

Dicionário Imobiliário

Fonte www.revista.penseimoveis.com.br

A

- **Abatimento**
Mesmo que dedução
- **Abjudicar**
Desapossar, em razão de sentença judicial, o possuidor ilegítimo daquilo que pertence à outra pessoa.
- **Acabamento**
Estágio de finalização da obra. Engloba pintura de paredes, colocação de revestimentos e puxadores, etc.
- **Acessão imobiliária**
É o acréscimo a um bem imóvel resultante de um acontecimento natural ou de uma obra humana.
- **Administradora condominial**
Empresa de prestação de serviços voltada para administração de imóveis em condomínio (assessoria ao síndico, cobranças e pagamentos de despesas, etc).
- **Amortização de empréstimo**
Extinção gradativa de uma dívida por meio de pagamento parcelado. As parcelas de amortização são também conhecidas como principal da dívida.
- **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 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 do bem.
- **Aluguel**
Cessão ou empréstimo de um bem em troca do pagamento de uma taxa periódica por extensão, chamada pelo mesmo nome, aluguel.
- **Área 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 de construção**
Soma das áreas, incluídas paredes e pisos, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação.
- **Área de serviço**
Nos apartamentos, a parte destinada à lavanderia.
- **Área de ocupação intensiva (AOI)**
É a parte da cidade onde a concentração de pessoas e negócios deve ocorrer prioritariamente.

- **Área de ocupação rarefeita (AOR)**
É a parte da cidade onde deve haver baixíssima densificação e um maior cuidado com a natureza.
- **Área líquida de terreno**
É a área não atingida por traçado (vias, praças etc).
- **Área urbana de ocupação prioritária (AUOP)**
São aquelas definidas para aproveitamento prioritário, em função de sua localização e infra-estrutura disponível.
- **Áreas de contenção ao crescimento urbano (ACCRU)**
São 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**
São zonas situadas na Área de Ocupação Rarefeita, que podem receber uma maior diversidade de usos (habitação, lazer, turismo, atividades primárias etc), desde que não agredam a natureza e possibilitem a sua proteção.
- **Áreas de interesse ambiental**
São os 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**
São 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**
São 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**
São 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**
São 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**
São 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**
São 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)**
São aquelas definidas para regularização ou implantação de habitação de interesse social.
- **Áreas especiais de interesse urbanístico**
São áreas que devem ser melhor integradas à estrutura da cidade, aproveitando as melhorias já implantadas ou mesmo eliminando a precariedade da infra-estrutura existente.
- **Áreas miscigenadas**
São aquelas onde se misturam residências, comércio, serviços e indústrias. Estão subdivididas em função das atividades e porte permitidos.
- **Áreas predominantemente produtivas**
São 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**
São zonas onde há incentivo à vida de bairro e às atividades de comércio e serviços que apóiam o dia a dia da população.
- **Área privativa**
Área de um imóvel sobre a qual o proprietário tem domínio total, delimitada pela superfície externa das paredes.
- **Área útil**
Soma das áreas internas de cada cômodo do imóvel, de parede a parede, sem contar sua espessura. Antigamente tinha o sugestivo nome “área de vassoura”.
- **Arrendamento (Mercantil) ou Leasing**
Utilização de ativos fixos específicos sem deter efetivamente a sua posse. O arrendatário recebe os serviços dos ativos arrendados pelo arrendador, que possui os ativos. Exige-se um pagamento periódico, chamado contraprestação, dedutível para fins de imposto de renda. Um arrendamento operacional é geralmente um acordo cancelável a curto prazo. Um arrendamento financeiro é um contrato não cancelável a longo prazo.
- **Ativo**
Bens, direitos e valores pertencentes a uma empresa ou pessoa. Exemplo: imóveis, dinheiro aplicado, ações, jóias etc.
- **Avaliação**
Atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de determinado bem, direito ou empreendimento. Determinação de valor para hipoteca.
- **Averbação**
Anotação feita pelo Cartório de Registro de Imóveis de qualquer alteração que diga respeito ao proprietário (chamada subjetiva) ou ao imóvel (objetiva), como a mudança no estado civil do dono ou no nome da rua do imóvel.

B

- **Balanços**
Parte do prédio que não tenha apoio no solo, localizada sobre recuos e passeios, como as sacadas.
- **Base**
É a parte do prédio que está ligada diretamente à via pública e por isto acomoda preferencialmente os acessos, lojas, portaria ou os estacionamentos.
- **Benfeitorias**
Obras ou reparos realizados num imóvel para melhorar seu estado, embelezá-lo ou solucionar um problema.

C

- **Calafetação**
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...
- **Carta de crédito**
Documento que concede a alguém o empréstimo de certa quantia. Costuma valer por 30 dias, às vezes prorrogáveis.
- **Cartório de Registro de Imóveis**
Órgão onde são cadastrados todos os imóveis de determinada região (localização, situação jurídica, histórico e modificações).
- **Cartório de Títulos e Notas**
Entidade privada com reconhecimento público que guarda títulos e documentos, faz registros públicos e redige contratos.
- **Caução**
Garantia dada, geralmente em dinheiro, de que determinada dívida contratual será paga (financiamento imobiliário, aluguel etc.).
- **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 infra-estrutura e serviços.
- **Certidão negativa**
Documento que comprova a existência ou não de ação civil, criminal ou federal contra uma pessoa.
- **Cidade informal**
É o espaço da cidade ocupado informalmente, à revelia das legislações urbanísticas existentes no restante da cidade.

- **Cobertura**
Apartamento do último andar de um prédio, construído sobre a laje de cobertura do mesmo. Geralmente é dúplex e inclui uma parte ao ar livre, destinada a lazer.
- **Coeficiente construtivo**
É o índice que define a quantidade de área que pode ser construída sobre cada lote, considerando a cidade existente e o seu crescimento.
- **Código de Obras e Edificações**
Legislação municipal que 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
- **Comissão**
Remuneração pago à imobiliária ou ao corretor de imóveis por serviços de negociação e negócios de compra e venda ou administração.
- **Comprometimento de renda**
Percentual de renda que o pretendente a um financiamento pode comprometer mensalmente na prestação.
- **Compromisso de compra e venda**
É o contrato entre duas partes em que o vendedor se compromete a vender seu bem 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 da instituição financeira de que o pretendente a financiamento comprove com documentos (contracheque, carteira de trabalho, declaração do Imposto de Renda) que ganha o suficiente para arcar com as prestações.
- **Concessão do direito real de uso**
Significa dar o direito, a terceiros, de utilização de uma área pública.
- **Condomínio horizontal**
Conjunto composto por casas, geralmente fechado, cujos moradores dividem áreas e equipamentos comuns. Também conhecido como condomínio horizontal.
- **Corpo**
É a parte do prédio onde ficam preferencialmente os apartamentos, consultórios, escritórios, dependendo da função do prédio.
- **Crea**
Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
- **Creci**
Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

D

- **Demanda habitacional prioritária**
É a 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.
- **Densificação**
É a quantidade de pessoas prevista para morar ou trabalhar nas diversas zonas da cidade.
- **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.
- **Direito de preferência**
Direito concedido por lei ao inquilino de que seja oferecida primeiro a ele a compra do imóvel que ocupa.
- **Dispositivos de controle**
São os 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.
- **Dry wall**
Elemento construtivo utilizado para fechamento de ambientes, principalmente como paredes divisórias internas. Composta de estrutura metálica revestida de ambos os lados com gesso cartonado, as placas de dry wall têm desempenho satisfatório em termos de resistência e isolamento termoacústico.
- **Duplex**
Apartamento com dois andares. Geralmente a área social e de serviço ficam no andar inferior e a área íntima, no superior.

E

- **Edificações inventariadas**
São aquelas relacionadas para futuro tombamento.
- **Edificações tombadas**
São aquelas que integram o Patrimônio Cultural e são protegidas por força de lei.
- **Empreendimento de impacto urbano**
É aquele que produz impacto na cidade e, portanto, precisa atender condições especiais para ser executado.
- **Empreendimento pontual**
É o 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 desconforto, necessitam de avaliação prévia quanto ao cumprimento das normas vigentes e o atendimento de condicionantes.

- **Escritura**
Documento autêntico de um contrato, como o de compra e venda, escrito por um tabelião ou oficial público e testemunhado por duas pessoas.
- **Espaços abertos**
São 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.
- **Espaço gourmet**
Espécie de nova versão do tradicional salão de festas, o ambiente pode agregar eletrodomésticos e outros recursos para a prática culinária.
- **Espelho d'água**
Espaço ocupado por água, de pequena profundidade, que geralmente integra um conjunto paisagístico.
- **Estoques construtivos públicos**
É a 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.
- **Execução**
Cumprimento de penalidades e sanções ou cobrança do que está previsto em contrato.

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.
- **FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço)**
Conta de poupança aberta pelo empregador em nome do empregado. Todo mês, o empregador deposita nela 8% do salário de seu funcionário. Essa conta rende 3% ao ano, mais a variação mensal da TR. O saldo poderá ser resgatado pelo empregado se for demitido ou quiser financiar a casa própria.
- **Fiador**
Pessoa que assume as obrigações (aluguéis, taxas, multas e correção) de outro, quando este deixa de cumpri-las.
- **Financiamento**
Provisão de capital para financiar a realização de uma empresa, de um projeto. Concessão de prazo para se pagar uma dívida.
Financiamento direto
Forma de pagamento na aquisição de imóvel em que o próprio incorporador concede financiamento ao comprador.
Fitness center

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

- **Flat**
Apartamentos locados por períodos variados, como em um hotel. São oferecidos serviços de hotelaria.
- **Função social da propriedade**
É o direito da cidade sobre os espaços privados.

G

- **Garantia**
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.
- **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.
- **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.

H

- **Habite-se**
Autorização emitida pela prefeitura para que um imóvel recém-construído ou reformado possa ser ocupado. Para que o documento possa ser emitido, é preciso uma vistoria para ver se a obra foi executada conforme o projeto inicial e é necessário preencher diversos requisitos legais (parecer da companhia de luz, do corpo de bombeiros, da companhia de gás, entre outros).
- **Hectare**
Unidade de medida agrária equivalente a 10 mil metros quadrados (m²).
- **Hipoteca**
Colocação de bens imóveis e móveis (como aviões e navios) como garantia de pagamento de uma dívida. O devedor detém a propriedade e a posse do imóvel, que poderá ser tomado pelo credor por meio de execução judicial ou execução extrajudicial.

I

- **IGP-M**
Sigla de Índice Geral dos Preços - Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. Nos contratos de compra e venda de imóveis, por exemplo, o IGP-M é um índice que pode ser utilizado para atualização monetária, principalmente após a conclusão das obras.
- **Imóvel na planta**
Designação usual para imóvel comercializado na fase de lançamento, ou seja, antes do início de sua construção.
- **Impacto**
É o conceito utilizado para medir os efeitos – positivos ou negativos – que a instalação de determinada atividade trará a um bairro ou rua.
- **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.
- **INCC**
Índice Nacional da Construção Civil. Nos contratos para aquisição de imóveis podem ser adotados diversos índices, entre eles o INCC (um índice de custo que só pode ser utilizado no período da construção).
- **IPTU**
Imposto cobrado pelas prefeituras do dono do imóvel. É uma taxa baseada no valor venal do bem.
- **Inadimplência**
Falta de pagamento de dívidas e prestações imobiliárias.
- **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.

J

- **JK**
Apartamento com duas peças. Uma abrange quarto, sala e cozinha. A outra peça é o banheiro.
- **Juro**
Taxa percentual cobrada periodicamente sobre um valor e constitui o lucro do capital empregado (como em empréstimos) ou é paga sobre um valor depositado (como em investimentos bancários).
- **Juro de mora**
Juro cobrado como multa por causa da mora (demora, atraso) no pagamento

de uma dívida. São cobrados por dia de retardamento, às vezes independentemente da aplicação de outro percentual fixo de multa. Por exemplo: 10% após o vencimento mais juro de mora de 0,3% ao dia.

K

- **Kitinete**
Apartamento de um quarto ou quarto-e-sala com cozinha reduzida

L

- **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.
- **Liquidação antecipada**
Pagamento total de uma dívida antes do prazo fixado em contrato.
- **Loft**
Moradia que possui divisões eliminadas, criando um espaço comum. O ambiente é adaptado para moradia ou trabalho.
- **Loteamento**
É uma forma de parcelamento do solo onde necessariamente ocorre a abertura de novas ruas, implantação de infra-estrutura e doação de áreas para equipamentos comunitários (escola, praça, parque).
- **Lotear**
Significa repartir uma área em conjuntos de lotes (quarteirões) limitados por vias públicas (ruas, avenidas etc) e com locais destinados para praça e escola.
- **Lugares de interesse ambiental**
São 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.
- **Locador**
Proprietário de um imóvel ou seu representante que aluga um imóvel a outra pessoa, o locatário.
- **Locatário**
Pessoa que aluga um imóvel e paga o aluguel e outras taxas. Também chamado de inquilino.
- **Lounge**
Salão ou ambiente de estar, geralmente mobiliado com sofás aconchegantes, poltronas e decoração de clima intimista, destinado a convivência social, realização de encontros, reuniões e outros eventos.

M

- **Matrícula do imóvel**
Número de registro do imóvel no cartório do Registro Geral de Imóveis, o mesmo desde sua construção. Todo imóvel tem seu número específico de matrícula.
- **Memorial de incorporação**
É o documento descritivo da obra projetada, especificando os acabamentos da edificação, segundo modelo confeccionado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas. Antes de negociar as unidades autônomas, o incorporador deve arquivar o Memorial no cartório competente de Registro de Imóveis.
- **Mezanino**
Pavimento intercalado entre dois pisos, com acesso interno entre eles.

N

- **Nota promissória**
É um compromisso escrito pelo qual alguém se compromete a pagar certa quantia, em determinada data, a uma pessoa física ou jurídica (beneficiário).

O

- **Operações concertadas**
São 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 intimando o locatário a desocupar o imóvel alugado.
- **Ordem de pagamento**
Autorização dada por alguém para que certa importância seja paga a quem de direito.
- **Opção de planta**
Planta que difere em um ou mais aspectos da planta básica das unidades de determinado empreendimento. A área privativa é a mesma, mas o tipo, disposição e tamanho dos ambientes podem variar conforme a opção de planta. O objetivo é que o cliente escolha a alternativa que mais se adequa a suas necessidades e estilo de vida.

P

- **Padrões urbanísticos**
São 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**
É o 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.
- **Patrimônio ambiental**
Abrange tanto o meio natural, como qualquer manifestação material ou imaterial que seja representativa do homem e da cultura.
- **Patrimônio cultural**
É o conjunto de bens imóveis de valor significativo (prédios, praças, parques, ambiências, sítios e paisagens), e manifestações culturais que conferem identidade a estes espaços.
- **Patrimônio natural**
É o 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.
- **Pé-direito**
Altura livre de um ambiente, medida do piso ao teto. O pé-direito padrão varia de 2,5 m a 2,9 m.
- **Pé-direito duplo**
Altura de um ambiente, medida do piso ao teto, com o dobro da medida de um pé-direito padrão.
- **Porcelanato**
Produto cerâmico super-resistente e de porosidade muito baixa usado para pisos. Suporta melhor o tráfego intenso do que a cerâmica tradicional. É mais forte que muitas pedras quanto à resistência ao desgaste e às manchas.
- **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.

- **Projeto**

Plano para realizar certo ato, planejamento. Representação gráfica e escrita contendo orçamento da construção de um prédio, de uma estrada, etc., Plano geral reunindo plantas, cortes, elevações e detalhamento de cada uma das áreas de atuação na construção (arquitetura, elétrica, hidráulica, paisagismo, etc.). Planta de uma edificação.

Q

- **Quitação**

O ato de quitar, ou seja, pagar integralmente, uma dívida.

R

- **Recuo para ajardinamento**

Indica a distância que a construção deve manter em relação ao alinhamento (limite da calçada), destinado ao ajardinamento nas áreas residenciais e à animação nos quarteirões predominantemente de uso comercial.

- **Referência de nível (RN)**

É o ponto do terreno natural a partir do qual se mede a altura do prédio.

- **Reforma do edifício**

Conjunto de obras feitas em um prédio visando a reparação ou a melhoria.

- **Regime urbanístico**

É o conjunto de normas sobre densidade, atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento com vistas a regular o uso e ocupação do solo urbano.

- **Rescisão**

É a descontinuidade do negócio jurídico (ato, contrato ou sentença), com a conseqüente perda da sua eficácia.

- **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.

- **Retrovenda**

É a cláusula especial no contrato de compra e venda segundo a qual o vendedor pode reaver, em prazo certo, o imóvel que vendeu, restituindo o preço, mais as despesas feitas pelo comprador (como, por exemplo, as despesas visando a melhoria do imóvel).

S

- **SAC - Sistema de Amortização Constante**
Nesse sistema, o valor correspondente à amortização em cada parcela é constante e os juros incidem sobre o saldo devedor. Como o saldo devedor diminui após o pagamento de cada prestação e a amortização é constante, o valor da prestação é reduzido ao longo do tempo.
- **Sistema de informações geográficas (geoprocessamento)**
Sistema informatizado que permite associar elementos gráficos da cidade.
- **Seguro-fiança**
Seguro que substitui o fiador nos contratos de locação e garante o pagamento do aluguel e dos encargos.
- **Solo criado (SC)**
É 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 cidade com infraestrutura disponível, onde se pretende induzir o crescimento.
- **Subsolo**
É o pavimento cujo nível de piso se situa no mínimo 2m20cm abaixo da Referência de Nível (RN) do terreno.
- **Sinal**
Quantia ou valor que o comprador entrega ao vendedor para assegurar a conclusão do negócio e com a função de primeira parcela. Sinônimo de entrada e arras.

T

- **Tabela Price (TP)**
Método de cálculo das prestações de financiamentos que tem dois vetores: um de amortização e outro de juros. Ao longo do prazo de financiamento, a primeira aumenta, e a segunda decresce. A Tabela Price é também chamada Sistema Francês de Amortização.
- **Taxa de ocupação (TO)**
É 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 referencial (TR)**
Definida todo mês pelo Banco Central de acordo com a remuneração média das aplicações bancárias. É a referência para reajustes da caderneta de poupança e de diversos tipos de contrato e dívida, inclusive financiamentos imobiliários.
- **Terreno**
Área onde serão construídas edificações ou que servirá para a agricultura ou a pecuária. É um bem imóvel, como as casas e os apartamentos.
- **Transferência de potencial construtivo**
É 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.

- **Triplex**
Apartamento com três andares. Geralmente o primeiro andar conta com área social e de serviço. O segundo é reservado para a área íntima e o terceiro é utilizado para área de lazer, com churrasqueira e piscina, por exemplo.

U

- **Usucapião**
Aquisição de um imóvel por se estar de posse dele de dez a 20 anos, em diferentes situações legais.
- **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 de mercado**
Valor de compra e venda de um imóvel na prática. É atribuído por especialistas.
- **Valor do contrato**
Valor das prestações a serem pagas pelo devedor, assumidas no contrato.
- **Valor venal do imóvel**
Valor atribuído ao bem pela prefeitura, levando em consideração sua metragem, localização, destinação e características.
- **Vistoria**
Inspeção feita pela Prefeitura, para verificar se o prédio urbano está conforme o projeto aprovado.
- **Volume superior**
É a 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.

Z

- **Zonas de uso**
É a 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.