

DICIONÁRIO IMOBILIÁRIO

O mercado de imóveis de A a Z



Uma das principais necessidades dos profissionais que atuam no mercado imobiliário ou mesmo de quaisquer pessoas interessadas na transação de imóveis sempre foi o entendimento básico do setor. De corretores de imóveis novatos a experientes diretores de empresas, para evitar equívocos na compra, venda, locação ou investimento em imóveis **é preciso ter conhecimento dos termos da área**, estes que explicam as ações, regras, práticas, entidades e demais elementos segundo os padrões e costumes do segmento.

Buscando facilitar o dia a dia dos profissionais do mercado imobiliário a **Rankim, empresa especializada em Gestão Comercial Imobiliária**, preparou este dicionário com os principais termos utilizados no mercado de imóveis, incluindo palavras e expressões originárias de áreas que fazem parte do universo imobiliário, como engenharia, arquitetura, design, administração, contabilidade, direito, economia, gestão pública e outras.

Este material educativo é fruto de pesquisa em diversas fontes renomadas, incluindo livros, revistas, jornais, sites e blogs, tanto nacionais quanto internacionais. Como resultado são oferecidos a você, nosso leitor, aproximadamente **700 termos sobre o mercado imobiliário**. Assim, mesmo cientes que materiais similares já foram publicados, nós arriscamos dizer que este é **o mais completo dicionário imobiliário da internet brasileira!**

A intenção é oferecer uma **sólida referência, que seja útil e de fácil consulta**, principalmente pela facilidade que é encontrar qualquer palavra em um arquivo digital. Ao leitor mais novo no segmento imobiliário este dicionário pode ser uma excelente fonte de aprendizagem. E ao mais experiente pode ser um grande “quebra galho” na hora em que a definição de algum termo específico fugir à mente.

Boa leitura e/ou boa consulta!

A

Abatimento: Dedução feita numa importância a pagar.

ABECIP: Sigla para Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança. Sociedade civil de direito privado, sem fins lucrativos, do segmento de empresários e organizações que atuam em torno do SBPE, voltada para o aperfeiçoamento do modelo brasileiro de financiamento imobiliário.

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

ABNT: Sigla para Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Abrir operação: Cancelar um negócio fechado, em que ocorreu erro reconhecido pelas partes, nas bolsas ou nas mesas de operações.

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.

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.

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

ADEMI: Sigla para 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. Parte do município administrada por um subprefeito.

Administrador ou Gestor de Ativos: Administra os papéis presentes nos fundos de investimento. O administrador analisa os ativos financeiros em função da rentabilidade e do risco de cada um, escolhe os mais adequados ao perfil do fundo e ao horizonte temporal do investidor. O termo administrador é o mais correto, sob o prisma legal.

Administradora condominial: Empresa que presta serviços de administração de imóveis em condomínio. Entre os serviços desta empresa

estão inclusos apoio ao síndico do condomínio em termos legais e administrativos e auxílio à administração de pessoal.

Administradora hoteleira: Empresa de prestação de serviços especializada em administração de imóveis voltados para hospedagem, como hotéis, flats e long stay.

ADR: Recibo de ações de companhia não sediada nos Estados Unidos, emitido por um banco e custodiado em banco estadunidense. Instrumento de negociação criado para que emitentes de títulos cotados em outros países atendessem às normas e regulamentos estadunidenses de registro de títulos, e facilitar o recebimento de dividendos por parte de investidores dos Estados Unidos.

After Market: Período de negociação que funciona fora do horário regular do pregão. Funciona das 17 horas às 18 horas e 15 minutos, e o investidor pode utilizar o home broker ou a mesa de operações das corretoras para emitir ordens de compra e venda de ações.

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

Agente fiduciário: Criado pela lei n.º 6.404/76 (a "Lei das S/A"), é qualquer empresa credenciada pelo Banco Central para, entre outras funções, promover a execução extrajudicial de empréstimos hipotecários vinculados ao SFH.

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.

Agility Dog: área para passeio e/ou treinamento de cães, com rampas, túneis e outros acessórios de lazer para o animal. O espaço pode ser incrementado com o serviço de um treinador, mediante pagamento do condômino interessado.

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: Cessão ou empréstimo de um bem em troca do pagamento de uma taxa periódica por extensão, chamada pelo mesmo nome, aluguel. O mesmo que 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 n.º 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 e etc. 2. Conjunto de elementos utilizados na construção de uma parede, muro ou alicerce.

Alvenaria pré-fabricada: Uso de paredes em alvenaria pré-fabricadas que podem ser feitas no canteiro de obra ou em um galpão. As paredes chegam à obra com reboco dos dois lados e já com as instalações elétricas e hidráulicas.

Amortização: Pagamento periódico realizado para abater/reduzir uma dívida. Nos financiamentos em geral, a amortização é feita por uma das parcelas que compõem as prestações.

Amortização extraordinária: Pagamento extraordinário (antes do prazo previsto) que deve corresponder a pelo menos 10% do valor do saldo devedor.

Análise de Crédito: Estudo das condições de venda do imóvel e características do comprador para assegurar que a operação seja realizada de acordo com parâmetros e políticas de crédito aceitas pelo mercado bancário.

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

Anticrese: 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 conjugado: Apartamento composto de sala e quarto/Dts. reunidos em uma só peça.

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 duplex: Apartamento com dois pavimentos. O mesmo que "double-floor".

Apartamento Giardino ou Garden: Apartamento térreo ou localizado nos primeiros andares que possui um quintal ou jardim. Em empreendimentos de padrão mais alto, pode comportar até uma pequena piscina, churrasqueira ou forno de pizza.

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 decoração e mobília para os mesmos.

Apartamento tríplex: Apartamento com três pavimentos.

Apartamento-tipo: Diz-se da unidade-padrão

de determinado edifício, o que exclui apartamentos de cobertura, estes geralmente com área e características diferenciadas do apartamento-tipo.

Apimec e Abamec: Entidades que promovem o desenvolvimento do analista do mercado de capitais, zela pela prática de padrões éticos de conduta profissional e pelo aprimoramento técnico dos profissionais da área, em busca de melhoria da eficiência do sistema e da maior transparência possível do mercado.

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

Apropriação: Aposseamento ou ocupação (tornando própria) de coisa abandonada pelo proprietário ou que não tenha dono. Forma de aquisição de propriedade.

APROV: Sigla para 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.

Aquecimento solar: Consiste na colocação de painéis solares para proporcionar o aquecimen-

to ou pré-aquecimento das águas de chuveiros, reduzindo consideravelmente o consumo de energia elétrica.

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: Ver área de uso comum.

Área de construção: Somatória das áreas, incluídas paredes e pisos, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação.

Área de ocupação intensiva (AOI): A parte da cidade onde a concentração de pessoas e negócios deve ocorrer prioritariamente.

Área de ocupação rarefeita (AOR): A parte da cidade onde deve haver baixíssima densificação e um maior cuidado com a natureza.

Área de serviço: O nome dado à parte dos apartamentos destinada à lavanderia. Quase sempre está localizada próxima à cozinha, às dependências de empregados e à entrada de serviço.

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.

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 líquida de terreno: Área não atingida por traçado (vias, praças etc.).

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 infraestrutura de comércio e serviços, com consequente 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 urbana: Região de um município que conta com melhoramentos mantidos pela prefeitura.

Área urbana de ocupação prioritária

(AUOP): Áreas definidas para aproveitamento prioritário, em função de sua localização e infraestrutura disponível.

Área útil: Somatória das áreas do piso dos compartimentos de um imóvel, sem contar a espessura das paredes. Também conhecida como "área de vassoura".

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

Áreas de contenção ao crescimento urbano (ACCRU): Áreas onde, ao contrário das AUOPs, não se quer incentivar a ocupação, ou porque os equipamentos urbanos e comunitários já estão com sua capacidade de uso saturada, ou porque as condições ambientais não são favoráveis (como, por exemplo, as áreas de risco).

Áreas de desenvolvimento diversificado: Zonas situadas na Área de Ocupação Rarefeita, que podem receber uma maior diversidade de usos (habitação, lazer, turismo, atividades primárias etc.), desde que não agridam a natureza e possibilitem a sua proteção.

Áreas de interesse ambiental: Espaços físicos que, pelas suas características, devam ter a sua ocupação e utilização reguladas, no sentido de conservar o patrimônio ambiental do Município, natural ou cultural.

Áreas de potencial de intensiva: Zonas da Área de Ocupação Rarefeita que, por sua localização e pela forma como já vêm sendo utilizadas apresentam condições de serem integradas à área intensiva através de projetos de habitação

de interesse social.

Áreas de proteção ao ambiente natural:

Zonas que concentram espaços representativos do patrimônio natural e cuja ocupação deverá ser disciplinada com vistas à sua manutenção. Englobam os morros, as margens de rios e arroios. Podem estar situadas tanto na Área Intensiva, como na Rarefeita.

Áreas de revitalização:

Espaços da cidade que apresentam valores significativos. Por esta razão merecem medidas que resgatem e valorizem suas peculiaridades, dando-lhes nova vida, de forma que mais pessoas tenham acesso e possam usufruir delas.

Áreas especiais:

Locais que devem ter um tratamento diferente (regime urbanístico) daquele dispensado ao restante da cidade para que possam receber melhor as pessoas, atender suas necessidades, proteger o meio ambiente e valorizar a história da cidade.

Áreas especiais de interesse ambiental:

Espaços da cidade com valor ambiental significativo integrantes do Patrimônio Cultural ou Natural. Podem abranger tanto grandes áreas do território, como alguns lugares ou, ainda, unidades (uma única árvore ou edificação, por exemplo).

Áreas especiais de interesse institucional:

Lugares da cidade onde existem equipamentos de atendimento à população como o aeroporto, centro administrativo, universidades, hospitais, quartéis, clubes e hidráulicas, dentre outros, que estruturam o espaço urbano ou servem de referência à população.

Áreas especiais de interesse social (AEIS):

Aquelas definidas para regularização ou implantação de habitação de interesse social.

Áreas especiais de interesse urbanístico:

Áreas que devem ser melhor integradas à estrutura da cidade, aproveitando as melhorias já implantadas ou mesmo eliminando a precariedade da infraestrutura existente.

Áreas miscigenadas:

Aquelas onde se misturam residências, comércio, serviços e indústrias. Estão subdivididas em função das atividades e porte permitidos.

Áreas predominantemente produtivas:

As zonas situadas na Área de Ocupação Intensiva, voltadas para a produção, de maneira que as moradias nestas áreas não serão permitidas, com exceção da zeladoria.

Áreas predominantemente residenciais:

Zonas onde há incentivo à vida de bairro e às atividades de comércio e serviços que apoiam o dia a dia da população.

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 espa-

ço arquitetônico.

Arquitetura de interiores: Segmento da arquitetura que projeta a decoração de espaços já construídos.

Arras: Sinal em dinheiro, ou algo que represente valor, que uma das partes contratantes dá à outra parte para firmar a conclusão de um contrato ou assegurar a execução do mesmo.

Arrematação: Venda judicial de bens penhorados, feita em local público.

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.

Arrendamento mercantil: Aluguel de um bem móvel ou imóvel (veículo, máquina, casa, apartamento) mediante o pagamento de contraprestações periódicas e com a opção de compra ao final.

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.

Assembleia de Condôminos: Reunião onde se tomam, entre outras, as decisões que tenham

em vista assegurar a conservação e utilização das partes comuns do edifício.

Assembleia 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.

Assembleia 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 assembleia tornam-se obrigatórias para todos os proprietários.

Assembleia Geral Extraordinária: Reunião de acionistas de uma companhia convocada para discutir e deliberar sobre assuntos de interesse social, exceto os pertinentes à AGO - Assembleia Geral Ordinária.

Assembleia Geral Ordinária: Reunião de acionistas de uma companhia com convocação anual obrigatória pela diretoria para: a) tomada de contas dos administradores; b) exame e votação das demonstrações financeiras; c) destinação dos lucros; d) distribuição de dividendos; e) eleição dos administradores e Conselho Fiscal.

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 assembleia.

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.

Ativo: Bens, direitos e valores pertencentes a uma empresa ou pessoa. Exemplo: imóveis, dinheiro aplicado, ações, joias etc.

Auditoria Independente: Exame analítico da escrituração contábil de uma empresa, realizada de forma independente, sem nenhum vínculo permanente com a empresa. Esta avaliação busca dar maior credibilidade às informações divulgadas, bem como maior segurança para os usuários das mesmas.

Aumento de Capital: Incorporação de reservas ou de novos recursos ao capital da empresa. Realizado mediante bonificação em ações novas, elevação do valor nominal das ações e/ou subscrição pelos acionistas.

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 determi-

nação 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.

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

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

B

Baby Space: Área geralmente destinada a crianças de 0 a 2 anos, localizada em espaço aberto ou fechado. O local pode trazer brinquedos, berços, trocador de fralda e utensílios para aquecer alimentos. Em alguns condomínios há o serviço opcional de contar com uma babá de prontidão para que os pais possam deixar o bebê ali durante um determinado período.

Back Office: Área de processamento e contabilidade que apoia e controla as operações realizadas pelas instituições financeiras.

Balanços: Parte do prédio que não tenha apoio no solo, localizada sobre recuos e passeios, como as sacadas.

Banco Central do Brasil (BC ou Bacen): Autarquia federal criada em 1964 que formula, executa e acompanha a política monetária, emite

o dinheiro brasileiro, organiza e disciplina o Sistema Financeiro Nacional e fiscaliza as atividades do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Banco Nacional de Habitação (BNH): Órgão, extinto em 1986, responsável pela fiscalização das atividades do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e substituído nessa função pelo Banco Central.

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.

Base: A parte do prédio que está ligada diretamente à via pública e por isto acomoda preferencialmente os acessos, lojas, portaria ou os estacionamentos.

Bear Market: Jargão americano indicador de pessimismo, para mercados em baixa.

Behavior: É termo utilizado para a comprovação da capacidade de pagamento por meio do histórico de pagamento das parcelas devidas rigorosamente nos prazos estipulados. Muitos bancos adotam esse mecanismo para aprovar o financiamento bancário de um imóvel. Ou seja, se o adquirente quitar as suas parcelas pontualmente

durante o período de construção, estará apto a ter o seu financiamento aprovado após o recebimento do imóvel.

Benchmark: Índice utilizado para comparar a lucratividade entre investimentos, produtos, serviços e taxas.

Benefícios fiscais: 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.

BNH: Sigla de Banco Nacional de Habitação.

Bolsa de Valores: Local que oferece condições e sistemas necessários para a realização de negociação de compra e venda de títulos e valores mobiliários de forma transparente. Além disso, tem atividade de auto regulação que visa preservar elevados padrões éticos de negociação, e divulgar as operações executadas com rapidez, amplitude e detalhes.

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.

Business Center ou Net Office: Espaço que oferece infraestrutura para o trabalho de escritó-

rio, como internet sem fio, computador, impressora e sala de reunião para receber visitantes. Pode ser localizado dentro do apartamento ou em área comum.

C

Cadastro: Documento com informações sobre a idoneidade do inquilino obtidas de serviços de proteção do crédito, como o Serasa, o Cadastro de Proteção ao Inquilinato e cartórios de protesto de títulos.

Cadastro de Imóveis: Registro público mantido pela prefeitura dos bens de 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 (CEF): 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.

Canteiros em produção: Quantidade de obras em andamento.

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

Capital de Risco: Aporte de recursos no capital de empresas normalmente jovens e não cotadas para permitir que comecem a se desenvolver ou que expandam.

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

Capitalização de juros: Acréscimo dos juros cobrados ao capital inicial e ao saldo devedor, provocando o cálculo de juro sobre juro, chamado juro composto ou capitalizado.

Carta de crédito: Documento concedido pelo banco (instituição financeira) ao pretendente de financiamento imobiliário com crédito já aprova-

do, 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, ofícios 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: matrícula, localização, dono, situação jurídica, histórico e todas as modificações pelas quais possa ter passado.

Cartório de Títulos e Notas: Entidade privada com reconhecimento público que guarda títulos

e documentos, faz registros públicos, lavra (redige) contratos, entre outras atividades.

Casa geminada: 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.

Cash Flow: Demonstração de entradas e saídas de recursos do caixa de uma empresa, repartição pública ou governo.

CAU: Sigla para Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil.

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 intervm no desenvolvimento urbano das cidades, de acordo com as diretrizes da Secretaria da Habitação.

Centralidade: É a capacidade de um espaço de concentrar atividades e movimento, caracterizando-se pela animação e relacionando-se com densidade, acessibilidade, diversidade, disponibilidade de infraestrutura e serviços.

Certidão: Documento expedido por determinado órgão, que garante a veracidade das informações nele contidas. As certidões podem ser solicitadas por qualquer pessoa mediante o pagamento de uma taxa.

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.).

Certidão negativa: Documento que comprova a existência ou não de ação civil, criminal ou federal contra uma pessoa.

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, direitos e/ou obrigações. Pessoa a quem se faz uma cessão.

CET (Custo Efetivo Total): É a soma dos custos cobrados na contratação de um empréstimo ou financiamento, representado através de um valor percentual. Este custo varia de acordo com o prazo, valor do empréstimo, IOF, entre outros. O Custo Efetivo Anual é informado através de uma taxa percentual mensal e anual e está disponível para todas as operações vigentes. O CET passou a ser divulgado em 03/03/2008, atendendo a resolução 3.517 do Conselho Monetário Nacional - CMN.

CH (Carteira Hipotecária): Linha de crédito habitacional criada pelo presidente Getúlio Vargas em 1936. Hoje possui regras de financiamento, prazo de pagamento e taxas de juros definidas pelas instituições financeiras.

Cidade informal: Espaço da cidade ocupado informalmente, à revelia das legislações urbanísticas existentes no restante da cidade.

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.

Coeficiente construtivo: Índice que define a quantidade de área que pode ser construída sobre cada lote, considerando a cidade existente e o seu crescimento.

COFECI: Sigla para 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 para 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 pagamento 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.

Comitê de investimentos: Órgão técnico-decisório do Fundo, responsável pela autorização de investimentos, desinvestimentos e chamadas de capital, bem como pelo acompanhamento das companhias investidas pelo Fundo. É composto por membros da equipe do administrador e dos principais cotistas. Pode também incluir pessoas de renomado conhecimento na área.

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

Companhia Aberta: Companhia com valores mobiliários registrados na CVM, admitidos à negociação no mercado de títulos e valores mobiliários, de bolsa ou de balcão. A CVM pode classificar as companhias de capital aberto em categorias, conforme as espécies e classes dos valores mobiliários por ela emitidos, negociados nesses mercados.

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: Contrato entre duas partes em que o vendedor se compromete a vender seu bem (imóvel ou móvel) e o comprador se compromete a comprá-lo nas condições acertadas. É também chamado contrato de compra e venda ou 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.

Concessão do direito real de uso: Significa dar o direito, a terceiros, de utilização de uma área pública.

CONDEPHAAT: Sigla para 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: Edifício ou conjunto de casas que forma um todo e divide as despesas comuns. Condomínio é também a maneira usual de se referir à taxa ou encargo de condomínio. A taxa de condomínio resulta do rateio das despesas comuns em uma divisão de acordo com as proporções, ou cota, de cada imóvel, como a água e a energia elétrica utilizadas nas áreas comuns, o salário dos funcionários e a manutenção de elevadores.

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; coproprietário. Maneira usual de se referir aos participantes de um condomínio.

Condôminos (Assembleia de): Reunião onde se tomam, entre outras, as decisões que tenham em vista assegurar a conservação e utilização das partes comuns do edifício.

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

Connect Laundry ou Lavanderia Wi-Fi: Mais comuns em edifícios voltados para solteiros ou jovens casais, nos quais os apartamentos não possuem área de serviço. O espaço oferece máquinas de lavar e secar em um ambiente com internet sem fio, para que o morador possa utilizar equipamentos eletrônicos enquanto aguarda o término do ciclo.

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 Com-

pra e Venda.

Construtora: Empresa responsável pela construção de determinado empreendimento.

Consultor imobiliário: Profissional da área de vendas do segmento imobiliário que detém conhecimento suficiente para desenvolver um relacionamento proativo 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 compram 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.

Contrato de administração de imóveis: Contrato onde um dos contratantes, mediante autorização, confere à outra pessoa a gestão de imó-

veis ou a direção de negócios relativos a seus interesses imobiliários, comprometendo-se a pagar uma taxa pelos serviços prestados.

Contrato de aluguel: Ver contrato de locação.

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: 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 mútuo: O mesmo que mútuo.

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 para 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 edifi-

cações e o zoneamento.

Convenção de condomínio: Contrato social do condomínio, que deve ser aprovado em assembleia 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: Cooperativa formada com o intuito de construir casas populares, a serem vendidas a seus associados, podendo para tanto efetuar operações creditórias.

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

Corpo: A parte do prédio onde ficam preferencialmente os apartamentos, consultórios, escritórios, dependendo da função do prédio.

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: O mesmo que Comissão. É a remuneração do corretor de imóveis.

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

CRECI: Sigla para Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Crédito Associativo: Modalidade de crédito com recursos do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS). Conta com as taxas mais baixas do mercado e é destinado ao financiamento de habitações populares.

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

Crédito Habitação: Crédito concedido pelas ins-

tituições bancárias para aquisição, obras, refinanciamento ou construção de casa própria (principal ou secundária).

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

Crédito Imobiliário: Crédito especializado, dirigido ao financiamento habitacional. Disponível em dois sistemas: a) SFH - Sistema Financeiro da Habitação: para operações de cunho social, voltado especialmente para classes sociais mais pobres; b) SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário: para operações de cunho comercial, subordinado às taxas de mercado, podendo constituir garantias sob a forma de hipoteca ou alienação fiduciária do imóvel financiado.

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

Credor: O titular do crédito. Quem tem o direito de exigir o cumprimento de uma dívida pelo devedor. Ou seja, aquele a quem deve ser feito o pagamento de uma dívida, por lhe pertencer o crédito.

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.

CVM: Sigla para Comissão de Valores Mobiliários. É uma entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, com personalidade jurídica e patrimônio próprios, dotada de autoridade administrativa independente, ausência de subordinação hierárquica, mandato fixo e estabilidade de seus dirigentes, e autonomia financeira e orçamentária.

D

Dação: Entregar ao credor uma coisa em pagamento de outra, como um imóvel em lugar de dinheiro, para saldar uma dívida.

Debênture: Valor mobiliário, emitido pelas sociedades por ações que asseguram, a seu titular, um direito de crédito contra a companhia emissora, nas condições constantes da escritura de emissões e do certificado, quando este for emitido.

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.

Demanda habitacional prioritária: Parcela da demanda por Habitação de Interesse Social cuja renda é inferior a cinco salários mínimos e que

deverá ser atendida pelo Poder Público com implantação dos programas institucionais mediante uma política subsidiada.

Demolição: Derrubamento de uma edificação.

Densificação: Quantidade de pessoas prevista para morar ou trabalhar nas diversas zonas da cidade.

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.

DEPAVE: Sigla para 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 arbórea - tanto de áreas públicas como privadas. Realiza pesquisas, fornece orientação técnica, administra parques municipais e também cuida da preservação da fauna silvestre. Atende denúncias de corte irregular de árvores e perigo de queda, além de responder pela normatização de procedimentos na área e liberar áreas para edificação.

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.

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.

Derrubamento de uma edificação: Demonstração contábil constante das demonstrações financeiras destinada a evidenciar a composição do resultado formado num determinado período de operações da empresa.

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.

DFI: Sigla para Seguro de danos físicos ao imóvel. Apólice obrigatória, como a de Morte e Invalidez Permanente (MIP), quando se contrai financiamento com uma instituição financeira. O DFI, que cobre danos causados por incêndio, inundação, etc., é pago em parcelas ao longo de todo o financiamento.

Dia da Medida: Data reservada especialmente para medição do seu imóvel. Nesta ocasião, o proprietário do imóvel ou os profissionais da escolha do mesmo poderão tirar as medidas exatas do imóvel. Essa medição ocorre em dia e hora marcada.

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

Disco: Espaço com iluminação e estética similares ao de uma boate, que pode ter como itens mesa de som para DJ, pista de dança, globo, luzes, bar e sofás. É diferente de um salão de festas tradicional.

Dispositivos de controle: Instrumentos que controlam a capacidade de construção no lote. Abrangem: Índice de Aproveitamento, Solo Criado e Quota Ideal; Regime Volumétrico; Recuo de Ajardinamento e Viário; Garagens e Estacionamentos.

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.

Dividendo: Valor distribuído ao acionista como participação nos resultados da companhia.

Divulgação de Informações: Medida impositiva dos órgãos oficiais reguladores dos mercados de capitais, que obriga a companhia à divulgação de todas as informações relevantes, boas ou

más, que possam influenciar uma decisão de investimento naquela companhia.

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.

DPH: Sigla para 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.

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 termo acústico. Em relação às paredes de alvenaria, apresenta maior flexibilidade para instalações elétricas, colocação rápida (placas pré-fabricadas) e limpeza na obra,

entre outras vantagens.

Due Dilligence: Trata-se do processo de auditoria feito na empresa (ou fundo) candidata(o) a receber investimento de risco, podendo inclusive ser conduzido por auditores independentes contratados pelos investidores. A due diligence geralmente contempla aspectos técnicos, gerenciais e legais.

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.

Edificações inventariadas: Aquelas relacionadas para futuro tombamento.

Edificações tombadas: Aquelas que integram o Patrimônio Cultural e são protegidas por força de lei.

Edifício: Construção verticalizada composta por unidades destinadas a diversos fins, como residencial (apartamentos), comercial (escritóri-

os), de hospedagem (flats e hotéis), entre outros.

Elementos matriciais: Característica de um prédio (localização, etc.) que permitem a sua identificação.

Emissão: Colocação de dinheiro ou títulos em circulação.

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.

Empreendimento de impacto urbano: Aquele que produz impacto na cidade e, portanto, precisa atender condições especiais para ser executado.

Empreendimento pontual: Tipo de Projeto Especial que se refere a um único imóvel, que por suas características diferenciadas (topografia, vegetação etc.), ou por tratar-se de atividades causadoras de incômodo, necessitam de avaliação prévia quanto ao cumprimento das normas vigentes e o atendimento de condicionantes.

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.

Encargo mensal: O que é obrigatório pagar mensalmente. Nos financiamentos imobiliários, o encargo é a parcela de amortização e os juros mensais pagos nas prestações somados às parcelas dos seguros MIP e DFI.

EnCert: Para uma empresa, a liquidez equivale à seguinte conta: disponibilidades realizáveis a curto prazo (inferior a 180 dias).

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 numeração 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 assembleia 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.

Espaços abertos: Lugares onde as pessoas podem se divertir, passear, buscar atendimento médico, comprar ou vender e aprender. Podem ser constituídos por áreas verdes (praças e parques) ou por edificações, como um shopping, um teatro ou mesmo um estádio de futebol.

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 frequentemente 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.

Estoques construtivos públicos: Quantidade de metros quadrados, para fins de edificação, que vai estar disponível num determinado quarteirão e que os proprietários de terrenos vão poder comprar do Município através do instrumento Solo Criado.

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: Cumprimento de penalidades e sanções ou cobrança do que está previsto em contrato.

Execução extrajudicial: Processo de aplicação das penalidades previstas em contratos sem recorrer à Justiça. A execução fica sob a responsabilidade de um agente fiduciário.

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.

Family Room: Ver family space.

Family Space: Espaço é destinado ao convívio em família dentro do apartamento ou numa área de lazer comum. Os itens que o compõem são bastante variados, podendo incluir sofá, mesa, terraço, churrasqueira, acesso à cozinha, home theater e telão. Antigamente conhecido como sala de TV.

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.

FCVS: Sigla para Fundo de Compensação das Variações Salariais. Fundo que pagava o saldo residual de contratos imobiliários assinados até 1993.

FGTS: Sigla para 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 medi-

ante 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, desti-

nado à prática de exercícios físicos.

Flat: 1. Edifício com administração pára-hoteleira, que oferece a seus moradores e hóspedes, infraestrutura 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: 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.

Foro contratual: Aquele estipulado no contrato para decidir controvérsias que surgirem entre os contratantes. Também é conhecido como foro do contrato.

Fração autônoma: As diversas partes em que o edifício foi dividido, através da propriedade horizontal (podem ser casas, garagens, lojas, etc.).

Fração ideal: Coeficiente 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.

Função social da propriedade: Direito da cidade sobre os espaços privados.

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: Entidade financeira que, pela emissão de título de investimento próprio, o Certificado de Investimento, denominado em quotas, concentra capitais de inúmeros investidores para aplicação em carteiras diversificadas de títulos, valores mobiliários, instrumentos financeiros, derivativos ou commodities negociadas em bolsas de mercadorias e futuros.

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 depositado sem uma conta específica do condomínio, que podem ser mobilizados para realização de obras de conservação ordinária e extraordinária, bem como execução de benfeitorias nas partes comuns do condomínio.

G

Garage Band: Espaço para a prática de instrumentos musicais. Pode ter uma estrutura de estúdio e instrumentos à disposição. Possui isolamento acústico.

Garantia: 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.

Golf Putting Green ou Putting Green: Área gramada para jogadas curtas de golfe. Seu tamanho pode variar de 4 a 30 metros quadrados e inclui um número variado de buracos, em terreno com alguns desníveis.

Governança Corporativa: Práticas e relacionamentos entre Acionistas/Cotistas, Conselho de Administração, Diretoria, Auditoria Independente e Conselho Fiscal, com a finalidade de otimizar o desempenho da empresa e facilitar o acesso ao capital. Estas práticas abrangem os assuntos relativos ao poder de controle e direção de uma empresa, bem como as diferentes formas e esferas de seu exercício e os diversos interesses que, de alguma forma, estão ligados à vida das sociedades comerciais.

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 réguas de madeira fixadas, como arremate, nas testas do respectivo vão.

Guidance: Informação, normalmente divulgada por um diretor de uma companhia, indicativa da projeção de seus lucros futuros. Pode ser positiva ou negativa, e é do interesse especial para analistas, porque é indicador confiável do desempenho futuro da companhia. Pode exercer influência nas recomendações de retenção, de compra ou de venda da ação da companhia.

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.

IAB: Sigla para Instituto dos Arquitetos do Brasil.

IGP-M: Sigla para 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.

Impacto: Conceito utilizado para medir os efeitos – positivos ou negativos – que a instalação de

determinada atividade trará a um bairro ou rua.

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: Chamado em uns municípios de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e em outros de Imposto de Transmissão Intervivos, é uma taxa proporcional ao valor de um imóvel ou direitos reais sobre bens imóveis, cobrada pela prefeitura toda vez que há alteração na propriedade.

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

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 para 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 com-

põem. 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.

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 consequente 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 corre-

ção 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 (garagens subterrâneas), iniciasse os trabalhos de escavação e fundações. Esta fase pode se estender por um período de 4 a 6 meses, porque exige trabalho meticuloso, 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.

Investidor Institucional: Instituição que dispõe de recursos destinados à reserva de risco ou de patrimônio. São representados primordialmente pelas companhias seguradoras, de previdência privada, fundos de pensão, caixas de pecúlio, bancos e algumas outras instituições financeiras.

Investidor Qualificado: Critério estabelecido pela CVM para investimento em Fundos Fechados. Podem ser todos os investidores institucionais e por investidores pessoas físicas que comprovem ter um patrimônio elevado, estabelecido periodicamente também pela CVM.

IOF: Sigla para Imposto Sobre Operações Financeiras: 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.

IPCA: Sigla para 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).

IPTU: Sigla para 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.

ITBI: Sigla para 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.

J

JK: Apartamento com duas peças. Uma abrange quarto, sala e cozinha. A outra peça é o banheiro.

Joint venture: União de risco. Contrato entre partes para, em associação, desenvolver um projeto. Não configura uma fusão ou incorporação.

Juízo arbitral: Órgão julgador criado pela vontade das partes para resolver litígios de direitos patrimoniais que admitem transação.

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

Juro bancário: Juro que o banco cobra do tomador de dinheiro por empréstimo.

Juro composto: Juro acrescentado a uma parcela que já contém outros juros, determinando novo patamar para o cálculo da parcela seguinte. Os juros compostos ou capitalizados são usados em praticamente todos os empréstimos, financiamentos e compras a prazo.

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.

K

Kitnet: Apartamento de um quarto ou quarto-e-sala com cozinha reduzida.

L

Laje boc: Pré-fabricação de lajes em canteiro de obra. Essas lajes são moldadas umas sobre as

outras na horizontal, economizam espaço no canteiro e aumentam a produtividade. Nelas também são inseridas caixas e tubulações de elétrica.

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: 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 n.º 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 selecio-

nar 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 judiciante 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.

Liquidez: 1. Capacidade de comprar ou vender um investimento com o mínimo de esforço, sem afetar seu preço; 2. Capacidade de converter um investimento em dinheiro; 3. Disponibilidade de ativos líquidos, especialmente em relação a compromissos de curto prazo.

Locação de imóveis urbanos: Contrato pelo qual alguém cede à outra pessoa, mediante remuneração (pagamento de aluguel), o uso do imóvel (terreno, casa, apartamento ou sala) destinado à moradia ou ao comércio e indústria, não importando a localização do imóvel.

Locação imobiliária: Ver aluguel.

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 ter-

mos 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 duplex, 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.

Lotear: Repartir uma área em conjuntos de lotes (quarteirões) limitados por vias públicas (ruas, avenidas etc.) e com locais destinados para praça e escola.

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.

Lugares de interesse ambiental: Locais da cidade situados ou não em Áreas Especiais, onde ocorre um conjunto de elementos culturais ou naturais relacionados entre si e que por seu valor são passíveis de uma ação de preservação.

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. Unidade padrão do Sistema Internacional (SI).

Maquete: Miniatura representativa de um projeto arquitetônico.

Maquete eletrônica: Reprodução digital de determinado espaço ou edificação em terceira dimensão.

Market timing: Avaliação do momento em que se deve comprar ou vender investimentos financeiros, em face de fundamentos que aconselhem a execução de uma decisão. Os fundamentos mais avaliados são a força da economia e a tendência da taxa de juros, ou a tendência dos preços das ações e os volumes de negócios com ações. Em outros mercados, indicações técnicas adquirem importância específica.

Matrícula do imóvel: Número de registro do imóvel no cartório, o mesmo desde sua construção.

Maturação: Evolução de um investimento desde a aquisição até a fase em que gera rendimentos compensadores.

Mediadores imobiliário: 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 de vendas: Ver memorial descritivo.

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.

Mercado de capitais: Segmento do mercado financeiro onde se realizam as operações de compra e venda de ações, títulos e valores mobiliários, efetuadas entre empresas, investidores e/ou poupadores, com intermediação obrigatória de instituições financeiras do Sistema de Distribuição de Títulos e Valores Mobiliários, componente do SFN - Sistema Financeiro Nacional.

Metro quadrado: Ver M².

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

MIP: Sigla para Morte e Invalidez Permanente. Apólice obrigatória, como a de Danos Físicos ao Imóvel (DFI), ao se contrair financiamento com uma instituição financeira. Se duas pessoas contraíram um financiamento imobiliário e uma delas morre ou fica incapaz para o trabalho, a companhia seguradora paga o saldo devedor proporcionalmente.

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 recusa 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: 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.

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 contratos de financiamento imobiliário são um exemplo de mútuo.

N

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).

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.).

Novo Mercado: Segmento de listagem destinado à negociação de ações emitidas por empresas que se comprometem, voluntariamente, com a adoção de práticas de governança corporativa e disclosure adicionais em relação ao que é exigido pela legislação.

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.

Oferta Pública: Distribuição de títulos e valores mobiliários junto ao público investidor. Colocação junto ao público de determinado número de ações de uma companhia.

OMC: Sigla para Organização Mundial de Comércio. Organismo de fomento ao comércio internacional, com sede em Genebra, na Suíça, que se ocupa das normas que regem o comércio entre os países, através de acordos comerciais negociados e assinados pela grande maioria dos países que participam do comércio mundial, e ratificados por seus respectivos parlamentos, com regras estabelecidas a partir de negociações entre os países membros, e decisões referendadas pelos governos desses países.

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 às suas necessidades e estilo de vida.

Operações concertadas: Acordos onde se estabelecem os compromissos de cada um dos parceiros envolvidos nos Projetos Especiais de Empreendimentos de Impacto Urbano.

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

Padrões urbanísticos: Representações quantitativas da ordenação do espaço urbano no que concerne ao regime urbanístico e aos equipamentos urbanos estabelecidos, com vistas ao adequado relacionamento das edificações com o local onde se encontram.

Paisagem urbana: Conjunto dos elementos, edificados ou não, resultantes da aplicação das regulamentações e das sucessivas transformações ao longo do tempo, que definem o caráter de um local dentro de uma cidade.

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

PARSOLO: Sigla para 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: Divisão dos bens da herança.

Patrimônio ambiental: Abrange tanto o meio natural, como qualquer manifestação material ou imaterial que seja representativa do homem e da

cultura.

Patrimônio cultural: Conjunto de bens imóveis de valor significativo (prédios, praças, parques, ambiências, sítios e paisagens), e manifestações culturais que conferem identidade a estes espaços.

Patrimônio Líquido: Contabilmente é representado pela diferença entre o ativo e o passivo de uma empresa ou de um Fundo. Mais especificamente em um Fundo, também representa a totalidade das quotas. Em um Fundo de Capital de Risco, o ativo é composto por participações acionárias em empresas, debêntures ou bônus de subscrição, caixa e aplicações em renda fixa. O passivo representa o que o Fundo provisiona para pagamento de taxas de administração, de performance, de auditoria, de custódia, dentre outros.

Patrimônio natural: Conjunto de elementos da paisagem natural do sítio de um município, englobando a flora e a fauna, cuja preservação é imprescindível pelo seu significado para a identidade do mesmo.

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

PCR: Sigla para Plano de Comprometimento de Renda. Plano utilizado em financiamentos imobiliários que limita a no máximo 30% o emprego da renda familiar nas prestações.

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.

Período de Investimento: Prazo estipulado no regulamento do Fundo para que os investimentos nas empresas sejam realizados. Findo este prazo, não podem ocorrer novos investimentos, mas sim as maturações e as alienações destas participações nas empresas investidas. Caso o capital comprometido pelo investidor não seja alcançado, o fundo vai ter um patrimônio investido menor do que o comprometido.

Período de silêncio: Período de tempo que antecede os lançamentos de ações por oferta pública ou divulgações de informações relevantes (resultados trimestrais ou anuais), durante o qual não é permitida qualquer manifestação na imprensa, até a publicação do anúncio de encerramento por parte da companhia emissora, do ofertante, das instituições financeiras intermediárias e de qualquer pessoa envolvida ou a publicação do fato relevante.

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.

PES/CP: Sigla para Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional. Plano que estabelecia o reajuste de prestações de financiamentos imobiliários do SFH de acordo com o reajuste salarial concedido à categoria profissional do mutuário. Foi adotado de 1984 a 1993.

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: Pesquisa 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.

Pet Garden: Ver pet space.

Pet Place: Ver pet space.

Pet Space: Espaço destinado aos animais, que pode ser desde uma simples área de lazer e passeio, até um local com infraestrutura para banho, tosa e demais cuidados característicos de um pet shop. Em alguns condomínios, há a possibilidade de contar com um profissional para exercer essa atividade, mediante pagamento. Em outros, o dono do animal utiliza o espaço para ele mesmo executar as tarefas.

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

Piscina semiolímpica: 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.

Pizza Place: Local em área comum dotado de forno para o preparo de pizzas, com mesas e cadeiras para receber convidados.

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.

Posse: Detenção de uma coisa em nome próprio.

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.

Poupança-Condomínio: 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: 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 à construção.

Prazo de financiamento: Período de tempo convencionado para a realização de um financiamento.

Prazo do empréstimo: Período que decorre entre a constituição e a extinção da dívida.

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. Por exemplo: pagamento das prestações de um financiamento imobiliário.

PROCON: Sigla para 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.

Produto: Qualquer bem móvel (carro, eletrodoméstico) ou imóvel (casa, terreno, apartamento).

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: Projeto elaborado por um arquiteto para dar forma arquitetônica a todos os elementos de uma edificação, obedecendo às 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: 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: Estudo planejado, com plantas, desenhos, relação de materiais e outros detalhes necessários à execução das instalações de 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 imobiliário: Empreendimento imobiliário a ser realizado dentro de determinado esquema.

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.

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

Propriedade: 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: 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.

Proprietário: Aquele que possui os direitos sobre determinada propriedade. Ver propriedade.

Proteção contratual: A garantia de igualdade nas contratações, possibilitando a modificação ou a supressão de cláusulas contratuais que provoquem desequilíbrio entre o consumidor e o for-

necedor, ou que prejudiquem uma das partes. Tal garantia é fornecida, por exemplo, pelo Código de Defesa do Consumidor.

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.

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

Quota: Ativo que representa a menor parcela do capital do fundo. Somando-se todas as quotas, tem-se o patrimônio do fundo. Parte ideal de um fundo ou clube de investimento, cujo valor é igual à divisão de seu patrimônio líquido pelo número existente de quotas.

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, boias 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.

Reaproveitamento de entulho: Separação, armazenamento e trituração do entulho para ser reaproveitado e adicionado em argamassas.

Recebível: Certificados de recebíveis imobiliários. Securitização.

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

Referência de nível (RN): Ponto do terreno natural a partir do qual se mede a altura do prédio.

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.

Regime urbanístico: Conjunto de normas sobre densidade, atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento com vistas a regular o uso e ocupação do solo urbano.

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.

Relatório anual: Conjunto de informações que os administradores das companhias fornecem à

acionistas, analistas de investimentos, credores e comunidade em geral. O relatório anual abrange, em tese, os seguintes documentos da administração: a) relatório da administração; b) demonstrações financeiras, com notas explicativas; c) parecer do Conselho Fiscal; d) parecer do auditor independente. É instrumento com forte poder de comunicação, por ser mais descritivo e menos técnico do que os demais documentos. No relatório anual se pode prestar contas dos atos praticados e apresentar perspectivas sobre desempenhos futuros das companhias.

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 negócio jurídico (ato, contrato ou sentença), com a consequente perda da sua eficácia.

Rescisão contratual: Extinção do vínculo contratual existente. Ver rescisão.

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 – pre-

servando 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.

Reuso de água: Sistema em que se realiza um tratamento de águas cinzas e pluviais. Com as novas tecnologias disponíveis, tais águas podem ser totalmente reaproveitadas de modo não potável ou até mesmo potável para os mais diversos usos.

Revenda: Ato ou efeito de revender. Ou seja, vender um bem móvel ou imóvel que se comprou.

Revisional: Ver ação revisional de aluguel.

S

SAC (1): Sigla para 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 para 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.

Saldo residual: 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.

SAM: Sigla para Sistema de Amortização Misto. Modo de cálculo de prestações de financiamen-

tos que utiliza a média aritmética da prestação calculada pela Tabela Price e pelo Sistema de Amortização Constante.

SECOVI: Sigla para 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 danos físicos ao imóvel (DFI): Apólice obrigatória, junto com a de morte e invalidez permanente (MIP), quando se contrai financiamento com uma instituição financeira. O DFI, que cobre danos causados por incêndio, inundação etc., é pago em parcelas ao longo de todo o financiamento.

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 de morte e invalidez permanente: Ver MIP.

Seguro-fiança: Uma das formas de garantia em contratos de locação. Produto oferecido por uma

seguradora que 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 para 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 para 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.

Sinal: Ver arras e entrada inicial.

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 de informações geográficas (geoprocessamento): Sistema informatizado que permite associar elementos gráficos da cidade.

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.

Sistema Fotovoltaico: Sistema de energia solar usada para iluminação dos empreendimentos. Consiste na colocação de postes com painéis solares que acumulam energia durante o dia para ser usada no período da noite.

Sistema Francês de Amortização: O mesmo que Tabela Price.

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 Sócolo.

Solo criado (SC): Um dos instrumentos urbanísticos de intervenção no solo urbano para o cumprimento da função social da cidade. Consiste na oferta pelo município de estoques construtivos públicos em determinadas áreas da cida-

de com infraestrutura disponível, onde se pretende induzir o crescimento.

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.

Subscrição de Ações: Lançamento de novas ações por uma sociedade anônima, com a finalidade de aumentar o capital e obter os recursos necessários para investimento.

Subscrição de Quotas: Ato de comprometimento de investimento máximo por parte do investidor. A subscrição das quotas acarreta em sua integralização (não necessariamente em sua totalidade) durante o período de investimentos do Fundo.

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.

Tag Along: Direito que garante aos acionistas minoritários, no caso de venda do controle da companhia, as mesmas condições de oferta

dadas aos controladores. Em caso de privatização, por exemplo, os acionistas minoritários teriam direito a receber por suas ações o mesmo prêmio pago em leilão aos controladores. Este direito foi retirado da Lei das Sociedades Anônimas na reforma de 1997, com o objetivo de facilitar o processo de privatizações.

Taxa: Tributo ou imposto cobrado como remuneração de serviços específicos prestados ao contribuinte, ou postos à disposição deste.

Taxa de administração: Taxa cobrada pela instituição gestora pela administração de um fundo de investimento. É cobrada para suprir as despesas operacionais, correntes, relativas à gestão do portfólio do Fundo. Incluem-se nestas despesas a remuneração da equipe de analistas, despesas de viagens, escritórios e instalações necessárias para um corretor.

Taxa de câmbio: Valor de uma moeda estrangeira com a finalidade de compra e venda.

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 de ocupação (TO): Um dos elementos que definem a volumetria da edificação, é o percentual das áreas que podem ser ocupadas e as que devem ficar livres no lote.

Taxa efetiva: Taxa resultante da aplicação periódica do juro previsto na taxa nominal. Por exemplo, existe uma taxa nominal de 12% ao ano e, no

caso, a taxa efetiva será de 1% ao mês. Como a aplicação desse percentual é feita mês a mês, juro sobre juro, a taxa total, no final de um ano, não será mais os 12% contratados, e sim 12,68%.

Taxa nominal: Taxa de juro firmada em contrato que se acrescentará às prestações. Nos contratos de financiamento imobiliário pelo SFH, por exemplo, a taxa nominal máxima é de 12%. Ver taxa efetiva.

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 microrganismos.

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 pequena cadeira 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.

TR: Sigla para Taxa Referencial. Taxa 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.

Transferência de potencial construtivo: Um dos instrumentos urbanísticos de intervenção no solo para cumprimento da função social da cidade, consiste na transferência do Índice de Aproveitamento das áreas atingidas por desapropriações (praças, escolas, alargamentos de ruas etc.) ou tombamento (bens a preservar) para outro terreno como forma de pagamento pelo Poder Público.

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: Expressão originada nos EUA que 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, presumindo 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: (i) 10 anos, entre presentes (quando o dono ou o procurador do imóvel tem conhecimento da presença de outra pessoa no imóvel); (ii) 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 dado a uma pessoa de usar um bem que não é seu e usufruir os frutos - aquilo que esse bem produz. Caso se trate de imóvel, o usufruto deve ser inscrito no Cartório de Registro de Imóveis.

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 comprometido: Valor máximo que o investidor se compromete a integralizar no Fundo, integralização esta que se dará conforme forem sendo feitas as chamadas de capital pelo administrador, mediante aprovação do Comitê de Investimentos do Fundo. Estas chamadas de capital têm que ocorrer no período de investimentos do Fundo.

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

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.

Valor locativo: Valor estimado do aluguel de um imóvel.

Valor mobiliário: Todo investimento em dinheiro ou em bens suscetíveis de avaliação monetária, realizado pelo investidor em razão de uma captação pública de recursos, de modo a fornecer capital de risco a um empreendimento, em que ele, o investidor, não tem ingerência direta, mas do qual espera obter ganho ou benefício futuro.

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.

Velocidade de vendas: Índice calculado a partir da relação entre o número de unidades disponíveis e o número de vendas efetuadas dentro de um período.

Vendas contratadas: Valor total de todos os contratos das vendas de unidades assinados em determinado período, incluindo unidades novas e em estoque.

VGV: Sigla para Valor Geral de Vendas. Valor calculado por meio da soma do preço unitário de venda de todas as unidades lançadas.

Vício oculto: Defeitos que não podem ser

detectados na vistoria, decorrentes de defeitos construtivos, peças e materiais.

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.

Volume superior: Parte destinada à casa de máquinas dos elevadores, central de ar condicionado ou outros equipamentos de apoio, que normalmente são localizados na área superior do prédio.

Walking Distance: Distância que pode ser percorrida a pé do edifício até os principais pontos de interesse, como shoppings, supermercados, estações de metrô e parques.

Z

Zangão: Jargão do mercado para corretor que opera com títulos e ações, sem ser credenciado.

Zerar: 1. Liquidar uma posição em títulos ou obrigação de pagar. 2. Reduzir conta corrente a saldo igual a zero.

Zonas de uso: Divisão da cidade em áreas, tendo em vistas as tendências e potencialidades, para fins de localização das atividades.

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.

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.

As conceituações e/ou explicações dos verbetes (termos, palavras e expressões) que constituem este dicionário são resultado de ampla pesquisa nas diversas fontes citadas e minuciosa edição dos dados levantados. Contudo, seu caráter é meramente informativo e a Rankim não se responsabiliza pela precisão ou total veracidade dos conceitos e explicações apresentados.



Rankim

Você à frente

A Rankim é uma empresa especializada em Gestão Comercial Imobiliária. Nascemos com o objetivo de ajudar corretores, imobiliárias, construtoras e compradores a fecharem mais e melhores negócios através da internet.

Desenvolvemos uma plataforma digital revolucionária no mercado imobiliário que busca integrar vendedores e compradores e facilitar as transações imobiliárias, incluindo um robusto sistema ERP e recursos de gamificação para premiar os melhores corretores.

Produzimos materiais de qualidade e conteúdo educativo para auxiliar corretores na venda de imóveis, orientação de seus clientes, aproveitamento de oportunidades, aumento de produtividade, trabalho com qualidade e domínio do mercado imobiliário.

Conheça mais sobre a Rankim em [nosso site](#).

Aprenda mais sobre o mercado imobiliário em [nosso blog](#).

Acompanhe-nos nas mídias sociais e receba todas as novidades: [Twitter](#), [Facebook](#) e [Google+](#).