



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Secretaria Municipal de Habitação
Coordenadoria de Regularização Fundiária

Anexo 12

Orientações e modelo para Planta PIC **(Planta de Instituição de Condomínio)**

Manual Municipal de REURB



O QUE É PLANTA DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO?

A Planta de Instituição de Condomínio – PIC é utilizada quando ocorre a regularização fundiária de empreendimentos habitacionais produzidos principalmente pelo poder público diretamente ou por meio da CDHU e COHAB.

A PIC é semelhante à uma planta de implantação, devendo conter todas as edificações existentes dentro do condomínio, as torres de apartamento, as edificações complementares e a indicação de vagas de estacionamento, com todas as medidas correspondentes.

Esta planta deve identicar a situação da forma como está implantada, independente dos parâmetros edilícios previstos no código de obras, pois o foco da Planta de Instituição de Condomínio é regularizar a propriedade dos apartamentos, não podendo ser confundida com a regularização edilícia.

No quadro da PIC devem ser informadas as áreas e quantidades de cada item construído, conforme modelo abaixo.

Importante esclarecer que na discriminação do quadro da PIC aparecem as informações de áreas construídas de uso comum e privativo vinculadas a cada edificação existente dentro do condomínio.

Essas informações são importantes para determinar a metragem de área comum destinada a cada apartamento em seu documento de propriedade.

Atenção! Não se tratam de áreas construídas computáveis e não computáveis, pois não está sendo realizada a regularização da edificação.



MEMORIAL DESCRITIVO PARA REGISTRO IMOBILIÁRIO DE CONDOMÍNIOS

O Conjunto Habitacional XXXX é composto pelo terreno matriculado sob o nº XXXX do Xº Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Espécie	Lote condominial com edificação habitacional multifamiliar	
Localização	Lote	XX da Quadra XX
	Logradouro	Rua XXXXX número 0000

Descrição do Lote





ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO

a. Denominação	Conjunto Habitacional XXXXXXXX
b. Descrição	No lote, foram construídos: Edificações Principais: XX (cinco) Blocos de Apartamentos da tipologia XXXX. Cada bloco é formado por XXX (quantidade por escrito) apartamentos, dividido em 07 (sete) pavimentos, contendo em cada um: 04 (quatro) unidades autônomas. Os apartamentos possuem cada um: sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 02 (dois) dormitórios. Edificações Complementares: 01 (uma) Caixa d'água 01 (uma) Abrigo de Luz (Luz) 02 (duas) Guaritas 05 (cinco) Hidrômetros (Hid) 05 (cinco) Hidrômetros 1 (Hid 1) 01 (um) Hidrômetro 2 (Hid 2) 01 (uma) Lixeira (Lixo) 01 (uma) Lixeira 1 (Lixo 1) Estacionamento com vagas demarcadas, descobertas e indeterminadas, com 59 (cinquenta e nove) vagas para autos, sendo 04 (quatro) PNE.



c. Numeração

Bloco A	Primeiro Pavimento (2º inferior)	11	A / 12A / 13A / 14A
	Segundo Pavimento (1º inferior)	21	A / 22A / 23A / 24A
	Terceiro Pavimento (Térreo)	31	A / 32A / 33A / 34A
	Quarto Pavimento	41	A / 42A / 43A / 44A
	Quinto Pavimento	51	A / 52A / 53A / 54A
	Sexto Pavimento	61	A / 62A / 63A / 64A
	Sétimo Pavimento	71	A / 72A / 73A / 74A
Bloco B	Primeiro Pavimento (2º inferior)	11	B / 12B / 13B / 14B
	Segundo Pavimento (1º inferior)	21	B / 22B / 23B / 24B
	Terceiro Pavimento (Térreo)	31	B / 32B / 33B / 34B
	Quarto Pavimento	41	B / 42B / 43B / 44B
	Quinto Pavimento	51	B / 52B / 53B / 54B
	Sexto Pavimento	61	B / 62B / 63B / 64B
	Sétimo Pavimento	71	B / 72B / 73B / 74B
Bloco C	Primeiro Pavimento (2º inferior)	11	C / 12C / 13C / 14C
	Segundo Pavimento (1º inferior)	21	C / 22C / 23C / 24C
	Terceiro Pavimento (Térreo)	31	C / 32C / 33C / 34C
	Quarto Pavimento	41	C / 42C / 43C / 44C
	Quinto Pavimento	51	C / 52C / 53C / 54C
	Sexto Pavimento	61	C / 62C / 63C / 64C
	Sétimo Pavimento	71	C / 72C / 73C / 74C
Bloco D	Primeiro Pavimento (2º inferior)	11	D / 12D / 13D / 14D
	Segundo Pavimento (1º inferior)	21	D / 22D / 23D / 24D
	Terceiro Pavimento (Térreo)	31	D / 32D / 33D / 34D
	Quarto Pavimento	41	D / 42D / 43D / 44D
	Quinto Pavimento	51	D / 52D / 53D / 54D
	Sexto Pavimento	61	D / 62D / 63D / 64D
	Sétimo Pavimento	71	D / 72D / 73D / 74D
Bloco E	Primeiro Pavimento (2º inferior)	11	E / 12E / 13E / 14E
	Segundo Pavimento (1º inferior)	21	E / 22E / 23E / 24E
	Terceiro Pavimento (Térreo)	31	E / 32E / 33E / 34E
	Quarto Pavimento	41	E / 42E / 43E / 44E
	Quinto Pavimento	51	E / 52E / 53E / 54E
	Sexto Pavimento	61	E / 62E / 63E / 64E
	Sétimo Pavimento	71	E / 72E / 73E / 74E



d. Áreas do Condomínio

Item	Discriminação	Quantidade	Área (m²)
Do Lote	Área da Projeção das Edificações		1.195,56
	Área de Estacion. (autos)	59 vagas (04 PNE)	2.197,04
	Área de Lazer		310,29
	Área Livre de Uso Comum		5.178,55
	Área Total do Lote		8.881,44
Dos Blocos	Tipo de Bloco: .xxxxxx	05 blocos	
	Primeiro Pavimento	01	
	Área Construída Privativa		196,52
	Área Construída de Uso Comum		15,04
	Área Construída Total		211,56
	Segundo Pavimento	01	
	Área Construída Privativa		196,52
	Área Construída de Uso Comum		32,20
	Área Construída Total		228,72
	Terceiro Pavimento	01	
	Área Construída Privativa		196,52
	Área Construída de Uso Comum		34,76
	Área Construída Total		231,28
	Pavimento Tipo	04	
	Área Construída Privativa		196,52
	Área Construída de Uso Comum		20,28
	Área Construída Total		216,80
	Ático	01	
	Área Construída Total		46,08
	Totais		
	Área Construída Privativa Total		1.375,64
	Área Construída de Uso Comum Total		209,20
	Área Construída Total do Edifício		1.584,84

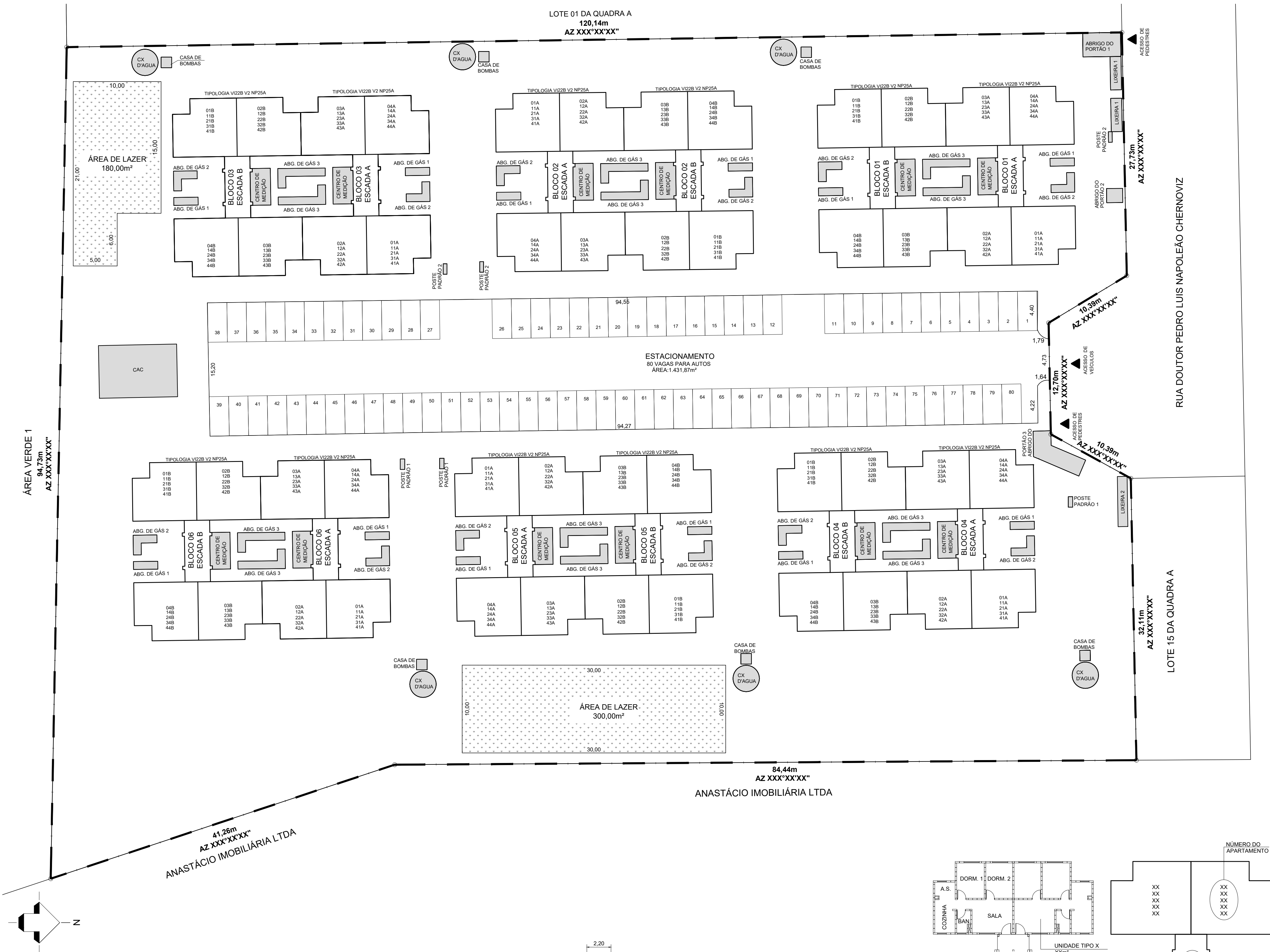


Das Edificações Complementares	CAIXA D'ÁGUA	01	
	Área Construída de Uso Comum		12,41
	LUZ (Abrigo de Luz)	01	
	Área Construída de Uso Comum		1,19
	GUARITA	02	
	Área Construída de Uso Comum		4,86
	HID (Hidrômetro)	05	
	Área Construída de Uso Comum		0,74
	HID 1 (Hidrômetro 1)	05	
	Área Construída de Uso Comum		0,99
	HID 2 (Hidrômetro 2)	01	
	Área Construída de Uso Comum		1,18
	LIXO (Lixeira)	01	
	Área Construída de Uso Comum		7,38
	LIXO 1 (Lixeira 1)	01	
	Área Construída de Uso Comum		4,58
	Área Construída Total Edif. Complementares		45,11
Área Construída Total do Lote	Área Construída Privativa Total		6.878,20
	Área Construída de Uso Comum Total		1.091,11
	Área Construída Total		7.969,31
Das Unidades Autônomas	Tipo de Bloco :: xxxxxxxx	Quantidade	
	Unidade Autônoma	140	
	Área Construída Privativa		49,13
	Área Construída de Uso Comum		7,79364
	Área Construída Total		56,92364
	Fração Ideal do Terreno	0,71429%	63,43886

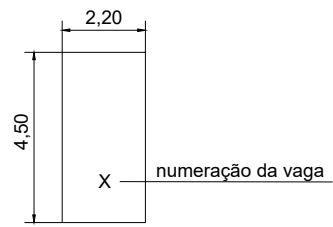


e. Confrontações das Unidades Autônomas	Critério Descritivo: Descrição considerando o observador no hall da escada, olhando para a porta de entrada dos apartamentos.
Bloco A	Unidades de final 1A: Confrontam pela frente com a área construída de uso comum do Bloco A, do lado esquerdo com a área livre de uso comum do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final 2A do Bloco A e aos fundos com a área livre de uso comum do condomínio.
	Unidade de final 2A: Confrontam pela frente com a área livre de uso comum do condomínio e com a área construída de uso comum do Bloco A, do lado esquerdo com os apartamentos de final 1A do Bloco A, do lado direito e aos fundos com a área livre de uso comum do condomínio.
	Unidades de final 3A: Confrontam pela frente com a área livre de uso comum do condomínio e com a área construída de uso comum do Bloco A, do lado esquerdo com a área livre de uso comum do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final 4A do Bloco A e aos fundos com a área livre de uso comum do condomínio.
	Unidades de final 4A: Confrontam pela frente com a área construída de uso comum do Bloco A, do lado esquerdo com os apartamentos de final 3A do Bloco A, do lado direito e aos fundos com a área livre de uso comum do condomínio.
Bloco B	Unidades de final 1B: Confrontam pela frente com a área construída de uso comum do Bloco B, do lado esquerdo com a área livre de uso comum do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final 2B do Bloco B e aos fundos com a área livre de uso comum do condomínio.
	Unidade de final 2B: Confrontam pela frente com a área livre de uso comum do condomínio e com a área construída de uso comum do Bloco B, do lado esquerdo com os apartamentos de final 1B do Bloco B, do lado direito e aos fundos com a área livre de uso comum do condomínio.
	Unidades de final 3B: Confrontam pela frente com a área livre de uso comum do condomínio e com a área construída de uso comum do Bloco B, do lado esquerdo com a área livre de uso comum do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final 4B do Bloco B e aos fundos com a área livre de uso comum do condomínio.
	Unidades de final 4B: Confrontam pela frente com a área construída de uso comum do Bloco B, do lado esquerdo com os apartamentos de final 3B do Bloco B, do lado direito e aos fundos com a área livre de uso comum do condomínio.

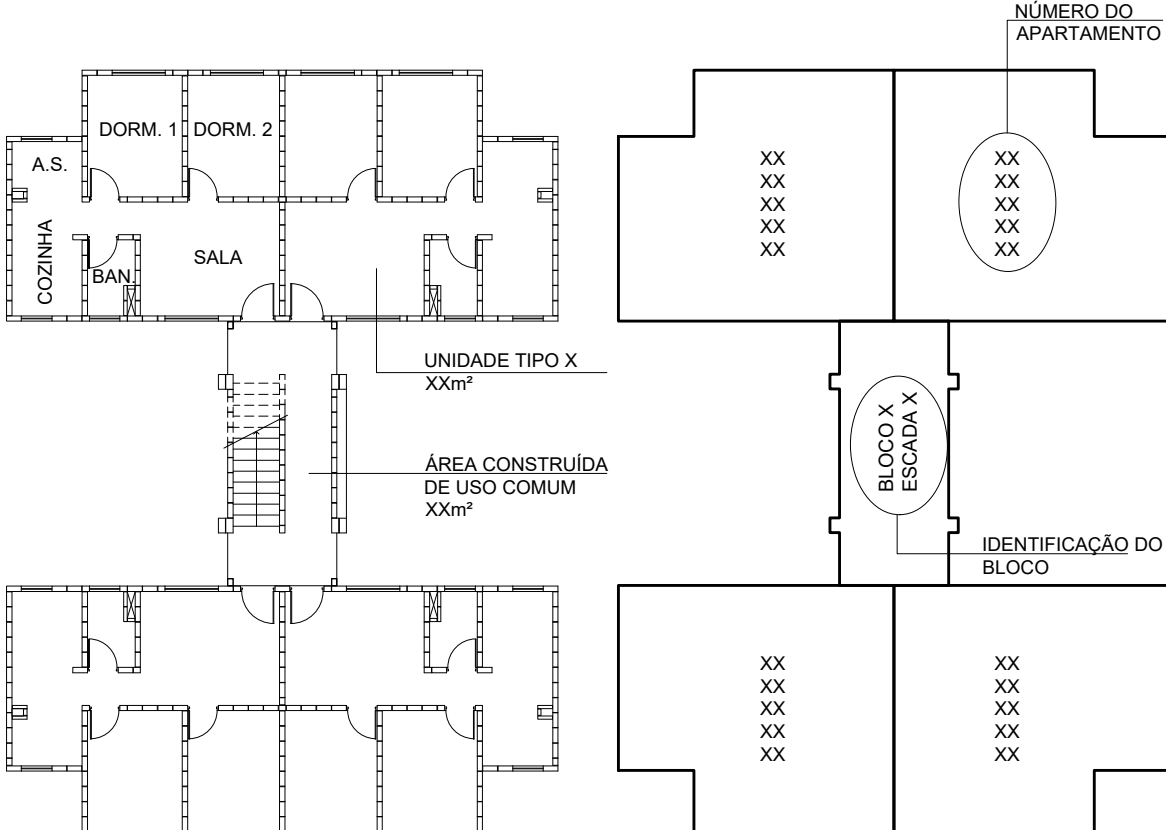
PLANTA DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO
ESC. 1:250



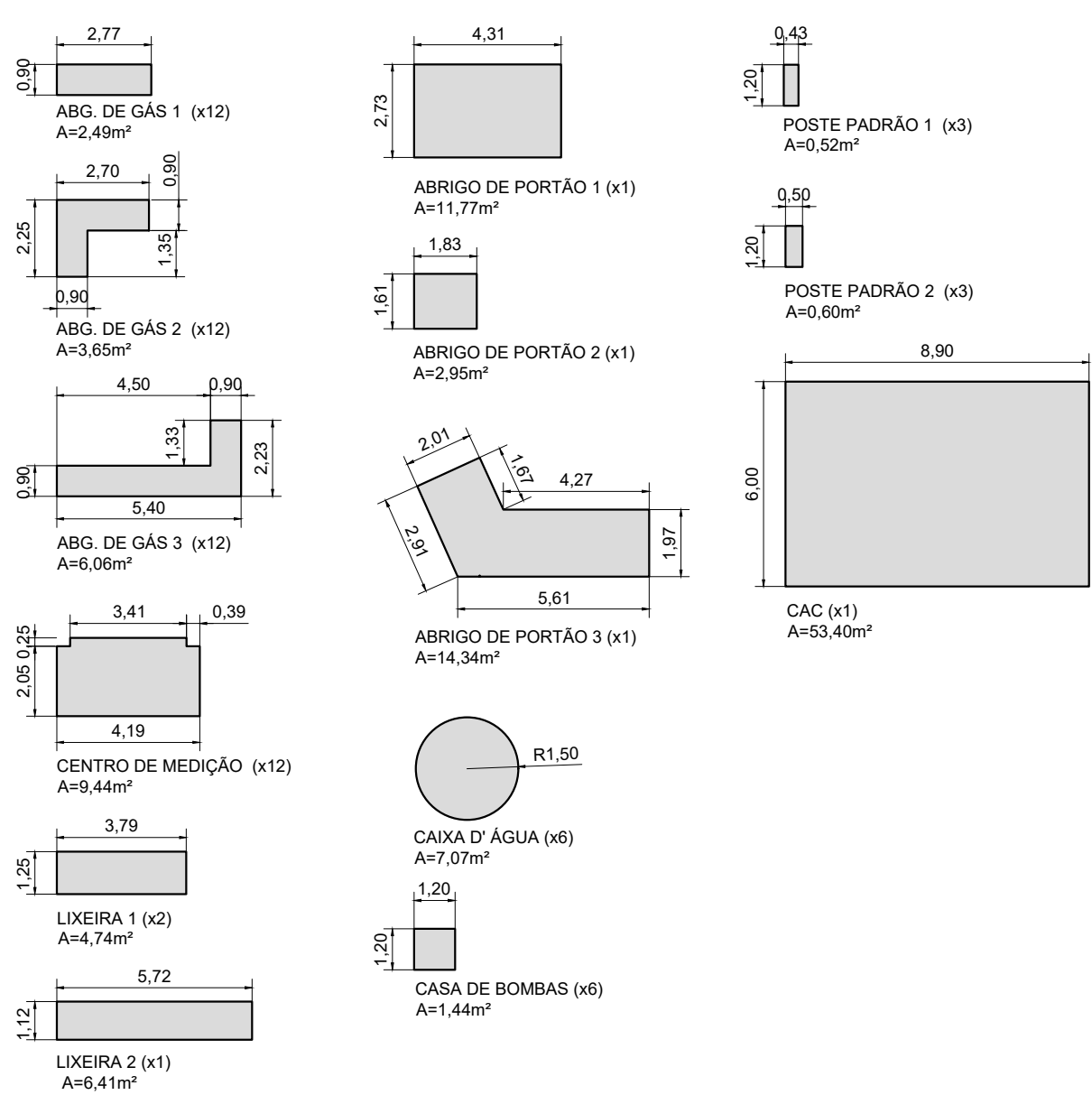
DIMENSÕES DAS VAGAS
ESC. 1:200



DETALHE GENÉRICO DA TIPOLOGIA V122B V2 NP25A
ESC. 1:200



EDIFICAÇÕES COMPLEMENTARES
ESC. 1:200

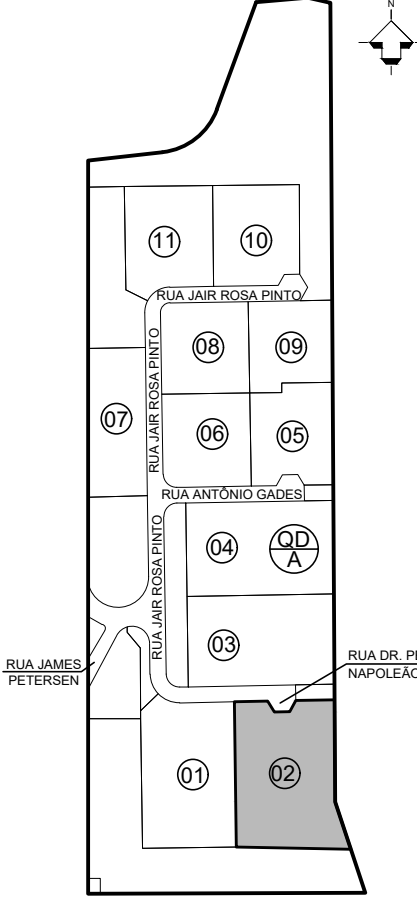


Condomínios com Unidades Autônomas Verticais			
Identificação do Condomínio: Conjunto Habitacional SP-Jaraguá B (Quadra A Lote 02) Matrícula 251.087.18º ORI - Área: 10.121,62m² Quantidade de Blocos: 12 Quantidade de Apartamentos: 240			
Item	Discriminação	Quantidade	Área (m²)
Do Lote	Área da Projeção das Edificações		2.817,25
	Área de Estacionamento (autos)	80 vagas	1.431,87
	Área de Lazer		480,00
	Área Livre de Uso Comum		5.392,50
	Área Total do Lote		10.121,62
Dos Blocos	Tipo de Edifício: V122B V2 NP25A	12 edifícios	
	Térreo	01	
	Área Construída Privativa		178,92
	Área Construída de Uso Comum		16,75
	Área Construída Total		195,67
	Pavimento Tipo	04	
	Área Construída Privativa		178,92
	Área Construída de Uso Comum		20,59
	Área Construída Total		199,51
	Área Construída de Uso Comum	01	26,17
Das Edificações Complementares	Totais		
	Área Construída Privativa Total		894,60
	Área Construída de Uso Comum Total		125,28
	Área Construída Total do Bloco		1.019,88
	Abriço de Gás 1	12	
	Área Construída de Uso Comum		2,49
	Abriço de Gás 2	12	
	Área Construída de Uso Comum		3,65
	Abriço de Gás 3	12	
	Área Construída de Uso Comum		6,06
	Caixa D'água	06	
	Área Construída de Uso Comum		7,07
	Casa de Bombas	06	
	Área Construída de Uso Comum		1,44
	Centro de Medição	12	
	Área Construída de Uso Comum		9,44
	Lixeira 01	02	
	Área Construída de Uso Comum		4,74
	Lixeira 02	01	
	Área Construída de Uso Comum		6,41
	Abriço de Portão 1	01	
	Área Construída de Uso Comum		11,77
	Abriço de Portão 2	01	
	Área Construída de Uso Comum		2,95
	Abriço de Portão 3	01	
	Área Construída de Uso Comum		14,34
Área Construída Total do Lote	Poste Padrão 1	03	
	Área Construída de Uso Comum		0,52
	Poste Padrão 2	03	
	Área Construída de Uso Comum		0,60
	CAC-Centro de apoio ao condomínio	01	
	Área Construída de Uso Comum		53,40
	Área Construída Total Edif. Complementares		412,45
	Área Construída Privativa Total		10.735,20
	Área Construída de Uso Comum Total		1.915,81
	Área Construída Total		12.651,01
Das Unidades Autônomas	Tipo de Bloco: V122B V2 NP25A	Quantidade	
	Unidade Autônoma	240	
	Área Construída Privativa		44,73
	Área Construída de Uso Comum		7.98254
	Área Construída Total		52.71254
	Fração Ideal do Terreno	0,41667%	42.17341

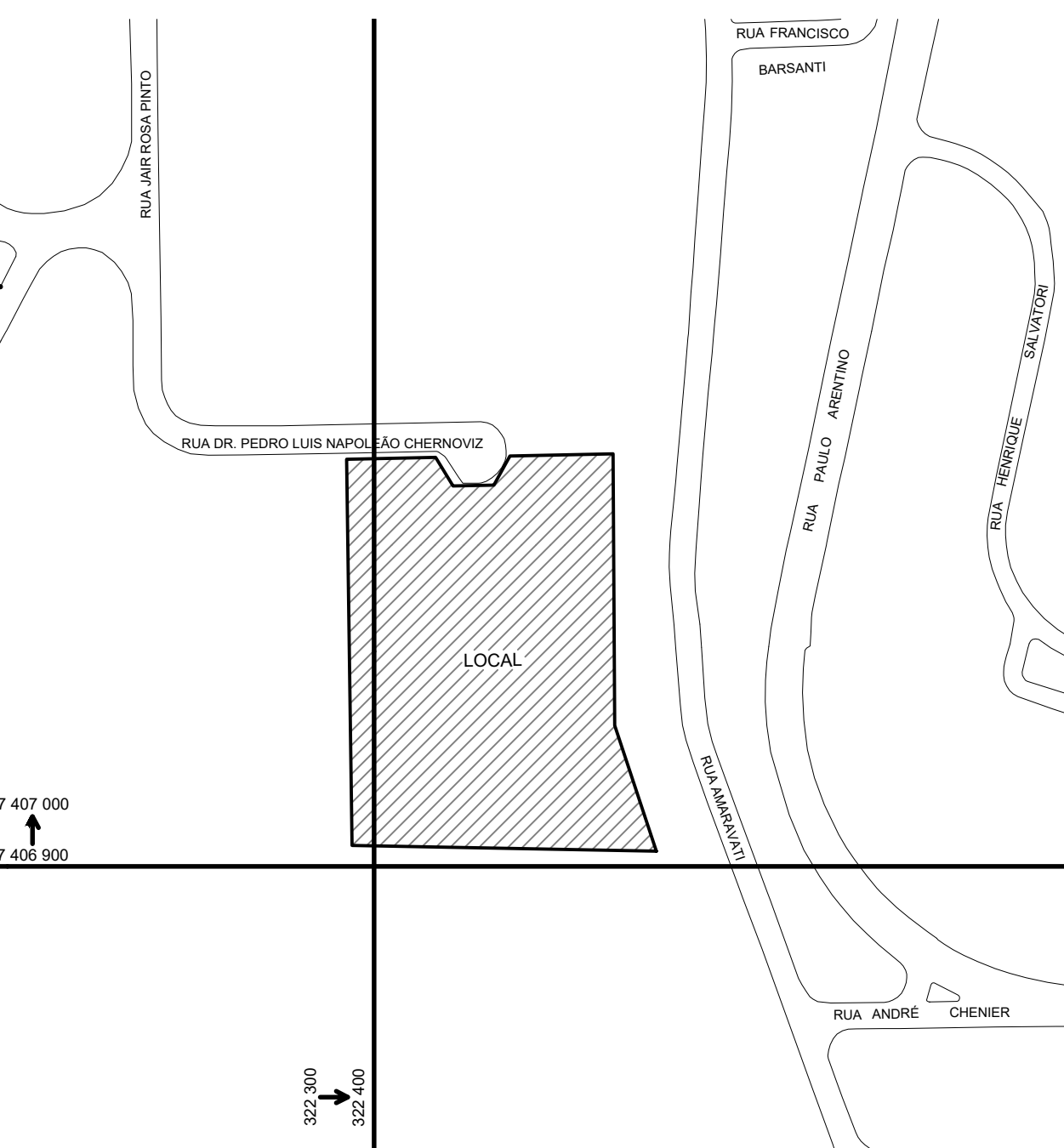
LEGENDA

EDIFICAÇÕES COMPLEMENTARES

ÁREA DE LAZER



LOCALIZAÇÃO DO LOTE NO EMPREENDIMENTO
QUADRA A - LOTE 02
SEM ESCALA



SITUAÇÃO
MDC / SCM 3433-153 / 3433-321
SETOR 214

RESPONSÁVEL TÉCNICO		RESPONSÁVEL TÉCNICO DA EMPRESA			
Sílvia de Mesquita Rodrigues de Freitas RP 570.078-0/2 Diretora de Departamento de Regularização de Assentamentos Precários DAP/ CRP/ SEHAB CREA 000131906-4		Responsável Técnico da Empresa CAU/SP nº AXXXXX-X RR1			
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB COORDENADORIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CRF					
DEPARTAMENTO TÉCNICO DE REGULARIZAÇÃO - CRF					
NOME DO EMPREENDIMENTO: CIDADE AZUL - CONJUNTO					
ASSUNTO: PLANTA DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO					
SUBPREFEITURA: JABAQUARA JA/SP	FOLHA: 01/03	REV: 0	ESCALA: INDICADA DATA: JUN/2023		
PLANTA:		Nº DA PLANTA			
P11C02		0200070213			