

## CHECK LIST CONTRATO DE LOCAÇÃO

1. Apresentar no mínimo **02 VIAS DO CONTRATO ORIGINAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, com firma reconhecida por semelhança do(s) locador(es) e locatário(s), inclusive das duas testemunhas, conforme artigo 221, II, da Lei 6.015/73 e Art 822, I, do CNCJ/SC.

Se **Caução locatícia**: Deve ser apresentado o reconhecimento de firma por autenticidade pelo caucionante.

Na qualificação das partes deve constar:

**PESSOA FÍSICA**: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail;

**PESSOA JURÍDICA**: nome empresarial, natureza jurídica, número do CNPJ, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, bem como os dados do representante: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail;

- Anexar cópia autenticada do contrato social/estatuto e suas alterações posteriores ou última alteração contratual consolidada e certidão simplificada (constando os diretores/administradores no máximo de 90 dias);

**PROCURAÇÃO**: se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado quando for procuração pública. Caso seja procuração particular, apresentar o original com assinatura reconhecida do mandante (art. 489 do CCNGJ/SC);

- 1.1 Para fins de registro do contrato, deve conter uma cláusula de vigência por tempo determinado ou a cláusula de preferência, ou ambas. Na falta das duas, não se registra o contrato de locação no RI.
- 1.2 Se o prazo de duração do contrato for inferior a 10 (dez) anos, será dispensável a anuência do cônjuge, conforme artigo 3º da Lei 8.245/91.
- 1.3 Deve conter a descrição completa do imóvel, contendo seu número de matrícula e a qual circunscrição pertence. Observar o artigo 222, 223 e 225 da Lei 6.015/73.

2. **CERTIDÃO COMPROVANDO O ESTADO CIVIL** do(s) locador(es) no caso do prazo de locação ser superior a 10 anos, e do caucionante, conforme artigo 484 do CNCJ/SC.

**Validade das certidões**: As certidões terão prazo de validade de validade de 90 (noventa) dias;

3. Somente será cobrado o **FRJ - Fundo de Reaparelhamento da Justiça**: referente ao registro da cláusula de vigência, e o cálculo será feito referente ao valor de 01 (um) ano de aluguel.

**SE O LOCATÁRIO PRESTAR A GARANTIA MEDIANTE CAUÇÃO, DEVE SER APRESENTADO OS SEGUINTE DOCUMENTOS:**

4. **CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS REAIS**: referente ao imóvel emitida pelo Registro de Imóveis (art. 32-b, da Lei 4561/94);
5. **CERTIDÕES NEGATIVAS DE AÇÕES REAIS**: referente ao imóvel, emitida pelo Registro de Imóveis (art. 32-b, da Lei 4561/94);
6. **DECLARAÇÃO INEXISTÊNCIA** de outros ônus e outras ações incidentes sobre o imóvel a ser caucionado emitida pelo caucionante (podendo contar no corpo do instrumento). Lei 7433/85 Dec. 93240/86.



7. **IMÓVEL RURAL:**  
**CCIR/INCRA** (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) devidamente atualizado e quitado (art. 22, § 1º da Lei n. 4947/66);  
**CND ITR** (Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural) devidamente atualizada e quitada (art. 22, § 1º da Lei n. 4947/66);  
**RESERVA LEGAL**, caso não esteja averbada na matrícula do imóvel, necessário averbá-la, ou apresentar Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR (art. 18, §4º da Lei n. 12.651/12).
8. **IMÓVEL URBANO:** Certidão Municipal onde conste o número da inscrição/cadastro imobiliário (art. 176, §1º, II, 3, “b” da Lei nº 6.015/73; e art. 674, I, “c” do CNGCJ/SC).
9. Se imóvel oriundo de condomínio edilício, apresentar declaração de Quitação das obrigações condominiais ou dispensa do promitente comprador, conforme artigo 802, VII.
10. **CAUCIONANTE PESSOA FÍSICA**, apresentar: CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS). Lei 8.212/91, art.15, parágrafo único c/c art. 47, inc. I, letra "b". OU apresentar DECLARAÇÃO de que não está vinculado na qualidade de empregador ou responsável por contribuições diretas a previdência social;
11. **CAUCIONANTE PESSOA JURÍDICA**, apresentar: CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS). Lei 8.212/91, art. 47, inc. I, letra "b"; Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751, de 2 de outubro de 2014. OU apresentar DECLARAÇÃO de que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa (se empresa que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda);
12. **RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Santa Catarina - RCE, Lei Complementar n. 156/97, e art. 497 do CNGCJ-SC).

**ATENÇÃO!**

Após a análise dos documentos pelo setor de qualificação desta Serventia Imobiliária, poderão ser exigidos documentos complementares em razão das peculiaridades de cada título.

