotes básicos?

Cada lote básico representa uma família de insumos. A ABNT NBR 12.721, ao listar cada insumo com o respectivo coeficiente para cada projeto-padrão específico, está demonstrando que, por meio daquele coeficiente, uma série de itens "correlatos" está sendo considerada. O coeficiente retrata, portanto, a família completa de cada material. No "Anexo C" da norma, há um informativo sobre os critérios de orçamento para cada projeto-padrão.

Qual o conceito de área privativa acessória?

Antes de 2006, a questão das áreas privativas acessórias não era bem definida, principalmente quanto às vagas de garagem. É preciso destacar que só existe área privativa acessória vinculada a uma área privativa principal, como seu próprio nome já indica. A norma estabelece que a vinculação de uma área à unidade autônoma é opção do incorporador. Entretanto, deve-se ficar atento quando há uma vinculação explícita, por exemplo, no projeto arquitetônico aprovado.

Fonte: Ieda Vasconcelos (Sinduscon-MG) e a Selma Sena Reis (Tangran Engenharia e Consultoria).



Especificação para Estrutura de Aço de Edifícios

De: ~~R\$144,00~~
Por: R\$99,00
em 2x R\$49,50

[COMPRAR](#) [VER MAIS](#)

Na LojaPINI você tem os melhores produtos relacionados à Arquitetura, Engenharia e Construção.

TAGS

Arquitetos **Arquitetura** COBERTURA concreto Concurso
Construção Construção Civil FGV **Infraestrutura** Licitação
 Mercado Imobiliário NORMA DE DESEMPENHO Obras
 profissionais Projeto **RIO DE JANEIRO** São Paulo
 SindusCon-SP **SUSTENTABILIDADE** Urbanismo

Confira a íntegra do Manual Básico de Preenchimento da ABNT NBR 12.721:2006, elaborado pelo Sinduscon-MG.

[Manual ABNT 2012 - Internet Reduzido](#)

Revista Você S/A

www.Assine.Abril.com.br/VoceSA
 Assine a Revista Você S/A e Ganhe Até 8 Meses de Outra Revista! **Anúncios Google**

PÁGINAS :: << Anterior | 1 | 2

LEIA TAMBÉM

PINIweb :: 23/05/13

Ferramenta permite a elaboração de orçamentos para obras em cinco passos

PINIweb :: 21/05/13

Começa em junho a construção do prédio mais alto do mundo na China

PINIweb :: 09/04/13

Nova Medida Provisória esclarece pontos da desoneração da folha de pagamento

PINIweb :: 23/05/13

PINI abre pesquisa com internautas sobre o uso do BIM



Copyright © 2013 - Editora PINI Ltda. Todos os direitos reservados.

sites Pini

--- Acesso Rápido --- ▾

NOTICIÁRIO

Tecnologia e Materiais | Custos | Exercício Profissional | Mercado Imobiliário | Gestão | Arquitetura | Urbanismo | Sustentabilidade | Habitação | Infraestrutura | Legislação | Nordeste

REVISTAS

Construção Mercado | Guia da Construção | aU - Arquitetura e Urbanismo | Técnica | Equipe de Obra | Infraestrutura Urbana | aU em Rede

LIVROS | TCPO | SOFTWARE

GUIA DA CONSTRUÇÃO

Visite o site | Cadastre sua empresa

PINIempregos

Meu Currículo | Cadastrar Currículo | Buscar Vagas | Cadastrar Vagas | Buscar Currículo | Empresas | Benefícios

CONTATO

Fale Conosco | Cadastre-se | Suporte de Software | Representantes | FAQ Portal | Anuncie

