

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

A locação de imóvel é contrato pelo qual uma pessoa dá a outra, em caráter temporário, o uso e gozo de imóvel, mediante remuneração (aluguel). Para existência do contrato de locação basta apenas que a pessoa, individual ou jurídica, esteja na posse direta do imóvel, de forma a poder cedê-lo ao locatário, garantindo-lhe o uso e gozo pacíficos, dispensável condição de titular de domínio. Locador, assim, pode ser o proprietário, o usufrutuário, os pais, como administradores legais dos filhos, o mandatário, o espólio entre outros.

### O acesso do contrato de locação ao Registro de Imóveis, no sistema vigente, tem tríplice finalidade:

- a) assegurar a vigência do contrato em caso de alienação;
- b) outorgar possibilidade de adjudicação compulsória decorrente do direito de preferência do locatário em caso de alienação onerosa do imóvel;
- c) publicizar caução de imóvel dado em garantia ao cumprimento das obrigações assumidas.

### DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

1.  Escritura Pública, na forma original OU Instrumento Particular, com firma reconhecida de todos que assinam, inclusive de duas testemunhas;
2.  O título deverá conter os seguintes requisitos: a) qualificação completa de todas as partes (locador(a/es), locatário(a/s), avalista(s), garantidor(a/es), inclusive do cônjuge), qual seja: pessoa física – nome completo, nacionalidade, profissão, número da carteira de identidade com o órgão expedidor, número do CPF, endereço completo, estado civil, regime de bens do casamento, data de casamento e pacto antenupcial se for o caso; pessoa jurídica – o nome empresarial, a sede social e o número de inscrição no CNPJ; b) descrição completa do imóvel, exatamente como consta na matrícula, citando, inclusive, o número de matrícula e o cartório competente; c) valor do aluguel; d) índice e periodicidade do reajuste; e) cláusula de vigência, se houver; f) caução locatícia, se houver.
3.  Se os proprietários/caucionantes não estiverem totalmente qualificados na matrícula, apresentar requerimento com firma reconhecida solicitando a averbação de suas qualificações pessoais na matrícula do imóvel, informando o nome, nacionalidade, profissão, estado civil – mencionando regime de bens e data do casamento, se for o caso, número do RG, CPF e domicílio, juntamente com a cópia autenticada do RG, CPF e certidão de casamento deles;
4.  Nos casos de instrumento particular, se as partes forem pessoas jurídicas e estas são representadas por administrador/diretor: reconhecer firma jurídica ou apresentar o contrato social consolidado e alterações contratuais posteriores ou o estatuto social e ata de assembleia de eleição da diretoria, acompanhado da certidão específica, contendo todos os arquivamentos, emitidas pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada;
5.  Nos casos de instrumento particular, se as partes forem representadas por procurador: apresentar a cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada.

### FUNDAMENTO LEGAL:

Artigos 118 e 565 e ss. do Código Civil; Lei n. 8.245/1991; Lei n. 7.433/1985; Decreto 93.240/1986; artigos 167, 176, 221 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 47 da Lei n. 8.212/1991; Art.1081 a 1085 do Código de Normas e Procedimentos do Estado da Bahia;

### EMOLUMENTOS:

Tabela III, Notas explicativas III, I, 12

contratos de locações de imóveis com cláusula de vigência, ou de arrendamento, serão apurados com base no somatório dos alugueres e rendimentos dos 12 primeiros meses ou do total de meses, nos casos de contrato com prazo inferior a um ano.

Obs.: A averbação apenas para fins de exercício do direito de preferência será considerado ato sem valor econômico.

**OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

- ✓ Informa-se que esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme legislação em vigor, o que poderá resultar na necessidade de apresentação de novos documentos/DAJEs, especialmente em função da qualificação ordenada no art. 3º do Provimento CGJ nº 08/2019.
- ✓ O instrumento apresentado em via única ficará arquivado em cartório, na forma do art. 194 da Lei 6015/73 e art. 1031 do CNP.
- ✓ Caso o(s) requerente(s) seja(m) representado(s) por procuração, deverá apresentar a cópia da mesma autenticada, que deve conter poderes específicos e firma reconhecida, se particular (art. 1031 do CNP).
- ✓ Caso o requerimento seja firmado por pessoa jurídica, deve ser apresentada cópia autenticada dos atos constitutivos, e/ou da procuração (art. 1045 §1º e art. 1031 §4º do CNP, combinado com art. 46, III, 47 e 104, I e art. 1015 e seguintes do Código Civil).
- ✓ Se os documentos forem autenticados/reconhecidos firma em tabelionato fora de Salvador, reconhecer sinal público (art. 264 do CNP).