



Aplicações para Quadros de Áreas (ABNT NBR 12.721)

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:

Atividade exercida com intuito de promover e realizar construção para alienação total ou parcial de conjunto de edificações ou edificação composta por mais de uma unidade autônoma. Aplicado ao início ou durante fases de construção, algumas das atividades envolvidas são exigidas após a finalização da obra para averbações em cartório.

INCORPORADOR: proprietário, comprador, construtor ou corretor. Aquele que efetue vendas de frações ideais do terreno objetivando a vinculação de tais frações as unidades autônomas, não necessariamente aquele que execute a construção.

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO:

Processo desenvolvido junto ao Cartório de Registro de Imóveis, recomendado para individualização de unidades autônomas que integram um mesmo lote (aplicado em: prédio residencial de apartamentos; complexo comercial de salas e lojas; casas geminadas; conjunto de casas isoladas; complexo industrial de galpões; entre outros).

Em alguns casos, a Instituição de Condomínio se trata do único dispositivo legal possível para a “divisão” cadastral do imóvel, como por exemplo onde as dimensões do terreno não atendem o limite mínimo para parcelamento e desdobro do lote ou ainda quando existem áreas comuns e as unidades não possuem acesso direto à via pública.

“Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.” (Código Civil - Lei nº 10.406 de janeiro de 2002 - Art. 1331 - § 1º)

Vale ressaltar que a individualização tem por objetivo gerar documentos distintos para as unidades autônomas que compõem o imóvel, desvinculando as ações dos respectivos proprietários das frações sobre os demais condôminos.

ABNT NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios.

Estabelece critérios para avaliação de custos unitários, cálculo do rateio de construção e outras disposições correlatadas, conforme disposições fixadas e as exigências estabelecidas na Lei Federal 4.591/64. Em termo prático, os cálculos adotados o objetivo principal de definir as frações ideais (percentuais) correspondentes a cada uma das unidades autônomas.

