

GLOSSÁRIO DE TERMINOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL À ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DO IBAPE/SP

COORDENAÇÃO: Flávio Fernando de Figueiredo

RELATOR: Paulo Grandiski

COLABORADORES: Hélio da Fonseca Cardoso, José Carlos Paulino, Milton Gomes, Octavio Galvão Neto, Paulo Grandiski, Richard Robert Springer, Rodrigo Salton Leites, associados presentes na assembléia do dia 12/11/2002.

Aprovado em Assembléia Geral Ordinária de 12/11/2002

1 – OBJETIVO

1.1 -Este glossário contém a terminologia e conceitos aplicáveis a todas as manifestações de trabalhos periciais de engenharia, cujo uso é recomendado aos associados do IBAPE/SP. Sempre que possível, foram aproveitadas as definições constantes das Partes 1 a 4 da NBR14653 da ABNT, bem como das Normas do IBAPE/SP de Avaliações de Imóveis Urbanos, de Perícias em Engenharia, de Inspeção Predial e de Perícias Ambientais.

1.2-As definições constantes da NBR12721/93, específicas para sua aplicação, não são listadas a seguir, mas são consideradas como fazendo parte deste glossário.

ACESSÃO: Modo originário de aquisição da coisa acessória que adere materialmente ao imóvel, passando a pertencer definitivamente ao proprietário, podendo ter origem:

- natural: formação de ilhas, avulsão, aluvião, abandono de álveo, etc.
- artificial: quando por efeito exclusivo de fato ou ação do homem: plantações, terraplenagem, etc.
- mista: quando se dá simultaneamente por fato natural e por ação do homem.

ACESSÓRIO: Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele .

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA: Ato decorrente de decisão judicial sobre bens compromissados e quitados, em casos de impugnação ou dúvida sobre o respectivo registro .

ADMINISTRAÇÃO: Diz-se de qualquer serviço ou obra que é executada sob a direção e fiscalização da própria pessoa, física ou jurídica, mediante recebimento de parcela proporcional ao seu custo, e não por empreitada. Também conhecidos como serviços ou obras "a preço de custo".

AFORAMENTO: Ver ENFITEUSE.

ÁGUA DE PERCOLAÇÃO: Água que atua sobre superfícies, não exercendo pressão hidrostática superior a 1 kPa. (ABNT – NBR 8083/JUL83)

ÁGUA SOB PRESSÃO: Água confinada ou não, exercendo pressão hidrostática superior a 1 kPa. (ABNT – NBR 8083/JUL83)

ALAVANCAGEM: Utilização de financiamentos com o objetivo de elevar a taxa interna de retorno do fluxo de caixa de um empreendimento

ALCATRÃO: Produto semi-sólido ou líquido, resultante da destilação de materiais orgânicos (hulha, linhito, turfa e madeira). (ABNT – NBR 8083/JUL83)

ALÍQUOTA: Fator incidente sobre a base de cálculo, cujo resultado pode corresponder a um imposto.

ALPENDRE: Cobertura suspensa por si só ou apoiada em colunas sobre portas e vãos. Geralmente, fica localizada na entrada da casa.

ALUGUEL: Pagamento feito ao locador, em contrapartida ao uso do bem ou da coisa por determinado período. Seu valor está relacionado com a época de celebração do contrato, sua duração, período de reajustes e eventuais pagamentos antecipados.

AMOSTRA: Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

AMOSTRAGEM: Procedimento utilizado para constituir uma amostra.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE: Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação.

ANOMALIA: Irregularidade, anormalidade, exceção à regra.

ANOMALIA ENDÓGENA: originária da própria edificação (projeto, materiais e execução).

ANOMALIA NATURAL: originária de fenômenos da natureza (previsíveis, imprevisíveis).

ANOMALIA FUNCIONAL: originária do uso.

ANOMALIA EXÓGENA: originária de fatores externos à edificação, provocados por terceiros.

APROVEITAMENTO EFICIENTE: Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, dentre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

ARBITRAMENTO: Avaliação ou estimação de bens, feitas por árbitro ou perito nomeado pelo juiz. Atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

ÁREA DE SERVIDÃO: Parte do imóvel serviente diretamente atingida pela servidão

ÁREA CONSTRUÍDA:

a) No caso de imóvel isolado:

Área física real construída do imóvel, obtida em planta, com pé-direito livre mínimo que atenda ao disposto no Código de Edificações, através da medição nela dos contornos externos das paredes ou pilares que constituem o seu perímetro externo, não se computando eventuais áreas livres existentes dentro desse perímetro, inclusive as áreas das superfícies das sacadas, cobertas ou descobertas do pavimento, bem como outras áreas cobertas existentes (por exemplo: terraços, garagens, coberturas de tanques, etc.)

b) No caso de unidades autônomas de prédios em condomínio:

Área resultante do somatório da área privativa da unidade, acrescida da área de uso comum que lhe couber, conforme estabelecido na NBR12721, e outras áreas, cobertas ou descobertas de uso privativo daquela unidade, situada em outros pavimentos.

AREA "NON AEDIFICANDI": Área gravada por restrições legais ou contratuais do loteamento, desde que devidamente averbadas junto ao Registro de Imóveis, onde não é permitido construir.

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: Resultante do somatório da área real privativa e comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme NBR 12721

ARGAMASSA IMPERMEÁVEL: Sistema de impermeabilização, aplicação em superfície de alvenaria ou concreto, constituído de areia, cimento, aditivo impermeabilizante e água, formando uma massa que endurecida apresenta propriedades impermeabilizantes. (ABNT – NBR 8083/JUL83)

ARMAÇÃO: Conjunto de barras de aço que compõe as peças de concreto armado.

ARRENDAMENTO: Retribuição pela cessão de direito à exploração, uso ou fruição de um bem capaz de produzir frutos, por prazo certo e condições convencionadas(NBR14653-1)

ARGUIÇÃO DO USUCAPIÃO: Defesa da posse longa e pacífica em alegações nas ações dominiais pelo Requerido.

ARMAZÉM: Compartimento ao rés-do-chão ou no pavimento térreo de um prédio, onde se depositam mercadorias. Ver GALPÃO.

ARRENDAMENTO: Retribuição pela cessão de direito à exploração, ou uso e gozo, por prazo certo e condições convencionadas, de bens imóveis, ou considerados imóveis, e de certos móveis, capazes de produzir frutos.

ASFALTO: Material sólido ou semi-sólido, de cor preta, que ocorre na natureza ou é obtido pela destilação de petróleo, que se funde gradualmente pelo calor, e no qual os constituintes predominantes são os betumes. (ABNT – NBR 8083/JUL83).

ASFALTO MODIFICADO: Asfalto devidamente processado, de modo a se obter determinadas propriedades. (ABNT – NBR 8083/JUL83).

ASFALTO OXIDADO: Produto obtido pela passagem de uma corrente de ar, através de uma massa de asfalto destilado de petróleo, em temperatura adequada. (ABNT – NBR 8083/JUL83).

ASSISTENTE TÉCNICO: Profissional legalmente habilitado, indicado e contratado pela parte para orientá-la, assistir os trabalhos periciais em todas as fases da perícia e, quando necessário, emitir seu parecer técnico.

ATERRAMENTO : Ligação elétrica intencional com a terra.

AVARIA: Dano causado em qualquer bem, ocasionado por defeito ou outra causa a ele externo.

AVALIAÇÃO: Atividade que envolve a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo, ou monetário de um bem, ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado.

AVALIAÇÃO DE BENS: Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data(NBR 14653-1)

AVALIAÇÃO DE SERVIDÃO: Determinação do valor correspondente às restrições impostas à propriedade pela instituição de servidão.

AVALIAÇÃO EXPEDITA: Aquela que se louva em informações ou escolha criteriosa do engenheiro de avaliações, podendo ou não se pautar por metodologia definida nas normas técnicas, ou sem comprovação expressa dos elementos ou critérios que levaram à convicção de valor.

AVALIADOR: A pessoa legalmente habilitada que efetua avaliações.

BALCÃO: Elemento em balanço, na altura de pisos elevados, disposto diante de portas e janelas. É protegido por guarda-corpo.

BALDRAME: Conjunto de vigas de concreto armado que corre sobre qualquer tipo de fundação.

BEIRAL: Prolongamento do telhado para além da parede externa, protegendo-a da ação das chuvas.

BEM: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio(NBR 14653-1)

BEM DE REFERÊNCIA: Dado de mercado com características comparáveis às do bem avaliando.

BEM TANGÍVEL: Bem identificado materialmente (ex.: imóveis, equipamentos, matérias-primas) (NBR 14653-1)

BEM INTANGÍVEL: Bem não identificado materialmente (ex.: fundo de comércio, marcas e patentes) (NBR 14653-1)

BENEFÍCIO FISCAL: Redução ou diferimento de impostos e taxas concedidos pelo poder público, com o objetivo de incentivar determinada atividade econômica.

BDI: Benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção

BENFEITORIA: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano (NBR 14653-1). Podem ser classificadas em três tipos:

BENFEITORIA NECESSÁRIA: a indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração (NBR 14653-1).

BENFEITORIA ÚTIL: a que aumenta ou facilita o seu uso, embora dispensável (NBR 14653-1)

BENFEITORIA VOLUPTUÁRIA: a que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem (NBR 14653-1)

Quanto à sua reprodução, em imóveis rurais, as benfeitorias podem ser classificadas em:

NÃO REPRODUTIVAS: são as que por se acharem aderidas ao chão não são negociáveis e nem rentáveis separadamente das terras.

REPRODUTIVAS: SÃO as culturas comerciais ou domésticas, implantadas no terreno, cuja remoção implica em perda total ou parcial, compreendendo culturas permanentes, florestas e pastagens cultivadas, e que, embora não negociáveis separadamente do solo, poderão ter cotação em separado, para base de negócios de propriedades rurais.

BETA: É um número que indica o risco sistemático de um investimento, ou seja, a volatilidade de uma ação ou de um fundo mútuo, comparada a um índice do mercado como um todo

BETA DO EMPREENDIMENTO: Beta estimado para um empreendimento por comparação com betas de empresas de capital aberto do setor em análise.

BRISE: Do francês brise-soleil. Quebra-sol instalado vertical ou horizontalmente diante de fachadas para impedir a ação do sol sem perder a ventilação.

CAIBRO: Peça de madeira que sustenta as ripas do telhado ou de assoalhos. Nos telhados, o caibro se assenta nas cumeeiras, nas terças e nos frechais. No assoalho, se apoia nos barrotes.

CAMPO DE ARBÍTRIO: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo (NBR 14653-1)

CAPITAL DE GIRO: Quantia para fazer face às despesas correntes, necessária para colocar ou manter em marcha o empreendimento.

CAPITAL DE TERCEIROS: Recursos obtidos por meio de empréstimo, aplicados no empreendimento e que correspondem a rubricas ou contas do exigível, também denominado capital de empréstimo.

CAPITAL PRÓPRIO: Recursos dos sócios ou quotistas aplicados no empreendimento, comprometidos com o seu desempenho e compondo seu patrimônio, também denominado capital de risco.

CAPITALIZAÇÃO: Agregação de juros ao capital aplicado.

CARGA INSTALADA : Soma das potências nominais dos equipamentos de uma unidade de consumo que, após concluídos os trabalhos de instalação, estão em condições de entrar em funcionamento.

CARGA TRIBUTÁRIA: Impostos e taxas incidentes sobre o empreendimento.

CARBONATAÇÃO: É o processo pelo qual o concreto reage com o dióxido de carbono presente no meio, transformando o hidróxido de cálcio presente, em carbonato de cálcio mais água, gerando a diminuição da alcalinidade da peça e a redução de volume (retração por carbonatação).

CENÁRIO: Conjunto de premissas a respeito do comportamento de um mercado ou empreendimento.

CENTRO DE MEDIÇÃO : Conjunto constituído, de forma geral, de caixa de distribuição, caixa de dispositivo de proteção e manobra, caixa de barramentos, caixas de medição, caixa da administração, caixa de dispositivo de proteção individual.

“CHILLER”: Central que fornece água gelada aos “fan-coils” por intermédio do evaporador de um ciclo de refrigeração cujo condensador pode ser esfriado com ar externo ou água.

CIRCUÍTO ELÉTRICO: Conjunto de corpos ou de meios no qual pode haver corrente elétrica.

COBRIMENTO: Capeamento da armação em uma peça de concreto armado.

COEFICIENTE DE PARIDADE: Relação entre os preços unitários apropriados exclusivamente a partir de dados de mercado, visando a composição de modelos cuja representatividade, restrita ao local pesquisado, é função de exame estatístico específico.

COMANDO: Ação direta, manual ou automática, que modifica o estado ou a condição de determinado equipamento.

COMINAÇÃO: Exigência de pena ou castigo por falta de cumprimento de contrato, preceito, ordem ou mandato judicial.

COMODATO: Empréstimo gratuito e temporário de coisa não fungível, mediante condições pré-estabelecidas.

COMPOSTOS CFC – Compostos de cloro, flúor e carbono utilizados como gases refrigerantes.

COMPROMISSO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA: Contrato particular em que o promitente vendedor se obriga a transferir, dentro de determinado prazo, a propriedade de um bem ao promissário comprador, mediante certas condições contratuais e financeiras.

CONCESSÃO: Ato do poder público destinado a permitir a exploração comercial de serviço, de minério ou de indústria, que seja legalmente de sua atribuição.

CONCILIAÇÃO: adoção do valor final, devidamente justificado, em função dos resultados obtidos, quando utilizado mais de um método

CONDICIONADOR DE JANELA: Condicionador autônomo de pequena capacidade (até 3TR). Geralmente montado na parede ou janela contígua ao meio externo.

CONDICIONADOR DE TETO: Condicionador autônomo montado no teto.

CONDOMÍNIO: Forma de propriedade na qual o bem pertence a mais de um proprietário

CONDUTOR: Fio, cabo ou conjunto de cabos, destinado especificamente a conduzir corrente elétrica.

CONJUNTO RESIDENCIAL: Uma ou mais edificações, isoladas ou agrupadas, vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizadas como bens em condomínio do conjunto.

CONSERVAÇÃO: Ato de manter o bem em estado de uso adequado à sua finalidade, que implica em maiores despesas que as de uma simples manutenção.

CONSTRUÇÃO: Ato, efeito, modo ou arte de construir. Edificação.

CONSTRUIR: Edificar, levantar prédios. Conjunto de materiais e serviços, sendo ordenado conforme projeto visando à sua transformação num bem..

CONTRAVENTAMENTO: Sistema de ligação entre os elementos principais de uma estrutura com a finalidade de aumentar a rigidez da construção.

CONTRAVERGA: Viga de concreto usada sob a janela para distribuir tensões e evitar a fissuração da parede.

CONSUMO (Elétrica) : Quantidade de energia elétrica absorvida em um dado intervalo de tempo. Unidade de medida (kWh)

CO-PROPRIEDADE: Propriedade comum a duas ou mais pessoas. O mesmo que condomínio.

CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA: Tributo previsto no artigo 145 inciso III da Constituição Federal de 1988, passível de cobrança pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios, sempre que haja valorização imobiliária decorrente de obras públicas.

CORRENTE ELÉTRICA: Movimento ordenado dos elétrons livres nos fios. Unidade de medida: Ampère (A).

CORROSÃO: Ataque das armações através de processo de deterioração eletroquímica.

CRIME: Delito. Todo o ato merecedor de repreensão ou castigo, que provoca a reação organizada da sociedade. Ato que a lei declara punível, ou transgressão de um preceito legal.

CRIMINALÍSTICA: Ramo da ciência penal, utilizado pela polícia técnica, constituído pelo conjunto de conhecimentos técnicos, científicos, artísticos, etc., de presumível ou evidente interesse judiciário, empregado na apreciação, descrição, investigação, interpretação e identificação de um delito e eventual relacionamento de uma ou mais pessoas nele envolvidas

CULTURA: Ato, modo ou efeito de cultivar. Plantação passível de exploração econômica. Ver BENFEITORIAS REPRODUTIVAS.

CUMEEIRA: Parte mais alta do telhado, para onde convergem as superfícies inclinadas (águas). Também chamada de espigão horizontal.

CURTO - CIRCUÍTO : Ligação intencional ou acidental entre dois pontos de um sistema ou equipamento elétrico, ou de um componente, através de uma impedância desprezível

CURTO PRAZO: Período de tempo reduzido, normalmente de até um ano, ou então definido explicitamente pelo engenheiro de avaliações, em função da especificidade de cada empreendimento, sem que sejam previstas alterações estruturais ou tecnológicas.

CUSTO: Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, numa determinada data e situação(NBR 14653-1)

CUSTO HISTÓRICO: Custo onde não são incluídas a remuneração do capital e a inflação do período compreendido entre as datas dos gastos e a data de sua apuração.

CUSTO DE MANUTENÇÃO: Gastos necessários para preservar as condições normais de utilização de um bem.

CUSTO DE OPORTUNIDADE DO CAPITAL: Maior taxa de juros auferível no mercado em outras oportunidades de investimento concorrentes, em termos de montante investido e prazo, a um dado nível de risco.

CUSTO DIRETO: Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem ou serviço.

CUSTO FIXO: Custo que não depende da quantidade de bens ou serviços produzidos pelo empreendimento no curto prazo.

CUSTO INDIRETO: Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem ou serviço.

CUSTO DE REEDIÇÃO: Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra (NBR 14653-1)

CUSTO DE REPRODUÇÃO: Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação` (NBR 14653-1).

CUSTO DE SUBSTITUIÇÃO: Custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando (NBR 14653-1)

CUSTO MARGINAL: Custo apropriado à produção adicional de um mesmo bem ou serviço.

CUSTO PONDERADO DE CAPITAL: Taxa de desconto obtida por média ponderada dos custos de capital próprio e de terceiros.

CUSTO VARIÁVEL: Custo que depende diretamente da quantidade de bens ou serviços produzidos pelo empreendimento.

DANO: Prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros (NBR 14653-1).

DADO DE MERCADO: Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem (NBR 14653-1).

DEBÊNTURE: Título emitido por uma sociedade anônima para captar recursos que oferecem remuneração prefixada, pós-fixada ou na forma de participação nos lucros da companhia emissora ou de empreendimentos. Podem ser conversíveis em quotas de empreendimentos ou ações de empresas.

DECADÊNCIA: Perda, perecimento ou extinção de direito em si, por consequência da inércia ou negligência no uso de prazo legal ou direito a que estava subordinado. Ver **PRESCRIÇÃO**.

DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA: Quantia relativa a devoluções, inadimplementos, impostos e contribuições incidentes sobre a receita (por exemplo: ICMS, PIS, COFINS, ISS, IPI).

DEFEITO: Anomalia que pode causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou à segurança do usuário, decorrente de falhas do projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda, de informação incorreta ou inadequada de sua utilização ou manutenção.

DEGRADAÇÃO: Desgaste dos componentes e sistemas das edificações em decorrência do efeito do transcurso do tempo, uso e interferências do meio.

DELITO: Crime. Ver CRIME.

DEMANDA (Eletricidade) Potência, medida em kVA, requisitada por determinada carga instalada, aplicados os respectivos fatores de demanda.

DEMARCAÇÃO: Assinalação ou aviventação dos limites ou divisas de uma propriedade; ato de fixar limite.

DEPRECIACÃO: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por: (NBR 14653-1)

DEPRECIACÃO FÍSICA: perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Pode ser classificada em:

DECREPITUDE: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção(Parte:1)

DETERIORACÃO: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados (Parte:1)

MUTILACÃO: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes (NBR 14653-1)

OBSOLETISMO: Superação tecnológica ou funcional (NBR 14653-1)

DESMONTAGEM: Depreciação de um bem devida a efeitos deletérios decorrentes dos trabalhos normais de desmontagem necessários para a remoção do equipamento.

DESABAMENTO: Queda parcial ou total de uma construção ou de outro volume considerável de coisa material. Ver DESMORONAMENTO.

DESAGREGACÃO: Degradação de um componente construtivo pelo seu descolamento, pulverulência, baixa resistência superficial, etc.

DESCOLAMENTO: Perda de aderência de camadas delgadas de um sistema de revestimento.

DESEMPENHO: Capacidade de atendimento das necessidades dos usuários ou consumidores de um bem ou serviço.

DESMONTE: Estágio ou hipótese do empreendimento correspondente a sua desmobilização total ou parcial, pela venda do remanescente, tais como estoques, equipamentos, instalações, terrenos e benfeitorias, considerado o passivo ambiental eventualmente decorrente.

DESMORONAMENTO: Ruína de maciços terrosos, taludes, ou outros materiais friáveis ou estocados. Ver DESABAMENTO.

DESAPROPRIACÃO: Transferência unilateral e compulsória da propriedade de um bem ou direito, do detentor do mesmo para o poder público, ou por sua delegação, por utilidade pública ou interesse social, mediante indenização prévia e justa.

DESMEMBRAMENTO: Subdivisão de um terreno em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

DESPESAS GERAIS: Gastos que, por dificuldade de apropriação, não possam ser considerados nas demais contas relativas a custos e despesas.

DESVÃO: Espaço entre as telhas e o forro.

DIREITO HEREDITÁRIO: Direito transmitido por herança.

DIREITO POSSESSÓRIO: Direito decorrente da posse.

DIREITO DE PROPRIEDADE: Direito de usar, gozar e dispor de um bem.

DISJUNTOR : Dispositivo destinado a desligar automaticamente um circuito elétrico sempre que ocorrer sobrecarga da corrente ou curto - circuito.

DIVISA: É o limite da propriedade que a separa da propriedade contígua, cuja definição será de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada.

DIVISÃO: Partição de coisa comum, de modo a atribuir a cada condômino seu respectivo quinhão.

DOLO: Vontade deliberada e consciente, ou livre determinação do agente, na prática de um delito.

DOMÍNIO: Direito real que submete a propriedade, de maneira legal, absoluta e exclusiva, ao poder e vontade de alguém; é a propriedade plena.

EDIFICAÇÃO: Edifício, construção. Produto constituído pelo conjunto de elementos definidos e integrados em conformidade com os princípios e técnicas da Engenharia e da Arquitetura, para, ao integrar a urbanização, desempenhar funções ambientais em níveis adequados. (NBR 5674/1.999).

EDIFÍCIO: o mesmo que EDIFICAÇÃO.

EFLORESCÊNCIA: Depósito de material esbranquiçado e pulverulento de sais minerais que se forma na superfície de revestimentos em decorrência da evaporação da água que os conduziu a partir da base.

ELASTÔMERO: Polímeros naturais ou sintéticos que se caracterizam por apresentar módulos baixos de elasticidade inicial e deformação permanente. (NBR 8083)

ELETRODUTO: Conduto destinado a alojar e proteger mecanicamente os condutores elétricos.

ELETROPLESSÃO: Morte acidental causada por descarga elétrica.

EMPOLA: Descolamento pontual em um revestimento, em forma de pequena cratera com com diâmetro inferior a 10cm. O mesmo que VESÍCULA.

EMPOLAMENTO: Descolamento do revestimento em forma de empolas ou vesículas. Ver ESTUFAMENTO.

EMPREENDIMENTO: Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais) de base imobiliária (ex.: hotel, "shopping center", parques temáticos), industrial ou rural (NBR 14653-1).

EMPREENDIMENTO DE BASE IMOBILIÁRIA: Empreendimento em imóvel destinado à exploração de comércio ou serviços.

EMPREENDIMENTO DE BASE INDUSTRIAL: Empreendimento destinado à transformação industrial.

EMPREENDIMENTO DE BASE MINERAL: Empreendimento destinado à extração ou beneficiamento mineral.

EMPREENDIMENTO DE BASE RURAL: Empreendimento destinado à exploração das atividades agrícolas, pecuárias, à extração e à exploração vegetal e animal; à transformação de produtos

agrícolas ou pecuários, sem que sejam alteradas a composição e as características do produto in natura.

EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO: Empreendimento em imóvel destinado ao parcelamento do solo ou construção de benfeitorias, com o objetivo de venda das unidades geradas.

EMPREITADA: Contrato bilateral, oneroso, em que o empreiteiro se obriga, dentro de prazo estabelecido, a executar para outrem determinada obra, contribuindo, ou não, com os materiais necessários, mediante o pagamento de preço fixo pré-ajustado, ou reajustável por índices estabelecidos.

EMPREITEIRO: Aquele que se encarrega de executar uma obra por empreitada.

EMPRESA: Organização por meio da qual se canalizam recursos para produzir ou oferecer bens e serviços, com vista, em geral, à obtenção de lucros, podendo no seu patrimônio conter cotas - partes de outras empresas ou empreendimentos (NBR 14653-1).

EMPRESA RURAL: Empreendimento de pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que explore econômica e racionalmente imóvel rural, dentro de condições de rendimento econômico da região em que se situe e que explore área mínima agricultável do imóvel, segundo padrões fixados, pública e previamente, pelo Poder Executivo. Para esse fim, equiparam-se às áreas cultivadas, as pastagens, as matas naturais e artificiais e as áreas ocupadas com benfeitorias.

EMULSÃO ASFÁLTICA: É a dispersão de asfalto em água, obtida com o auxílio de agentes emulsificantes. (ABNT – NBR 8083/JUL83).

ENFITEUSE: Contrato bilateral, de caráter perpétuo, em que por ato "inter-vivos" ou disposição de última vontade, o proprietário pleno cede a outrem o domínio útil de um trato de terras incultas ou de terreno destinado a edificação, mediante o pagamento de pensão ou foro anual em dinheiro ou em frutos (Código Civil de 1916, artigos 678 e 680). O mesmo que aforamento.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens (NBR 14653-1).

ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA (NBR 14653-1).

ENGENHARIA DE CUSTOS: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de custos de bens e serviços (NBR 14653-1).

ENGENHARIA ECONÔMICA: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à análise e avaliação técnico-econômica de empreendimentos (NBR 14653-1).

ENGENHARIA LEGAL: Parte da engenharia que atua na interface técnico-legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais (NBR 14653-1).

ENTRADA CONSUMIDORA: Conjunto de equipamentos, condutores e acessórios instalados entre o ponto de entrega e a medição e proteção inclusive.

EQUIPAMENTO: o conjunto de todos os bens tangíveis necessários para o funcionamento de um sistema de produção industrial ou agropecuário. Ver MÁQUINA. Ver INSTALAÇÃO.

EQUIPAMENTO (Instalações Elétricas): Conjunto unitário, completo e distinto, que exerce uma ou mais funções determinadas, quando em funcionamento.

EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO: Benfeitoria que visa atender às necessidades básicas de saúde, educação, transporte, segurança ou lazer da comunidade

ESBULHO: Privação total ou parcial da posse de quaisquer bens alheios, com ou sem violência ou fraude de terceiros.

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA: Instrumento lavrado por tabelião em livro de notas, a pedido de partes interessadas, revestido das formalidades legais, que concretiza transação entre elas, cujo traslado tem o mesmo valor do instrumento original e pode ser registrado, transferindo o domínio do bem, no Registro de Imóveis.

ESPÓLIO: Conjunto de bens, direitos ou acervo de uma personalidade jurídica extinta. Patrimônio, débitos e créditos deixados por falecimento na representação jurídica. Ver HERANÇA.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

ESTANQUEIDADE: Propriedade conferida pela impermeabilização, de impedir a passagem de fluídos. (NBR 8083).

ESTRUTURA: Disposição e forma de construção da parte que sustenta um edifício.

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICO-ECONÔMICA: Avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.

ESTUFAMENTO: Descolamento do revestimento, em formato aproximadamente circular, com diâmetro superior a 10cm.

EXAME: Inspeção, por meio de perito, sobre pessoa, coisas móveis e semoventes, para verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à causa. Quando o exame é feito em um bem, denomina-se vistoria.

EXCEÇÃO DO DOMÍNIO: Arguição de defesa pelo direito de propriedade em um litígio possessório.

“FAN-COIL”: Condicionador que esfria o ar por intermédio de trocador de calor, utilizando água gelada como fluido intermediário.

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um) (NBR 14653-1) Ver VANTAGEM DA COISA FEITA.

FATOR DE POTÊNCIA: É a relação entre a potência ativa e a potência aparente.

FISSURA: Fenda na superfície, estreita e pouco profunda. Ver TRINCA. Ver RACHADURA. Ver RUPTURA.

FLUXO DE CAIXA: Série de receitas, custos e despesas de um empreendimento ao longo de um determinado período.

FLUXO DE CAIXA PROJETADO: Projeção de receitas, custos e despesas de um empreendimento ao longo de seu horizonte.

FLUXO OPERACIONAL: Organização conceitual dos processos inerentes à operação do empreendimento.

FORMAL DE PARTILHA: Título extraído dos autos de inventário, que menciona e discrimina os bens atribuídos ao herdeiro, transferindo-lhe o domínio do bem.

FRAÇÃO IDEAL: Parte de uma propriedade em condomínio.

FRECHAL: Viga do telhado que fica assentada sobre o topo da parede, servindo de apoio às tesouras. Suporte da estrutura do teto de veículos.

FRENTE PROJETADA: Menor projeção da frente real sobre a normal a um dos lados, quando estes são convergentes na direção dos fundos, ou a corda, no caso de frente em curva.

FRENTE DE REFERÊNCIA: Frente da situação paradigma adotada.

FRENTE REAL OU EFETIVA: Projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

FRUTO: Resultado da exploração econômica de um bem (NBR 14653-1).

FUNDO DE COMÉRCIO: Bem intangível pertencente ao titular do negócio, decorrente do resultado de suas operações mercantis, composto entre outros de: nome comercial, freguesia, patentes e marcas (NBR 14653-1).

FUNGÍVEL: Diz-se de um bem consumível que pode ser pesado, contado ou medido, e que, por convenção das partes, pode ser substituído ou trocado por outra da mesma espécie, qualidade e quantidade.

GABARITO: Altura máxima de uma edificação permitida legalmente para um determinado local.

GALPÃO: Construções de um só pavimento geralmente utilizadas com instalações industriais de qualquer porte. Ver **ARMAZÉM**.

GAMBIARRA: Instalação ou reparação provisória, de qualquer natureza, mal feita ou feita em desobediência às normas técnicas.

GLEBA INDUSTRIAL: Gleba urbanizável que resulta na criação de lotes com destinação industrial.

GLEBA URBANIZÁVEL: Grande extensão de terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, através de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

GRADIL: tipo de guarda-corpo constituído essencialmente de perfis, apresentando configuração de grade (NBR14718).

GRAU DE URGÊNCIA: critério de classificação das anomalias constatadas em uma inspeção predial, classificadas considerando o risco oferecido aos usuários da edificação e a sua prioridade dentro dos limites da inspeção predial.

GUARDA-CORPO: Elemento construtivo de proteção, com ou sem vidro, para bordas de sacadas, escadas, rampas mezaninos e passarelas. (NBR14718)

HERANÇA: Conjunto de bens ou direitos deixados pelo falecimento de seu titular. Ver **ESPÓLIO**.

HIDRÓFUGO: Característica de um produto químico que, acrescentado às argamassas, tintas e vernizes, tem a função de repelir a água da superfície.

HIPÓTESE NULA EM UM MODELO DE REGRESSÃO: Hipótese de que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno, a um nível de significância pré-estabelecido (NBR 14653-1)

HOMOGENEIZAÇÃO: Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando (NBR 14653-1).

HORIZONTE DE EMPREENDIMENTO: Período de projeção de seu fluxo de caixa.

IAQ (Internal Air Quality): qualidade do ar interior.

IDADE APARENTE: A atribuída ao bem de modo a refletir sua utilização, estado de conservação, partido arquitetônico, entre outros.

IDADE REAL: Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção ou fabricação até a data de referência.

IMPERMEABILIZAÇÃO: Proteção das construções contra a passagem de fluídos. (NBR 8083).

IMÓVEL: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação (NBR 14653-1).

IMÓVEL ALODIAL: Aquele livre de quaisquer ônus, encargos, foros ou pensões.

IMÓVEL DE REFERÊNCIA: Dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

IMÓVEL DOMINANTE: Imóvel que impõe restrição a outro por servidão. Exemplo: lote encravado.

IMÓVEL PARADIGMA: Imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação.

IMÓVEL SERVIENTE: Imóvel que sofre restrição imposta por servidão.

IMÓVEL URBANO: Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei.

IMÓVEL COM VOCAÇÃO URBANA: Imóvel em local com características, uso, ocupação, acesso e melhoramentos públicos disponíveis que possibilitam sua utilização imediata para fins urbanos.

INCERTEZA: Possíveis oscilações aleatórias nos resultados esperados, quantificáveis ou não por probabilidade.

INCÔMODO OU TRANSTORNO: Perturbação no uso do imóvel decorrente de ações externas com infringência do direito de vizinhança, instituição de servidão, etc.

INDENIZAÇÃO: Compensação financeira por prejuízos causados a bens ou direitos.

INDENIZAÇÃO DA SERVIDÃO: Justo valor obtido na avaliação da servidão e demais ônus dela decorrentes, desde que devidamente comprovados.

INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS: Compensação financeira por prejuízos causados a bens ou direitos, decorrentes de perdas, danos ou lucros cessantes.

INFERÊNCIA ESTATÍSTICA: Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra (NBR 14653-1).

INFILTRAÇÃO: Percolação de fluido através dos interstícios de corpos sólidos. Ver VAZAMENTO.

INFRA-ESTRUTURA: Conjunto de obras e serviços que dá suporte às atividades econômicas, sociais ou à utilização de um bem (NBR 14653-1).

INFRA-ESTRUTURA URBANA BÁSICA: Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, de telefone e as vias de acesso.

INSPEÇÃO: Avaliação do estado da edificação e de suas partes constituintes, realizada para orientar as atividades de manutenção. (NBR 5674/1.999).

INSPEÇÃO PREDIAL: vistoria da edificação para determinar suas condições técnicas, funcionais e de conservação, visando direcionar o plano de manutenção.

INSTALAÇÃO: Conjunto de aparelhos, peças ou dispositivos necessários ou acessórios à utilização de um bem (NBR 14653-1).

INSTALAÇÃO ELÉTRICA: Conjunto das partes elétricas e não elétricas necessárias ao funcionamento de um sistema elétrico, ou de uma parte determinada do mesmo.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICO-SANITÁRIAS: Conjunto de instalações prediais compreendidas pelas instalações de água fria (recalque e distribuição), instalações de esgotamento de efluentes

INVESTIMENTO: Gastos referentes à aquisição de direitos, implantação, ampliação, melhorias, reposição ou substituição de bens e necessidade de capital de giro no empreendimento.

JAMPE : Condutor não submetido a tração, que mantém a continuidade elétrica de um condutor ou entre condutores.

JAMPEAMENTO: Ligação elétrica em “by-pass”, que mantém a continuidade da corrente elétrica, evitando sua passagem pelo condutor projetado.

JUNTA: Espaço deixado entre as estruturas de modo a permitir a sua livre movimentação. (NBR 8083).

LATIFÚNDIO: Imóvel rural que:

a) exceda a dimensão fixada na forma do artigo 46 §1., alínea b, do Estatuto da Terra, tendo-se em vista as condições ecológicas, sistemas agrícolas regionais e o fim a que se destine.

b) não excedendo o limite referido na alínea anterior e tendo área igual ou superior à dimensão do módulo de propriedade rural, seja mantido inexplorado em relação às possibilidades físicas, econômicas e sociais do meio, com fins especulativos, ou seja, deficiente ou inadequadamente explorado, de modo a vedar-lhe a inclusão no conceito de empresa rural.

LAUDÊMIO: Remuneração que o enfiteuta alienante paga ao senhorio direto da coisa aforada, como compensação pela sua renúncia ao direito de opção na transferência do domínio útil, ou de consolidar, na sua pessoa, a propriedade plena.

LAUDO: Parecer técnico escrito e fundamentado, emitido por um especialista indicado por autoridade, relatando resultado de exames e vistorias, assim como eventuais avaliações com ele relacionados.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com as normas vigentes, para avaliar o bem. Na engenharia legal este termo é reservado ao trabalho do perito. (NBR 14653-1).

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO: Planta topográfica com razoável grau de precisão que individualize um imóvel com suas divisas legendadas e orientadas com rumos ou azimutes e distâncias de cada segmento, com coordenadas nos vértices.

LIDE: Conflito de interesses suscitado em juízo ou fora dele.

LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA: Ato que em um processo judicial determina a espécie, qualidade, quantidade ou valor da coisa que foi objeto da sentença transitada em julgado, quando não mencionados na sua conclusão.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado (NBR 14653-1).

LISTA DE VERIFICAÇÃO: conjunto de tópicos a serem obrigatoriamente vistoriados ou inspecionados.

LIXIVIAÇÃO: Separação de sais minerais contidos em certas substâncias por meio de lavagem.

LONGO PRAZO DE UM EMPREENDIMENTO: Período de tempo normalmente acima de cinco anos, ou então definido explicitamente pelo engenheiro de avaliações, em função da especificidade de cada empreendimento.

LOTE: Porção de terreno resultante de parcelamento do solo urbano. Pode ser classificado em:

LOTE INDUSTRIAL: aquele situado em zonas de destinação industrial, legal ou econômica, com características compatíveis com essa finalidade.

LOTE URBANO: aquele situado em zona urbana em condições de ser aproveitado de imediato para fins urbanos.

LOTEAMENTO: Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

LUCRO TRIBUTÁVEL: Base de cálculo dos tributos (ex.: imposto de renda, contribuição social sobre o lucro) que incidem sobre o resultado antes da tributação, considerada a dedução da parcela relativa à depreciação prevista na legislação fiscal.

LUVAS: Importâncias que o locador ou sublocador antecipadamente exige ou recebe de inquilinos, em geral, reservadamente, para assinatura de contrato de locação, além do aluguel nominal periódico. Ver também "ALUGUEL" e "PAGAMENTO DE PONTO".

MALHA DE ATERRAMENTO : É constituída de eletrodos de aterramento e condutores nus interligados e enterrados no solo.

MANCHA: Área de um revestimento com coloração ou textura diferente da existente no entorno.

MANUAL DE OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO: Documento que reúne apropriadamente todas as informações necessárias para orientar as atividades de operação, uso e manutenção do bem.

MANUTENÇÃO: Ações preventivas ou corretivas necessárias para preservar as condições normais de utilização de um bem.

MANUTENÇÃO DE POSSE: Medida pela qual se requer a proteção jurisdicional contra qualquer ato que esteja ameaçando a pacificidade da posse mantida sobre a coisa.

MÁQUINA: Todo e qualquer aparelho destinado a executar uma ou mais funções específicas a um trabalho ou à produção industrial.

MANTA: Produto impermeável, industrializado, obtido por calandragem, extensão ou outros processos, com características definidas. (NBR 8083).

MASTIQUE: Material de consistência pastosa, com cargas adicionais a si, adquirindo o produto final consistência adequada para ser aplicado em calafetações rígidas, plásticas ou elásticas. (NBR 8083).

MEDIDA CAUTELAR: Procedimento judicial para prevenir direitos.

MEDIDA DEMOLITÓRIA: Procedimento judicial visando à demolição de benfeitorias ou acessões.

MEDIDOR DE CONSUMO DE ENERGIA : Aparelho, com o objetivo de medir e registrar o consumo de energia elétrica ativa ou reativa, instalado pela concessionária de energia elétrica.

MÉDIO PRAZO (EMPREENDIMENTOS): Período de tempo normalmente entre um e cinco anos, ou então definido explicitamente pelo engenheiro de avaliações, em função da especificidade de cada empreendimento.

MEMBRANA: Produto ou conjunto impermeabilizante, moldado no local, com armadura. (NBR 8083).

MEMBRANA ASFÁLTICA: membrana em que o produto impermeável básico é o asfalto. (NBR 8083).

MELHORAMENTO DO TERRENO: Benfeitoria introduzida no terreno com a finalidade de dotá-lo de melhores condições para o seu aproveitamento comercial.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. (NBR14653-1)

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. (NBR14653-1)

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. (NBR14653-1)

MÉTODO EVOLUTIVO: *Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.*

MÉTODO INVOLUTIVO: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. (NBR14653-1)

MÉTODO RESIDUAL: Consiste na apuração do valor de uma parte do bem avaliando, do qual se conhece o valor global, deduzindo-se deste, sucessivamente, o valor de todos os outros componentes, assim como de seus respectivos encargos, gastos, lucros e outros itens ou despesas pertinentes.

MINIFÚNDIO: Imóvel rural de área e possibilidade inferiores às da propriedade familiar.

MODELO: Representação técnica da realidade (NBR 14653-1).

MODELO DE REGRESSÃO: Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras (NBR 14653-1).

MODELO DETERMINÍSTICO: Modelo em que se pressupõe serem os parâmetros utilizados invariáveis.

MODELO PROBABILÍSTICO: Modelo em que são associadas distribuições de probabilidade às variáveis-chave do modelo.

MUFLA (terminal): Dispositivo que sela a extremidade de um cabo e assegura a isolação da saída dos condutores.

MÚTUO: Empréstimo gratuito ou temporário de coisas fungíveis mediante condições pré-estabelecidas.

NECESSIDADES DOS USUÁRIOS: Exigências de segurança, saúde, conforto, adequação ao uso e economia cujo atendimento é condição para utilização de um bem.

NICHO: Reentrância feita na parede para abrigar armários, prateleiras ou guardar eletrodomésticos.

NÍVEL DE INSPEÇÃO PREDIAL: classificação quanto à complexidade da vistoria e a elaboração de seu laudo final, quanto à necessidade da gama de especialistas envolvidos e a profundidade nas constatações dos fatos.

NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA: Probabilidade de rejeitar a hipótese nula, quando ela for verdadeira (NBR 14653-1).

NUA-PROPRIEDADE: É a que depende de um ônus real. Ver PROPRIEDADE.

NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA: Denúncia de que a obra em execução prejudica direitos de seus vizinhos.

OBRAS E TRABALHOS DE MELHORIA DO SOLO: Obras e trabalhos de conservação e de correção de deficiências do solo, visando ao seu melhor aproveitamento e à otimização da capacidade de produção.

ORDEM DE MARCHA: Situação em que uma máquina ou em equipamento com todos os requisitos para ser posto em funcionamento (no caso de veículos, inclusive abastecido dos fluidos necessários).

PADRÃO CONSTRUTIVO: Qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

PARECER TÉCNICO: Relatório circunstanciado, ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade (NBR 14653-1).

PAGAMENTO DE PONTO: Importância em dinheiro paga por novo locatário ou sublocatário ao atual, ou até ao locador, para obter a transferência do direito de se instalar no mesmo ou de gozar da clientela previamente ali criada.

PATOLOGIA CONSTRUTIVA: é o estudo que se ocupa da natureza das modificações estruturais e ou funcional, produzindo anomalias construtivas.

PATRIMÔNIO: Conjunto de bens suscetível de apreciação econômica.

PAVIMENTO: Conjunto de edificações cobertas ou descobertas situadas entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o do último piso e a cobertura.

PERCENTUAL DE COMPROMETIMENTO DE ÁREA: Relação entre a área objeto de gravame e a área total do imóvel.

PERCENTUAL DE COMPROMETIMENTO DE VALOR: Relação entre os valores da área atingida por um gravame, antes e depois da sua instituição.

PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO: Prazo de referência da taxa de juros efetiva, que será utilizada para a capitalização.

PERÍODO DE RECUPERAÇÃO (PAY-BACK): Período no qual os resultados líquidos acumulados da operação do empreendimento equivalem ao investimento.

PERÍODO DE RECUPERAÇÃO DESCONTADO: Período no qual os resultados líquidos da operação do empreendimento, descontados a uma determinada taxa, equivalem financeiramente ao investimento.

PÉ-DIREITO: Distância vertical entre o piso e o teto.

PEITORIL: travessa situada na parte superior do guarda-corpo.

PERCOLAÇÃO: Passagem de um líquido através de um meio.

PERDA: Prejuízo material ou financeiro; privação, ou desaparecimento da posse ou da coisa possuída.

PERÍCIA: Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos (NBR 14653-1).

PERITO: Profissional legalmente habilitado, idôneo e especialista, convocado para realizar uma perícia.

PESQUISA: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado(NBR 14653-1).

PLANEJAMENTO (DOS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO): Elaboração de uma previsão detalhada dos métodos de trabalho, ferramentas e equipamentos necessários, condições especiais de acesso, cronograma de realização e duração dos serviços de manutenção. (NBR 5674/1.999).

PLANTA DE VALORES: Representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel numa mesma data.

PLANTA DE VALORES GENÉRICOS DE IMÓVEIS URBANOS: Conjunto de valores básicos unitários de imóveis urbanos, compreendendo terrenos, edificações e glebas, devidamente homogeneizados

segundo critérios técnicos e uniformes, quanto à contemporaneidade, aos atributos físicos dos imóveis, às características das respectivas zonas no tocante à natureza física, à infraestrutura, aos equipamentos comunitários, aos níveis de atividades existentes, às possibilidades de desenvolvimento e às posturas legais para uso e ocupação do solo.

PLATIBANDA: Moldura contínua, mais larga do que saliente, que contorna uma construção acima dos frechais, formando uma proteção ou camuflagem do telhado. Ver FRECHAL.

PONTO DE ENTREGA DE ENERGIA ELÉTRICA: É o ponto até o qual a concessionária se obriga a fornecer energia elétrica.

PÓLOS DE DESVALORIZAÇÃO: São os locais da zona urbana dotados de atributos negativos, que resultam na desvalorização dos imóveis das imediações, geralmente na proporção inversa da sua distância em relação ao pólo.

PÓLO DE INFLUÊNCIA: Ponto que por suas características influencia os valores dos imóveis, na medida de sua proximidade.

PÓLOS DE VALORIZAÇÃO: São os locais da zona urbana dotados de atributos diferenciados quanto à espécie, ou quanto à intensidade, com relação aos demais, conferindo-lhes maior valor relativo. Na generalidade dos casos, a influência sobre a circunvizinhança diminui à medida que aumenta a distância com relação ao pólo. Quanto à importância, os pólos de valorização podem ser principais ou secundários, dependendo da maior ou menor influência que exerçam.

PONTO COMERCIAL: Bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial. Ver PAGAMENTO DE PONTO.

PONTO INFLUENCIANTE: Ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo
outlier: Ponto atípico, identificado como estranho à massa de dados, que, ao ser retirado, melhora a qualidade do ajustamento.

POPULAÇÃO: Totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar (NBR 14653-1).

POSTA EM MARCHA, CONDICIONAMENTOS OU DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS: Montante das despesas realizadas durante a fase que vai desde o término da construção e montagem de uma unidade industrial até a sua operação, a um nível aceitável de capacidade de produção e custo operacional.

POSSE: Detenção ou ocupação, com ou sem fruição, de coisa ou direito.

POTÊNCIA ELÉTRICA: é o resultado do produto da ação da tensão e da corrente. Unidade de medida: Volt-ampère (VA), a essa potência dá-se o nome de: Potência Aparente.

POTÊNCIA ATIVA: É a parcela da potência aparente efetivamente transformada em: potência mecânica, potência térmica, potência luminosa. Unidade de medida Watt (W).

POTÊNCIA REATIVA: É a parcela da potência aparente efetivamente transformada em: campo magnético, necessário ao funcionamento de: motores, transformadores, reatores. Unidade de medida: Volt-ampère reativo (V Ar).

PREÇO: Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele (NBR 14653-1) Sua definição é sujeita à habilidade de negociação das partes envolvidas, assim como a fatores de caráter conjuntural ou subjetivo, tais como desejos, necessidades, capricho e outros.

PREÇO DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: Quantia auferível na condição de liquidação forçada.

PRÉDIO MATRIZ: Extensão total da propriedade que esteja sendo objeto de servidão.

PRÊMIO DE RISCO: Adicional de taxa de juros em relação à taxa livre de risco, necessária para remunerar o risco do empreendimento

PRÊMIO DE RISCO DE UM PAÍS: Adicional de taxa de juros devido ao risco conjuntural de um país, correspondente à diferença entre a remuneração do título do Tesouro Norte-Americano de longo prazo e a de seu similar no país (Exemplo: Risco Brasil).

PRESCRIÇÃO: Perda do direito a uma ação judicial, ou liberação de uma obrigação, por decurso de tempo sem que seja exercido por inércia do reclamante.

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA (MANUTENÇÃO): Estimativa do custo para a realização de um programa de manutenção. (NBR 5674/1.999).

PROFILAXIA: Medidas preventivas adotadas para solução de patologias.

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: Resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

PROGRAMAÇÃO (DOS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO): Elaboração de um cronograma para a realização dos serviços de manutenção. (NBR 5674/1.999).

PROJECT FINANCE: Modalidade de financiamento de projetos baseada no seu fluxo de caixa, em que os emprestadores aceitam como garantia as receitas futuras do projeto e a hipoteca da base física do empreendimento (ex. terreno, benfeitorias ou instalações a serem construídas).

PROJETO: Descrição gráfica e escrita das características de um serviço, fabricação, montagem ou obra de Engenharia ou de Arquitetura, definindo seus atributos técnicos, econômicos, financeiros e legais.

PROPRIEDADE: Relação de direito entre a pessoa e o bem tangível ou intangível, certo e determinado, podendo dela usar, gozar ou dispor, submetendo-a de maneira absoluta, exclusiva e direta à sua vontade e poder. Quando a propriedade sofre limitação em alguns de seus direitos elementares em virtude de ônus real que sobre ela recai, é classificada como propriedade limitada, ou nua-propriedade. Ver PROPRIEDADE FAMILIAR.

PROPRIEDADE FAMILIAR: Imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração e eventualmente trabalhado com a ajuda de terceiros.

PROPRIETÁRIO: Pessoa física ou jurídica que tem o direito de dispor da edificação. (NBR 5674/1.999).

PULVERULÊNCIA: Desagregação de um revestimento pelo descolamento de partículas muito finas, com dimensões abaixo de 0,3mm.

QUOTA PARTE: Valor atribuído a uma fração ideal

RACHADURA: Fenda acentuada e profunda que secciona integral ou parcialmente um elemento construtivo. Ver FISSURA. Ver TRINCA. Ver RUPTURA.

RECALQUE: Rebaixamento de parte de uma obra, após ou durante a sua construção.

RECEITA BRUTA: Receita proveniente de vendas e serviços.

RECEITA LÍQUIDA: Receita bruta deduzida das parcelas relativas a devoluções, inadimplementos, impostos e contribuições incidentes.

RECEITA NÃO-OPERACIONAL: Receita dissociada da operação do empreendimento.

RECEITA OPERACIONAL: Receita associada diretamente à operação do empreendimento.

RECUO OU AFASTAMENTO: Medida obrigatória de afastamento das divisas, em virtude de restrição legal que disciplina o uso do imóvel.

RECURSO AMBIENTAL: Recurso natural necessário à existência e preservação da vida (NBR 14653-1).

RECURSOS NATURAIS: Recursos de que o solo se acha dotado naturalmente, sem custo de produção, mas constituindo bens econômicos, compreendendo florestas e pastos naturais, águas e materiais de lavra, como argilas, areias e rochas.

REGIME DE CAIXA: Regime em que se considera, para apurar o resultado, a receita recebida, custo e despesa pagos no período efetivo em que ocorreram.

REGIME DE COMPETÊNCIA: Regime em que se considera, para apurar o resultado, a receita, custo e despesa no período de competência respectivo, mesmo que não tenham sido efetivamente recebida ou pagos nesse período. (NBR14653-4)

REINTEGRAÇÃO DE POSSE: Procedimento destinado à recuperação de um bem, promovido pelo seu possuidor a título legal, contra o esbulhador, ou terceiro que o recebeu.

REIVINDICAÇÃO: Procedimento para obter o reconhecimento de um direito de propriedade.

REMANESCENTE DE SERVIDÃO: Porção do imóvel não atingida pela servidão.

RENDA: Fruto produzido pela exploração de bens ou direitos, ou aplicação de capital.

RENDA LÍQUIDA: O mesmo que RECEITA LÍQUIDA.

RENOVAÇÃO DE ALUGUEL: Atualização da locação por mais um período, além do contratual.

RESTRICÇÃO: Limitação imposta por lei ou servidão.

RESULTADO ANTES DE TRIBUTAÇÃO: Resultado operacional acrescido do resultado não operacional, sem considerar a incidência de tributos sobre o lucro tributável.

RESULTADO APÓS A TRIBUTAÇÃO: Resultado antes da tributação, deduzidos os tributos sobre o lucro tributável.

RESULTADO BRUTO: Receita bruta deduzida do custo direto.

RESULTADO DE OPERAÇÕES FINANCEIRAS: Diferença entre as receitas e despesas provenientes de operações financeiras.

RESULTADO NÃO OPERACIONAL: Resultado de atividade não relacionada diretamente à operação do empreendimento.

RESULTADO OPERACIONAL: Resultado bruto deduzido do custo indireto.

RETENÇÃO DE BENFEITORIAS: Procedimento alegado em defesa, num processo possessório, quando houver boa-fé na ocupação, visando à indenização por elas.

RETIFICAÇÃO: Correção de alguma coisa tida como eventualmente imperfeita ou inexata.

REVISÃO DE ALUGUEL: Atualização do valor do aluguel a vigorar em período subsequente ao inicial ou vincendo, com vistas a adequá-lo ao mercado em um determinado momento.

RISCO (Perícias): Perigo, probabilidade ou possibilidade de ocorrência de dano.

RISCO (Avaliações): Parte da incerteza que pode ser quantificada por probabilidade.

RISCO CONJUNTURAL: Risco decorrente de mudanças nas condições macroeconômicas, políticas, culturais e sociais.

RISCO DE IMPLANTAÇÃO: Risco resultante de alterações de prazo e preço previstos durante a implantação do empreendimento.

RISCO DE MERCADO FINANCEIRO: Risco resultante de mudanças no comportamento das taxas de juros e câmbio, nos preços de ações e de “commodities” e no descolamento entre taxas/preços, prazos e moedas/índices.

RISCO DE MERCADO SETORIAL: Risco resultante de variações de oferta e demanda, bem como respectivos níveis de preço de insumos e produtos do setor.

RISCO DE OPERAÇÃO: Risco associado à atividade operacional, que envolve fatores como sistemas inadequados (informação ou suporte), falhas gerenciais, de equipamentos, de controle, de comportamento humano, bem como sinistros e comprometimento ambiental.

RISCO FINANCEIRO: Risco ao empreendimento decorrente da falta de recursos, em função de descompassos de caixa ou de obtenção de crédito.

RISCO LEGAL: Risco decorrente de mudanças de legislação que afete o empreendimento, inclusive no que se refere à tributação.

RUPTURA: Seccionamento integral ou parcial de um elemento ou componente que reduz significativamente sua capacidade de resistência. Ver FISSURA. Ver TRINCA. Ver RACHADURA.

SED : Síndrome de Edifício Doente

SEGMENTO DE ÁREA DIRETAMENTE DESMEMBRÁVEL: Parte de um terreno ou gleba, com frente para vias ou logradouros públicos oficiais ou legalizáveis, passível de desmembramento que resulte em melhor aproveitamento econômico e legal.

SEGURANÇA: Condição daquele ou daquilo que é seguro, ou firme, ou está livre de perigo, ou apresenta coeficiente de segurança adequado.

SELF-CONTAINED: Condicionador autônomo que esfria o ar por intermédio do evaporador de um ciclo de refrigeração. A dissipação de calor do condensador desse ciclo pode ser feita com ar externo ou água.

SERVIÇO DE MANUTENÇÃO: Intervenção realizada sobre a edificação e suas partes constituintes, com a finalidade de conservar ou recuperar a sua capacidade funcional. (NBR 5674/1.999).

SERVIDÃO: Encargo específico que se impõe a uma propriedade em proveito de outrem (NBR 14653-1). Pode ser classificada em:

SERVIDÃO ACESSÓRIA: Aquela necessária para que a principal possa surtir efeito.

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA: Aquela em que o titular é o poder público.

SERVIDÃO APARENTE: Aquela que se manifesta concretamente por intervenção física.

SERVIDÃO MÚLTIPLA: Aquela que, embora instituída sobre a mesma parte de um imóvel, se destina a usos de naturezas diversas.

SERVIDÃO NÃO APARENTE: Aquela que não se manifesta por intervenção física.

SERVIDÃO PERPÉTUA (OU PERMANENTE): Aquela instituída por prazo indeterminado.

SERVIDÃO PREDIAL - Restrição imposta a um prédio para uso e utilidade de outro prédio, pertencente a proprietário diverso.

SERVIDÃO TEMPORÁRIA: Aquela instituída por prazo determinado.

SERVIDÃO VOLUNTÁRIA: Aquela que decorre de ato espontâneo de vontade.

SISTEMA DE MANUTENÇÃO: Conjunto de procedimentos organizado para gerenciar os serviços de manutenção. (NBR 5674/1.999).

SISTEMA DE ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA: Conjunto de componentes e equipamentos que, em funcionamento, proporciona a iluminação suficiente e adequada para permitir a saída fácil e segura do público para o exterior, no caso da interrupção normal; como também proporciona a execução das manobras de interesse de segurança e intervenção de socorro e garante a continuação do trabalho daqueles locais onde não possa haver interrupção da iluminação.

SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS : Sistema completo destinado a proteger uma estrutura contra os efeitos das descargas atmosféricas.

SITUAÇÃO PARADIGMA: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem (NBR 14653-1).

SOLIDEZ: Qualidade daquilo que é sólido, ou resistente, ou durável.

SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas): Sistema destinado a proteger uma estrutura contra os efeitos das descargas atmosféricas.

SPLIT: É um condicionador autônomo, tipo SELF-CONTAINED, cuja unidade condensadora, resfriada a ar, fica instalada no ambiente externo.

SUJIDADE: Sujeira.

TAXA DE CRESCIMENTO: Tendência, medida em percentagem, da evolução de uma variável de produção, de um ativo ou empreendimento, observada num determinado período.

TAXA DE DESCONTO: Taxa adotada para o cálculo do valor presente de uma despesa ou receita futura (NBR 14653-1).

TAXA DE DESCONTO: Taxa utilizada para calcular o valor presente de um fluxo de caixa.

TAXA DE JUROS: Relação percentual entre a remuneração financeira de um capital e o respectivo principal, num determinado prazo.

TAXA DE RISCO: Componente da taxa mínima de atratividade destinado a remunerar o risco do empreendimento.

TAXA EFETIVA: Taxa real, que considera juros compostos referidos ao período de capitalização.

TAXAS EQUIVALENTES: Taxas de juros capitalizadas em períodos diferentes, cuja aplicação gera resultados financeiros idênticos.

TAXA INTERNA DE RETORNO: Taxa de juros que anula o fluxo de caixa descontado de um investimento.

TAXA INTERNA DE RETORNO MODIFICADA: Taxa interna de retorno que leva em conta os resultados da gestão financeira.

TAXA INTERNA DE RETORNO REAL: Taxa interna de retorno descontada a taxa de inflação, caso o fluxo de caixa tenha sido montado a preços correntes.

TAXA LIVRE DE RISCO – Taxa referente a uma aplicação risco de desprezível, usualmente associada à remuneração de títulos do tesouro norte-americano.

TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE: Taxa de desconto do fluxo de caixa, compatível com a natureza e características do empreendimento, bem como com a expectativa mínima de emulação do empreendedor, em face da sua carteira de ativos.

TAXA NOMINAL: Taxa virtual, associada a juros simples, sem sê-lo, geralmente referida a um prazo diferente do período de capitalização. Quando embutido o efeito da inflação, denomina-se taxa nominal cheia.

TAXA REAL: Taxa de juros descontada a inflação.

TENSÃO ELÉTRICA : É a força que impulsiona os elétrons livres nos fios. Unidade de medida : Volt (V)

TERÇA: Viga de madeira que sustenta os caibros do telhado. Peça paralela à cumeeira e ao frechal. Ver CUMEEIRA e FRECHAL.

TERMOACUMULAÇÃO: Sistema de condicionamento de ar em que o resfriamento do ar é feito com água gelada a partir de gelo acumulado.

TERCEIRO COMPONENTE: Termo usado na avaliação de imóveis, para indicar a parcela de valor correspondente ao fator de comercialização ou à vantagem de uso (ou da coisa feita) que, quando empregado o método do custo, deve ser acrescentado ao somatório dos valores isolados do terreno e das benfeitorias, para se obter o seu valor de mercado.

TERRENO DE DUAS OU MAIS FRENTES: Aquele que possui mais de uma testada para logradouros públicos, sem estar localizado na confluência.

TERRENO DE ESQUINA: Aquele em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135° (cento e trinta e cinco graus) e superiores a 45° (quarenta e cinco graus).

TERRENO DE FUNDO: Aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso com largura igual ou inferior a 4 (quatro) metros.

TERRENO DE REFERÊNCIA: Ver IMÓVEIS DE REFERÊNCIA.

TERRENO ENCRAVADO: Aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel.

TERRENO INTERNO: Aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, e que não consta oficialmente da Planta Genérica de Valores do Município.

TERRENO SUSCETÍVEL DE CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL: Terreno onde é economicamente recomendável e legalmente permitida a construção de conjuntos residenciais, com aproveitamento privilegiado, embora aquém do alcançado em terrenos suscetíveis de incorporação.

TERRENO SUSCETÍVEL DE INCORPORAÇÃO: Terreno localizado em região urbana onde, pela ordem de importância, se caracterize a vocação, seja economicamente viável e exista permissão legal para a construção de prédios de múltiplos andares, com aproveitamento intensivo e máximo do solo, em geral por prédios, dotados ou não de elevadores.

TESOURA: Conjunto de peças de madeira ou de ferro, que sustenta a cobertura de um edifício.

TESTADA: O mesmo que frente.

TIRANTE: Barra de uma estrutura que se presta a suportar principalmente os esforços de tração Nas tesouras de telhado costumam ser utilizados tensores metálicos ou vigas horizontais de madeira.

TORRE DE RESFRIAMENTO: Equipamento destinado a recuperar a água de resfriamento dos condensadores nos sistemas de condicionamento de ar.

TRATAMENTO DE DADOS: Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando (NBR 14653-1).

TRINCA: Fenda acentuada e profunda, em estágio intermediário entre a fissura e a rachadura. Ver FISSURA. Ver RACHADURA. Ver RUPTURA.

UNIDADE DE CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA: Instalação elétrica pertencente a um único consumidor, recebendo energia em um só ponto, com sua respectiva medição e proteção.

UNIDADE IMOBILIÁRIA: Imóvel independente dos demais, com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, com designação numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação, ao qual cabe, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, quando parte de condomínio.

UNIDADE IMOBILIÁRIA PADRONIZADA: Imóvel de ocorrência usual e repetitiva no mercado imobiliário, comprovada através de pesquisa específica, e identificado de acordo com suas características construtivas.

USUÁRIO: Pessoa física ou jurídica, ocupante permanente ou não permanente da edificação. (NBR 5674/1.999).

USUCAPIÃO: Forma de aquisição de domínio, por posse reconhecida judicialmente em face da legislação.

USUFRUTO: Direito real assegurado a alguém de desfrutar temporariamente de propriedade alheia.

UTILIDADES: Serviços relativos a fornecimento de energia, água, combustíveis e congêneres.

VALOR: Qualidade inerente a um bem, que representa a importância para sua aquisição ou posse. Ver VALOR DE MERCADO. Ver VALOR RESIDUAL.

VALOR DA PERPETUIDADE: Valor remanescente de um empreendimento ao final do horizonte projetivo, considerados resultados perenes.

VALOR DE DESMONTE: Valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem o empreendimento, na condição de sua desativação.

VALOR DE MERCADO: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente (NBR 14653-1).

VALOR DEPRECIÁVEL: diferença entre o custo de reprodução da benfeitoria e o seu valor residual.

VALOR ECONÔMICO: Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco.

VALOR EM RISCO: Valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar (NBR 14653-1).

VALOR PATRIMONIAL: Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. No caso de bens em que não for possível identificar o valor de mercado, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte.

VALOR PRESENTE: O valor atual de um pagamento ou fluxo futuros, descontados a uma determinada taxa de juros.

VALOR PRESENTE LÍQUIDO: Valor presente deduzido o investimento.

VALOR RESIDUAL: Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil (NBR 14653-1). Em equipamentos inservíveis à sua finalidade original este valor recebe o nome de valor de sucata. Em empreendimentos, corresponde ao valor de alienação ao fim do seu horizonte projetivo.

VANTAGEM DA COISA FEITA: Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva (NBR 14653-1).

VARIÁVEIS-CHAVE: Variáveis que apresentam maior elasticidade na análise de sensibilidade.

VARIÁVEIS INDEPENDENTES: variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

VARIÁVEIS QUALITATIVAS: variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (ex.: padrão construtivo, estado de conservação, qualidade do solo).

VARIÁVEIS QUANTITATIVAS: variáveis que podem ser medidas ou contadas (ex.: área privativa, número de quartos, número de vagas de garagem).

VARIÁVEL DEPENDENTE: variável cujo comportamento se pretende explicar pela variação das variáveis independentes.

VARIÁVEL “PROXY”: variável utilizada para substituir outra de difícil mensuração e que se presume guardar com ela relação de pertinência.

VAZAMENTO: Efeito do escapamento de fluído em região não prevista e indesejada. Ver INFILTRAÇÃO.

VEÍCULO AUTOMOTOR : meio utilizado para transportar ou conduzir pessoas e objetos de um lugar para outro, dotado de mecanismo propulsor.

VERGA: Viga de concreto usada sobre os vãos de portas ou janelas para distribuir tensões e evitar a fissuração da parede.

VESÍCULA: Descolamento pontual em um revestimento, em forma de pequena cratera com diâmetro inferior a 10cm. O mesmo que EMPOLA.

VÍCIOS: anomalias que afetam o desempenho de produtos ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ou financeiros a outrem. Podem decorrer de falha de projeto, ou da execução, ou ainda da informação defeituosa sobre sua utilização ou manutenção.

VÍCIOS REDIBITÓRIOS: São os vícios ocultos que diminuem o valor da coisa ou a tornam imprópria ao uso a que se destina, existentes no momento da venda, e que, se fossem do conhecimento prévio do adquirente, ensejariam pedido de abatimento do preço pago, ou inviabilizariam a compra.

VIDA ECONÔMICA: Prazo econômico operacional de um bem (NBR 14653-1).

VIDA ÚTIL: Intervalo de tempo ao longo do qual um bem e suas partes constituintes atendem aos requisitos funcionais para os quais foram projetados, obedecidos os planos de operação, uso e manutenção prevista.

VIDA REMANESCENTE: Vida utilizável de um bem, em condições insatisfatórias, após o término de sua vida útil.

VISTORIA: Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (NBR 14653-1). Ver EXAME.

VOCAÇÃO DO IMÓVEL: Uso mais provável de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

VOLATILIDADE: Oscilação de preço de um título mobiliário, *commodity* ou ativos líquidos em um período de tempo definido.

ZONAS DE AVALIAÇÃO: Zonas urbanas com características tais que permitam estabelecer um valor de referência para um lote paradigma, visando ao processo de homogeneização, em decorrência do conceito de que as características dos lotes influem na formação de seu valor.

ZONAS HOMOGÊNEAS DE USO: Zonas urbanas que apresentam simultaneamente as mesmas características quanto:

- à dimensão média dos lotes;
- ao nível de atendimento da infra-estrutura urbana;
- ao tipo de uso e ocupação do solo regulamentados;
- ao tipo de uso predominante e vocacional;
- ao potencial de aproveitamento estabelecido pela legislação pertinente;
- ao padrão das construções.