

➤ Locação (cláusula de vigência, preferência e caução)

- Contrato de locação na via original;
- Contrato de locação deve ser apresentado com a assinatura do locador e locatário com firma reconhecida por autenticidade;
- O contrato deve apresentar a assinatura de duas testemunhas com firma reconhecida por semelhança;
- Necessidade de vênia conjugal, se o prazo for igual ou superior a dez anos;
- Concordância do fiduciário, no caso de locação de imóvel alienado fiduciariamente pelo prazo superior a um ano, vide art. 37-B da Lei nº 9.514/97, ou ciência do locatário quanto aos efeitos da ineficácia do contrato perante o fiduciário, caso ausente essa concordância;

"Art. 37-B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário."

- Locador ou locatário for pessoa jurídica, apresentar contrato social e alterações contratuais (certidão simplificada atualizada – prazo 30 dias);
- Se as partes forem apresentadas por procurador apresentar procuração pública;
- No contrato deve vir expresso o valor do aluguel;
- Se o adquirente for integrante do Fundo de Investimento Imobiliário, favor observar o que está disposto no parágrafo 1º do artigo 7º da Lei 8668/93.
- Se na matrícula do imóvel os locadores não estiverem qualificados corretamente, previamente a locação deverá ser averbada a qualificação, para isso será necessária a apresentação da cópia autenticada do CPF, RG, declaração de profissão e endereço, acompanhado da certidão de casamento;
- O imóvel deve estar descrito no contrato exatamente como consta na matrícula (descrição do terreno, área do terreno, existência de construção, área construída), caso esteja descrito de modo diverso na matrícula ou sem a construção mencionada no contrato, deverá ser apresentada a documentação referente à averbação da construção para averbá-la previamente ao registro da locação.

TIPOS DE ATOS REGISTRAIS:

- Cláusula de vigência (R.): Registro com valor (base de cálculo= somatória do total dos aluguéis, quando for por prazo determinado, sem limitação a 12 meses; ou 12 aluguéis, quando o contrato for por prazo indeterminado).[item XIII c/c Nota 1 (Tab XIII, RC)=30% Tabela]

- Cláusula de preferência (AV.): Averbação com valor (base de cálculo=**somatória do total dos aluguéis, quando for por prazo determinado**, sem limitação a 12 meses; ou **12 aluguéis**, quando o contrato for por **prazo indeterminado**). [item II, "e" c/c item XIII (Tab XIII, RC)=30% Tabela]
 - Caução locatícia (AV.): Averbação com valor (base de cálculo=**somatória do total dos aluguéis, quando for por prazo determinado**, sem limitação a 12 meses; ou **12 aluguéis**, quando o contrato for por **prazo indeterminado**). [item II, "d", c/c item XIII (Tab XIII, RC)=50% Tabela]
- Guia do FUNREJUS (0,2%) recolhida sobre idêntica base utilizada para emolumentos acima.

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.