

A

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.

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 faz parte do Sistema Financeiro Nacional. Sua função é coletar, intermediar e aplicar recursos financeiros seus ou de outros, com autorização do Banco Central do Brasil.

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. O mesmo que locação.

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 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.

Apólice: Documento emitido pela companhia de seguro com os dados da cobertura de risco do segurado.

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.

Área urbana: Região de um município que conta com melhoramentos mantidos pela prefeitura.

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: 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.

Ata: Registro das discussões e decisões tomadas por uma assembléia, como a de condomínio.

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

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.

Benfeitorias: Obras ou reparos realizados num imóvel para melhorar seu estado, embelezá-lo ou solucionar um problema.

BNH: Sigla de Banco Nacional de Habitação.

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.

Caixa Econômica Federal (CEF): Fundada em 1861 pelo imperador d. Pedro 2.^o, a Caixa, além de banco comercial, é a instituição que mais financia a construção e compra de imóveis. Ela também administra desde 1990 o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e patrocina o esporte e a cultura.

Capital: Soma de dinheiro que faz parte dos bens de uma pessoa ou uma empresa, e também a quantia de dinheiro financiada a alguém.

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 que concede a alguém o empréstimo de certa quantia. Costuma valer por 30 dias, às vezes prorrogáveis.

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

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.

Cartório de Títulos e Notas: Entidade privada com reconhecimento público que guarda títulos e documentos, faz registros públicos e lavra (redige) contratos.

Caução: Garantia dada com títulos ou coisas de valor (inclusive dinheiro) de que determinada dívida contratual será paga (financiamento imobiliário, aluguel etc.).

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.

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

Comissão: Honorários (remuneração em dinheiro) pagos a imobiliária ou corretor de imóveis por serviços de negociação e negócios de compra e venda ou administração.

Comprometimento de renda: Percentual máximo de sua 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 (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 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.

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: Acordo feito por escrito entre pessoas, entre empresas ou entre empresas e pessoas. Cada lado se obriga a cumprir o que está escrito no documento. Um contrato entre partes adquire força de lei, a não ser que contrarie uma lei maior.

Contrato de adesão: Documento impresso com normas (necessariamente em linguagem fácil e letras legíveis) que deve ser assinado pela pessoa interessada em aderir a um negócio ou iniciativa estabelecidos, como um consórcio, por exemplo.

Contrato de locação: Contrato verbal ou escrito, com prazo determinado ou não, entre o locador e o locatário, que em troca da cessão se compromete a pagar a taxa de aluguel acertada e cumprir outras determinações. Também chamado contrato de locação ou locatício.

Contrato de mútuo: O mesmo que mútuo.

Cooperativa: Sociedade com pelo menos 20 membros que colaboram por um objetivo comum - serviço, produção, poupança. As cooperativas habitacionais são formadas para construir casas para os cooperados, que contribuem com cotas-partes.

Crea: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Creci: Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

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

Credor: Aquele que concede a alguém um crédito, um empréstimo.

D

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

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.

DFI: Sigla de Seguro de danos físicos ao imóvel.

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

Dívida: Quantia que uma pessoa deve devolver a outra ou a uma instituição. Nos contratos de financiamento imobiliário, a dívida atualizada chama-se saldo devedor.

E

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.

Escritura: Documento autêntico de um contrato, como o de compra e venda, escrito por um tabelião ou oficial público e testemunhado por duas pessoas. O mesmo que instrumento público.

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 previstas em contratos.

F

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

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 pelo SFH.

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

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

G

H

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

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

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.

IPTU: Com nomes diferentes conforme o município do país Imposto Predial e Territorial Urbano, Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e outras variações, é uma taxa baseada no valor venal do imóvel cobrada dos proprietários pela prefeitura.

Inadimplência ou inadimplemento: Descumprimento de uma obrigação, como o pagamento de dívidas e prestações imobiliárias.

Incorporador(a): Pessoa/empresa que contrata a construção de imóveis (apartamentos ou casas) em sistema de condomínio e os vende em prestações antes mesmo de estarem prontos, comprometendo-se por contrato a entregá-los dentro de prazo e condições determinados.

Indexação: Ajuste de um valor de acordo com certo índice econômico - porcentagem que se aplica periodicamente ao valor para corrigir a moeda, garantindo seu poder aquisitivo.

J

Juro: Taxa percentual que é 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 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 simples: Juro que é aplicado integralmente a uma quantia devida em determinado tempo. Veja taxa nominal e taxa efetiva.

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

L

Laudêmio: Pagamento que o proprietário de um imóvel à venda deve fazer ao proprietário com direito real. É feito, por exemplo, na venda de imóveis que originariamente pertencem à União, como todos os que se localizam na orla marítima.

Lei do Inquilinato: Nome popular da lei que regula as locações urbanas. A lei em vigor é a n.º 8.245, de 1991.

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

Locação imobiliária: O mesmo que aluguel.

Locador: Proprietário de um imóvel ou seu representante que aluga um imóvel a outra pessoa, o locatário. Locador é sinônimo de senhorio.

Locatário: Pessoa que aluga um imóvel e paga o aluguel e outras taxas. Também chamado de inquilino.

M

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

Metro quadrado: Principal unidade (m²) de medida de área (superfície) e unidade-padrão do Sistema Internacional de Unidades.

MIP: O mesmo que seguro de morte e invalidez permanente.

Mora: Demora, atraso, retardamento na execução de uma obrigação. Quem não efetua um pagamento na data marcada está em mora. Também está em mora quem se recusa a receber um pagamento no prazo e da maneira estipulada.

Multa: Penalidade imposta aos que não cumprem leis, regulamentos, contratos.

Mutuante: Pessoa ou instituição que assina um mútuo emprestando a outra um bem fungível (que pode ser substituído por outro da mesma espécie e quantidade), como dinheiro, por exemplo.

Mutuário: Aquele que recebe um bem fungível num contrato de mútuo.

Mútuo: Contrato de reciprocidade pelo qual o proprietário (mutuante) transfere um bem fungível a outro (mutuário), que deve restituir o que foi emprestado em gênero, qualidade e quantidade. Os contratos de financiamento imobiliário são um exemplo de mútuo.

N

O

Ordem de despejo: Mandado da Justiça que obriga o inquilino a desocupar o imóvel em determinado prazo.

P

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

PES/CP (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.

Prestação: Pagamento a prazo para liquidar uma dívida. É também a própria quantia em dinheiro paga periodicamente. No caso dos financiamentos imobiliários, as prestações são compostas de uma parcela de amortização e outra de juros, mais as parcelas do seguro pessoal e do imóvel.

Procuração: Documento registrado em cartório pelo qual uma pessoa concede a outra o poder de agir em seu nome em determinadas situações, como administrar um imóvel ou cobrar aluguéis.

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

Q

Quitação: O ato de quitar, pagar integralmente, uma dívida. É também a declaração de que a dívida foi inteiramente paga (recibo de pagamento, termo de quitação).

Quórum: Número mínimo de pessoas necessário para realizar uma assembléia deliberativa, como numa assembléia de condôminos.

R

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

Recebível: Certificados de recebíveis imobiliários. Securitização.

Rescisão: Rompimento ou anulação de um contrato.

Reserva de propriedade: Direito dado ao vendedor, em compromissos de compra e venda, de se manter proprietário do bem que está sendo vendido, até que o comprador cumpra as obrigações previstas no contrato.

Revisional: O mesmo que ação revisional.

S

SAC: Sigla de Sistema de Amortização Constante.

Sacre: Sigla de Sistema de Amortização Crescente.

Saldo devedor: O que resta pagar de uma dívida. Nos financiamentos imobiliários, é reajustado mensalmente de acordo com o índice e a taxa de juro estipulados em contrato.

Saldo residual: É o que resta a mais ou a menos de uma dívida quando vencido o prazo contratado. Se o saldo é negativo (por exemplo, -R\$ 847), o mutuário pagou a mais e deve receber a quantia de volta. Se positivo, o mutuário pagou a menos (por erros de cálculo) e ainda deve ao credor.

SAM (Sistema de Amortização Misto): Modo de cálculo de prestações de financiamentos que utiliza a média aritmética da prestação calculada pela Tabela Price e pelo Sistema de Amortização Constante.

Securitização: Conversão de empréstimos bancários e outros ativos em títulos (securities, em inglês) 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", ou simplesmente recebíveis, postos à venda para 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 morte e invalidez permanente (MIP): Apólice obrigatória, como a de danos físicos ao imóvel (DFI), ao se contrair financiamento com uma instituição financeira. Se duas pessoas contratarem um financiamento imobiliário e uma delas morre, a companhia seguradora paga o saldo devedor proporcionalmente.

Seguro-fiança: Seguro que substitui o fiador nos contratos de locação e garante o pagamento do aluguel e dos encargos.

SFH: Sigla de Sistema Financeiro da Habitação.

SFI: Sigla de Sistema Financeiro Imobiliário.

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.

Sistema de Amortização Constante (SAC): Método de pagamento de uma dívida em que a parcela de amortização (um dos componentes da prestação) é constante e a parcela de juros, que incide sobre o saldo devedor, é decrescente ao longo do prazo de financiamento.

Sistema de Amortização Crescente (Sacre): Método de cálculo e reajuste de prestações de financiamento, o Sacre é muito parecido com o Sistema de Amortização Constante. A diferença está no modo de aplicar a taxa referencial (TR) à fórmula que define a prestação, provocando a variação da amortização.

Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI): Criado em 1997 pela lei n.º 9.514 (20/11/1997) como alternativa ao Sistema Financeiro da Habitação e à Carteira Hipotecária, o sistema autoriza a securitização dos créditos imobiliários e introduz a alienação fiduciária no mercado imobiliário.

Sistema Financeiro da Habitação (SFH): Sistema criado em 21/8/1964 pela lei n.º 4.320, a fim de captar recursos para a área habitacional e financiar a construção e a compra da casa própria.

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

Sistema Francês de Amortização: O mesmo que Tabela Price.

T

Tabela Price (TP): Método de cálculo das prestações de financiamentos que tem, como os outros sistemas, duas parcelas: uma de amortização e outra 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 efetiva: É a taxa resultante da aplicação periódica do juro previsto na taxa nominal. Por exemplo, a uma taxa nominal de 12% ao ano, 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: É a 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%. Veja taxa efetiva.

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.

TP: Sigla de Tabela Price.

TR: Taxa referencial, 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.

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

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 que um imóvel atinge na prática e que é atribuído por especialistas no setor.

Valor venal: Valor atribuído pela prefeitura a cada imóvel, levando em conta sua metragem, localização, destinação e características. Literalmente, valor venal significa valor de venda.

Vintenária: É a certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis contendo o histórico do imóvel nos 20 anos anteriores.

W

X

Y

Z

Zoneamento: Divisão de um município em zonas com características urbanísticas (destinação, tipo de construção e de atividade) específicas: residencial, comercial, mista (comercial e residencial), industrial, área de preservação cultural, de preservação de mananciais etc.