

## **A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO: UMA ANÁLISE DA ABNT NBR 12721**

THE PROPERTY OF REAL ESTATE IN OWNERSHIP BUILDING: AN ANALYSIS OF ABNT NBR 12721

**Ludmila Pires Fernandes**

Aluna do Curso de Especialização em Direito Imobiliário do  
Instituto Brasiliense de Direito Público

**Resumo:** O trabalho trata da incorporação imobiliária como instrumento para criação de novas unidades, destacando a importância da ABNT NBR 12721 como parte do memorial de incorporação, mostrando como os quadros I e II da ABNT NBR 12721 determinam o uso das áreas e interferem no direito de propriedade.

**Palavras-chave:** Direito Civil; direito de propriedade; condomínios edilícios; incorporação imobiliária; registro imobiliário; convenção condominial; ABNT NBR 12.721.

**Abstract:** This study is about real estate incorporation as an instrument for the creation of new real estate units, focusing on the importance of ABNT NBR 12721 as part of the real estate incorporation memorial, showing how the boards I and II of ABNT NBR 12721 determine the area usage and how they interfere in the ownership.

**Keywords:** Civil Law; ownership; ownership buildings; real estate incorporation; real estate registration; condominium agreement; ABNT NBR 12721.

## **INTRODUÇÃO**

A incorporação imobiliária possibilita surgir novos imóveis, que irão fazer parte de um condomínio edilício, cujo funcionamento tem suas regras estabelecidas na convenção de condomínio.

O artigo 32 da Lei 4591/64<sup>1</sup> proíbe a comercialização de unidades em construção sem o registro do memorial de incorporação em cartório de registro de imóveis, enumerando os documentos necessários para tal registro.

A Lei não exigiu, de forma expressa, uma norma específica para a definição de áreas. Porém, a ABNT NBR 12721<sup>2</sup>, que contém diretrizes para definição e cálculo de áreas comuns, privativas e frações ideais, é usada e aceita em todo o território nacional, pelos cartórios de registro de imóveis, como parte integrante do memorial de incorporação. Isso faz com que as informações contidas nos quadros da ABNT NBR 12721 tenham valor de normativo para o empreendimento imobiliário.

Dessa forma, as definições constantes nos quadros da ABNT NBR 12721, em especial nos quadros I e II, assumem papel de grande relevância, uma vez que irão determinar os usos dos diversos espaços nos condomínios edilícios, com implicações também quanto ao direito de propriedade.

O objetivo deste trabalho é mostrar a importância das definições contidas nos quadros I e II da ABNT NBR 12721, seus reflexos no uso das áreas dos condomínios edilícios e no direito de propriedade e apresentar sugestões de cuidados e providências quando da concepção de empreendimentos imobiliários, visando garantir o bom funcionamento do condomínio, em consonância com essas definições.

## **1 A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA COMO INSTITUTO PRÓPRIO DE DIREITO IMOBILIÁRIO**

A Lei 4591 define incorporação imobiliária como sendo "a atividade exercida com intuito de promover e realizar construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas." (art. 28, parágrafo único).

---

<sup>1</sup> **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

<sup>2</sup> ABNT NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios.

Arnaldo Rizzardo<sup>3</sup> conclui que a denominação incorporação foi adotada não somente pelo fato de ser construído um edifício, mas por permitir a venda de frações ideais de terreno a partir de suas vinculações a unidades pertencentes ao edifício, a ser construído ou em construção, sob regime condominial, mediante compromisso pela entrega das unidades construídas, com características, preço e prazo previamente definidos. A respeito disso, afirma o autor:

O sentido de incorporação imobiliária transcende o significado que advém da origem etimológica da palavra. A semântica revela o alcance diferente daquele a que conduz a decomposição do termo, com vistas a encontrar o real sentido. Forma-se a expressão da junção do sufixo in (em) com o verbo corporare (corporar), levando a entender-se como "colocar no corpo. É mais que um "agrupar" ou um "congregar", pois corresponde a uma assimilação de coisas diferentes para transformá-las em uma unidade. Mais propriamente, unem-se bens e atividades para dar ensejo a novos bens." (RIZZARDO, ARNALDO. op. Cit., p. 227).

O processo de incorporação imobiliária, que começa com a aquisição do terreno, enseja a criação de unidades imobiliárias, todas ligadas a um mesmo imóvel, pela destinação à edificação coletiva, que resultará na subdivisão do imóvel original em vários imóveis, por meio da individualização e criação de matrícula no Registro de Imóveis.

O registro da incorporação imobiliária permite surgir unidades imobiliárias, com respectivos direitos de propriedade.

O memorial de incorporação contém informações que identificam a futura propriedade, com a especificação, não só das unidades individualizadas, mas também dos vários tipos de áreas e bens de propriedade comum.

---

<sup>3</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio Edifício e incorporação imobiliária. Condomínio edifício e incorporação imobiliária. 4ª edição, revista e atualizada. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 227.

Ressalte-se que o registro do memorial só é exigência legal para a hipótese de venda das futuras unidades ainda não construídas. Se a venda só existir após a conclusão das obras, não se faz necessária a elaboração do memorial de incorporação. Mesmo assim, se a intenção for a individualização das unidades, é necessário especificar cada uma, determinando as áreas privativas, de uso exclusivo e as áreas de uso comum, para a instituição do condomínio. Caso contrário, o edifício será registrado como uma única unidade imobiliária, não permitindo a comercialização das unidades separadamente.

Com o arquivamento da documentação e o registro do memorial de incorporação, é estabelecida uma vinculação entre o terreno sobre o qual será construído o edifício com as unidades que o comporão. A cada fração destacada, nos quadros de área que comporão os documentos para instituição do condomínio, corresponderá um novo imóvel, para o qual será aberta uma matrícula, no competente cartório de registro de imóvel, originando assim uma nova propriedade.

## 2 INTERPRETAÇÃO DOS QUADROS I e II DA ABNT NBR 12721

Os quadros I e II da ABNT NBR 12721 atendem à lei 4591/64<sup>4</sup> quanto à necessidade de discriminar, para cada unidade autônoma

---

<sup>4</sup> Art. 8º. Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o 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;

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;

integrante de edifícios, a parte reservada para uso exclusivo, a fração ideal do terreno e partes comuns correspondentes à unidade bem como a apresentação do cálculo das frações de terreno correspondentes a cada unidade autônoma e das áreas das edificações, com a discriminação da área global e das partes comuns.

Muito mais que a definição de áreas e de frações ideais, esses quadros contêm a definição dos usos dessas áreas, o que irá influir diretamente nas relações entre os condôminos e interferir na vida do proprietário, uma vez que delas decorrerão o cálculo do IPTU, a participação no rateio das despesas do condomínio e também são essas definições que irão determinar a possibilidade de uso exclusivo ou não, bem como a possibilidade de alienação.

A Norma, no item 3.3, estabeleceu determinados projetos para serem usados como referência padrão, que foram definidos pelo nº de pavimentos, nº de dependências por unidades, padrão de acabamento da construção e número total de unidades.

No item 3.6, a Norma define unidade autônoma como sendo parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns.

O item 3.7 traz a classificação das áreas, em áreas reais de projeto, áreas em relação ao uso, áreas equivalentes em relação às áreas padronizadas, e áreas em relação à forma de distribuição.

Já os itens 5.3 e 5.7, transcritos a seguir, trazem a delimitação das áreas privativas e o conceitos de área equivalente:

---

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

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

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

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

a) das faces externas das paredes externas da edificação e das paredes que separam as dependências privativas da unidade autônoma, das dependências de uso comum; e

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

## **5.7 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 real correspondente. (NBR 12721).

Conforme as definições da Norma, as áreas delimitadas em relação ao uso podem ser de uso privativo (principal ou acessória), ou de uso comum (de divisão não proporcional ou de divisão proporcional).

Pelo critério de cálculo da área privativa, definido no item 5.3 da ABNT NBR 12721, verifica-se que as paredes de uma unidade autônoma serão sempre áreas privativas, uma vez que as paredes externas farão parte 100% da área privativa da unidade, quando se limitem com áreas comuns ou fachadas do prédio, ou 50%, em caso de parede divisória entre unidades.

Para a vaga de garagem, são previstos quatro tipos de área: unidade autônoma, vinculada à unidade autônoma, de uso comum e indeterminado.

Observando os quadros I e II da ABNT NBR 12721<sup>5</sup>, é possível identificar uma grande divisão na vertical (entre colunas 11 e 12 no quadro I, e entre colunas 30 e 31 no quadro II) definindo todas as áreas que estão à direita como sendo áreas de divisão não proporcional e tudo o que está à esquerda como sendo áreas de divisão proporcional.

Nas áreas de divisão proporcional, verifica-se ainda uma outra divisão vertical (entre colunas 6 e 7 no quadro I e entre colunas 24 e 25 no quadro II). Essa divisão separa as áreas privativas das áreas de uso comum.

As áreas de um condomínio ficam, assim, pela Norma, divididas em 3 tipos, conforme o uso e discriminação nos quadros I e II: áreas privativas, áreas de divisão de uso comum de divisão não proporcional e áreas de uso comum de divisão proporcional.

Em todas elas existem as denominações: coberta padrão, coberta de padrão diferente ou descoberta, subdividas em real e equivalente, e os totais.

A coberta padrão refere-se ao padrão definido para o empreendimento. Assim, para um edifício residencial, uma área padrão seria uma área coberta, fechada com paredes e esquadrias (portas e janelas). Varandas, garagens, terraços, enfim, tudo o que não tem esse padrão, seria classificado como área de padrão diferente ou descoberta.

A área real é a área medida no projeto de arquitetura. A área equivalente é o resultado da multiplicação da área medida em projeto, pelo índice de equivalência, em custo. É a transformação de uma área não padrão, em uma área, equivalente em custo relativo à área padrão. Assim, se o incorporador estabelece que a garagem, em custo, equivale a 75% da área padrão, significa dizer que uma vaga de garagem de 12 m<sup>2</sup>, medidos em planta, tem área equivalente de 9 m<sup>2</sup>.

---

<sup>5</sup> Anexo – Quadros I e II da NBR 12721.



O coeficiente de proporcionalidade, que dará origem à fração ideal, é calculado, na coluna 31 do quadro II, a partir do somatório das áreas de divisão não proporcional (privativa mais comum de divisão não proporcional) e, a partir daí, é definida a parte da área comum e do terreno referente a cada unidade, que é o resultado da divisão da soma das áreas de divisão não proporcional de cada unidade, pelo total geral das somas das áreas de divisão não proporcional.

## 2.1 REFLEXO DOS QUADROS I E II NO USO DAS ÁREAS

Todas as áreas definidas nas colunas 20 e 21 do quadro II serão áreas privativas, de uso exclusivo, correspondentes a unidades autônomas, designadas na coluna 19 do quadro II.

As áreas definidas nas colunas 25 e 26 são áreas de uso comum, de divisão não proporcional. Não são áreas de uso privativo, mas podem ser áreas destinadas a uso de parte de condôminos, vinculadas a determinadas unidades. São consideradas como área não proporcional, porque seu cálculo não obedece à proporção da área da unidade em relação à soma do total das áreas e o critério usado para rateio pode não obedecer a nenhuma proporção. É de livre determinação do incorporador.

As demais colunas são calculadas a partir das definições das colunas 20, 21, 25 e 26, e dos coeficientes de equivalência, em relação ao custo da unidade padrão do empreendimento.

As áreas constantes nas colunas 32 e 33 são resultado da multiplicação do coeficiente de proporcionalidade calculado, a partir da soma das áreas de divisão não proporcional, e representam uma parte da área comum a todos os condôminos, a que faria jus determinada unidade, caso fosse possível a separação dessas áreas e sua distribuição nas unidades. Essas áreas representam a cota que cada unidade tem em relação às áreas comuns a todos os condôminos, mas não são delimitadas, uma vez que as áreas comuns são indivisíveis e comuns a todos. Quanto maior a área definida como privativa e comum de divisão não proporcional, maior a fração da unidade, que é calculada na proporção da soma dessas áreas. Em



consequência, maior também será a cota dessa unidade em relação à área comum de divisão proporcional.

Toda área definida como área privativa será de uso exclusivo e deverá ter designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação, conforme determina a Lei 4591/64.<sup>6</sup> Essa designação é feita na coluna 19 do quadro II.

As áreas definidas como de uso comum de divisão não proporcional, poderão ser usadas por um ou mais condôminos, da forma como o incorporador definir.

As áreas de divisão proporcional serão usadas por todos os condôminos e não podem ser alienadas separadamente, conforme Código Civil.<sup>7</sup>

Verifica-se, assim, como os quadros I e II da ABNT NBR 12721 definem as áreas quanto ao uso e destinação.

## 2.2 USO EXCLUSIVO DE ÁREAS COMUNS

O Código Civil<sup>8</sup> prevê o direito a todo condômino de usar das partes comuns, desde que obedeça à destinação e não exclua a utilização dos demais possuidores. Isso não exclui a possibilidade de uso exclusivo de algumas partes comuns do edifício, por um ou mais condôminos, desde que

---

<sup>6</sup> Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

<sup>7</sup> Art. 1331§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

<sup>8</sup> Art. 1.335. São direitos do condômino:

II -usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

arquem com as despesas correspondentes<sup>9</sup> e esteja previsto na convenção de condomínio ou expressamente autorizada em assembleia.

O incorporador pode deixar essas utilizações previamente definidas, a partir das definições nos quadros I e II. Basta inserir essas áreas de uso comum nas colunas referentes a áreas de uso não proporcional. Dessa forma o uso fica determinado e independente de autorização em assembleia, uma vez que já estará previamente definido na convenção de condomínio.

O terraço do edifício, por exemplo, conforme esclarece, Melhim Challub<sup>10</sup>, é considerado parte comum, mas pode ser caracterizado como parte privativa pela convenção de condomínio, de acordo com previsão no próprio Código Civil<sup>11</sup>.

Tribunais de justiça têm reconhecido o uso exclusivo de áreas comuns que não servem de comunicação a qualquer uso comum dos condôminos, com a argumentação de não haver prejuízo aos condôminos.<sup>12</sup>

O uso exclusivo de áreas comuns precisa estar bem definido, para conhecimento e concordância de todos e deve ser feito de forma a não causar prejuízos nem embaraços aos demais condôminos.<sup>13</sup>

## 2.3 USO DAS VAGAS DE GARAGEM

A utilização de abrigo para guarda de veículos responde pela geração de grande quantidade de polêmica e conflitos em vários condomínios.

A Lei nº 4591/1964<sup>14</sup> prevê as vagas de garagem como unidades autônomas ou vinculadas à unidade habitacional.

<sup>9</sup> CC Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

<sup>10</sup> CHALHUB, Melhim Namem, op. cit. p. 37.

<sup>11</sup> CC Art. 1331. § 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

<sup>12</sup> KOJRANSKI, Nelson, op. cit., p. 112.

<sup>13</sup> KOJRANSKI, Nelson, op. cit., p. 109.

<sup>14</sup> Art. 1º § 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.

De acordo com o previsto na ABNT NBR 12721, as vagas de garagem podem ser definidas de 4 modos: unidade autônoma, área acessória, uso exclusivo vinculada à unidade ou uso comum.

Se definida como área acessória, a vaga fica destinada à utilização de determinada unidade, de forma exclusiva, ligada à unidade como acessório, parte integrante da área privativa.

Se vinculada à unidade é também de uso exclusivo. A diferença para o item anterior, é que, nesse caso, a garagem fica vinculada à unidade, mas não integra a área privativa.

Se inclusas nas áreas comuns do condomínio, a convenção de condomínio estabelece a utilização das vagas. A informação sobre o uso da vaga de garagem pode migrar para a matrícula da unidade autônoma, de forma a deixar clara a relação de uso.<sup>15</sup>

Se definida como de uso comum, o condomínio pode assegurar o direito de uso, sem determinar a vaga. É comum, nesses casos, a previsão de rodízios, na convenção de condomínio.<sup>16</sup>

Em edifícios comerciais, o espaço destinado a estacionamento, como um todo, composto de vários espaços delimitados para estacionamento, pode ser definido como uma única unidade autônoma.

Ressalte-se que o Código Civil<sup>17</sup> veda a alienação a terceiros, ainda que a vaga seja unidade autônoma e estabelece prioridade da locação a condômino<sup>18</sup>.

### **3 DETERMINAÇÕES DAS INFORMAÇÕES NOS QUADROS I E II DA ABNT NBR 12721 E O DIREITO DE PROPRIEDADE**

<sup>15</sup> SANTOS, Flauzilino Araújo dos, op. cit., p. 120.

<sup>16</sup> AZEVEDO, I. Fábio de Oliveira. II. MELO, Marco Aurélio Bezerra de, op. cit., p. 402.

<sup>17</sup> Art. 1331 § 1º. 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, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

<sup>18</sup> Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Quando o imóvel faz parte de um condomínio edilício, as faculdades de usar e dispor, inerentes ao direito de propriedade, ficam um pouco limitadas. Prevalece a utilização comum, com restrições ao poder exclusivo.

O proprietário de um imóvel em condomínio não pode usar seu imóvel de qualquer modo como lhe aprouver. É preciso se adequar às regras de convivência impostas pela convenção de condomínio.

O direito de gozar, mesmo para unidade autônoma, também é restringido pela convenção de condomínio, que estabelece os usos e destinação das unidades, de acordo com as diretrizes urbanísticas do local.

Da mesma forma, o direito de dispor fica cerceado. Além de limitado às áreas autônomas, o proprietário não pode fazer qualquer alteração no imóvel sem consultar o condomínio e a alienação tem que obedecer à destinação do imóvel.

As definições nos quadros da ABNT NBR 12721 podem limitar ainda mais essas faculdades.

### 3.1 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO COMO DECORRÊNCIA DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O objetivo final da incorporação, além da entrega das unidades, é também a constituição de propriedade sobre unidades imobiliárias integrantes de conjuntos de imóveis e a instituição do regime especial dessa copropriedade.<sup>19</sup>

A constituição jurídica do condomínio traz como consequência a inalienabilidade e indivisibilidade das partes comuns, tanto física, quanto jurídica<sup>20</sup>.

Ao incorporador incumbe a responsabilidade de definir e discriminar as diversas áreas do futuro condomínio. Essas definições serão a base das relações entre os condôminos, se consolidando com a instituição do condomínio, cuja convenção deverá ser seguida por todos os condôminos, moradores e visitantes.

<sup>19</sup> CHALHUB, Melhim Namem, op. cit., p. 28.

<sup>20</sup> AZEVEDO, I. Fábio de Oliveira. II. MELO, Marco Aurélio Bezerra de, op. cit., p.397.

### 3.2 IMPLICAÇÕES DAS DEFINIÇÕES NOS QUADROS I E II QUANTO AO DIREITO DE PROPRIEDADE

As áreas definidas nas colunas 20 e 21 do quadro II constituem unidades autônomas e conferem, portanto, aos proprietários, o poder sobre o bem, decorrente do direito de propriedade, com suas características e faculdades de usar, gozar e dispor, conforme previsto no Código Civil.<sup>21</sup>

Se definida como área acessória ou de uso comum, não é possível alienar e o uso submete-se às limitações previstas na convenção de condomínio.

Se a vaga de garagem é definida como unidade autônoma, ela pode ser alienada ou hipotecada, de forma independente, sem que o ônus recaia sobre a unidade residencial ou comercial.

As definições constantes nos quadros da ABNT NBR 12721, portanto, irão interferir diretamente no direito de propriedade, com as delimitações estabelecidas na convenção de condomínio.

## **4 CUIDADOS NA CONCEPÇÃO DE EMPREENDIMENTOS, VISANDO MITIGAR PROBLEMAS NO FUNCIONAMENTO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.**

Para evitar problemas no funcionamento do futuro condomínio, o incorporador deve definir o produto de forma clara e objetiva, prevendo o funcionamento do futuro condomínio e procurando deixar o mínimo possível de questões relativas ao uso para serem definidas em assembleias.

É importante verificar se existem áreas com acesso restrito ou que precisam ser ocupadas como extensão por determinadas unidades, para classificá-las como de uso restrito.

---

<sup>21</sup> Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º 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, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.  
(Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

É imprescindível, também, definir, pelo tipo de empreendimento, qual a melhor forma de uso para a garagem. Sempre que possível, as vagas de garagem devem ser determinadas, com uso e vinculação definidos.

Uma vez definidas as áreas e suas vinculações nos quadros I, II e IV, as informações devem ser detalhadas no Quadro V, identificando, de forma clara, as áreas definidas como de uso comum de divisão não proporcional no quadro II, cujo detalhamento deve ser transcrito para a convenção de condomínio, deixando claro o uso de cada área.

O incorporador deve definir bem os critérios de divisão de áreas e essas definições devem estar em acordo com o projeto de arquitetura e o que for determinado na convenção de condomínio, de forma a evitar problemas e potencial judicialização.

## CONCLUSÃO

As definições constantes nos quadros I e II da ABNT NBR 12721 determinam os usos das áreas neles descritas e afetam de forma relevante o direito de propriedade. Só é permitido ao proprietário exercer a faculdade de dispor sobre áreas definidas como unidades autônomas, e a faculdade de fruir, sobre áreas autônomas ou de uso exclusivo, a elas vinculadas. Já quanto à faculdade de usar, o condômino pode exercer sobre áreas comuns de divisão proporcional, juntamente com todos os demais condôminos e, de forma exclusiva, apenas sobre as áreas privativas ou áreas de uso comum de divisão não proporcional à sua unidade destinadas ou vinculadas.

O incorporador pode evitar muitos problemas ao funcionamento dos condomínios, usando corretamente as definições constantes nos quadros da ABNT NBR 12721 e fazendo adequada correlação com a convenção de condomínio.

## REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11 ed. rev., ampliada e atualizada – São Paulo: Atlas, 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 12721: avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio: procedimento**. Rio de Janeiro, 2ª edição – 21.08.2006.

AZEVEDO, I. Fábio de Oliveira. II. MELO, Marco Aurélio Bezerra de (coordenadores). Diversos Autores. Escrito em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira. **Direito imobiliário – Brasil**. São Paulo: Atlas, 2015.

BRASIL. Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil Brasileiro**. Diário Oficial da União de 11/01/2002, p 1. disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm).

\_\_\_\_\_. Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. D.O. de 21/12/1964, P. 11682. Disponível em:



[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm).

CHALHUB, Melhim Namem. **Propriedade imobiliária: função social e outros aspectos**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000. Pags. 9, 28 a 41, 64 a 66, 67,68.

COSTA, Paulo Andres. **A NBR 12.721 na instituição e especificação de condomínio**. Artigo escrito em 30/09/2001, pelo engenheiro civil e consultor em incorporações imobiliárias. Disponível em:<http://egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/7517-7516-1-PB.htm>.

I. DIP, Ricardo. II. JACOMINO, Sérgio. **Registros públicos e legislação correlata**. 2ª edição, revista, ampliada e atualizada até 27.12.2012. São Paulo: Revista dos tribunais, 2013.

I. FARIAS, Cristiano Chaves; II. Rosenvald, Nelson. **Direitos Reais**. 3ª edição. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2006.

KOJRANSKI, Nelson. **Condomínio Edifício: aspectos jurídicos relevantes**. 2ª ed. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2015.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e incorporação imobiliária**. 4ª edição, revista e atualizada. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínio e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Editora Mirante, 2012.

SCAVONE Júnior, Luiz Antônio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 8ª ed.,

Rio de Janeiro: Forense, 2014.

## ANEXO – QUADROS I E II DA ABNT NBR 12721

| <b>INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b><br>(Lei 4.591 - 19/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                                       |  |  |  |                 |  |                                                       |  |                                                       |  |                                                                              |  |                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------------------------------|--|--|--|-----------------|--|-------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>QUADRO I - Cálculo das Áreas nos Pavimentos e da Área Global - Colunas 1 a 18</b>                        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                                       |  |  |  | <b>FOLHA Nº</b> |  |                                                       |  |                                                       |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>LOCAL DO IMÓVEL:</b>                                                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>Adotar numeração seguida do quadro I ao VII</b>    |  |  |  |                 |  |                                                       |  |                                                       |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>Título de folhas:</b>                                                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                                       |  |  |  |                 |  |                                                       |  |                                                       |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>INCORPORADOR</b>                                                                                         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>Profissional responsável:</b>                      |  |  |  |                 |  |                                                       |  |                                                       |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>Nome:</b>                                                                                                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>Nome:</b>                                          |  |  |  |                 |  |                                                       |  |                                                       |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>Assinatura:</b>                                                                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>Assinatura:</b>                                    |  |  |  |                 |  |                                                       |  |                                                       |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>Data:</b>                                                                                                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>Data:</b>                                          |  |  |  |                 |  |                                                       |  |                                                       |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>Região no CRSA:</b>                                                                                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                                       |  |  |  |                 |  |                                                       |  |                                                       |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL</b>                                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL</b>                  |  |  |  |                 |  |                                                       |  |                                                       |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>ÁREA PRIVATIVA</b>                                                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>ÁREA DE USO COMUM</b>                              |  |  |  |                 |  | <b>ÁREA DE USO COMUM</b>                              |  | <b>ÁREA DO PAVIMENTO</b>                              |  | <b>QUANTIDADE DE COBERTURA em metros quadrados (m²) de pavimento coberto</b> |  |                                                                              |
| <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |  |  |                 |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>TOTAIS</b>                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |  |  |                 |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |  |  |                 |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |  |  |                 |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                        |  | <b>QUANTIDADE DE COBERTURA em metros quadrados (m²) de pavimento coberto</b> |
| <b>TOTAIS</b>                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |  |  |                 |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |  |  |                 |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>TOTAIS</b>                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |  |  |                 |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |  |  |                 |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                        |  | <b>QUANTIDADE DE COBERTURA em metros quadrados (m²) de pavimento coberto</b> |
| <b>TOTAIS</b>                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |  |  |                 |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |  |  |                 |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>TOTAIS</b>                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |  |  |                 |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |  |  |                 |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                        |  | <b>QUANTIDADE DE COBERTURA em metros quadrados (m²) de pavimento coberto</b> |
| <b>TOTAIS</b>                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |  |  |                 |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |  |  |                 |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>TOTAIS</b>                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |  |  |                 |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |  |  |                 |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                        |  | <b>QUANTIDADE DE COBERTURA em metros quadrados (m²) de pavimento coberto</b> |
| <b>TOTAIS</b>                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |  |  |                 |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |  |  |                 |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>TOTAIS</b>                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |  |  |                 |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |  |  |                 |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                        |  | <b>QUANTIDADE DE COBERTURA em metros quadrados (m²) de pavimento coberto</b> |
| <b>TOTAIS</b>                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |  |  |                 |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |  |  |                 |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>TOTAIS</b>                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |  |  |                 |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |  |  |                 |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                        |  | <b>QUANTIDADE DE COBERTURA em metros quadrados (m²) de pavimento coberto</b> |
| <b>TOTAIS</b>                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |  |  |                 |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |  |  |                 |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>TOTAIS</b>                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |  |  |                 |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  | <b>TOTAIS</b>                                         |  |                                                                              |  |                                                                              |
| <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b>                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCOBERTA</b> |  |  |  |                 |  | <b>COBERTURA DE PAVIMENTO DIFERENTE OU DESCO</b>      |  |                                                       |  |                                                                              |  |                                                                              |

[illegible]