

**Dicionário da Incorporação Imobiliária**

**Holanda Gurgel**

## Dicionário do Mercado Imobiliário **HOLANDA GURGEL**

**Alvará de Construção:** documento de caráter administrativo expedido pelo Poder Municipal, concedendo a alguém autorização para executar construções, reformas ou ampliações.

**Área real:** é a área medida da superfície de quaisquer dependências, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares e demais elementos construtivos.

**Área equivalente de construção:** é a área estimada, correspondente a uma área real de padrão diferente, que, ao Custo Unitário Básico determinado, tenha o mesmo valor estimado em reais.

**Área de construção sub-rogada:** é a área de construção a ser entregue em pagamento de parte ou de todo o terreno.

**Argamassa:** mistura homogênea de cimento, areia e água ( e outros aditivos que melhorem seu desempenho), usada no assentamento de tijolos e revestimentos de pisos, paredes e tetos.

**Armadura:** esqueleto de barras metálicas cuja função é de tornar o concreto mais resistente.

**Balanço:** parte de um elemento estrutural (laje,viga,escada) que fica livre, totalmente sem apoio em uma de suas extremidades.

**Caixas de passagem (elétrica):** caixas em alvenaria, concreto ou metal,

localizadas no ponto de mudança de direção de uma canalização, com a finalidade de dividi-la em segmentos, eliminar curvas e facilitar o manuseio de fios e cabos.

**Closet:** cômodo geralmente sem janelas para guardar roupas de vestuário, de cama ou de banho.

**Concreto:** mistura de aglomerante (cimento), água (responsável por lhe dar consistência plástica) e diversos aglomerados (areia, brita ou seixos rolados) em proporções adequadas, cujo endurecimento fica condicionado ao tempo a certos cuidados específicos, como cura e desforma.

**Concreto armado:** mistura de cimento, água (responsável por lhe dar consistência plástica), areia, brita ou seixos rolados em proporções adequadas, em cuja massa se adiciona armadura de barras de aço para lhe aumentar a resistência.

**Confrontações:** limites ou extremos de um terreno.

**Contrapiso:** camada de argamassa que se aplica sobre a laje, com a finalidade de regularizar seu nível, antes da aplicação definitiva dos revestimentos ou de material impermeabilizante.

**Dependência de uso privativo:** são dependências de uma unidade autônoma, cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito.

**Dependência de uso comum:** São dependências da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou parte dos titulares de direito das unidades autônomas.

**Estaca:** peça alongada, de seção cilíndrica ou prismática, que se crava ou se confecciona no solo para transmitir cargas da construção a camadas mais resistentes do solo.

**Fachada:** faces externas da edificação.

**Fôrma:** moldes confeccionados em compensados de madeira, tábuas, chapas metálicas ou plásticas com função de garantir as dimensões dos elementos estruturais, como lajes, vigas e pilares.

**Guarda-corpo:** proteção usada nas varandas, balcões, escadas, com altura de aproximadamente 1,10m, composto de madeira, metal, vidro, etc.

**Habite-se:** documento de caráter administrativo expedido pelo Poder Municipal, em favor de alguém, que autoriza a ocupação ou o uso de imóvel novo.

**Incorporação Imobiliária:** atividade exercida com a finalidade de promover e realizar a construção de edificações em condomínio, para a venda “antes” da construção ou “durante” a construção. Terminada a construção, deixa de existir a necessidade da incorporação.

**Incorporador:** Pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetue diretamente a construção, firma os compromissos de compra e venda ou efetiva a venda de imóveis em condomínio, coordenando e levando a termo a incorporação. É também responsável pela entrega da obra no prazo e nas condições preestabelecidas.

**Instalações:** conjunto de sistemas formados por diversos tipos de materiais (fios, tubulações, caixas, conexões, cabos, outros equipamentos) dispostos com a finalidade de dotar o edifício de água, telefone, energia elétrica, gás, coleta de esgoto sanitário, água pluvial, etc.

**Junta de dilatação:** fenda deixada propositadamente entre dois elementos construtivos, preenchida com material resistente e flexível, que permite a acomodação desses elementos quando alternam seu volume por causa da dilatação decorrente das variações de temperatura e pressão a que são submetidos.

**Laje:** placa plana de pequena espessura, em concreto armado, que, ao apoiar-se em vigas ou paredes, constitui piso ou teto dos compartimentos.

**Memorial Descritivo:** descrição detalhada das diversas etapas de determinado serviço da obra, incluindo tecnologia, material empregado, tipos de áreas, natureza da mão-de-obra, etc.

**Memorial de Incorporação:** conjunto de documentos relativos ao terreno, aos projetos, à área da edificação (metragem e utilidade), às especificações do material, à capacidade financeira do incorporador, obrigatoriamente levados a registro no Cartório de Registro de Imóveis (à disposição dos interessados, para consulta) antes do início das vendas.

**Pavimento tipo:** é aquele que representa todos os pavimentos iguais e, por isso, é repetido mais de uma vez na edificação.

**Partido Arquitetônico:** síntese de soluções integradas que revelam as intenções básicas do arquiteto para resolver o conjunto de exigências e de necessidades do projeto, como: funções, condicionantes físico-ambientais e socioeconômicas, estruturais, instalações, fluxos, estética, garagens.

**Pé-direito:** distância vertical entre o piso e o teto de um pavimento.

**Peitoril:** peça de madeira ou outro metal que se instala na altura do peito em janelas, varandas, etc., servindo de apoio a quem nelas se debruça.

**Perímetro:** soma dos lados de um polígono.

**Pilar:** elemento de seção variada de estrutura, responsável por suportar as cargas verticais, podendo ser de concreto armado, aço ou madeira.

**Projeto aprovado:** é o projeto de plantas da edificação aprovado pela autoridade local competente.

**Quadros de energia:** tipo de armário ou caixas, padronizadas, nos quais são dispostos os elementos de proteção e de manobra dos circuitos, como disjuntores, chaves, fusíveis, etc.

**Rejuntamento:** camada fina de argamassa especial, própria para preencher as juntas dos revestimentos cerâmicos e pedras, dando acabamento e proteção.

**Rodabanca:** barra de mármore, granito, cerâmica, etc., que rodeia as bancadas de banheiros ou cozinhas, a fim de dar-lhes acabamento e proteger a parede de infiltrações.

**Sapata:** peça curta de concreto armado, de seção diversa, conhecida como fundação direta, que serve para transmitir ao solo as cargas do edifício.

**Shaft:** espaço delimitado com paredes que serve de passagem para tubos, fumaça, etc. (shaft de ventilação)

**Torre:** parte do edifício na qual estão dispostos os pavimentos-tipo.

**Unidade Autônoma:** no âmbito da Lei 4.591 – Lei dos Condomínios e das Incorporações Imobiliárias – são unidades imobiliárias compostas de área privativa e de uso comum, à qual lhes corresponde uma fração ideal do terreno.

**Verga:** elemento de concreto ou outro material que se coloca sobre a parte superior das janelas e das portas para suportar a carga da parede posicionada acima.

**Viga:** elemento da estrutura com seção variada, em concreto armado, aço ou madeira, cuja função é vencer vão livres e transferir a carga das lajes e das próprias vigas para os pilares ou paredes.