

A

ABECIP :

Sigla de Associação Brasileira das Entidades de **Crédito Imobiliário** e Poupança.

Abjudicar :

Desapossar, em razão de sentença judicial, o possuidor ilegítimo daquilo que pertence à outra pessoa.

ABNT :

Sigla de Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Acabamento (fase de) :

Estágio da obra repleto de detalhes. Com exceção do revestimento e pintura da fachada, quase todos os outros processos acontecem na parte interna do prédio. Além dos revestimentos (paredes e pisos), é na fase de acabamento que se instalam as peças dos banheiros e cozinha das unidades. Também é o momento para a colocação de portas, ferragens, metais, esquadrias, vidros, entre outros detalhes. A pintura, tanto interna e externa, bem como a limpeza, são os últimos procedimentos do acabamento.

Acessão imobiliária :

É o acréscimo a um bem **imóvel** resultante de um acontecimento natural ou de uma obra humana.

Ação de despejo :

Ação judicial pela qual o autor, **proprietário** de **imóvel** alugado, pretende obter a desocupação do referido **imóvel** de forma compulsória, baseada em motivos explicitados em lei.

Ação revisional de aluguel :

Ação judicial pela qual o autor, **proprietário** de **imóvel** alugado, pede a atualização do valor do aluguel com base no preço de mercado. A revisão judicial só pode ser requerida após três anos de vigência do contrato ou do último acordo.

ADEMI :

Sigla de Associação dos Dirigentes das Empresas do **Mercado Imobiliário**.

Administração regional ou subprefeitura :

Órgão da administração municipal ligado à prefeitura, que responde por assuntos específicos relacionados a cada bairro e/ou região da cidade de **São Paulo**. Parte do município administrada por um subprefeito.

Administradora condominial :

Empresa de prestação de serviços voltada para administração de **imóveis** em **condomínio**. Entre os serviços oferecidos, destacam-se a assessoria ao síndico do **condomínio** em todos os aspectos legais e administrativos, tais como cobranças de despesas condominiais, pagamentos de despesas do **condomínio**, administração de pessoal etc.

Administradora hoteleira :

Empresa de prestação de serviços voltada para administração de **imóveis** voltados para hospedagem, como **hotéis**, **flats** e **long stay**.

Agência Imobiliária :

Empresas ou entidades que preenchem no **mercado imobiliário** a função de aproximar **compradores** e **vendedores**. São os mediadores **imobiliários**.

Agente financeiro :

Instituição pública ou privada que integra o Sistema Financeiro Nacional. Tem a função de coletar, intermediar e aplicar recursos financeiros próprios ou de terceiros na **construção** civil, com autorização do **Banco** Central.

Ágio :

Diferença, a mais, entre o valor pago e o valor nominal. Adicional cobrado sobre um preço tabelado, quando a procura supera a oferta. Comissão paga ou recebida por banqueiro ou agente de câmbio pela troca de moeda estrangeira. Taxa de juros cobrada em empréstimos feitos por **bancos** ou por **particulares**. Também é uma comissão cobrada pela transferência de **financiamento**.

Alienação fiduciária :

Ato de transferência de um bem móvel ou **imóvel** do devedor para o **credor**, em garantia do pagamento da dívida. O devedor detém a posse do bem, para seu uso. Após a quitação da dívida, o **comprador adquire a propriedade** definitiva do bem.

Aluguel :

Remuneração paga ao locador em razão de um **contrato de locação**.

Aluguel por temporada :

Contrato pelo qual o **locador** se compromete, mediante um preço pago pela outra parte (**locatário**) a ceder-lhe o uso e gozo de um **imóvel** por um tempo determinado, com prazo máximo de 90 dias. A lei nº 8.245, de 1991, admite a cobrança adiantada do valor acertado em contrato.

Alvará :

Documento emitido por órgão público competente com autorização para incorporação e/ou **construção** de projeto arquitetônico.

Alvenaria (fase de) :

1. Estágio da obra de uma **construção** em que se realiza o fechamento do “esqueleto” do prédio: alvenaria com blocos, pedra, tijolos etc.
2. Conjunto de elementos utilizados na **construção** de uma parede, muro ou alicerce.

Amortização :

1. Pagamento parcial e periódico de uma dívida. Pagamento de prestações ou parcelas.
2. Ato de amortizar.

Andar :

É o volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura.

Anticrese :

É um contrato pelo qual o devedor entrega ao credor um **imóvel**, dando-lhe o direito de receber os frutos e rendimentos como compensação da dívida. É uma consignação de rendimentos. Esse contrato deve ser lavrado por escritura pública e transcrito no Registro Geral de **Imóveis**.

Apartamento de cobertura :

Apartamento do último andar de um prédio, construído sobre a laje de cobertura do mesmo. Geralmente é duplex e inclui uma parte ao ar livre, destinada a lazer.

Apartamento conjugado :

Apartamento composto de sala e **quarto/Dts.** reunidos em uma só peça.

Apartamento duplex :

Apartamento com dois pavimentos. O mesmo que “double-floor”.

Apartamento tríplex :

Apartamento com três pavimentos.

Apartamento modelo decorado :

Unidade modelo, geralmente montada no stand de vendas de **lançamentos imobiliários**, cuja finalidade é mostrar as características da planta dos **apartamentos** a serem construídos no local, bem como apresentar uma sugestão de **decoreção** e mobília para os mesmos.

Apartamento-tipo :

Diz-se da unidade-padrão de determinado edifício, o que exclui **apartamentos** de cobertura, geralmente com área e características diferenciadas do **apartamento-tipo**.

Apólice de seguro :

Contrato onde são definidas as cláusulas que regem a relação entre a companhia de seguros e o segurado.

Apropriação :

Apossamento ou ocupação (tornando própria) de coisa abandonada pelo **proprietário** ou que não tenha dono. Forma de **aquisição de propriedade**.

APROV :

Sigla de Departamento de Aprovação de Edificações. Entre suas funções, esse departamento responde pela instrução, análise e decisão dos pedidos de licença para **construção**, reforma e **reconstrução** de edificações de médio e grande portes, de acordo com o Código de Obras, Lei de Zoneamento e demais dispositivos legais pertinentes.

Aprovação de projeto :

Conjunto de análises a que é submetido determinado projeto arquitetônico, até que seja emitido o documento de licença, denominado Alvará, autorizando sua incorporação e/ou **construção**.

Arbitramento :

Estimativa, parecer, exame ou avaliação, feita por peritos para determinar o valor pecuniário.

Área computável :

Somatória de áreas que devem ser consideradas em um projeto, visando o aproveitamento máximo permitido para **construção** em determinado **terreno**.

Área comum :

Área compartilhada por todos **proprietários** das unidades autônomas de um **condomínio**.

Exemplos: lobby de entrada, área de lazer, corredores e demais áreas de circulação.

Área de construção :

Soma das áreas, incluídas paredes e pisos, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação.

Área de serviço :

Nos **apartamentos**, a parte destinada à lavanderia. Geralmente, a área de serviço fica próxima da cozinha, das dependências de empregados e da entrada de serviço.

Área edificada :

Área total coberta de uma edificação. São excluídas apenas as áreas de poços, vazios e algumas saliências (abas e marquises), com exceção da área do poço do elevador (ou de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical), que deverá ser considerada no cálculo da área edificada de um único andar.

Área não-computável :

Somatória de áreas que não entram no cálculo da área máxima de **construção** permitida em determinado **terreno** (área computável), mas ainda assim deve ser considerada na área total.

Área nobre :

Área que foi objeto de urbanização mais planejada, com predominância de **imóveis** de padrão elevado, servida por completa infra-estrutura de comércio e serviços, com conseqüente valorização dos preços de **terrenos** e edificações nela existentes.

Área privativa :

Área de um **imóvel** de uso privativo e exclusivo de seu **proprietário** ou morador, delimitada pela superfície externa das paredes.

Área total :

Somatória da **área privativa** da unidade autônoma com a área comum de divisão proporcional entre os **condôminos**.

Área total de prefeitura :

Somatória de áreas que compreende a área computável e a área não-computável de determinada **construção**.

Área útil :

Soma das áreas do piso dos compartimentos de um **imóvel**, sem contar a espessura das paredes. Também conhecida como “área de vassoura”.

Área de uso comum :

Área de um **condomínio** que pode ser utilizada por todos os moradores, como os corredores, o saguão, o salão de festas e os locais de lazer. Também chamada área de uso comum. Área privativa: Área de um **imóvel** sobre a qual o **proprietário** tem domínio total, delimitada pela superfície externa das paredes.

Área verde :

Área do **terreno** com vegetação, que integra o projeto paisagístico do **condomínio**.

Arquiteto :

Profissional diplomado em **Arquitetura**, que projeta a construção e reforma de edificações. Também pode ser responsável pelo planejamento de **jardins, bairros e cidades**.

Arquiteto paisagista :

Profissional que projeta paisagens decorativas de **jardins** ou parques.

Arquitetura :

1. Disposição das partes ou elementos de um edifício ou espaço urbano, levando-se em conta critérios como funcionalidade, conforto e estética.
2. Os princípios, normas, materiais e técnicas utilizados para criar o espaço arquitetônico.

Arquitetura de interiores :

Segmento da **arquitetura** que projeta a decoração de espaços já construídos.

Arrendamento :

Aluguel ou contrato pelo qual alguém cede a outrem, por certo tempo e preço, o uso e gozo de um bem não fungível, geralmente **imóveis**.

Arrendar :

Dar em arrendamento, **alugar**.

AsBEA :

Sigla de Associação Brasileira dos Escritórios de **Arquitetura**. Fundada em 1973, a AsBEA é uma entidade independente que congrega escritórios e empresas fornecedoras de produtos e serviços do setor da **construção** civil. As atividades da associação têm como objetivo acompanhar e difundir mudanças mercadológicas, identificando novos mercados, concorrentes, produtos e serviços.

Assembléia de instalação do condomínio :

Reunião inaugural de condôminos, quando geralmente também estão presentes representantes da incorporadora e/ou construtora do empreendimento e da empresa que fará a administração do mesmo. Na oportunidade, ainda podem ser eleitos o síndico, subsíndico e conselheiros do **condomínio**.

Assembléia geral :

Reunião de condôminos, com pauta previamente estabelecida (também denominada ordem do dia), quando são discutidos assuntos gerais de interesse do **condomínio**. As decisões aprovadas em assembléia tornam-se obrigatórias para todos os **proprietários**.

Assunção de Dívida :

É quando, por decisão judicial, a **propriedade** é transmitida a um dos participantes do contrato permanecendo ambos com a obrigação, havendo então, a necessidade da elaboração de instrumento de assunção de dívida onde o **proprietário** assume integralmente todas as obrigações e direitos decorrentes do contrato.

Ata :

Registro escrito dos fatos, ocorrências e deliberações tomadas durante uma reunião ou assembléia.

Ático :

É a parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e circulação vertical.

Autor do projeto :

Profissional de **arquitetura** e/ou engenharia responsável pela concepção do projeto de **arquitetura** e/ou engenharia.

Aval :

Garantia pessoal, plena e solidária, assegurando o pagamento de um título, nota promissória, cheque ou duplicata.

Avaliação :

1. Atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de determinado bem, direito ou empreendimento.
2. Processo no qual um perito determina o valor de um bem que irá ser dado para **hipoteca**.

Averbação :

Anotação feita pelo Cartório de Registro de **Imóveis** de qualquer alteração que diga respeito ao **proprietário** (subjativa) ou ao **imóvel** (objetiva).

Avalista :

Aquele que avaliza letra de câmbio, nota promissória ou duplicata em favor de alguém, garantindo o título. Quem dá o aval.

B

Banco Central do Brasil (BC) :

Autarquia federal, criada em 1964, que formula, executa e acompanha a política monetária, faz a emissão do dinheiro brasileiro, organiza e disciplina o Sistema Financeiro Nacional e fiscaliza as atividades do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Barrilete :

Nas instalações hidráulicas de prédios, a canalização principal, que se localiza em nível abaixo do reservatório (caixa d'água) e geralmente é provido de registros, para a distribuição da água às várias colunas em prumada.

Basculante :

Dispositivo mecânico que opera com movimento de basculante. Também se utiliza o termo para o sistema empregado em portas e janelas, onde as peças giram em torno de um eixo até atingir posição perpendicular em relação ao batente ou à esquadria, abrindo vãos para ventilação.

Benefícios fiscais :

São considerados benefícios fiscais as isenções, as reduções de taxas, deduções à matéria tributável e à coleta, amortizações e reintegrações aceleradas, e outras medidas fiscais de idêntica natureza.

Benfeitorias :

Obras ou serviços realizados em um imóvel ou condomínio, visando sua conservação e/ou melhoria.

Bonificações (Crédito à habitação) :

Reduções na taxa de juro do crédito à habitação, suportadas pelo Estado.

Bonificado (Crédito) :

Sistema de crédito destinado a facilitar a aquisição, construção ou beneficiação de habitação, aos segmentos de menores rendimentos, especialmente aos jovens.

Cadastro :

Registro público de imóveis de determinada região.

Cadastro de Imóveis :

Registro público mantido pela prefeitura dos bens imóveis existentes no município.

Cadastro imobiliário :

Registro feito por agentes do ofício público de todas as operações relativas a bens imóveis e a direitos a eles condizentes, promovendo a escrituração e assegurando aos requerentes a aquisição e o exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de garantia ou aquisição.

Caibro :

Peça de madeira para sustentação de telhado convencional.

Caixa Econômica Federal :

Instituição financeira que atua em território nacional. Além de banco comercial, auxilia a execução da política de crédito para habitação do governo federal, com atribuições fiscalizadas pelo Banco Central do Brasil. A Caixa Econômica Federal também administra, desde 1990, o **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)**.

Calafetação :

Ato, processo ou efeito de calafetar. Calafetar é impedir a passagem de líquidos ou de ar pela vedação, com massa apropriada, de fendas e frestas de pisos, telhados, janelas, portas etc.

Calha :

Duto para captação e escoamento de águas pluviais, geralmente instalada em telhados.

Canteiro de obras :

Conjunto de instalações provisórias de uma obra, onde geralmente realizam-se os serviços auxiliares à construção. O canteiro de obras pode abrigar depósito, alojamento e oficinas.

Capital :

1. Soma de dinheiro que integra os bens de uma pessoa ou empresa.
2. Quantia de dinheiro financiada a alguém.

Capital segurado :

Montante pelo qual os bens ficam seguros, quando se tem uma apólice.

Capitalização de juros :

Processo segundo o qual juros devidos e não liquidados são acrescidos ao capital inicial.

Carta de crédito :

Documento concedido pelo banco (instituição financeira) ao pretendente de financiamento imobiliário com crédito já aprovado, ou seja, após análise dos documentos solicitados e a realização de pesquisa a respeito do comprador. A carta de crédito é válida por 30 dias, prorrogáveis pelo mesmo período, a critério do banco. Tão logo escolha o imóvel a ser adquirido, o comprador deverá assinar um compromisso de compra e venda com o vendedor. Esse contrato particular, juntamente com a documentação do imóvel e do vendedor, deve ser levado à instituição financeira para efetivação do processo de financiamento.

Carteira Hipotecária (CH) :

Linha de crédito imobiliário utilizada por grande parte dos bancos privados. Os valores mínimo e máximo de financiamento são definidos pelas próprias instituições financeiras, com juros livres. As taxas mais usuais praticadas no mercado variam de 12,5% a 16% ao ano. Os candidatos a essa modalidade de financiamento não podem utilizar o saldo do FGTS como parte de pagamento, mas podem possuir outro imóvel (financiado ou não). A garantia do banco é a hipoteca do imóvel financiado.

Cartório de notas :

Local onde são arquivados documentos importantes e onde funcionam os registros públicos, escritórios de notas e tabelionatos.

Cartório de Registro de Imóveis :

Órgão onde são cadastrados todos os imóveis de determinada região. Lá se encontram as informações a respeito de cada imóvel sua matrícula, sua localização, seu dono, sua situação jurídica, seu histórico, todas as modificações por que passou. Casas Geminadas: São casas construídas duas a duas, normalmente com as mesmas divisões, porém invertidas. Têm uma das laterais unida à outra casa. Essa parede unida pertence, em comum, às duas casas.

Cartório de Títulos e Notas :

Entidade privada com reconhecimento público que guarda títulos e documentos, faz registros públicos, lavra contratos, entre outras atividades.

Casa geminada :

São casas construídas duas a duas, normalmente com as mesmas divisões, porém invertidas. Têm uma das laterais unida à outra casa. Essa parede unida pertence, em comum, às duas casas.

Caução :

1. Cautela que se toma para garantir o cumprimento de obrigações assumidas.
2. Depósito caução: depósito de valores para tornar efetivas as responsabilidades contratuais.

Cavalete :

Suporte móvel, geralmente de madeira, no qual constam informações de lançamentos imobiliários. Forma de comunicação visual, geralmente colocada em ruas do bairro (e entorno) onde se localiza o empreendimento divulgado.

CDHU :

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo –Empresa do governo estadual, vinculada à Secretaria da Habitação, que tem por finalidade principal a execução de programas habitacionais em todo o Estado, voltados ao atendimento da população de baixa renda (famílias com renda de 1 a 10 salários mínimos). A CDHU ainda intervém no desenvolvimento urbano das cidades, de acordo com as diretrizes da Secretaria da Habitação.

Certidão :

Documento expedido por determinado órgão, que garante a veracidade das informações nele contidas. As certidões podem ser solicitadas por qualquer pessoa.

Certidão de Registro de Imóveis :

Documento expedido por um Cartório de Registro de Imóveis, que garante ser correto determinado registro. A certidão pode ser requerida por qualquer pessoa, mediante pagamento de uma taxa.

Certidão de teor :

Documento emitido pela Conservatória do Registro Predial, para atestar a situação em que o imóvel se encontra (quem é o proprietário, se está hipotecado, etc.)

Certidões Negativas :

Documentos emitidos por órgãos públicos do Poder Judiciário. O agente financeiro solicita aos interessados em financiamento as certidões fornecidas pelos distribuidores cíveis, de execuções estaduais e municipais, e também as da Justiça Federal da comarca em que tiver domicílio o interessado. São ainda necessárias as Certidões de Protesto de Títulos e a de imposto predial relativamente ao imóvel.

Cessão :

Ato pelo qual uma pessoa transfere para outra (gratuitamente ou não) um ou mais direitos, deveres ou bens de que é titular. Para a cessão ser válida, deve preencher os requisitos da lei, como: existência de capacidade das partes para contratar, preparação e assinatura do contrato.

Cessionário :

Pessoa a quem se transfere, por meio de cessão, um direito, contrato ou uma obrigação. Pessoa a quem se faz uma cessão.

Cobertura :

Ver apartamento de cobertura.

Cobertura Securitária - Danos Físicos :

Assegura a indenização dos prejuízos decorrentes de danos materiais que venham a afetar o imóvel financiado.

Código de Defesa do Consumidor :

Definido pela **lei n.º 8.078, de 11/09/1990**. Visa proteger os direitos do consumidor. A lei estabelece como princípios fundamentais a nulidade de cláusulas abusivas, a facilitação da defesa, o prazo de reflexão e a responsabilidade do fornecedor por vício do produto ou serviço.

Código de Obras e Edificações :

Legislação municipal, o código disciplina os procedimentos administrativos e executivos, e as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e equipamentos, dentro dos limites dos imóveis em que se situam – sem prejuízo do disposto nas legislações estadual e federal pertinentes, no âmbito de suas respectivas competências.

COFECI :

Sigla de Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. Órgão que disciplina e fiscaliza o exercício da profissão de corretor de imóveis, vinculado ao Ministério do Trabalho, mas com autonomia administrativa, operacional e financeira.

COHAB :

Sigla de Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo. Companhia de economia mista, constituída em conformidade com a Lei Municipal n.º 6.738, de 16/11/65, responsável pelo desenvolvimento, planejamento e execução de soluções habitacionais em coordenação com órgãos públicos e privados. Seu objetivo é tornar acessível a aquisição ou construção de moradias.

Comissão :

Forma de remuneração recebida pelo corretor de imóveis, como intermediário na transação imobiliária.

Comissão de abertura de crédito :

Grupo de pessoas com funções de facilitar a obtenção de empréstimos ou compras a prazo.

Comodato :

É um contrato unilateral, pelo qual, alguém (comodante) entrega a outra pessoa (comodatário) coisa não fungível para ser usada temporariamente e depois restituída.

Compra :

Aquisição onerosa de uma coisa ou de um direito, pelo qual se paga determinado preço.

COMPRESP :

Sigla de Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo. Conselho formado por representantes da prefeitura e por entidades da sociedade civil, encarregado de aprovar o Tombamento de imóveis e os projetos cujos terrenos estão em área de Tombamento. A análise do mérito de Tombamento é feito por técnicos do Departamento de Patrimônio Histórico (DPH), que depois encaminham seu parecer ao conselho para o veredicto.

Comprometimento de renda :

Percentual de sua renda que o pretendente a financiamento imobiliário, por exemplo, pode utilizar (comprometer) mensalmente para o pagamento da prestação.

Compromisso de compra e venda :

Ver contrato de promessa de compra e venda.

Comprovação de renda :

Exigência para que o pretendente a financiamento imobiliário, por exemplo, comprove com documentos (holerite, carteira de trabalho, declaração de Imposto de Renda etc) que ganha o suficiente para arcar com as despesas em questão.

CONDEPHAAT :

Sigla de Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo, criado pela Constituição do Estado em 1967. O órgão estadual é responsável pela identificação, classificação, restauração e preservação dos bens móveis e imóveis existentes no território do Estado. Os bens que compõem o patrimônio são preservados através de instrumento jurídico denominado Tombamento.

Condomínio :

1. Conjunto composto por apartamentos e/ou casas, cujos moradores dividem áreas e equipamentos comuns.
2. Maneira usual de se referir à taxa de condomínio. Ver taxa de condomínio.

Condomínio de casas :

Conjunto composto por casas, geralmente fechado, cujos moradores dividem áreas e equipamentos comuns Também conhecido como condomínio horizontal.

Condomínio horizontal :

Ver condomínio de casas.

Condômino :

Dono juntamente com outrem; co-proprietário. Maneira usual de se referir aos participantes de um condomínio.

Confisco de bens :

É a apropriação (apreensão) punitiva que o Estado faz de bens particulares, sem que seja paga qualquer indenização ao proprietário.

Construção por administração :

Contrato pelo qual o construtor se encarrega da execução de uma obra, mediante remuneração fixa ou em percentual sobre os custos periódicos dessa obra, ficando os proprietários encarregados dos encargos econômicos.

Construção por empreitada :

O vendedor promove a construção do edifício e entrega ao comprador, em um prazo determinado, a unidade por ele comprada (sala, loja ou apartamento) pronta e acabada, conforme houver sido contratado. Para tanto, o comprador deve pagar uma quantia pré-determinada, sujeita ou não a reajustes, nas condições de vencimentos pré-fixados, tudo conforme constar no Contrato de Promessa de Compra e Venda.

Construtora :

Empresa responsável pela construção de determinada obra.

Consultor imobiliário :

Profissional da área de vendas do segmento imobiliário que detém conhecimento suficiente para desenvolver um relacionamento pró-ativo com os clientes. Além da exigência de ser corretor de imóveis credenciado, é necessário que o consultor imobiliário tenha uma visão global do mercado.

Consumidor :

Uma ou mais pessoas (condomínios, associações, etc.), ou empresas, que comprem ou utilizam produtos e serviços para uso próprio.

Contrapiso :

Capeamento de argamassa para nivelar pisos, sobre o qual se aplica o revestimento definitivo.

Contrato :

Acordo, geralmente escrito, feito entre pessoas físicas e/ou jurídicas, em que cada lado se obriga a cumprir o que está determinado no documento. Um contrato entre partes adquire força de lei. Caso inclua cláusulas que contrariem leis superiores, serão consideradas nulas (sem validade).

Contrato de adesão :

Nem sempre o contrato é elaborado e escrito pelas partes. Se uma das partes apresenta à outra um contrato já elaborado e impresso para assinar, será chamado de contrato de adesão.

O contrato deve ter :

linguagem simples, letras em tamanho de fácil leitura e destaque nas cláusulas que limitem o direito do consumidor.

Contrato de administração de imóveis :

Contrato onde um dos contratantes, mediante autorização, confere à outra pessoa a gestão de imóveis ou a direção de negócios relativos a seus interesses imobiliários, comprometendo-se a pagar uma taxa pelos serviços prestados.

Contrato de locação :

Contrato, por prazo determinado ou não, que estabelece direitos e obrigações entre locador (dono do bem) e locatário (titular da locação), que em troca da cessão de uso e gozo de um imóvel, se compromete a pagar o valor do aluguel e outras obrigações estabelecidas no contrato. Também chamado de contrato locatício ou contrato de aluguel.

Contrato de aluguel por temporada :

Ver aluguel por temporada.

Contrato de compra e venda :

Contrato em que são pactuadas as condições de compra e venda de um imóvel, por exemplo. Documento pelo qual o vendedor obriga-se a transferir o domínio de certo bem ao comprador, no preço, prazo e demais condições ajustadas.

Contrato de locação :

é o ajuste firmado onde o locador entrega imóvel para uso do locatário , mediante pagamento (**aluguel**).

Contrato de promessa de compra e venda :

Contrato pelo qual o proprietário de um bem assume o compromisso de vendê-lo ao outro contratante, que, por sua vez, se compromete a comprá-lo no prazo e preço estipulados.

CONTRU :

Sigla de Departamento de Controle do Uso de Imóveis. Responsável pelo controle de uso dos imóveis, visando a manutenção de segurança das edificações e dos locais onde são instalados equipamentos de risco à população, obedecendo as normas de segurança de edificações e o zoneamento.

Convenção de condomínio :

Contrato social do condomínio, que deve ser aprovado em assembléia por pelo menos 2/3 dos condôminos. Documento jurídico que estabelece as normas de

convivência entre os condôminos, bem como a forma de utilização das áreas de uso exclusivo e comum, entre outros aspectos.

Cooperativa :

Associação sob a forma de sociedade, com número aberto de membros, que tem o objetivo de estimular a poupança, a aquisição e a economia de seus associados, mediante atividade econômica comum.

Cooperativa habitacional :

É uma cooperativa formada com o intuito de construir casas populares, a serem vendidas a seus associados, podendo para tanto efetuar operações creditórias.

Correção monetária :

Mecanismo para atualizar o valor da moeda e seu poder de compra, com base em índice de inflação apurado no período. A correção monetária visa compensar os efeitos da inflação.

Corretagem :

Ver comissão.

Co-propriedade :

Posse de uma propriedade em comum com outrem, na proporção do investimento feito.

Corretor de imóveis :

Profissional responsável pelo trabalho de aproximação do vendedor e comprador em uma transação imobiliária. Deve estar inscrito no **CRECI** o

corretor habilitado para exercer as funções de intermediador na comercialização de imóveis. Ver consultor imobiliário.

Corte :

Representação gráfica de seção vertical (transversal ou longitudinal) de uma edificação.

Cozinha-americana :

Cozinha com abertura para sala de estar e/ou jantar, geralmente delimitada apenas por um balcão. A sensação é de maior amplitude e integração dos ambientes do imóvel.

CREA :

Sigla de Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. Órgão federal que regula o exercício profissional, fiscaliza e assessora os profissionais da área de engenharia, arquitetura e agronomia no Brasil. Deve estar inscrito no CREA o engenheiro ou arquiteto habilitado para exercer a função de engenheiro em determinada obra.

CRECI :

Sigla de **Conselho Regional de Corretores de Imóveis.**

Crédito habitacional :

Empréstimo concedido por instituições financeiras para comprar, construir, reformar ou financiar um imóvel.

Crédito Pessoal :

Crédito concedido pelas instituições bancárias para a aquisição de bens de consumo, ou para outros fins diversos de aquisição de habitação.

Crédito Construção :

Crédito concedido pelas instituições bancárias para a construção de edifícios e, no caso dos particulares, para construção de habitação própria.

Credor :

Aquele que concede a uma pessoa ou empresa um crédito (empréstimo).

Cronograma financeiro :

Representação gráfica dos valores financeiros previstos para a execução de determinada obra.

Cronograma físico :

Representação gráfica do tempo previsto para a execução de determinada obra.

Cronograma físico-financeiro :

Representação gráfica que indica, simultaneamente, o tempo e os valores financeiros previstos para a execução de determinada obra.

D

Deck :

Termo originalmente utilizado na marinha para denominar piso dos pavimentos descobertos a bordo. Na arquitetura, representa um tablado, formado por tábuas geralmente paralelas. Na maioria das vezes, esse tipo de piso é utilizado na área ao redor da piscina, banheira de hidromassagem, terraço, varanda etc.

Demolição :

Derrubamento de uma edificação.

Denúncia cheia :

Rompimento de contrato de locação feito pelo locador, por motivo de infração do locatário ou outro motivo previsto em lei.

Denúncia vazia :

Rompimento de contrato de locação feito pelo locador por conveniência própria, sem necessidade de apresentar justificativas para a retomada do imóvel. Quando aplicável, a denúncia vazia obriga o inquilino a desocupar o imóvel em um prazo de 30 dias. Atualmente aplica-se a contratos residenciais de 30 meses já vencidos, e também a locações com mais de cinco anos consecutivos.

Depósito caução :

Depósito de valores aceitos para tornar efetiva a responsabilidade de um encargo. É um depósito que serve de garantia ao adimplemento contratual ou ao cumprimento de um dever legal. É muito comum em caso de financiamento com repasse de capital emprestado no exterior.

DEPAVE :

Sigla do Departamento de Parques e Áreas Verdes. Órgão público municipal que desenvolve ações para melhorar aspectos ambientais de parques, praças, ruas etc. Promove a implantação de viveiros, produção de mudas, executa arborização de áreas públicas, aprova o corte, transplante e compensação arbóreatanto de áreas públicas como privadas. Realiza pesquisas, fornece orientação técnica, administra parques municipais e também cuida da preservação da fauna silvestre. Atendedenúncias de corte irregular de árvores e perigo de queda, além de responder pela normatização de procedimentos na área e liberar áreas para edificação.

Depreciação :

Perda do valor anterior de mercado de um imóvel ou terreno. A depreciação pode ocorrer em função de vários fatores, como mau uso e falta de conservação do bem, degradação socioeconômica e deficiência de investimentos públicos na região, falta de atrativos para novos projetos imobiliários e demais investimentos privados, momento desfavorável da atividade econômica do país, entre outros.

Deságio :

Diferença, a menos, entre o valor nominal , ou o preço tabelado, e o valor da compra e venda (o valor efetivamente pago). Desvalorização, depreciação monetária.

Despejo :

Ver ordem de despejo.

Direito de preferência :

Direito concedido por lei ao inquilino de que seja oferecida primeiro a ele a compra do imóvel que ocupa.

DPH :

Sigla de Departamento de Patrimônio Histórico. Órgão técnico de apoio ao CONPRESP, conselho responsável pela aplicação da legislação municipal de Tombamento. Ligado à Secretaria Municipal de Cultura, o DPH realiza pesquisas e pareceres que instruem os pedidos de Tombamento, aprova e orienta as intervenções em bens protegidos, além de outras atribuições.

Direito Imobiliário :

É o complexo de normas que rege a propriedade imóvel em seus múltiplos aspectos. O mesmo que direito predial.

Distrato :

Dissolução ou rescisão de um contrato que, no caso do crédito à habitação, se refere à rescisão da hipoteca por extinção da dívida.

Dívida (capital em) :

Valor que o comprador deve à instituição bancária, a cada momento, ao longo da vida do seu empréstimo.

Domicílio civil :

Local onde a pessoa estabelece, com ânimo definitivo, sua residência e responde por suas atividades sociais e negócios jurídicos.

Domicílio comercial :

Lugar onde o comerciante responde pelos atos de comércio (tem seu comércio), por constituir a sede da administração central do negócio ou por ter sido eleito nos estatutos da pessoa jurídica.

Dossiê :

Coleção de documentos ou um pequeno arquivo que contém papéis relativos a determinado assunto, processo, negócio, fato ou pessoa.

Dry wall :

Elemento construtivo utilizado para fechamento de ambientes, principalmente como paredes divisórias internas. Composta de estrutura metálica revestida de ambos os lados com gesso cartonado, as placas de dry wall têm desempenho satisfatório em termos de resistência e isolamento termoacústico. Em relação às paredes de alvenaria, apresenta maior flexibilidade para instalações elétricas, colocação rápida (placas pré-fabricadas) e limpeza na obra, entre outras vantagens.

Dúplex :

Ver apartamento dúplex.

E

Edificação :

Obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material.

Edificação permanente :

Aquela de caráter duradouro, como um prédio, casa, loja, indústria etc.

Edificação transitória :

Aquela de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte.

Edifício :

Construção verticalizada composta por unidades destinadas a diversos fins, como residencial (apartamentos) comercial (escritórios), de hospedagem (flats e hotéis), entre outros.

Emitente ou Emissor :

Banco ou estabelecimento de crédito que emite papel-moeda. Aquele que coloca em circulação títulos de crédito. Aquele que emite cheque, nota promissória, duplicata.

Empreitada :

Também chamada de locação de obra. Consiste no contrato pelo qual um dos contraentes (empreiteiro) obriga-se, sem subordinação ou dependência, a realizar, pessoalmente ou por meio de terceiro, certa obra para o outro (dono da obra), com material próprio ou por este fornecido, mediante remuneração determinada ou proporcional ao trabalho executado.

Empresário :

Pessoa responsável pela criação e direção de uma empresa, assumindo os riscos inerentes à execução da atividade econômico-empresarial que tem por fim a produção, a circulação, ou a troca de bens ou serviços. Pessoa que dirige ou administra uma empresa.

Encargo do condomínio :

Despesa condominial que deve ser paga por cada condômino proporcionalmente a sua quota. Também conhecido como taxa de condomínio.

Encargo fiscal :

Tributo a ser pago pelo contribuinte, seja ele pessoa natural ou jurídica.

Enfiteuse :

Direito real alienável e transmissível aos herdeiros, e que confere a alguém o pleno gozo do imóvel, mediante a obrigação de não deteriorá-lo e de pagar um foro anual, em numerário ou em frutos.

Engenharia :

Arte de aplicar conhecimentos científicos, conhecimento empíricos e habilitações específicas para a criação de estruturas, dispositivos e processos que se utilizam para converter recursos naturais em formas adequadas ao atendimento das necessidades humanas.

Engenharia civil :

Ramo da engenharia relativo a construções, tais como edifícios, casas, fábricas, estradas, pontes etc.

Entrada inicial (ou sinal) :

Quantia entregue pelo comprador no ato de compromisso do negócio.

Entrega :

Ato de se entregar aos compradores das unidades de determinado empreendimento as suas respectivas áreas privativas e comuns. Para formalizar a entrega, nesta fase geralmente também se realiza a assembléia de instalação de condomínio.

Escritura :

Documento que prova um contrato ou ato jurídico. É um escrito firmado por um particular na presença de duas testemunhas que, para ter efeito perante

terceiros, requer seu registro. É um documento feito por um tabelião ou oficial público, no desempenho de suas funções.

Escritura definitiva :

Ato jurídico, lavrado em Cartório, em que o vendedor transmite ao comprador a posse e domínio de imóvel, quando integralizado o preço. É necessário que a escritura definitiva seja registrada junto ao Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel para que a propriedade seja regularmente transferida.

Escritura pública :

Escritura feita pelo oficial público, lavrada em notas de tabelião, constituindo documento dotado de fé pública e fazendo prova plena, devendo conter os requisitos previstos na lei e ser redigida em língua nacional. Instrumento público.

Espaço arquitetônico :

Aquele que expressa a condição tridimensional da arquitetura.

Espaço gourmet :

Ambiente de uso comum no condomínio, destinado a receber convidados dos moradores em festas, reuniões e recepções. Espécie de nova versão do tradicional salão de festas, o ambiente pode agregar eletrodomésticos e outros recursos para a prática culinária.

Especulação imobiliária :

Acontece quando uma entidade compra e vende bens imobiliários com o fim único do lucro por mais valia.

Espelho d'água :

“Lâmina” de água de pequena profundidade, que geralmente integra um conjunto paisagístico.

Estande de vendas :

Local construído ou montado geralmente no terreno em que será construído um novo empreendimento imobiliário, onde consultores recebem e orientam os interessados no negócio. O estande de vendas freqüentemente conta com maquete do projeto, plantas das áreas privativas e comuns e, em alguns casos, uma unidade modelo com sugestão de decoração, montada no local para que os visitantes tenham a noção exata das características do produto que está sendo comercializado para entrega futura.

Estilo arquitetônico :

O estilo adotado pelo arquiteto nos projetos de edificações. Exemplos: estilo clássico, neoclássico, contemporâneo e moderno.

Estrutura :

1. Conjunto de elementos que dá sustentação e estabilidade à construção.
2. Fase da obra em que se começa a levantar o “esqueleto” do prédio.

Execução judicial :

Processo que tramita na Justiça para aplicação das penalidades, sanções e/ou cobranças previstas em contratos.

F

Fachada :

Qualquer das faces externas de uma edificação. O termo geralmente é utilizado para designar a fachada da frente ou fachada principal, que se volta para a rua. A fachada lateral se volta para o lote ao lado, enquanto a fachada posterior se volta para os fundos do terreno.

Favorecido :

Aquele a quem se destina o pagamento da prestação assumida numa obrigação. Quem foi beneficiado por um ato de outra pessoa, quem é protegido ou recebeu algum auxílio.

FGTS :

Sigla de Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Conta de poupança aberta pelo empregador em nome do empregado. Conforme determinação legal, mensalmente o empregador deve depositar 8% do salário de seu funcionário nesta conta – que rende juros e tem correção monetária. O saldo do FGTS pode ser resgatado pelo empregado caso ele seja demitido, ou queira comprar um imóvel que se enquadre nas regras do SFH.

Fiador :

Aquele que presta fiança. Quem abona alguém, responsabilizando-se pelo cumprimento de obrigações do abonado. O credor não está obrigado a aceitar o fiador indicado se este não for pessoa idônea, domiciliada no município onde vá prestar fiança ou não possua bens suficientes para desempenhar a obrigação.

Fiança :

Ato ou contrato que dá ao credor uma segurança de pagamento, que se efetiva mediante promessa de terceiro, um fiador, no caso, que se responsabiliza parcial ou totalmente pela execução da obrigação principal a cargo do devedor, caso este não venha a honrá-la.

Financiamento :

Operação bancária pela qual o banco antecipa numerário sobre créditos que o cliente (pessoa física ou jurídica) possa ter, com o objetivo de emprestar-lhe certa soma e proporcionar-lhe recursos necessários para a realização de certo negócio ou empreendimento. O banco reserva-se o direito de receber de devedores do financiado os créditos em seu nome ou na condição de seu

representante, sem prejuízo das ações que contra ele conserva até a liquidação final. O financiamento da compra contratada diretamente com o consumidor terá como garantia principal a alienação fiduciária do bem objeto da transação. Se for um financiamento imobiliário, a Caixa Econômica Federal é responsável pela alienação.

Financiamento direto :

Forma de pagamento na aquisição de imóvel em que o próprio incorporador concede financiamento ao comprador.

Financiamento imobiliário :

1. Recursos obtidos junto a instituição financeira no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação ou pela chamada Carteira Hipotecária.
2. Custeamento das despesas para construção ou aquisição de um imóvel, geralmente sob garantia hipotecária do mesmo, para pagamento posterior em forma de prestações – que compreendem a amortização do capital, respectivos juros, correção monetária, bem como taxas de administração e outras.

Fitness ou fitness center :

Sala e/ou espaço situado na área comum de condomínios, destinado à prática de exercícios físicos.

Flat :

1. Edifício com administração pára-hoteleira, que oferece a seus moradores e hóspedes, infra-estrutura e serviços semelhantes aos existentes em um hotel. Geralmente conta com um conjunto de unidades decoradas e mobiliadas de forma padrão, que se destinam à hospedagem (unidades do pool de locação), cuja receita global é rateada entre todos os proprietários dessas unidades, denominados investidores.
2. Designação usual de cada apartamento de um flat.

Formal de Partilha :

É um documento expedido no juízo do inventário que estabelece a propriedade de cada herdeiro, em relação aos bens deixados pela herança.

Fornecedores :

Empresas ou pessoas que produzem, montam, criam, constroem, transformam, importam, exportam, distribuem ou comercializam produtos e serviços.

Fração autônoma :

São as diversas partes em que o edifício foi dividido, através da propriedade horizontal (podem ser casas, garagens, lojas, etc.).

Fração ideal :

Coefficiente ou percentual de participação no terreno relativo à unidade autônoma.

Franquia :

Valor a pagar pelo segurado, em caso de acidente.

Frontão :

Elemento arquitetônico de formato triangular, característico da arquitetura clássica greco-romana.

Fundação :

Parte de uma estrutura que transmite às camadas subjacentes do solo a carga de uma construção. O responsável por este estágio de obra é um topógrafo, profissional que trabalha com os equipamentos de precisão necessários para a execução da fundação prevista no projeto executivo.

Fundo de amortização :

Reserva de valores utilizada para amortizar débitos e juros ou para cobrir prejuízos que recaiam sobre bens imóveis e móveis. Capital formado de quantias depositadas a intervalos fixos, com o objetivo de liquidar a dívida e os juros.

Fundo de Investimento Imobiliário :

Modalidade de investimento imobiliário, administrada por uma instituição financeira, fiscalizada e regulamentada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Através da comercialização de cotas, o sistema oferece a vantagem de permitir a pequenos e médios investidores participação na renda líquida de grandes empreendimentos, como shoppings e prédios comerciais. Une a segurança do mercado imobiliário à rentabilidade do mercado financeiro. A renda gerada pelo fundo de determinado empreendimento é distribuída proporcionalmente aos cotistas participantes.

Fundo de reserva :

Recursos depositados em uma conta específica do condomínio, que podem ser imobilizados para realização de obras de conservação ordinária e extraordinária, bem como execução de benfeitorias nas partes comuns do condomínio.

G

Garantia :

É a obrigação assumida por alguém de assegurar a uma pessoa o gozo de uma coisa ou de um direito, ou a de a proteger contra um dano ao qual esteja exposta, ou a de a indenizar quando sofreu efetivamente o dano. Cláusula contratual que assegura ao credor, pela concessão, por exemplo, de um financiamento, que o devedor cumprirá o assumido. Com isso, obriga-se o devedor a cumprir a prestação devida ao credor.

Garantia pessoal :

Quando prestada por uma ou mais pessoas abonadas ou possuidoras de bens de valor equivalente ou superior ao da dívida, pessoas que expressamente se obrigam a pagar esta ou a suprir o que faltar, depois de executados os bens do devedor principal. Fiança.

Garantia real :

Quando recai direta e imediatamente sobre os bens especificados, sendo indiferente, depois de constituído o encargo deles, a identidade do respectivo proprietário, pelo menos até o momento da execução e venda dos mesmos bens, e tendo o credor preferência sobre todos os outros que não a tenham idêntica ou melhor.

Gazebo :

Espécie de quiosque pequeno, construído no jardim de uma edificação, cuja estrutura pode ser composta de alumínio, ferro ou madeira, e fechamento em vidro ou treliças. O gazebo pode se destinar à convivência social, relaxamento e/ou lazer.

Gradil :

Elemento de proteção, geralmente em ferro ou alumínio, utilizado em sacadas, varandas ou portões.

Granilite :

Revestimento, geralmente utilizado em pisos e rodapés, composto por pedaços de mármore e granito, cimento, areia e água. Pode-se acrescentar pó colorido à mistura, dependendo do efeito desejado.

Guarnição :

Na construção, marcos de portas ou janelas, cada uma das régua de madeira fixadas, como arremate, nas testas do respectivo vão.

H

Habite-se :

Auto de conclusão da obra, lavrado pelo poder público municipal, que atesta a habitabilidade da mesma. O imóvel só pode ser ocupado depois da concessão do Habite-se. A emissão do documento implica em vistorias no local, quando se verifica se a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado, e também se atende a vários requisitos legais (parecer do Corpo de Bombeiros, das companhias de energia elétrica, água e gás, entre outras).

Hectare :

Unidade de medida agrária equivalente a 10 mil metros quadrados (m²).

Hipoteca :

1. Sujeição de bens imóveis e outros ao pagamento de determinada dívida, sem que se transfira ao credor a posse do bem em questão. Em caso de inadimplência, o credor de hipoteca pode ter preferência no direito de promover a venda judicial do bem hipotecado.
2. Dívida resultante dessa sujeição.

I

IAB :

Sigla de Instituto dos Arquitetos do Brasil.

IGP-M :

Sigla de Índice Geral dos Preços - Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. Nos contratos de compra e venda de imóveis, por exemplo, o IGP-M é um índice que pode ser utilizado para atualização monetária, principalmente após a conclusão das obras.

Imissão de posse :

Ato pelo qual, mediante mandado judicial, o proprietário visa obter a posse direta do imóvel. É o meio de aquisição de posse a que se tem direito.

Imobiliária :

Empresa do segmento imobiliário com atuação na área de compra, venda e locação de imóveis.

Imóvel alienado :

Ver hipoteca e alienação fiduciária

Imóvel na planta :

Designação usual para imóvel comercializado na fase de lançamento, ou seja, antes do início de sua construção.

Implantação :

Representação geométrica com a demarcação das áreas a serem construídas, bem como a disposição dos elementos externos, como praças, jardins, quadras e demais espaços previstos em um terreno, segundo o projeto arquitetônico.

Imposto de Transmissão Intervivos :

O mesmo que Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Ver ITBI.

Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU :

É o imposto incidente sobre a propriedade predial e territorial localizada dentro da área urbana do município. Também é incidente sobre o domínio útil ou a posse do bem imóvel, por natureza ou por acessão física (construções), conforme definidos em Lei. Os contribuintes identificados como aposentados, inativos ou pensionistas podem obter isenção do IPTU.

Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF :

É uma contribuição devida à Receita Federal pelo adquirente do empréstimo nas operações de financiamento de imóvel comercial ou de empréstimo hipotecário. É recolhido no momento da assinatura do contrato.

Inadimplemento :

O mesmo que inadimplência.

Inadimplência :

Descumprimento de um contrato ou de qualquer uma de suas condições. É chamado de inadimplente o devedor que não cumpre as obrigações contratuais da forma pactuada.

INCC :

Sigla de Índice Nacional de Custo da Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Incorporação imobiliária :

1. Ato ou efeito de incorporar ou empreender um projeto imobiliário.

2. Conjunto de atividades através das quais é possível uma empresa ou pessoa física construir uma edificação, promovendo a alienação total ou parcial das unidades autônomas que a compõem.

3. Processo que permite a comercialização legal de uma edificação que ainda está na planta ou em fase de construção.

Incorporador(a) :

Pessoa física ou jurídica que promove a incorporação imobiliária em sistema de condomínios, podendo comercializar as unidades autônomas antes de estarem prontas – comprometendo-se, por contrato, a entregar os imóveis dentro das condições e prazos determinados.

INCC :

Índice Nacional da Construção Civil Nos contratos para aquisição de imóveis podem ser adotados diversos índices, entre eles o INCC (um índice de custo que só pode ser utilizado no período da construção). O índice a ser adotado para correção monetária deve estar expressamente pactuada em contrato, bem como um substituto caso haja a extinção do primeiro pactuado.

Indexação :

1. Ajuste de um valor de acordo com determinado índice econômico.
2. Porcentagem que se aplica periodicamente a um valor – para corrigir a moeda, garantindo seu poder aquisitivo.

Indexador :

Indicador da variação do poder aquisitivo da moeda, utilizado para corrigir monetariamente determinado valor.

Indexar :

Tornar certa importância monetária corrigível automaticamente, de acordo com um índice de preços, para compensar o efeito da inflação.

Índice de inflação :

Indicador do aumento geral de preços (em geral, acompanhado por um aumento na quantidade de meios de pagamento), com conseqüente perda do poder aquisitivo do dinheiro.

Índice de preços :

Número-índice que indica a variação média dos preços de um determinado conjunto de bens (geralmente os mais utilizados por um consumidor típico), em relação a um período tomado como referência. Os índices de preços normalmente são utilizados para correção monetária e cálculo da inflação.

Índice de reajuste :

Índice pactuado em contrato, geralmente um índice de preços, para atualização monetária dos valores envolvidos no mesmo. O índice escolhido para reajuste é que torna os valores proporcionados à elevação do custo de vida.

Índice setorial :

Índice relativo ou pertencente a um determinado setor de atividade econômica. No âmbito da construção, pode-se citar o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção Civil), da Fundação Getúlio Vargas, como exemplo de índice setorial.

Inflação :

Processo de alta geral de preços, redução do poder aquisitivo da moeda e correção diária desta, fazendo com que a oferta seja menor do que a procura e haja um desequilíbrio em todo o sistema monetário e na economia do país.

Início das obras (fase de) :

Estágio da obra que começa com a instalação do canteiro de obras no terreno. Nos projetos em que estão previstos subsolos (gara-gens subterrâneas), iniciase os trabalhos de escavação e fundações. Esta fase pode se estender por um período de 4 a 6 meses, porque exige trabalho meticulo-oso, que forma os alicerces da construção.

Inquilino :

Ver locatário.

Inscrição na matriz :

Ato obrigatório da entidade construtora, quando da conclusão da obra, e do comprador, após a escritura. Dá direito à emissão da caderneta predial.

Insolação :

Ato ou efeito de insolar. Quantidade de radiação proveniente do sol que incide sobre uma superfície ou ambiente devido a sua posição em relação ao mesmo.

IPTU :

Sigla de Imposto Predial Territorial Urbano. Tributo municipal cujo fato gerador é a propriedade de imóvel territorial urbano. A base de cálculo para a cobrança do IPTU é o valor venal do imóvel – valor estimado de venda do bem, que leva em consideração metragens, localização, destinação e tipo do imóvel.

Isolamento acústico :

Tratamento utilizado para bloquear ou amenizar a propagação do som entre ambientes. Em uma edificação, pode ser indicado para portas, janelas, paredes, forros no teto etc.

Isolamento térmico :

Tratamento geralmente utilizado em janelas, paredes ou teto de determinado local, com objetivo de bloquear ou amenizar a propagação de calor ou frio entre ambientes.

IPCA :

Índice de Preço ao Consumidor Amplo. Nos contratos para aquisição de imóveis podem ser adotados diversos índices, entre eles o IPCA (índice de preço que pode ser pactuado tanto na fase de construção como após a entrega das chaves).

ITBI :

Sigla de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Também denominado Imposto de Transmissão Intervivos em alguns municípios. Tributo cujo fato gerador é a transação imobiliária, cobrado pela prefeitura sempre que há transmissão de propriedade de bens imóveis. O recolhimento dessa taxa, que varia de acordo com a legislação estadual, é de responsabilidade do comprador. Em São Paulo, por exemplo, a taxa é de 2% sobre o valor do imóvel.

IPTU :

Imposto Municipal sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana. A base de cálculo para a cobrança é o valor venal do imóvel (valor de venda do bem, que leva em consideração a metragem, a localização, a destinação e o tipo do imóvel). Em casos de aluguel, o proprietário é quem tem o dever de pagar o IPTU. No entanto, pode ser convencionado no contrato de locação, que o Imposto será pago pelo inquilino, ou ainda que ele vá reembolsar o proprietário.

J

Juro :

Remuneração que o tomador de um empréstimo paga ao proprietário do capital emprestado. Taxa percentual que incide sobre determinado valor.

Juro de mora :

Juro cobrado como forma de indenização por causa da mora, ou seja, pelo atraso no pagamento de determinada dívida. São cobrados por dia de atraso, às vezes independentemente de outro percentual fixo de multa.

Juro simples :

Juro que é pago apenas sobre o valor do principal (ou montante) do empréstimo.

L

Lambris :

Palavra de origem francesa, também conhecida como lambri ou lambril. Revestimento interno de parede, usado para fins decorativos ou proteção contra frio, umidade e barulho. Pode ser feito em madeira, mármore ou outros materiais, em uma peça única ou em painéis – utilizado na parte inferior da parede ou do chão ao teto.

Lan house :

Alguns projetos recentes de edifícios residenciais incluem nas áreas comuns uma sala equipada ou preparada para receber uma rede local de computadores (destinada ao uso de internet e outros aplicativos), utilizando-se a tecnologia como forma de entretenimento e interação entre as pessoas. Em inglês, LAN é a sigla de Local Area Network.

Lançamento imobiliário :

Divulgação ao público, após o registro de incorporação, de determinado empreendimento imobiliário – através de eventos, ações promocionais, anúncios na mídia etc. É no lançamento que se disponibiliza as unidades para venda, sendo que no local onde o projeto será construído é montado um estande de vendas.

Laudêmio :

Imposto pago a cada transação de compra e venda por qualquer imóvel que esteja em área da União, como aqueles que se localizam na orla marítima. Quando alguém decide vender um imóvel que esteja em área da União, precisa pedir uma certidão de ocupação ou aforamento (conforme a classificação do terreno) à gerência regional da Secretaria do Patrimônio da União, órgão ligado ao Ministério do Planejamento. Sem essa certidão, os cartórios de notas e registro de imóveis estão impedidos, por lei, de lavrar e registrar a escritura.

Lei de Incorporações :

Lei federal nº 4.591, de 1964, que dispõe sobre condomínios em edificações e incorporações imobiliárias.

Lei de Zoneamento :

Uma das leis municipais que ordenam o uso de terrenos urbanos, estabelecendo, por exemplo, normas específicas para construções e desenvolvimento de certas atividades.

Lei do Inquilinato :

Lei federal nº 8.245, de 1991, que regula a locação de imóveis residenciais.

Leilão :

Venda pública, de bens móveis ou imóveis, a quem maior lance oferecer, feita por leiloeiros públicos devidamente matriculados na junta comercial.

Licença de construção :

Licença atribuída pela Prefeitura, mediante a qual se autoriza a construção de um prédio urbano.

Licença de utilização :

Documento emitido pela Prefeitura, após a construção do prédio, com base numa vistoria realizada pelos seus serviços, tendo em vista averiguar se foram cumpridas as condições de construção aprovadas para a concessão da licença de construção. A licença de utilização estipula qual o uso a dar ao imóvel (Licença de habitação, por exemplo) mas este pode eventualmente ser alterado, mediante requisição na Prefeitura.

Licitação :

No direito administrativo: é um processo administrativo unilateral destinado a seleccionar um contratante com a Administração Pública para a aquisição ou a alienação de bens, a prestação de serviços e a execução de obras, mediante escolha da melhor proposta apresentada. No direito civil: é a proposta ou oferta de preço, que precede a arrematação no leilão.

Liminar :

Providência tomada pelo órgão judicante antes de discutir o feito (a decisão final) com o objetivo de resguardar o direito alegado, evitando que ocorra dano irreparável.

Liquidação antecipada :

Pagamento total de uma dívida antes do prazo fixado em contrato.

Locação imobiliária :

Ver aluguel (1).

Locador :

Aquele que, por contrato de locação, cede o uso de bem móvel ou imóvel ao locatário, em troca do recebimento de aluguel. Também conhecido como senhorio.

Locatário :

Aquele que recebe a posse de bem móvel ou imóvel para uso por determinado período e mediante pagamento de aluguel, nos termos estipulados em contrato de locação. Também conhecido como inquilino.

Loft :

Tipo de apartamento ou casa com planta diferenciada, onde os espaços são abertos e integrados. Expressa um estilo de viver prático e moderno. Geralmente dúplex, a planta de um loft pode contemplar sala com pé-direito duplo, integrada à cozinha estilo americano, e com a suíte no mezanino.

Loteamento :

Parcelamento da terra em lotes, com exigência de abertura ou prolongamento de vias públicas.

Lounge :

Salão ou ambiente de estar, geralmente mobiliado com sofás aconchegantes, poltronas e decoração de clima intimista, destinado a convivência social, realização de encontros, reuniões e outros eventos.

M

M² :

Símbolo de metro quadrado. Unidade de área, fundamental das medidas de superfície, equivalente a área de um quadrado cujos lados têm o comprimento de 1 metro.

Matrícula do Imóvel :

Número de registro do imóvel no cartório - o mesmo desde sua construção.

Maquete :

Miniatura representativa de um projeto arquitetônico.

Maquete eletrônica :

Reprodução digital de determinado espaço ou edificação em terceira dimensão.

Mediadores imobiliários :

Empresas ou entidades que preenchem no mercado imobiliário a função de aproximar compradores e vendedores.

Memorial de acabamentos :

Ver memorial descritivo.

Memorial de incorporação :

Documento jurídico que detalha o objeto da incorporação, com definição das áreas de uso privativo e comum, especificação dos acabamentos da edificação – conforme modelo da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) etc. Por exigência legal, antes de comercializar as unidades autônomas, o

incorporador deve arquivar o documento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Memorial descritivo :

1. Documento que especifica os materiais e equipamentos que serão aplicados na construção. O incorporador deve esse documento arquivado no Registro de Imóveis antes do início da venda das unidades.

2. Anexo dos contratos de compra e venda de imóvel na planta ou em construção, o memorial descreve o que está sendo comprado, seguindo as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). No documento, ainda devem constar a metragem da área útil e de uso comum, a localização das vagas de garagem e a especificação da lista de acabamentos – com indicação de marca, fabricante e/ou categoria.

Memorial de vendas :

Ver memorial descritivo.

Metro quadrado :

Ver M².

Mezanino :

Pavimento intercalado entre dois pisos, com acesso interno entre eles.

Mora :

Demora, atraso na execução de uma obrigação. Está em mora, por exemplo, aquele que não realiza um pagamento na data determinada e também quem se recusar a receber um pagamento na forma e prazo estipulados.

Multa :

Penalidade imposta às pessoas físicas e jurídicas que não cumprem leis, regulamentos, contratos etc.

Multa contratual :

É uma multa estabelecida no contrato onde fica estipulada a pena ou a soma em dinheiro a ser paga por aquele que não cumpre, no todo ou em parte, uma obrigação assumida.

Muro de arrimo :

Muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 1 metro.

Mutuante :

Pessoa que empresta o capital e recebe o juro (devedor).

Mutuário :

Aquele que recebe um bem fungível em um contrato de mútuo.

Mútuo :

Contrato de reciprocidade pelo qual o proprietário (mutuante) transfere um bem fungível a outro (mutuário), que deve lhe restituir o que foi emprestado. Os 33 contratos de financiamento imobiliário são um exemplo de mútuo.

N

Notário :

Entidade que, em cada operação, dá consistência legal aos direitos de propriedade e usufruto, entre outros, através de escritura pública. Tem, também, um papel essencial a nível de elaboração de documentação que valide os direitos dos cidadãos (procurações, autenticação de documentos, etc.).

Nota promissória :

Documento escrito e solene, pelo qual alguém (emitente) se compromete a pagar determinada quantia, em determinada data, a determinada pessoa física ou jurídica (beneficiário).

O

Obra :

Realização de trabalho em terreno ou imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

Obra complementar :

Edificação secundária ou parte da edificação que, funcionalmente, complementa o imóvel, como portarias e passagens cobertas.

Opção de planta :

Planta que difere em um ou mais aspectos da planta básica das unidades de determinado empreendimento. A área privativa é a mesma, mas o tipo, disposição e tamanho dos ambientes podem variar conforme a opção de planta. O objetivo é que o cliente escolha a alternativa que mais se adequa a suas necessidades e estilo de vida.

Ordem de despejo :

Mandado judicial que obriga o locatário a desocupar o imóvel alugado em determinado prazo.

Ordem de pagamento :

Autorização dada por alguém para que certa importância seja paga a quem de direito.

Outorgante :

Interveniente como interessado com escritura pública, contrato- promessa, ou qualquer outro contrato.

P

Paisagismo :

Arte e técnica de planejar e organizar a paisagem, com plantas e outros recursos, como complemento da arquitetura.

PARSOLO :

Sigla de Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas. Órgão público responsável pela aprovação e modificação do parcelamento do solo (loteamentos), bem como pela fixação das diretrizes de parcelamento, visando disciplinar o uso e a ocupação do solo.

Partilha :

É a divisão dos bens da herança.

Pavimento :

1. Cada piso de uma edificação.
2. Piso que recebeu revestimento.

Pé-direito :

Altura livre de um ambiente, medida do piso ao teto. O pé-direito padrão varia de 2,5 a 2,9 metros.

Pé-direito duplo :

Altura de um ambiente, medida do piso ao teto, com o dobro da medida de um pé-direito padrão. Ver pé-direito.

Pé-direito elevado :

Altura de um ambiente, medida do piso ao teto, com medida superior a um pé-direito padrão. Diz-se de pé-direito elevado, ambientes com altura a partir de 3,5 metros.

Peitoril :

Base inferior das janelas que se projeta além da parede e funciona como parapeito.

Penhor :

Direito real de garantia, quando o devedor entrega uma coisa móvel ou mobilizável ao credor, com a finalidade de garantir o pagamento da dívida. Por exemplo: quando uma pessoa compra um imóvel e não tem condições de arcar com o pagamento e, para saldar a dívida, entrega um bem ao credor (não necessariamente o bem que está sendo comprado).

Penhora :

Apreensão judicial de bens de um devedor que não saldou os seus compromissos.

Pequena reforma :

Reforma, com ou sem mudança de uso, em que não haja supressão ou acréscimo de área e alterações que infrinjam as legislações pertinentes.

Perfil do terreno :

Situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serve de base para elaboração do projeto.

Pérgola :

Passeio ou abrigo utilizado em jardins e áreas externas. Estrutura de colunas paralelas que sustentam treliças ou cobertura vazada de vigas e sarrafos cruzados, servindo de suporte para o crescimento de trepadeiras. Geralmente utiliza-se madeira como material de execução, mas também pode ser feita em estrutura em ferro, concreto ou outros materiais. Também conhecida como pérgula ou pergolado.

Pergolado :

Ver pérgola.

Pérgula :

Ver pérgola.

Permilagem :

Proporção de cada fração autônoma, em relação ao valor ou área de um imóvel.

Permuta :

Troca. Transferência mútua e simultânea de bens, como imóveis, entre seus respectivos proprietários. Diz-se 'permuta com torna' para a troca em transação imobiliária com parte de pagamento em dinheiro; e 'permuta sem torna' para a transação que não envolva dinheiro.

Perspectiva :

Técnica de representação tridimensional que possibilita a ilusão de espessura e profundidade de figuras, como um ambiente ou edificação. Esse efeito é criado a partir da projeção das linhas paralelas do primeiro plano para um ponto de fuga, de maneira que haja diminuição das figuras que ocupam o segundo plano da obra.

Pesquisa de plantão de vendas :

Realizada com visitantes dos estandes de vendas de lançamentos imobiliários, com objetivo de conhecer a reação do público diante da apresentação do produto. Por meio da aplicação de um questionário estruturado, a pesquisa avalia questões referentes às características e localização do produto, bem como aspectos de atendimento, comunicação, marketing, entre outros.

Pesquisa de pós-ocupação :

Realizada com moradores de empreendimentos após sua entrega e determinado tempo de utilização do imóvel. A pesquisa permite uma avaliação detalhada da opinião dos entrevistados a respeito dos pontos fortes e fracos da construção, projeto, atendimento ao cliente das áreas da empresa com as quais teve contato, entre outros aspectos.

Piscina olímpica :

Piscina com raia de dimensão igual ou superior a 50 metros.

Piscina semi-olímpica :

Piscina com raia de dimensão igual ou superior a 25 metros.

Piso drenante :

Aquele que permite a infiltração de águas pluviais no solo através de, no mínimo, 20% de sua superfície por metro quadrado.

Pivotante :

Termo utilizado para designar o tipo de abertura de portas e janelas realizado em torno de um eixo fixo vertical.

Planta :

Representação geométrica da projeção de um plano, da parte ou do todo de uma edificação.

Planta baixa :

Representação geométrica da projeção horizontal de uma edificação, vista no sentido do teto para o piso, em toda sua extensão.

Planta de localização :

Representação gráfica da posição exata de um terreno, e que compreende a região onde ele está localizado, com ruas e terrenos vizinhos.

Playground :

Termo originário do inglês, usado para definir área ou espaço de lazer destinado à recreação infantil, geralmente com brinquedos de uso comum.

Pool de locação :

Conjunto de unidades de um flat, long stay ou hotel disponíveis para hospedagem ou locação temporária. Todas as unidades pertencentes ao pool de locação de um empreendimento têm decoração, mobília e equipamentos de mesmo padrão. Os proprietários dessas unidades (investidores) poderão ter renda com base em rateio da receita mensal obtida pela locação de todas as unidades participantes do sistema. O pool normalmente é gerenciado por uma administradora especializada.

Porcelanato :

Produto cerâmico com características especiais resultantes da fabricação, que inclui maior quantidade de matérias-primas de qualidade e queimas em temperaturas altas – entre 1.200 e 1.250 °C. É super-resistente, tem porosidade muito baixa (até 0,5% de absorção de água) e suporta melhor o tráfego intenso do que a cerâmica tradicional. É mais forte que muitas pedras quanto à resistência ao desgaste e às manchas.

Porte cochère :

Termo utilizado para designar via adicional para a passagem de carros, destinada a facilitar o embarque/desembarque de pessoas e bagagens, bem em frente à entrada principal de uma edificação. Espécie de prolongamento da rua dentro do terreno do imóvel.

Pórtico :

Porta principal, portal. Local coberto, geralmente à entrada de um edifício, cujo teto ou abóbada são sustentados por colunas e viga ou por arcada. Estrutura que define um único vão, delimitando as entradas mais importantes de uma edificação.

Pós-venda :

Atendimento e relacionamento com o cliente na fase posterior à venda, com objetivo de avaliar, por exemplo, seu grau de satisfação em relação ao produto ou serviço adquirido.

Posse :

É a detenção de uma coisa em nome próprio.

Poupança-Condómino (conta) :

Conta bancária que tem como objetivo a criação de um fundo de reserva do condomínio. É uma conta especial, com prazo mínimo de um ano, renovável por iguais períodos de tempo. Pode ser mobilizada para realização de obras de conservação ordinária, conservação extraordinária e de beneficiação das partes comuns dos prédios em regime de propriedade horizontal.

Poupança-Habitação (conta) :

É semelhante a um depósito a prazo, com capitalização de juros, renovável automaticamente e mobilizável apenas para: aquisição, construção, recuperação, beneficiação ou ampliação de prédio ou frações de prédio para habitação própria e permanente, ou para arrendamento; realização de entregas a cooperativas de habitação e construção, para aquisição de terrenos destinados a construção.

Prazo do empréstimo :

Período que decorre entre a constituição e a extinção da dívida.

Prazo de financiamento :

Espaço de tempo convencionado para a realização de um financiamento.

Prédio :

Ver edifício.

Pré-lançamento :

Fase que precede o lançamento oficial de um projeto imobiliário, sem presença maciça na mídia, divulgado apenas a um público restrito. No pré-lançamento, a comercialização geralmente ainda não foi iniciada, mas pode-se reservar unidades para compra futura.

Prêmio de seguro :

Custo a pagar, periodicamente, pelo segurado.

Prestação :

Pagamento feito em prazos periódicos e sucessivos, para cumprimento de uma obrigação na forma previamente estabelecida. Exemplo: pagamento das prestações de um financiamento imobiliário.

PROCON :

Sigla de Coordenadoria de Proteção e Defesa do Consumidor. Ver também Código de Defesa do Consumidor.

Procuração :

Documento através do qual uma pessoa (mandante) concede a outra (procurador) incumbência e poderes para tratar de negócios em seu nome. A procuração pode ser redigida de próprio punho, datilografada ou digitada, sendo obrigatório o reconhecimento da firma do mandante para sua validade.

Projeto :

Plano geral de uma edificação, reunindo plantas, cortes, elevações e detalhamento de cada uma das áreas de atuação na construção (arquitetura, elétrica, hidráulica, paisagismo etc).

Projeto aprovado :

Projeto que já passou por todas as etapas de aprovação junto aos órgãos da Prefeitura e tem autorização para ser registrado no Cartório de Imóveis, o que permitirá sua incorporação e construção.

Projeto arquitetônico :

Diz-se do projeto elaborado por um arquiteto, e consiste em dar forma arquitetônica a todos os elementos de uma edificação, obedecendo as normas técnicas vigentes e condições de conforto e ambientação de cada uma das suas partes. O mesmo que projeto de arquitetura.

Projeto das instalações elétricas :

Diz-se do estudo planejado, com plantas e desenhos (elaborados de acordo com as normas técnicas vigentes), necessários à execução das instalações elétricas de uma edificação.

Projeto das instalações hidráulicas :

Diz-se do estudo planejado, com plantas, desenhos, relação de materiais e outros detalhes necessários à execução das instalações passagem de água fria e/ou quente em uma edificação.

Projeto executivo :

1. Conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa da obra.
2. Estágio da obra em que a construtora detalha todos os projetos executivos (como projetos de fundações, estrutura, elétrica, hidráulica etc). É o momento em que se realiza o chamado “ajuste fino” de todos os aspectos que irão envolver a construção. Nessa fase, o edifício é analisado de forma técnica e sistêmica: cada projeto representa um subsistema do amplo e complexo sistema global, cujas partes se relacionam entre si.

Projeto na planta :

Ver imóvel na planta.

Projeto paisagístico :

Projeto ambiental para decorar as áreas comuns do empreendimento. Estudo dos processos de preparação e realização da paisagem como complemento da arquitetura. Ver paisagismo.

Promitente Comprador :

Pessoa que apresenta na instituição financeira um pedido para obter financiamento.

Proponente :

Pessoa que apresenta na instituição financeira um pedido para obter financiamento.

Propriedade :

É o direito de usar, gozar e dispor dos bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua. A propriedade do solo abrange tudo que está acima ou abaixo da superfície, respeitados os limites úteis ao seu uso.

Propriedade horizontal :

É o ato pelo qual o edifício fica constituído numa pluralidade de unidades jurídicas individualizadas, chamadas frações autônomas. São também determinadas quais as partes comuns do edifício que ficam afetadas ao conjunto. A constituição da propriedade horizontal deve ser feita através de escritura pública.

Proteção contratual :

O Código de Defesa do Consumidor garante a igualdade nas contratações, possibilitando a modificação ou a supressão de cláusulas contratuais que provoquem desequilíbrio entre o consumidor e o fornecedor, ou que prejudiquem uma das partes.

Prumada :

Conjunto de peças ou elementos iguais de um edifício, considerados em seu alinhamento vertical. Exemplos: prumada hidráulica, prumada dos elevadores, prumada das escadas etc.

Pulmão de segurança :

Na arquitetura, utiliza-se o termo para o conjunto de dois portões, geralmente instalados próximos e paralelos, junto ao acesso de pedestres e/ou veículos de um empreendimento. O sistema visa identificação com maior segurança dos funcionários, moradores, visitantes e prestadores de serviços do condomínio, antes deles adentrarem, de fato, à edificação. O primeiro portão é aberto para o pré-acesso, mas a abertura do segundo portão somente é liberada após a identificação do usuário ou visitante, e mediante a permissão de entrada.

Q

Quadra poliesportiva :

Quadra cujo piso tem marcação para a prática de vários esportes, geralmente futebol, basquete e vôlei.

Quadra recreativa :

Quadra destinada à recreação, podendo ou não ter marcação para jogos.

Quitação :

1. Ato de quitar, pagar integralmente uma dívida.
2. Prova de pagamento de dívida, mediante recibos e/ou outros documentos.
3. Ato escrito no qual o credor declara ter recebido do devedor o pagamento da dívida, liberando-o dessa obrigação.

Quorum :

Quantidade mínima obrigatória de membros presentes, ou formalmente representados, para que uma assembléia possa deliberar e tomar decisões válidas.

R

Raia para natação :

Linha de demarcação, com largura e comprimentos específicos, que permite a prática de natação em uma piscina – competições, aulas ou treinos. Cada uma das divisões longitudinais, marcadas com cordas, bóias ou outra sinalização, que divide a extensão de uma piscina.

Reajuste :

Aplicação de juro e correção monetária ao saldo devedor e/ou ao encargo mensal, de acordo com o índice estipulado em contrato.

Recuo :

Espaço livre entre as divisas de um terreno e a sua construção, exigido pela prefeitura e/ou definido pelo projeto arquitetônico.

Reforma :

1. Ato ou efeito de reformar, reparar, restaurar, melhorar ou modificar.
2. Obra que implica em uma ou mais das seguintes modificações, com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, compartimentação vertical, volumetria.

Reforma do edifício :

Conjunto de obras realizadas em um prédio, visando sua reparação e/ou melhoria.

Registro de Imóveis :

1. Inscrição do documento relativo à propriedade de um imóvel no registro competente, para que o direito de propriedade tenha validade legal. O Registro de Imóveis é o documento em que se realizam todas as mudanças, alterações e extinções dos direitos referentes ao imóvel, com caráter de autenticidade. Em outras palavras, o documento, além de estabelecer o direito de propriedade, arquiva o histórico completo do imóvel.

2. Cartório especial onde são praticados todos os atos relativos à constituição, declaração, transferência ou extinção de direitos reais sobre os imóveis.

Reparo :

Obra ou serviço destinado à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação.

Rescisão :

Rompimento ou anulação de um contrato.

Rescisão contratual :

Extinção do vínculo contratual existente.

Reserva de propriedade :

Nos contratos de compra e venda, o vendedor tem o direito de reservar para si a propriedade do bem alienado, até ao cumprimento total ou parcial das obrigações da outra parte.

Responsabilidade social empresarial :

Forma de gestão que se define pela relação ética e transparente da empresa com todos os públicos que se relaciona e também pelo estabelecimento de metas empresariais compatíveis com o desenvolvimento sustentável da sociedade – preservando recursos ambientais e culturais para gerações futuras, respeitando a diversidade e promovendo a redução das desigualdades sociais.

Restauro ou restauração :

Recuperação de edificação, móvel ou objeto, de modo a restituir-lhe as características originais.

Retrovenda :

Em contrato de compra e venda de imóvel, cláusula segundo a qual o vendedor reserva o direito de recomprar o bem, em certo prazo, sob a condição de restituir ao comprador o preço, bem como todos os gastos efetuados no imóvel, como melhorias, por exemplo.

Revenda :

Ato ou efeito de revender, ou seja, vender o que se comprou.

Revisional :

Ver ação revisional.

S

SAC (1) :

Sigla de Serviço de Atendimento ao Consumidor. Funciona como canal de comunicação entre a empresa e seus clientes. Atende sugestões e/ou reclamações dos consumidores e dinamiza o fluxo interno dessas informações.

SAC (2) :

Sigla de Sistema de Amortização Constante. Ao contrário do sistema pela Tabela Price (TP), no SAC as prestações iniciais são mais altas, mas as amortizações do saldo devedor são constantes – uma vez que uma parcela fixa da prestação vai abatendo o saldo da dívida, e é sobre ele, cada vez menor, que se aplicam os juros. Isso faz com que o valor pago de juros e as prestações tornem-se decrescentes ao longo do tempo.

SACRE :

Sigla de Sistema de Amortização Crescente. Esse tipo de amortização é bem semelhante ao SAC (Sistema de Amortização Constante). Utilizado pela Caixa Econômica Federal e alguns bancos privados, as prestações iniciais são mais altas e decrescem ao longo do tempo. A única diferença em relação ao SAC é que a TR (Taxa Referencial) entra nos cálculos posteriormente, fazendo com que a amortização não seja constante, e sim variável.

Saldo devedor :

Valor restante para a quitação total de um bem móvel ou imóvel. Nos financiamentos imobiliários, o saldo devedor é reajustado mensalmente de acordo com a taxa de juros e o índice estipulados em contrato.

Seguro de Vida e Invalidez permanente :

Contrato através do qual a seguradora garante que, em caso de morte ou invalidez permanente da pessoa cuja vida se segura, esta, ou seus herdeiros, receberão uma indenização. Trata-se de um seguro normalmente exigido pelas instituições financeiras, quando da contratação de empréstimo para habitação.

Saldo residual :

É o valor que resta (a mais ou a menos) de uma dívida, quando vencido o prazo contratado.

Salubridade :

Condição que uma edificação deve proporcionar a fim de garantir a saúde de seus ocupantes, por meios adequados de ventilação, iluminação, conforto e manutenção.

SECOVI :

Sigla de Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis.

Securitização :

Conversão de empréstimos bancários e outros ativos em títulos (em inglês, securities) para vendê-los a investidores. A instituição que fez o empréstimo vende-o a uma empresa securitizadora. Com lastro nesse crédito, a securitizadora emite “certificados de recebíveis imobiliários” que podem ser comercializados à investidores. A securitização do crédito imobiliário pode ser feita quando a instituição financeira o concedeu de acordo com a lei n.o 9.514, que criou o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

Seguro de incêndio :

Contrato no qual a seguradora garante uma indenização para os riscos de incêndio, raio ou explosão no imóvel segurado. Na cidade de São Paulo, por exemplo, trata-se de um seguro obrigatório para condomínios.

Seguro-fiança :

Uma das formas de garantia em contratos de locação. Produto oferecido por uma seguradora, substitui o fiador, garantindo ao locador o pagamento de aluguéis e encargos em caso de inadimplência do locatário. Também chamado de seguro fiança locatícia.

SEHAB :

Sigla de Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, criada pelo decreto lei nº 14.451, de 24/03/77. Responsável pela aprovação dos projetos de construção de edificações da cidade de São Paulo, execução da política

habitacional e desenvolvimento urbano – controlando o uso e ocupação do solo e promovendo a preservação da paisagem e do meio ambiente.

Seixos :

Pequenas pedras arredondadas de forma variável, conforme a procedência. As naturais, colhidas em leitos de rio, ganham seu perfil pelo efeito do movimento das águas, enquanto outras são resultado de processo industrial. Fixos ou soltos, os seixos são muito comuns na composição do paisagismo.

Serviços básicos :

Aqueles oferecidos aos condôminos e inclusos na taxa condominial.
Exemplos: limpeza das áreas comuns, serviço de portaria, manutenção de elevadores etc.

Serviços opcionais :

Aqueles oferecidos aos condôminos, não inclusos na taxa condominial, e cobrados apenas quando efetivamente utilizados (sistema pay per use).

Servidão :

Passagem, para uso do público, por um terreno que é propriedade particular.

SFH :

Sigla de Sistema Financeiro da Habitação. Criado pela lei federal nº 4.320 de 04/08/1964, o SFH tem como objetivo a captação de recursos a juros baixos (oriundos dos depósitos em caderneta de poupança e do FGTS) para repasse à área habitacional, na forma de financiamento para a produção de imóveis e a compradores da casa própria. Pelas regras do SFH, o imóvel tem que ser para uso próprio do mutuário, sendo permitida a utilização do FGTS para abatimento da dívida; o valor máximo de financiamento é de R\$ 150 mil; o candidato à compra não pode ter outro imóvel financiado e a taxa de juros é de no máximo 12% ao ano. A garantia do banco é a hipoteca do imóvel.

SFI :

Sigla de Sistema de Financiamento Imobiliário. Criado pela lei federal nº 9.514 de 20/11/1997 como uma alternativa ao Sistema Financeiro de Habitação e à Carteira Hipotecária. Os recursos do SFI provêm da captação dos próprios bancos e da securitização. Pode ser usado no financiamento de imóveis usados, na planta e em construção, não havendo limite para faixa de crédito. É permitida a utilização do FGTS na quitação total do saldo devedor e a taxa de juros é de no máximo 12% ao ano. A garantia do banco é a hipoteca ou a alienação fiduciária do imóvel.

Síndico :

Morador eleito pelos condôminos para administrar o imóvel e defender os interesses do conjunto de moradores.

Sistema de Amortização Constante :

Ver SAC (2).

Sistema de Amortização Crescente :

Ver SACRE.

Sistema de Amortização Francês :

Ver Tabela Price.

Sistema de Financiamento Imobiliário :

Ver SFI.

Sistema Financeiro da Habitação :

Ver SFH.

Sistema Financeiro Nacional :

Conjunto formado pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), Banco Central, Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), Banco do Brasil e por instituições financeiras públicas e privadas.

Sobrado :

Casa de dois ou mais pavimentos.

Sócolo :

Ver sóculo.

Sóculo :

Peça utilizada na parte inferior das molduras laterais de portas para o arremate adequado na junção com o rodapé das paredes. Também chamada de Sóculo.

Spiribol :

Brinquedo que consiste por um tronco em pé, com uma corda presa a ele e uma bola amarrada em sua ponta. Duas ou mais pessoas podem se divertir batendo na bola, enquanto ela faz movimentos de um lado a outro.

Sprinkler :

Peça dotada de dispositivo sensível à elevação de temperatura, destinado a, automaticamente, espargir água em caso de incêndio.

Stand de vendas :

Ver Estande de vendas.

Subrogação :

Operação pela qual o mutuário vende o imóvel financiado e transfere a sua dívida ao novo adquirente nas mesmas condições do contrato original.

Subsolo :

Parte da construção localizada abaixo do andar térreo, que nos edifícios geralmente abriga as vagas de garagem.

Suíte :

Ambientes contíguos, composto por dormitório e banheiro.

Suíte-master :

A suíte principal de uma casa ou apartamento. Aquela que possui maiores dimensões em relação às outras, e geralmente incluem closet e banheira de hidromassagem. A suíte master ainda pode contar com sala íntima, dois closets e dois banheiros.

T

Tabela Price :

Tabela para cálculo de prestações de um financiamento, também chamada de Sistema Francês de Amortização. Como em outros sistemas, cada prestação é resultante de duas partes: uma de amortização da dívida principal e outra de juros. O método de cálculo da Tabela Price consiste em manter prestações

constantes, sendo que, ao longo do prazo de financiamento, a parte da amortização aumenta, enquanto a participação dos juros decresce.

Tábua corrida :

Denominação utilizada para assoalhos de madeira, especialmente quando se trata de tábuas mais largas. Composto por régua de madeira maciça de 2cm de espessura, em média, e diferentes medidas.

Taco de madeira :

Revestimento para pisos composto de placas de tamanhos variados, feitas de madeiras nativas (jatobá, perobinha, ipê e pau-marfim) ou de reflorestamento, como o eucalipto. Tem custo menor que os assoalhos de tábua corrida, apesar de utilizar materiais semelhantes.

Taxa de condomínio :

Despesa que deve ser paga por cada condômino, resultante do rateio da previsão mensal de gastos comuns no condomínio. A taxa é cobrada de cada condômino proporcionalmente à sua quota no imóvel (fração ideal de terreno).

Taxa efetiva :

Qualificada como efetiva quando o período de formação e o período de incorporação de juros ao capital coincide com aquele a que a taxa está referenciada.

Taxa nominal :

Qualificada com nominal quando o período de formação e o período de incorporação de juros ao capital não coincide com aquele a que a taxa está referenciada.

Taxa Referencial :

Ver TR.

Terreno :

1. Área sobre a qual irá se assentar a construção.
2. Bem imóvel.

Terreno edificado :

Terreno com construção.

Tinta :

Revestimento utilizado para revestir e colorir vários tipos de superfície, como portas e paredes. O uso irá definir o tipo mais adequado, entre várias opções: tinta acrílica, látex, vinil-acrílica, esmalte sintético etc. Além dos tons oferecidos prontos, muitas marcas já contam com o sistema tintométrico, que confere à tinta a cor escolhida pelo consumidor. A variedade pode atingir até duas mil tonalidades. Também é possível escolher o acabamento: brilhante, acetinado ou fosco, dependendo da marca e tipo de tinta.

Tinta texturizada :

Empregada para dar forma a desenhos e rugosidades nas paredes internas e externas. Em geral, vem com proteção contra raios ultravioleta, suportando bem as variações climáticas. Tem como base resinas acrílicas e recebe, no processo de fabricação, quantidades de fungicidas e bactericidas superiores às das tintas comuns, pois o material é mais suscetível ao ataque desses microorganismos.

Tirolesa :

Brinquedo que consiste em um cabo aéreo ancorado horizontalmente entre dois pontos. Nele, a pessoa se desloca através de roldanas conectadas por mosquetões a uma cadeirinha de alpinismo ou suporte de ferro.

Título caucionado :

Título de crédito dado em garantia que serve de objeto a um penhor.

Título de Propriedade :

Documento que formaliza um negócio jurídico cujo objeto é a aquisição da propriedade de um bem e a sua transferência em favor do comprador, desde que devidamente registrada. É um direito de propriedade sobre determinado bem.

Tombamento :

Conjunto de ações realizadas pelo poder público com o objetivo de preservar, através da aplicação de legislação específica, bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também de valor afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados. O Tombamento pode ser feito pela União, pelo governo estadual ou pelas administrações municipais, utilizando leis específicas ou a legislação federal.

TP :

Ver Tabela Price. Sigla de Tabela Price. Tabela que mostra as prestações referentes à amortização e aos juros de uma dívida, calculada de forma a ter um valor constante ao longo do período de pagamento.

TR :

Sigla de Taxa Referencial, divulgada mensalmente pelo Banco Central, com base na remuneração média das aplicações bancárias. A TR é utilizada como indexador da caderneta de poupança, débitos fiscais, contratos privados etc. Trata-se também de um índice aplicado com frequência nos reajustes de prestações dos contratos de financiamento imobiliário.

Transmissão :

Cada uma das transferências de propriedade, direitos ou obrigações entre pessoas ou por herança.

Transmissão de Propriedade :

Transferência e aquisição de propriedade. Pode ser entre pessoas vivas ou por causa do falecimento de uma pessoa.

Triple A :

A expressão Triple A, originada nos EUA, define empreendimentos comerciais de alto padrão, com lajes corporativas de grandes dimensões (próximas ou superiores a 1 mil m²) e recursos tecnológicos de última geração, principalmente nas áreas de segurança, automação predial e telecomunicações.

Tríplex :

Ver apartamento tríplex.

U

Unidade autônoma :

Parte de uma edificação (residencial ou não) vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela de dependências e instalações de uso comum.

Usucapião :

Forma derivada de aquisição da propriedade relacionada a determinado bem, pressupondo perda do domínio pelo dono em benefício de outrem, através da posse contínua, pacífica ou incontestada, pelo tempo estipulado em lei e

suscetível da prescrição aquisitiva, entendendo-se renúncia presumida o abandono da coisa pelo dono.

Usucapião de imóvel :

Aquisição de imóvel pela posse pacífica e ininterrupta pelo prazo de 20 anos, independentemente de justo título e boa-fé, ou pela posse contínua e incontestada, com justo título e boa-fé, havendo decurso do tempo de:

- 10 anos, entre presentes (quando o dono ou o procurador do imóvel tem conhecimento da presença de outra pessoa no imóvel);
- 15 anos, entre ausentes (dono que se encontra desaparecido de seu domicílio, sem que se tenha notícia de seu paradeiro, nem tenha deixado procurador para administrar seu bem).

Usufruto :

Direito real, conferido a uma pessoa, durante certo tempo, que a autoriza a retirar de bem alheio, os frutos e utilidades que esse bem produz.

V

Valor atual :

Importância equivalente, hoje, às quantias que serão recebidas ou pagas no futuro, descontando-se a taxa de juros que será aplicada ao longo do prazo de pagamento. O mesmo que valor presente.

Valor de mercado :

Representa o valor de compra e venda de um determinado imóvel, pela interação de oferta e procura. Valor que decorre das leis de mercado.

Valor futuro :

Importância equivalente às quantias que serão recebidas ou pagas no futuro, obtida incluindo-se a taxa de juros que será aplicada ao longo do prazo de pagamento. Vale lembrar que não é possível calcular a correção monetária antecipadamente.

Vistoria de imóvel :

Valor das prestações a serem pagas pelo devedor, assumidas no contrato.

Valor locativo :

Valor estimado do aluguel de um imóvel.

Valor nominal :

Valor expresso em um título, cuja quantia está determinada e certa. O valor nominal não é corrigido para compensar o efeito da inflação. Em um título de crédito, o valor nominal é a quantia que deve ser paga.

Valor presente :

Ver valor atual.

Valor real :

1. Valor que tenha sido corrigido para compensar o efeito da inflação (correção monetária).
2. Valor da bem em si, independente de convenção ou arbítrio.

Valor venal :

Valor atribuído pela prefeitura a cada imóvel, levando-se em consideração metragem, localização, destinação e características.

Valorização :

Aumento do valor de mercado de um determinado imóvel ou terreno. A valorização pode ocorrer em função de vários fatores, como revitalização e aumento de lançamentos imobiliários na região, momento favorável da atividade econômica do país, melhoras urbanísticas e arquitetônicas no local, assim como outros investimentos públicos e/ ou privados.

Vintenária :

Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis com o histórico do imóvel nos 20 anos anteriores.

Vista eterna :

Diz-se da vista voltada para área de casas em zoneamento Z1, ou seja, de características estritamente residenciais, e onde não é permitida a verticalização (construção de prédios).

Vistoria de imóvel :

1. Inspeção feita pela prefeitura para verificar se o imóvel está de acordo com o projeto que foi aprovado.
2. Inspeção que os peritos designados pelos agentes financeiros (bancos) efetuam às obras ou imóveis financiados por essas instituições.

Z

Zoneamento :

1. Disciplina o uso e a ocupação do solo, as atividades de urbanização, dispendo sobre o parcelamento do solo.

2. Divisão de um município em zonas com características urbanísticas específicas, como destinação, atividades e tipos de construção permitidos.

Zonas protegidas :

Zonas definidas pelo Plano Diretor Municipal nas quais não podem existir construções ou em que a construção tem de obedecer a determinadas regras, destinadas a assegurar o enquadramento harmonioso do prédio no local.