

Glossário

Acabamentos: Conjunto de trabalhos - englobando pinturas, revestimentos, puxadores etc. - que se seguem à fase de construção básica em bruto.

Ação de despejo: Pedido à Justiça feito por um proprietário, locador ou comprador de um imóvel para obrigar o inquilino a desocupá-lo.

Ação revisional: Pedido que tramita na Justiça para que o valor do aluguel seja igualado ao valor de mercado, para cima ou para baixo. A revisão do aluguel não pode ser pedida quando já existe um prazo acertado de desocupação do imóvel.

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

Aluguel: O mesmo que locação. Ato de tomar ou dar algo para ser utilizado por tempo determinado, mediante pagamento de um preço certo. A taxa de aluguel é a remuneração, em moeda nacional, paga periodicamente pelo locatário ao locador pela cessão do direito de uso do bem que foi alugado. O valor do aluguel é normalmente estabelecido de acordo com a vontade de ambas as partes.

Aluguel por temporada: Aluguel de imóvel com prazo máximo de 90 dias. A lei n.º 8.245, de 1991, admite a cobrança adiantada do valor acertado em contrato escrito.

Amortização: Pagamento parcial e periódico de uma dívida. Quando a amortização é em forma pré-estabelecida, recebe o nome de prestação. Pagamento periódico das parcelas da obrigação para amortizar um débito, ou seja, extinguir dívidas pouco a pouco.

Área útil: É a área individual. É a soma das áreas dos pisos do imóvel, sem contar as paredes, ou seja, restrita aos limites. Também é conhecida como área de vassoura. É a área mais importante no momento da compra do imóvel, devendo ser item a ser questionado durante a transação do negócio.

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.

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. Também chamada área de uso comum.

Área privativa: Área de um imóvel sobre a qual o proprietário tem domínio total, delimitada pela superfície externa das paredes.

Averbação: Nota aposta à margem de um registro público, mencionando ocorrências que o alteram ou o anulam.

Benfeitorias: São as obras ou despesas que se fazem num imóvel visando a conservação, a melhoria ou simplesmente, o embelezamento, tornando-o mais agradável.

Carteira Hipotecária: Financiamento imobiliário cujas regras são definidas através de livre negociação, ou seja, sem a obrigatoriedade da observância das normas definidas pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH). As principais características da Carteira Hipotecária são a liberdade em relação ao prazo de financiamento, taxa de juros e a inexistência de um limite de preço para o imóvel financiado.

Cartório de Títulos e Notas: São cartórios denominados de títulos e notas ou de títulos e documentos. Eles têm fé pública e podem lavrar instrumentos contratuais, conforme a lei.

Cartório de Registro de Imóveis: Órgão onde são cadastrados todos os imóveis de determinada região. Lá se encontram as informações a respeito de cada imóvel sua matrícula, sua localização, seu dono, sua situação jurídica, seu histórico, todas as modificações por que passou.

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

Caução: Pode ser de bens móveis ou imóveis. Normalmente é em dinheiro, não podendo exceder ao valor de três aluguéis e deverá ser depositada em caderneta de poupança. No final do contrato, não havendo dívidas, o inquilino deverá receber o total da conta de poupança.

Certidão: Documento expedido por um cartório que garante ser correto determinado registro, como o de um imóvel. As certidões podem ser pedidas por qualquer pessoa, mediante o pagamento de uma taxa.

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

Cobertura Securitária - Danos Físicos: Assegura a indenização dos prejuízos decorrentes de danos materiais que venham a afetar o imóvel financiado. Comodato; É um contrato unilateral, pelo qual, alguém (comodante) entrega a outra pessoa (comodatário) coisa não fungível para ser usada temporariamente e depois restituída.

Comprometimento da Renda: Percentual máximo da renda do proponente, admissível pelo agente financeiro, destinado ao pagamento do encargo mensal.

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 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.

Contrato de locação: é o ajuste firmado onde o locador entrega imóvel para uso do locatário, mediante pagamento (aluguel).

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis: Entidade que congrega todos os integrantes dessa categoria de profissionais autônomos.

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.

Denúncia vazia: Rompimento de um contrato de locação feito pelo locador e despejo do inquilino sem necessidade de apresentar motivos para retomar o imóvel alugado. Aplica-se a contratos residenciais de 30 meses já vencidos ou descumpridos e também a locações que tenham mais de cinco anos consecutivos. Obriga o inquilino a desocupar o imóvel em até 30 dias.

Despejo: Pedido à justiça feito por um proprietário, locador ou comprador de um imóvel, para obrigar o inquilino a desocupá-lo.

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

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.

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.

Fiador: é uma garantia contratual prestada por terceiro, o fiador, que será indicado pelo próprio locatário devendo responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações por este assumidas, caso não as cumpra. Poderá o locador exigir novo fiador ou substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos: a)morte do fiador; b)ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; c)alienação ou gravação dos bens imóveis do fiador ou sua mudança endereço sem comunicação; d) exoneração do fiador; e)prorrogação da l