Glossário do mercado *imobiliário:*

COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS DE A-Z

Helbor

sinta-se em casa

Índice

1/ Introdução

2/ Glossário do mercado imobiliário

2.1/ Alienação fiduciária

2.2/ Alvará

2.3/ Laudo ART

2.4/ Amortização

2.5/ Averbação

2.6/ Carta de crédito

2.7/ Cartório de Notas

2.8/ Cartório de Registro de Imóveis

2.9/ Caução

2.10/ Certidão de Matrícula do Imóvel

2.11/ CIB

2.12/ Compromisso de Compra e Venda (CCV)

2.13/ Condomínio

2.14/ Consórcio Imobiliário

2.15/ Contrato de compra e venda

2.16/ Contrato de gaveta

2.17/ Construtora

2.18/ Corretor de Imóveis

2.19/ Escritura do imóvel

2.20./ Fiador

2.21/ Financiamento imobiliário

Helbor

Índice

2.22/ Habite-se

2.23/ Hipoteca

2.24/ Imóvel na planta

2.25/ INCC

2.26/ Incorporadora

2.27/ IPTU

2.28/ ITBI

2.29/ Lei do Inquilinato

2.30/ Locador

2.31/ Locatário

2.32/ Matrícula do imóvel

2.33/ Refinanciamento imobiliário

2.34/ Seguro fiança

2.35/ SFH

2.36/ SFI

2.37/ Valor Venal

2.38/ Vistoria de imóvel

2.39/ Zoneamento

3/ Conclusão

4/ Sobre a Helbor Empreendimentos SA

Helbor

1/ Introdução

Na hora de fazer a compra e venda de uma casa ou apartamento, é importante conhecer os principais termos do glossário do mercado imobiliário. Afinal, esse processo passa por diferentes etapas burocráticas durante a negociação.

Quando a compra e venda de imóveis é feita entendendo os termos mais utilizados, tudo se torna mais fácil. Ou seja, você consegue conversar melhor com o corretor, tem menos dúvidas e sabe quais etapas vêm em seguida.

Por isso, pouco importa se essa é a sua primeira experiência no mercado imobiliário ou se você já conhece alguns processos. Atualizar-se sobre o glossário ajuda a facilitar as transações.

Então, que tal conferir os principais termos e facilitar a sua jornada de compra? Neste conteúdo, reunimos os principais de A a Z para você saber exatamente o que está acontecendo. Aproveite a leitura e saiba mais!

2/ Glossário do mercado imobiliário

2.1/ Alienação fiduciária

É o ato de transferir um bem para o credor como garantia do pagamento da dívida. Normalmente, a alienação fiduciária é efetivada em casos de financiamento ou consórcio.

Dessa maneira, quem está concedendo o crédito se torna o verdadeiro proprietário do imóvel enquanto a dívida estiver ativa. Portanto, você tem apenas a posse e o direito de uso.

Assim que tudo for pago, a alienação fiduciária é retirada e você passa a ter a titularidade do imóvel. Essa etapa é chamada de interveniente quitante.

Caso ocorra a inadimplência, são feitas tentativas de negociação. Se não houver consenso, o banco pode reaver o bem para leiloá-lo e receber o valor referente ao débito em aberto.

É importante mencionar que, em situações em que o valor do imóvel no leilão não cobre integralmente a dívida, pode ocorrer o chamado

saldo remanescente, que representa uma dívida legal que o cliente ainda possui, mesmo sem ter mais o bem.

Vale a pena reforçar que esse instrumento foi criado na Lei de Alienação Fiduciária, em 1997.

2.2/ Alvará

O alvará é **emitido pelos órgãos públicos** - especialmente, a prefeitura, o Corpo de Bombeiros e a Vigilância Sanitária-para autorizar mudanças na edificação.

Portanto, quando você faz **alguns tipos de reforma**, precisa desse documento. Esse é o caso de alterações estruturais, redução ou aumento de área construída e modificação na compartimentação vertical.

Também é utilizado para permitir a construção ou a incorporação de um projeto arquitetônico. Por isso, é uma das primeiras etapas da obra.

2.3/ Laudo ART

Quando você decide fazer uma reforma em um imóvel, como uma obra de construção civil, é obrigatório obter um documento chamado **Anotação de Responsabilidade Técnica**, ou ART.

A ART é essencial para formalizar a responsabilidade de um engenheiro ou arquiteto pelo projeto e execução da reforma, garantindo a qualidade do trabalho e oferecendo proteção legal tanto para o profissional quanto para o proprietário do imóvel em caso de problemas durante a reforma.

Em resumo, a ART tem um papel fundamental em projetos de reforma, assegurando a conformidade com normas técnicas e regulamentações, ao mesmo tempo que estabelece uma base legal sólida para garantir a responsabilidade técnica do profissional envolvido, protegendo os interesses de todas as partes no processo.

2.4/ Amortização

A amortização representa um **pagamento constante e regular** voltado para o abatimento da dívida. Normalmente, indica o pagamento de uma prestação.

Porém, também existe a amortização extraordinária. Esse é um pagamento a mais, feito antes do prazo previsto, que **equivale a 10% ou mais do saldo devedor**. Nesse caso, há uma dedução extra, que leva ao recálculo dos juros pagos.

Na prática, você paga menos quando opta por fazer uma amortização extraordinária. Assim, consegue quitar a dívida do financiamento imobiliário antes do tempo esperado..

2.5/ Averbação

É uma anotação relativa a alterações no imóvel ou de proprietário. Esse processo é efetivado pelo Cartório de Registro de Imóveis (CRI) e sinaliza se houve mudança no estado civil do proprietário, no nome da rua onde o bem está situado ou no tamanho da propriedade.

Geralmente, a averbação é feita após a **quitação do financiamento imobiliário**. Assim, fica claro que existe um novo proprietário.

2.6/ Carta de crédito

Quando você faz um consórcio, tem direito a **receber uma carta de crédito**. Esse documento é entregue quando a sua cota é contemplada, isto é, é sorteada ou ganha um processo de lance.

Dessa forma, ela pode ser usada tanto como parte do pagamento na aquisição de um imóvel quanto para efetuar o pagamento integral à vista, proporcionando flexibilidade financeira nas transações imobiliárias.

A carta de crédito tem sua validade a depender da vigência do contrato de consórcio, que pode se estender por vários anos, dependendo dos termos do acordo. Com a carta de crédito, você tem a oportunidade de adquirir imóveis e outros bens.

2.7/ Cartório de Notas

É uma entidade que guarda os documentos e os títulos, lavra contratos e realiza registros públicos. Assim, formalizando a compra e venda dos imóveis por meio da escritura, é válida a transação.

2.8/ Cartório de Registro de Imóveis

O CRI é o cartório em que os imóveis de determinada região são registrados. Portanto, ele traz as informações sobre a propriedade, como matrícula, localização, histórico, proprietário e modificações pelo que passou.

2.9/ Caução

Consiste em uma garantia que **assegura o pagamento de uma dívida**, como o aluguel. É uma modalidade bastante comum no Brasil e costuma ser formalizada por meio de cheque ou depósito bancário.

Nessa modalidade, costumam ser pagos até 3 meses de locação de forma antecipada. No entanto, o caução pode existir em outros tipos de transação, inclusive na compra e venda do imóvel.

2.10/ Certidão de matrícula do imóvel

A matrícula do imóvel é um número de identificação da propriedade. Ela serve como uma certidão de nascimento e é emitida quando é feita a **regularização do bem no CRI**. Por isso, também reúne detalhes da edificação, como tamanho, localização e histórico de compra e venda.

A certidão de matrícula do imóvel deve ser negativa. Caso seja positiva, indica a existência de algum ônus, como hipoteca, penhora, entre outros.

2.11/ CIB

O CIB é um sistema de registro e informações relacionadas a propriedades imobiliárias em todo o Brasil, e ele abrange tanto imóveis urbanos quanto rurais.

Além disso, o CIB é de responsabilidade dos órgãos municipais de planejamento e administração urbana, e seu objetivo é manter um registro completo e atualizado de todas as propriedades imobiliárias dentro dos limites de um município.

Isso inclui informações sobre a localização, tamanho, proprietários, valor de avaliação, uso da terra e outros detalhes relacionados aos imóveis. Portanto, o CIB é uma ferramenta importante para a gestão urbana e rural, permitindo que as autoridades municipais tenham um melhor controle sobre o uso da terra, a cobrança de impostos, a infraestrutura e o planejamento urbano como um todo.

2.12/ Compromisso de compra e venda (CCV)

O CCV é um contrato prévio feito entre comprador e vendedor que formaliza o compromisso de compra e venda de um imóvel. Portanto, é uma promessa que define as condições previamente combinadas.

Entre elas estão o valor a ser pago e como será feita a quitação do bem. Isso traz mais segurança para a transação, sendo um termo importante do glossário do mercado imobiliário.

2.13/ Condomínio

É um conjunto de casas ou apartamentos que dividem despesas comuns. Por isso, existe a cobrança de uma taxa, que é calculada a partir do rateio dos gastos e da proporção de cada imóvel. Ela inclui os valores de água e energia elétrica das áreas comuns, manutenção, salário dos funcionários etc.

2.14/ Consórcio imobiliário

O consórcio é uma modalidade de aquisição e venda de imóveis caracterizada pelo conceito de compra colaborativa. Assim, várias pessoas com interesse em comum se reúnem e começam a economizar para atingirem o objetivo.

Para participar, é preciso adquirir uma cota. O pagamento é mensal e o valor é definido em contrato. Todos os meses é feito um **sorteio e um número é contemplado**, recebendo a carta de crédito. Também é possível participar de lances, que servem para antecipar esse processo.

Mesmo com a obtenção da carta de crédito e a compra do imóvel, é preciso **continuar pagando as prestações.** Além disso, até receber a contemplação, há reajustes anuais para manter o seu poder de compra. Por outro lado, não há cobrança de juros, mas sim de taxa de administração.

2.15/ Contrato de compra e venda

É outro nome para CCV. No documento, constam o prazo, o preço e outras condições. Afinal, esse contrato firma o compromisso de transferir a propriedade do imóvel para o comprador.

2.16/ Contrato de gaveta

É um documento firmado entre comprador e vendedor, mas que não é formalizado. O contrato de gaveta não é oficial e não está registrado em cartório. Por isso, há riscos para a negociação, o que reforça a importância desse termo no glossário do mercado imobiliário.

É pouco indicado fazer um contrato de gaveta. Isso porque a transferência do imóvel pode não ser realizada ou o mesmo bem ser vendido para várias pessoas ao mesmo tempo, por exemplo.

2.17/ Construtora

A construtora é a empresa responsável pela execução da edificação. Entre suas responsabilidades estão a contratação de mão de obra, aquisição de máquinas e equipamentos e gestão do canteiro de obras.

A principal missão da construtora é garantir a integridade estrutural do empreendimento, assegurando que ele esteja isento de fissuras, infiltrações e quaisquer defeitos ou irregularidades. Além disso, busca estritamente atender aos prazos previamente estabelecidos.

2.18/ Corretor de imóveis

É o profissional que intermedeia a compra e venda de imóveis, além de permuta e locação. Faz visitas com os interessados e a divulgação das propriedades. O corretor também atua na administração desses bens. Para isso, é necessário fazer um curso de especialização e obter o registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci).

2.19/ Escritura do imóvel

Esse é o documento que formaliza a compra e venda de um imóvel entre duas pessoas. Sua emissão é obrigatória e deve receber a assinatura diante de um tabelião de notas. Somente depois disso é feita a transferência do bem. A escritura só tem valor quando registrada no CRI onde o imóvel está cadastrado.

2.20/ Fiador

O fiador é uma terceira parte que se compromete a cumprir as obrigações de outra pessoa, caso esta não as cumpra. Essa figura é frequentemente encontrada em contratos de locação e, da mesma forma, é submetida a uma avaliação de crédito antes de ser confirmada nesse papel.

Isso porque nenhum credor tem a obrigação de aceitar alguém sem:

- Idoneidade;
- Domicílio no município da fiança;
- Bens suficientes para honrar o compromisso.

2.21/ Financiamento imobiliário

É uma linha de crédito de longo prazo, que pode chegar a 35 anos (420 meses). O financiamento imobiliário serve para a compra e venda de imóveis e é concedido por instituições financeiras. Pode ter algumas limitações, a depender do tipo de sistema utilizado.

2.22/ Habite-se

O Habite-se é uma autorização concedida pela prefeitura indicando que o imóvel reformado ou recém-construído pode ser ocupado sem riscos. Para sua emissão, é preciso que a propriedade tenha passado por vistoria de um fiscal de obras.

O objetivo desse profissional é comparar o que foi efetivado na construção e aquilo que estava descrito no projeto. Também requer a vistoria dos serviços públicos, como companhias de gás, luz, água, esgoto e corpo de bombeiros.

Basicamente, esse é um Certificado de Quitação do Imposto sobre Serviços (ISS). Ele comprova que a **obra foi executada conforme as normas da prefeitura**. Sem o Habite-se, o imóvel fica irregular.

Além disso, pode ser mais difícil ou até mesmo impossível obter financiamento para o imóvel, pois os bancos geralmente não estão dispostos a **assumir o risco de financiar uma propriedade que não tenha sido devidamente regularizada** perante as autoridades competentes.

2.23/ Hipoteca

Consiste no ato de colocar um imóvel de sua titularidade como **garantia do pagamento de uma dívida**. O devedor continua tendo a propriedade e a posse. Portanto, não existe alienação fiduciária à hipoteca. Ainda assim, é realizada uma anotação na matrícula da propriedade.

Em caso de inadimplência, o bem pode ser tomado pelo credor. Isso ocorre via execução judicial ou extrajudicial.

2.24/ Imóvel na planta

Esse é o termo usado para designar um empreendimento ainda em fase de lançamento ou em obras. Ou seja, que ainda não começou a ser construído ou **não está 100% finalizado**. Assim, o comprador

consegue visualizar a casa ou apartamento por meio de representação gráfica e simulação.

Normalmente, o imóvel na planta é mais barato e tende a se valorizar assim que for finalizado. Por isso, é uma boa opção para quem pode esperar para se mudar.

Aliás, esse é um dos fatores a analisar na hora de escolher entre apartamento na planta ou pronto. Afinal, as duas alternativas têm pontos positivos e negativos.

2.25/ INCC

O Índice Nacional de Custo da Construção é um indicador de mercado que determina a variação dos custos do setor da construção civil. Ele é mensurado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e inclui equipamentos, mão de obra e materiais de construção.

O resultado do INCC serve para **reajustar o preço de imóveis na planta.** Ele também costuma ser adotado nos consórcios imobiliários para a correção do valor das prestações.

2.26/ Incorporadora

A incorporadora é a empresa que cuida do desenvolvimento do empreendimento. Assim, faz pesquisa de mercado, desenvolve produtos/condomínios, compra terrenos, divulga as unidades, opera os estandes de vendas etc. Ou seja, toda a administração do projeto está sob seu escopo.

2.27/ IPTU

O Imposto Predial e Territorial Urbano é um tributo cobrado pelo município com base no valor venal da propriedade. Esse é o preço definido pela prefeitura, tendo algumas características como referência. Por isso, não serve como base para a negociação de compra e venda dos imóveis.

A **cobrança do IPTU é anual** e pode sofrer descontos por pagamento antecipado ou pela implantação do chamado IPTU Verde. De toda forma, a alíquota incidente muda conforme o município.

2.28/ ITBI

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis é um tributo **cobrado na transferência de uma propriedade**. Assim, o processo só é finalizado após o comprovante de quitação do ITBI.

A alíquota aplicada varia conforme o uso do imóvel e o município. Além disso, o cálculo é feito sobre o valor do bem. O pagamento é feito pelo comprador da propriedade.

2.29/ Lei do Inquilinato

A Lei 8.245/1991 é mais conhecida como Lei do Inquilinato, porque regula as operações de locação de imóveis. Assim, todas as transações enquadradas como aluguel são regidas por essa legislação.

2.30/ Locador

O locador é o proprietário de um imóvel que é alugado por outra pessoa, o inquilino ou locatário. Também pode ser o seu representante legal, tanto pessoa física quanto jurídica.

2.31/ Locatário

É o inquilino de um imóvel alugado. Também pode ter um representante legal, tanto pessoa física quanto jurídica.

2.32/ Matrícula do imóvel

É o número de registro que identifica o imóvel no CRI. Ele permanece igual desde a construção e é emitido na certidão assim que o bem é regularizado.

2.33/ Refinanciamento imobiliário

É uma forma de empréstimo em que você oferece o imóvel como garantia de pagamento e recebe o valor correspondente a um percentual do preço de comercialização. Ou seja, o credor analisa o bem e oferece uma porcentagem, geralmente, entre 50% e 80%.

O dinheiro é depositado na sua conta-corrente e você pode usar da forma que preferir. Nesse caso, o credor exige que o imóvel esteja quitado, ou seja, 100% pago com essa quantia emprestada. Assim, o proprietário de fato passa a ser a nova instituição financeira.

Portanto, aqui, é feito o processo de **alienação fiduciária até a quitação da dívida**. O refinanciamento imobiliário também é conhecido como empréstimo com garantia de imóvel

2.34/ Seguro fiança

O seguro fiança é uma modalidade de garantia nos contratos de locação. Ele substitui o fiador e o caução. Isso porque se trata de uma apólice que cobre a possível inadimplência do inquilino e até a necessidade de algum reparo.

2.35/ SFH

O Sistema Financeiro de Habitação é uma das modalidades de financiamento imobiliário existentes no Brasil. É a mais comum, sendo que utiliza os recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) para conceder as linhas de crédito.

Essa modalidade foi implementada pela Lei 4.320/1964 e é mais voltada para quem tem uma renda menor. Isso porque permite **financiar até 80% dos imóveis de até R$ 1,5 milhão, com taxas de juros máximas de 12%.**

Ainda tem a exigência de que o **contratante comprometa até 30%** da sua renda com as parcelas mensais do financiamento. Por sua vez, permite usar os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para abatimento da dívida.

2.36/ SFI

O Sistema Financeiro Imobiliário surgiu com a Lei 9.514/1997 para ser uma alternativa ao SFH. Assim, ele abrange todos os imóveis que não se enquadram no Sistema Financeiro de Habitação.

Permite **financiar até 90% do valor do imóvel**, sendo que os recursos vêm de fundos de pensão e de investimento. A taxa de juros não tem limitação, mas passou a ser possível utilizar o saldo do FGTS para abatimento da dívida. Também não existe impedimento quanto ao comprometimento da renda.

2.37/ Valor venal

O valor venal é um preço atribuído pela prefeitura ao imóvel. Ele não serve para a comercialização, mas considera alguns detalhes relevantes, como localização, metragem, características e destinação. Assim, é feita uma estimativa com base no preço médio da compra e venda de imóveis na modalidade à vista.

Esse valor é utilizado para a **definição da cobrança do IPTU e do ITBI**. Por isso, é um termo bastante usado no glossário do mercado imobiliário, já que determina quanto você terá que pagar na transferência da propriedade e anualmente.

2.38/ Vistoria de imóvel

A vistoria de imóvel é o processo de inspeção da propriedade para garantir que tudo segue o que está definido em contrato. Além de ser feito na entrada e na saída da locação, também vale para compra e venda de propriedades.

Na análise de financiamento imobiliário, a vistoria é uma das etapas. Ela é feita por um especialista e só depois disso é que o processo de concessão da linha de crédito segue para aprovação. Inclusive, verifica-se o preço cobrado para estar sempre condizente com a realidade.

2.39/ Zoneamento

Consiste na divisão do município em zonas, seguindo características urbanísticas específicas. Por exemplo:

- Comercial;
- Residencial;
- Mista;
- Área de preservação cultural;
- Área de preservação de mananciais;
- Industrial.

Essa classificação é feita conforme o tipo de construção e de atividade e a destinação da edificação. Também segue o plano diretor de cada município, já que define o que é permitido e proibido em cada zona.

3/ Conclusão

Como você pôde perceber ao longo deste material, o glossário do mercado imobiliário é importante por trazer os termos mais utilizados nessa área. Isso facilita para que você compre e venda imóveis, além de manter-se atualizado e com certo conhecimento técnico.

Isso facilita o processo do corretor de imóveis, que pode focar na parte estratégica, que é encontrar o melhor imóvel para você. Dessa forma, tem acesso a todas as informações, sem deixar de lado o auxílio em uma tomada de decisão complexa.

Agora que você já sabe quais pontos considerar na hora de comprar e vender um imóvel. Que tal contar com suporte especializado de uma incorporadora imobiliária?

Conheça a Helbor Empreendimentos SA

4/ Sobre a Helbor Empreendimentos S.A

Fundada em 1977, a Helbor Empreendimentos S.A é uma das principais incorporadoras imobiliárias do Brasil. Sediada em Mogi das Cruzes, está presente em 30 cidades, 10 estados e no Distrito Federal.

Com foco no desenvolvimento de espaços e soluções que atendam às diferentes necessidades de moradia, a Helbor realiza toda a gestão do processo imobiliário. Assim, coordena a ação de fornecedores - como imobiliárias e construtoras - para garantir transparência, responsabilidade e respeito ao meio ambiente e à comunidade.

Além disso, ao longo de sua trajetória, conquistou mais de 35 prêmios do setor, tendo entregue mais de 265 projetos, que ultrapassam a marca de 41 mil unidades e 8 milhões de metros quadrados construídos.

Quer saber mais? Acesse o site da Helbor Empreendimentos S.A e conheça as oportunidades!

Helbor

Helbor

HELBOR.COM.BR