

ABNT NBR 12721:2006

Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios – Procedimento

Conceitos

Apresentação dos termos e respectivas definições em ordem alfabética

termo

fonte

definição

andar

3.5 NBR 12721:2006

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

área de divisão não proporcional

3.7.4.2 NBR 12721:2006

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.

área de divisão proporcional

3.7.4.1 NBR 12721:2006

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

área de uso comum

3.7.2.3 NBR 12721:2006

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

área de uso comum de divisão não proporcional

3.7.2.4 NBR 12721:2006

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).

área de vaga de garagem

3.7.2.2 NBR 12721:2006

Área destinada ao estacionamento de veículo automotor.

área de vaga de garagem como unidade autônoma

3.7.2.2.2 NBR 12721:2006

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.

área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado

3.7.2.2.3 NBR 12721:2006

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.

área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma

3.7.2.2.1 NBR 12721:2006

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.

área equivalente à área de custo padrão total

3.7.3.4 NBR 12721:2006

áreas equivalentes em área de custo padrão total, estabelecidas pelas seguintes condições:

- a) as áreas cobertas-padrão, com suas medidas reais;
- b) as áreas equivalentes virtuais, conceituadas em 5.7; e
- c) as somas das áreas cobertas-padrão e equivalentes relativas a uma determinada unidade autônoma ou a um pavimento, ou a determinadas dependências de uso comum ou privativo ou de toda a edificação.

área privativa acessória

3.7.2.1.2 NBR 12721:2006

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.

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 à 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.

área privativa principal

3.7.2.1.1 NBR 12721:2006

Área da unidade autônoma de uso exclusivo, destinada à moradia, atividade ou uso principal da edificação, situada em determinado andar ou em dois ou mais andares interligados por acesso também privativo.

área real global da edificação

3.7.1.4 NBR 12721:2006

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.

área real total da unidade autônoma

3.7.1.3 NBR 12721:2006

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.

área real total do pavimento

3.7.1.2 NBR 12721:2006

Soma das áreas cobertas e descobertas reais de um determinado pavimento, medidas a partir do projeto arquitetônico.

área sub-rogada

3.12 NBR 12721:2006

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.

áreas cobertas de padrão diferente

3.7.3.2 NBR 12721:2006

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

áreas cobertas-padrão

3.7.3.1 NBR 12721:2006

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

áreas de edificação

3.7 NBR 12721:2006

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: e
- d) áreas em relação à forma de divisão (distribuição).

áreas de uso privativo

3.7.2.1 NBR 12721:2006

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.

áreas descobertas

3.7.3.3 NBR 12721:2006

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

áreas em relação à sua divisão

3.7.4 NBR 12721:2006

áreas estabelecidas conforme 3.7.4.1 e 3.7.4.2.

áreas em relação ao uso

3.7.2 NBR 12721:2006

Áreas do projeto arquitetônico estabelecidas pelos seguintes tipos:

- a) uso privativo; e
- b) use comum.

áreas em relação às áreas padronizadas

3.7.3 NBR 12721:2006

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; e
- d) áreas equivalentes à área de custo padrão total.

áreas reais

3.7.1.1 NBR 12721:2006

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.

áreas reais de projeto

3.7.1 NBR 12721:2006

Medidas de superfície tomadas a partir do projeto arquitetônico, utilizadas para os cálculos dispostos nesta Norma.

coeficiente de proporcionalidade

3.14 NBR 12721:2006

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.

coeficiente de rerrateio de construção

3.15 NBR 12721:2006

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.

cota proporcional de despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio

3.16 NBR 12721:2006

cota proporcional que corresponde às despesas ordinárias, extraordinárias, ou ambas, no condomínio, atribuídas à unidade autônoma, calculada conforme previsto na convenção de condomínio.

cronograma de obras

3.18 NBR 12721:2006

documento em que se registram, pela ordem de sucessão em que são executados, os serviços necessários à realização da construção e os respectivos prazos, previstos em função dos recursos e facilidades que supõem são disponíveis.

custo de construção da unidade autônoma

3.11 NBR 12721:2006

valor atribuído à parcela de custo da construção da unidade autônoma, para os fins do disposto no art. 32, da Lei 4.591/64, produto da área equivalente em área de custo padrão da unidade autônoma pelo custo unitário da construção.

custo global da construção

3.8 NBR 12721:2006

valor mínimo que pode ser atribuído à construção da edificação para fins do disposto no art. 32, da Lei 4.591/64, 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; e
- 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 4.591/64

custo unitário básico

3.9 NBR 12721:2006

custo por metro quadrado de construção do projeto-padrão considerado, calculado de acordo com a metodologia estabelecida em 8.3, pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, em atendimento ao disposto no artigo 54 da Lei nº 4.591/64 e que serve de base para a avaliação de parte dos custos de construção das edificações.

custo unitário da construção

3.10 NBR 12721:2006

quociente da divisão do custo global da construção pela área equivalente em área de custo padrão total.

entrosamento do cronograma das obras com as prestações da construção

3.20 NBR 12721:2006

vinculação parcial ou total de prestações ou parcelas de pagamento da construção, previstas no contrato. às diferentes fases de desenvolvimento dos serviços considerados no cronograma da obra.

NOTA Os contratos, quer sob o regime de administração ou sob o regime de empreitada, podem ser realizados sem que haja vinculação de qualquer prestação ou parcela de pagamento com o cronograma da obra.

fração ideal

3.13 NBR 12721:2006

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.

pavimento

3.4 NBR 12721:2006

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.

pavimento térreo

3.4.1 NBR 12721:2006

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

prazo contratual

3.21 NBR 12721:2006

período de tempo previsto para a entrega das obras, contado a partir da data de início da construção, que deve constar no contrato, o qual estabelece as condições e formas de sua eventual prorrogação, inclusive, quando for o caso, as consideradas em 11.2.3.3.

prestações ou parcelas de pagamento da construção

3.19 NBR 12721:2006

partes do custo global da construção a serem pagas nas datas preestabelecidas no contrato e destinadas à cobertura das despesas com a construção.

projeto arquitetônico aprovado

3.1 NBR 12721:2006

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 art. 32, alínea d, da Lei 4.591/64.

projetos da edificação

3.2 NBR 12721:2006

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.

projetos-padrão

3.3 NBR 12721:2006

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
- 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, que obedecem aos lotes-básicos apresentados nas tabelas 4 a 9 desta norma.

quadros

3.17 NBR 12721:2006

relação metódica dos conceitos, cálculos de áreas, coeficientes e custos estabelecidos nesta Norma.

NOTAS:

1 Os cálculos de áreas e outras informações desta Norma estão consolidados nos quadros do anexo A, os quais se dividem em:

- a) informações preliminares constantes no processo administrativo de aprovação de projeto arquitetônico com suas especificações, memoriais e documento de propriedade, objetivando identificar o que segue adiante descrito. A critério do incorporador, podem ser acrescentadas outras informações pertinentes;
- b) quadro I: cálculo das áreas nos pavimentos e da área global (ver 5.8.1);
- c) quadro II: cálculo das áreas das unidades autônomas (ver 5.8.2);
- d) quadro III: avaliação do custo global e unitário de construção (ver 6.3.2 e 6.3.3);
- e) quadro IV-A: avaliação do custo de construção de cada unidade autônoma e cálculo do rerrateio de sub-rogação (ver 6.3.4 e 7.2)
- f) quadro IV-B: resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração (ver 5.8.3). Este quadro serve para resumo final das áreas e coeficientes das unidades autônomas, expondo os dados definitivos obtidos a partir dos cálculos em quadros que o antecedem. Para o caso de conjunto de edificações em blocos ou de conjunto de residências isoladas, deve ser utilizado o quadro IV-B-1, em substituição ao quadro IV-B;
- g) quadro V: informações gerais (ver 9.2.2)
- h) quadro VI: memorial descritivo dos equipamentos (ver 9.2.3);
- i) quadro VII: memorial descritivo dos acabamentos das dependências de uso privativo das unidades autônomas (ver 9.2.4);
- j) quadro VIII: memorial descritivo dos acabamentos de dependências de uso comum (ver 9.2.5).

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 orçamentação expedita somente pode ser feita pela multiplicação deste pela área equivalente nos termos desta Norma.

unidade autônoma

3.6 NBR 12721:2006

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.