

A portrait of Ricardo Martins, a man with dark hair and a beard, wearing a suit jacket and a light-colored shirt. The image is overlaid with a blue tint. In the top right corner, the name 'RICARDO MARTINS' is written in white, uppercase letters. A vertical gold bar is on the right edge of the image.

RICARDO
MARTINS

GLOSSÁRIO

A

AÇÃO DE DESPEJO

Ação judicial pela qual o proprietário de um imóvel alugado pretende obter a desocupação do referido imóvel de forma compulsória, ou seja, baseada em motivos explicitados em lei e independente da vontade do locatário.

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.

AD CORPUS

Forma ou estado em que se encontra. Termo utilizado para representar que a venda cujo preço foi estipulado sobre a propriedade como um todo, no mesmo estado em que se encontra.

AD MENSURAM

Por medida. Termo utilizado para representar que o preço de venda foi estabelecido com base na exata área do imóvel.

ADMINISTRADORA CONDOMINIAL

Empresa que presta serviços de administração de imóveis em condomínio, apoio aos termos legais, administrativos e auxílio à administração de pessoal.

AGENTE FINANCEIRO

Instituição pública ou privada pertencente ao Sistema Financeiro Nacional. Sua função é coletar, intermediar e aplicar recursos financeiros próprios ou de terceiros, com autorização do Banco Central do Brasil.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Ocorre quando se compra o imóvel através de um financiamento ou parcelamento, e o imóvel fica em garantia para o pagamento da dívida. O devedor detém a posse direta do bem, para seu uso, e o credor detém a posse indireta do bem, que fica em seu domínio. Depois de quitar o empréstimo, o comprador adquire a propriedade definitiva. A maioria dos financiamentos habitacionais com contratos recentes utilizam a alienação fiduciária no lugar da hipoteca.

ALVARÁ JUDICIAL

O alvará judicial consiste em uma ordem (documento), judicial ou administrativa, concedendo a alguém o direito de levantar certa quantia ou praticar determinado ato, quando este, provar ser merecedor do direito ali previsto.

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Documento emitido por órgão público competente que autoriza a incorporação e/ou construção de projeto arquitetônico.

ALVENARIA

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

AMORTIZAÇÃO

Pagamento realizado para reduzir uma dívida. No geral, a amortização é feita por um percentual das parcelas que compõem as prestações do financiamento.

ANUENTE

Aquele que está de acordo, concorda.

APARTAMENTO DE COBERTURA

Apartamento do último andar de um prédio, construído sobre a laje de cobertura do mesmo. No geral é dúplex e inclui uma parte ao ar livre, destinada ao lazer dos moradores. Pode também ser linear, onde o apartamento e a área livre descoberta são no mesmo piso não existindo dois pavimentos ou top house, que possui dois pavimentos e sua área social (salas e cozinha) são no primeiro pavimento junto com a área livre descoberta, e os quartos (área íntima), no segundo pavimento.

APARTAMENTO DUPLEX

Tipo de apartamento que tem dois andares.

APARTAMENTO TRÍPLEX

Apartamento com três andares ou pisos.

APART-HOTEL

Prédio de apartamentos com serviços de hotelaria, tais como refeitório, lavanderia etc. No geral, o que diferencia o apart-hotel dos hotéis é a presença de cozinha, mesmo que conjugada.

ÁREA COMPUTÁVEL

Áreas que devem ser consideradas em um projeto visando o máximo aproveitamento permitido para construção em um terreno.

ÁREA COMUM

Área de um condomínio que pode ser utilizada por todos os moradores. São elas corredores, hall de entrada, circulação da garagem, portaria, salão de festas e locais de lazer.

ÁREA DE CONSTRUÇÃO

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

ÁREA EDIFICADA

Área total coberta de uma edificação, exceto, as áreas de poços, vazios e algumas saliências (marquises) com exceção da área do poço do elevador, que deverá ser considerada no cálculo da área edificada de um único andar.

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL

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

ÁREA PRIVATIVA

É a área individual e particular de cada unidade residencial utilizada apenas pelo proprietário de um imóvel multifamiliar como prédio de salas e lojas, apartamentos ou um condomínio residencial. Na maioria dos casos conta-se inclusive a área ocupadas por paredes.

ÁREA ÚTIL

Soma das áreas internas de cada cômodo do imóvel, de parede a parede, sem contar sua espessura. No passado era denominada “área de vassoura”.

ARRENDAMENTO

Contrato pelo qual alguém cede à outra pessoa, por determinado período de tempo e preço, o uso e gozo de um bem não fungível, geralmente imóveis.

ARRESTO

Aprensão de bens não litigiosos (que não depende de sentença) por decisão judicial.

AVALIAÇÃO

Atividade que envolve a determinação técnica do valor (preço) de mercado do imóvel, com base na análise de suas características.

AVERBAÇÃO

Anotação realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis de qualquer alteração referente ao proprietário (pessoal) ou ao imóvel (real).

B

BENFEITORIAS (ALUGUEL)

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

BENFEITORIAS

Obras ou reparos realizados em um imóvel a fim de melhorar seu estado.

C

CADASTRO DE IMÓVEIS

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

CARTA DE CRÉDITO

Documento que concede o empréstimo de determinada quantia. No geral, tem validade de 30 dias a 90 dias, podendo ser prorrogado.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Órgão onde são cadastrados todos os imóveis de determinada região. Nele é possível solicitar todas as informações a respeito de cada imóvel matrícula, localização, dono, situação jurídica, histórico de todas as modificações e proprietários que possa ter tido.

CARTÓRIO DE TÍTULOS E NOTAS

Entidade privada com reconhecimento público que guarda títulos e documentos, faz registros públicos e lavra (redige) contratos e escrituras.

CAUÇÃO

Depósito de valor como garantia do cumprimento de um contrato.

CEDENTE

Aquele que cede ou faz cessão.

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Documento expedido por um Cartório de Registro de Imóveis, onde é possível verificar a descrição do imóvel e seu titular/proprietário. Essa certidão pode ser requerida por qualquer pessoa mediante pagamento de uma taxa.

CERTIDÃO

Documento expedido por um cartório, no qual é possível garantir a veracidade das informações pessoais (certidão de nascimento/certidão de casamento) quanto para o imóvel (matrícula do imóvel).

CESSÃO DE DIREITOS

Transferência de direitos e obrigações de uma pessoa para outra, através de um acordo celebrado entre ambas as partes.

CESSÃO

Transferir, emprestar ou locar um bem a outra pessoa que é proprietário ou titular.

CESSIONÁRIO

Beneficiário de uma cessão, aquele a quem se faz uma cessão.

CMI SECOVI

Associação de classe fundada com o objetivo de corresponder os interesses e auxiliar na organização, evolução e capacitação do mercado imobiliário.

COAF - CONSELHO DE CONTROLE DE ATIVIDADES FINANCEIRAS

Trata-se de uma entidade do Ministério da Fazenda, criada como uma Unidade de Inteligência Financeira (UIF) que atua na prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro, segundo a Lei 9.613 de março de 1998. O COAF atua no território brasileiro, mas se interliga com os vários órgãos internacionais.

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

O Código visa garantir, para seus usuários, a qualidade das edificações e instalações, definindo parâmetros de segurança, conforto ambiental, higiene, salubridade, harmonia estética, acessibilidade, entre outras determinações para serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução e manutenção do empreendimento.

COFECI - CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

É um órgão fiscalizador da profissão em âmbito federal, criado pela necessidade de organizar a categoria e impedir o mau exercício da atividade profissional.

COMISSÃO

Pagamento recebido pelo corretor de imóveis, como intermediário na transação imobiliária.

COMPROVAÇÃO DE RENDA

Exigência de uma instituição financeira, para que o pretendente ao financiamento imobiliário, comprove com documentos (holerite, carteira de trabalho, declaração de Imposto de Renda e etc) que ganha o suficiente para arcar com as parcelas em questão.

CONDIÇÃO DE COMPRA E VENDA

Parte do contrato de compra e venda em que 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.

CONSÓRCIO

Consórcio é a modalidade de compra baseada na união de pessoas físicas ou jurídicas - em grupos, com a finalidade de formar poupança para a aquisição de bens móveis, imóveis ou serviços. A formação desses grupos é realizada por uma Administradora de Consórcios, autorizada e fiscalizada pelo Banco Central do Brasil.

CONDÔMINO

Dono, juntamente com outros; coproprietário. Maneira usual de se referir aos membros de um condomínio.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL

Ato pelo qual há a reunião da mesma pessoa das qualidades de possuidor e de proprietário. Ocorre quando o credor, então possuidor indireto do imóvel, torna-se também possuidor direto, em razão da inadimplência do devedor.

CONSTITUTO POSSESSÓRIO (CLÁUSULA CONSTITUTI)

Ocorre a transferência da propriedade, mas não a tradição da coisa. O alienante permanece exercendo a posse, porém não mais em nome próprio e sim em nome alheio. (Exemplo: O alienante vende o bem, mas continua exercendo a posse como locatário do adquirente).

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Contrato em que são pactuadas as condições de compra e venda de um imóvel. 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 FINANCIAMENTO

Documento emitido pela instituição financeira onde são estabelecidos as condições de pagamento, o valor do mútuo, prazo, além das garantias de um financiamento habitacional.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Documento, por prazo determinado ou não, que estabelece direitos e obrigações entre locador (dono do bem) e locatário (inquilino), que em troca do uso do imóvel, se compromete a pagar o valor do aluguel e outras obrigações estabelecidas no mesmo. Também chamado de contrato locatício ou contrato de aluguel.

CORRETAGEM

O mesmo que comissão. É a remuneração do corretor de imóveis.

CORRETOR DE IMÓVEIS

Profissional responsável por intermediar a relação entre vendedor e comprador em uma transação imobiliária.

CRECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

CRÉDITO ASSOCIATIVO

Modalidade de crédito com recursos do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço - FGTS.

CRÉDITO HABITACIONAL

Empréstimo concedido pelas instituições financeiras para comprar, construir, reformar ou financiar casa própria.

CREADOR

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

CUB - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

Principal indicador do setor da construção, o CUB é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Seu objetivo básico é determinar o custo global da obra e disciplinar o mercado, além de assegurar aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

CURADOR

Aquele que exerce a curatela. Pessoa nomeada para defender interesses, assistir, representar ou defender pessoas incapazes.

CURATELA

Instituição de uma pessoa, denominada curador, com a finalidade de administrar os interesses de outra pessoa que se encontra incapaz de fazê-lo.

CURATELADO

Pessoa submetida à curatela.

D

DAÇÃO

Entregar ao credor (a quem ou a que se deve dinheiro ou qualquer outro valor) uma coisa em pagamento de outra, como um imóvel em lugar de dinheiro, para saldar uma dívida.

DENÚNCIA CHEIA

Rompimento de contrato de locação feito pelo locador, em consequência 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.

DEPRECIÇÃO

Perda do valor anterior de mercado de um imóvel. A depreciação pode ocorrer em função de vários fatores, como mau uso e falta de conservação do bem.

DIMOB - DECLARAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

Declaração que todas as imobiliárias, construtoras e incorporadoras devem emitir para a Receita Federal, informando os detalhes das transações imobiliárias realizadas, destacando especialmente a identificação dos contratantes e do imóvel, como por exemplo, data, valor da operação e comissão cobrada.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Direito concedido por lei ao inquilino ou condômino de que seja oferecida primeiramente a ele a compra do imóvel que ocupa ou tem parte da propriedade.

DOI - DECLARAÇÃO DE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

A DOI é uma obrigação acessória que deverá ser apresentada sobre operações envolvendo imóveis independentemente de seu valor. O envio desta declaração é de responsabilidade dos Cartórios de Notas, de Registros de Imóveis e de títulos e documentos, à Receita Federal dos documentos lavrados, anotados, averbados, matriculados ou registrados em cartório. Deve ser emitida uma declaração para cada imóvel e o valor da operação imobiliária serão informados pelas partes ou, na ausência deste, o valor que servir de base para o cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ou para o cálculo do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (ITCD).

E

EDIFICAÇÃO PERMANENTE

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

EDIFICAÇÃO

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

ESBULHO POSSESSÓRIO

Ato que utiliza de “força” e tem como fim desapossar uma pessoa daquilo que lhe pertence ou é possuidor.

ESCRITURA DEFINITIVA

Ato jurídico, lavrado em Cartório, onde 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.

EVICÇÃO

Entende-se como a responsabilidade do alienante em indenizar o adquirente pelos efeitos decorrentes da perda, total ou parcial, da coisa adquirida em razão de decisão judicial que reconheceu a titularidade do bem a uma terceira pessoa, devido um negócio jurídico celebrado anteriormente.

EXECUÇÃO

Fase do processo que se faz cumprir uma sentença judicial.

EXPROPRIAÇÃO

Ato de desapossar alguém de sua propriedade, mediante processo movido pelo Estado.

F

FACHADA PRÉ-FABRICADA

Fachada em concreto pré-fabricada, com acabamento final dos dois lados e pronta para instalação.

FACHADA

Utilizado para designar a frente ou qualquer uma das paredes externas que se volta para a rua.

FGTS (FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO)

Conta poupança aberta pelo empregador em nome do empregado, onde todo mês o empregador deposita 8% do salário de seu funcionário com rendimento de 3% ao ano mais a variação mensal da TR. O saldo poderá ser resgatado pelo empregado caso ele seja demitido ou queira financiar a casa própria pelo SFH.

FIADOR

Pessoa que assume as obrigações (como aluguéis, taxas, multas e correção) de outro, quando este deixa de cumpri-las.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Empréstimo concedido por instituições financeiras para custear a construção, reforma ou a compra de um imóvel.

FLAT

Edifício administrado por um grupo hoteleiro, não tendo a formalidade característica de um hotel, mas sim, o objetivo oferecer aos seus hóspedes ou moradores os serviços de hotelaria.

FORO

1. Tribunal de Justiça; lugar onde funcionam os órgãos do poder judiciário; fórum; jurisdição, alçada, poder.
2. Privilégio, uso, direito garantido pelo tempo ou pela lei.

FUNDO DE RESERVA

Recursos depositados sem conta específica do condomínio e que podem ser utilizados para realização de obras de conservação ordinária e extraordinária, além de aplicado na execução de benfeitorias nas partes comuns do prédio ou condomínio.

G

GALPÃO

Construção constituída de cobertura de telha com os lados (pelo menos um deles) desprovidos de parede; utilizada para depósito e/ou abrigo de produtos.

GANHO DE CAPITAL

Ganho de Capital é quando determinado BEM (ou grupo de bens da mesma natureza) for vendido, doado ou transferido por valor superior ao preço de custo. Ou seja, a diferença positiva do preço de venda, doação, transferência em relação ao custo é o Ganho de Capital.

GCAP

Programa de Apuração dos Ganhos de Capital disponível para download no site da Receita Federal.

GRAVAME

Restrição, dívida que pesa sobre o bem, impedindo a sua transferência.

H

HABITE-SE

Autorização concedida pela prefeitura para que se possa ocupar e utilizar um imóvel recém-construído ou reformado. A autorização só é emitida após o imóvel ter sido vistoriado por fiscais de obras, os quais comparam a construção com o projeto anteriormente aprovado, e de serviços públicos (corpo de bombeiros, companhias de luz, gás, água e esgotos).

HIPOTECA

Utilização de bens imóveis como garantia de pagamento de uma dívida. O devedor detém a propriedade e a posse do imóvel, que poderá ser tomado pelo credor (a quem ou a que se deve dinheiro ou qualquer outro valor) por meio de execução judicial ou execução extrajudicial.

IGP-M

Índice Geral dos Preços 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. É também muito utilizado na correção dos aluguéis.

IMÓVEL ALIENADO

Imóvel que ainda não está completamente quitado pelo comprador.

IMÓVEL NA PLANTA

Imóvel comercializado na fase de lançamento, ou seja, antes do início de sua construção.

IMPENHORABILIDADE

Todo bem móvel ou imóvel imprescindível a vida da pessoa devedora, e que não pode ser objeto de penhora pelos seus credores. A impenhorabilidade pode decorrer da lei ou de vontade das partes.

INADIMPLÊNCIA OU INADIMPLEMENTO

Descumprimento de uma obrigação como o pagamento de dívidas, prestações imobiliárias, ou cláusulas contratuais.

INALIENABILIDADE

Qualidade de um bem que não pode ser transferido a outro proprietário, nem hipotecado.

INCC - ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Elaborado pela Fundação Getúlio Vargas, o índice tem a finalidade de apurar o reajuste do valor dos imóveis em construção. É utilizado como base para a correção dos contratos de compra de imóveis, enquanto a obra está em execução.

INCOMUNICABILIDADE

Ato de registrar bens imóveis sem que o cônjuge tenha direito a reclamação futura sobre herança.

ÍNDICE DE REAJUSTE

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

INPC - ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR

Medido pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ele é obtido a partir dos Índices de Preços ao Consumidor regionais e tem como objetivo oferecer a variação dos preços no mercado, mostrando, assim, o aumento do custo de vida da população.

INQUILINO

Pessoa que aluga um imóvel e é responsável pelo pagamento do aluguel e demais taxas. É também chamado de locatário.

INTERVENIENTE

Que intervém, interventor. É alguém que passa a fazer parte de um ato entre duas partes (pessoas ou instituições).

INVENTARIANTE

Pessoa que inventaria ou faz o rol (relação, lista) dos bens inventariados. No geral, o inventariante é uma pessoa, nomeada pelo juiz para administrar e partilhar uma herança, representando-a ativa e passivamente enquanto esta ação não é finalizada.

INVENTÁRIO

Relação dos bens deixados por alguém que morreu e valores ativos e passivos duma sociedade mercantil ou de qualquer entidade econômica; processo, formado em juízo competente, com o fim de legalizar a transferência do patrimônio do falecido a seus herdeiros e sucessores na proporção exata de seus direitos mediante a partilha.

IPTU

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

IRRETRATÁVEL

Que não se pode retratar; imutável, irrevogável.

IRREVOGÁVEL

Que não pode ser cancelado, anulado, declarado sem efeito ou cassado.

ITBI

Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ou Imposto de Transmissão Intervivos em alguns municípios. Tributo gerado pela transação imobiliária e cobrado pela prefeitura sempre que há transmissão de propriedade de bens imóveis. O recolhimento dessa taxa, que varia de acordo com a legislação municipal, é de responsabilidade do comprador.

J

JUROS SIMPLES

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

JUROS

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

JUROS DE MORA

Juros cobrados como multa por mora (demora, atraso) no pagamento de uma dívida.

LEI DO INQUILINATO

Lei federal n.º 8.245, de 1991, que regula a locação de imóveis residenciais.

LEILÃO

Venda pública de bens e objetos que se entregam a quem oferecer o maior preço.

LOCADOR

Proprietário ou representante de um imóvel que aluga o mesmo para outra pessoa.

LOCATÁRIO

Pessoa que aluga um imóvel. Também chamado de inquilino.

LOFT

Tipo de apartamento ou casa com planta diferenciada, onde os espaços são abertos, integrados e quase sem paredes para delimitar um cômodo.

LOTEAMENTO

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

M

MATRÍCULA DO IMÓVEL

Número de registro do imóvel no cartório desde a sua construção.

MORA

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

MULTA

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

MUTUÁRIO

Aquele que recebe por empréstimo, qualquer coisa fungível (bem concreto que se desgasta com o tempo).

N

NU-PROPRIETÁRIO

É o indivíduo a quem compete a propriedade do bem, mas não o seu uso, que é do usufrutuário (quem usufrui).

O

ÔNUS GERAL

Gravar um bem de ônus real significa instituir sobre ele um encargo que limita, de qualquer forma, o seu exercício.

ÔNUS PESSOAL

Dívida de caráter pessoal que pode recair sobre o bem do devedor.

ORDEM DE DESPEJO

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

OUTORGADO

Aquele para o qual o direito é concedido.

OUTORGANTE

Aquele que aprova, concede, consente o direito.

P

PARTILHA

Repartição dos bens de uma herança, divisão de lucros.

PAVIMENTO

Piso ou andar de uma edificação. O nome também é dado a um piso que recebeu revestimento.

PÉ-DIREITO DUPLO

É a medida do piso ao teto, porém, com o dobro da medida de um pé-direito padrão.

PÉ-DIREITO ELEVADO

É a medida do piso ao teto, porém, com medida superior a um pé-direito padrão. Neste caso, possui altura a partir de 3,5m.

PÉ-DIREITO

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

PENDÊNCIA

Tempo durante o qual uma causa ou um recurso está pendente ou correndo.

PENHORA

Apreensão judicial de bens, valores, dinheiro, direitos, etc., pertencentes ao devedor, em quantidade suficiente para garantir uma execução judicial.

PERMUTA

Troca, intercâmbio, permutação.

PLANTA BAIXA

Representação geométrica ou gráfica 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.

PLANTA

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

POSSE DEFINITIVA

É aquela transferida pelo vendedor ao comprador de forma irreversível, o que usualmente ocorre quando o preço é integralmente pago.

POSSE PRECÁRIA

Posse injusta que nasce do abuso de confiança (ex.: o inquilino que não devolve a casa ao término da locação).

POSSE PROVISÓRIA

Posse exercida em caráter provisório, temporário.

PRO SOLUTO

Quando o título, por exemplo, uma nota promissória equivale ao pagamento, por não está vinculado a nenhum negócio. Nas transações imobiliárias se o alienante aceitar as Notas Promissórias a título “pro soluto”, a garantia da dívida não será o próprio imóvel e sim as próprias notas promissórias, que deverão ser executadas para receber o valor devido.

PRO SOLVENDO

Quando o pagamento de um título, por exemplo, uma nota promissória, só estará real e efetivamente quitado depois de resgatado o referido título por estar vinculado ao negócio. Nas transações imobiliárias, caso o alienante aceite o título “pro solvendo”, em escritura com cláusula resolutiva expressa, configurará um negócio jurídico a ser saldado, não se podendo falar nesse caso em quitação do preço e, no caso de inadimplência o próprio imóvel é a garantia da dívida.

PROCURAÇÃO

Ato pelo qual uma pessoa (outorgante) atribui a outra pessoa (outorgado), voluntariamente, os poderes para representá-la.

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.

PROJETO PAISAGÍSTICO

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

PROMISSÁRIO

É quem recebe a promessa de transferir uma propriedade; imóvel.

PROMITENTE

Pessoa que assume uma responsabilidade legal.

PROPONENTE

O que propõe, quem faz uma proposta.

Q

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.

R

RENÚNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA

Desistência do direito de preferência que a lei concede aos inquilinos ou aos condôminos (quando o bem for indivisível), para exercer a compra de um imóvel.

RENÚNCIA DE USUFRUTO

Ato voluntário do usufrutuário em que desiste do direito de usar e gozar durante certo tempo, sob certa condição ou vitaliciamente de bens pertencentes a outra pessoa.

RESCISÃO

Rompimento ou anulação de um contrato.

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.

RETROFIT

Consiste em conservar a estrutura original do edifício, acrescentando a ela materiais e equipamentos modernos.

S

SALDO DEVEDOR

O que resta pagar de uma dívida. Nos financiamentos imobiliários o saldo é reajustado mensalmente de acordo com o juros e índice estipulado em contrato.

SALDO RESIDUAL

É o que resta de uma dívida quando vencido o prazo contratado. Pode ser a mais ou a menos. Se o saldo for negativo, o mutuário pagou a mais e deve receber a quantia de volta. Se positivo, por erros de cálculo, o mutuário pagou a menos e ainda deve ao credor.

SEGURO FIANÇA

Modalidade de seguro que substitui o fiador nos contratos de locação e garante antecipadamente o pagamento do aluguel e dos encargos.

SEGURO INCÊNDIO

Contrato no qual a seguradora garante uma indenização para os riscos de incêndio, raio ou explosão no imóvel para garantir a segurança do patrimônio do proprietário. No geral, as imobiliárias condicionam a locação do imóvel ao pagamento deste seguro.

SEQUESTRO

Ato de apreender ou depositar um ou mais bens, sobre os quais pese litígio (pendências, discordâncias entre as partes - autor e réu), como forma de garantir que sejam entregues, no final de um processo, a quem lhes seja destinado por direito.

SFH

Sistema Financeiro da Habitação. Este sistema foi criado em 1964 pela Lei n.º 4.320 a fim de captar recursos para a área habitacional e financiar a construção e compra da casa própria.

SFI

Sistema Financeiro Imobiliário. Criado em 1997 pela Lei n.º 9.514 como alternativa ao Sistema Financeiro da Habitação e à Carteira Hipotecária. O sistema autoriza a securitização dos créditos imobiliários e incorpora a Alienação Fiduciária no mercado imobiliário.

SINDUSCON - MG

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais



TABELA PRICE

Método de cálculo onde as prestações são constantes durante todo o financiamento. A Tabela Price é também chamada Sistema Francês de Amortização.

TAXA DE CONDOMÍNIO

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.

TRIBUTO

Impostos, taxas e contribuições de melhoria que pode ser cobrado dos cidadãos pela União, estados, municípios e Distrito Federal.

TUTELA

Ato jurídico pelo qual alguém é designado para administrar os bens de pessoa menor e representá-lo nos atos da vida civil.

TUTELADO

Pessoa sujeita à tutela (proteção, amparo).

TUTOR

Pessoa designada para exercer a tutela.

USUCAPIÃO

Aquisição de um imóvel através da posse continuada por mais de dez anos, em diferentes situações legais.

USUFRUTO

Ato ou efeito de usufruir. Gozo dos frutos e da renda de um bem pertencente a outra pessoa. (A duração do usufruto não pode exceder à duração da vida de seu beneficiário.)

USUFRUATUÁRIO

Aquele que recebe o usufruto.

V

VALOR DE MERCADO

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

VALOR FUTURO

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

VALOR LOCATIVO

Valor estimado do aluguel de um imóvel.

VALOR NOMINAL

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

VALOR REAL

1. Valor que tenha sido corrigido para compensar o efeito da inflação (correção monetária).
2. Valor do 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 no. 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.

VG

Valor geral de vendas, a soma do preço de vendas de todas as unidades de um empreendimento.

VÍCIOS OCULTOS OU REDIBITÓRIOS

É uma figura do direito civil, comercial e do consumidor, aplicada aos contratos que especifica a existência de um defeito - de forma oculta no imóvel, e do qual o comprador não poderia tomar conhecimento no ato do fechamento e que torna o seu uso impréstável ou impróprio, ou ainda que garante a redução do valor pago. É portanto, uma lei que garante e protege o adquirente, independente de previsão contratual.

VISTORIA DE IMÓVEL

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



RICARDO
MARTINS



@ricardomartinsbrk



ricardomartinsbroker.com.br



@ricardomartinsbroker