

## CHECKLIST CONTRATO DE LOCAÇÃO

1. Apresentar no mínimo **02 (duas) vias do CONTRATO DE LOCAÇÃO ORIGINAL**, com firma reconhecida por autenticidade do(s) locador(es) e locatário(s), podendo somente as testemunhas reconhecerem por semelhança, conforme artigo 221, II, da Lei n. 6.015/73 e artigo 822, I, do CNCJ/SC.

\*Não será aceita cópia autenticada do contrato de locação.

\*Para fins de registro/averbação do contrato, este deverá conter **cláusula de vigência** por tempo determinado ou **cláusula de preferência**, ou ambas. Na falta das duas, não é possível registrar/averbar o contrato de locação (art. 167, I, 3, e II, 16, da Lei n. 6.015/73).

Se o **prazo de duração** do contrato for inferior a 10 (dez) anos, será dispensável a anuência do cônjuge, conforme artigo 3º da Lei n. 8.245/91.

Na qualificação das partes deverá constar:

**PESSOA FÍSICA:** nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, RG, CPF, endereço completo; caso seja solteiro (a), divorciado (a), separado (a) judicialmente ou viúvo (a), necessário declarar se convive ou não em união estável.

**PESSOA JURÍDICA:** nome empresarial, natureza jurídica, CNPJ, endereço completo, bem como os dados do representante: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, RG, CPF e endereço completo.

**PROCURAÇÃO:** se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado, ou cópia autenticada, quando for procuração pública. Caso seja procuração particular, apresentar a original ou cópia autenticada com assinatura reconhecida do mandante (art. 489, §3º, do CCNGJ/SC).

2. **DESCRIÇÃO COMPLETA DO IMÓVEL** contendo o número da matrícula/transcrição e a descrição conforme consta no fôlio imobiliário, nos termos dos artigos 222, 223 e 225, todos da Lei n. 6.015/73.

3. **LOCADOR E LOCATÁRIO:**

**PESSOA FÍSICA:** apresentar certidão de registro civil (nascimento/casamento) atualizada (90 dias), em via original ou cópia autenticada.

**PESSOA JURÍDICA:** apresentar cópia autenticada do contrato social ou última alteração contratual consolidada e certidão simplificada emitida pela Junta Comercial há menos de 90 dias, conforme artigo 483 do CNCJ/SC e artigo 1º da Lei n. 8.935/94.

4. Somente será cobrado o **FRJ - Fundo de Reparelhamento da Justiça** referente ao registro da cláusula de vigência, e o cálculo será feito referente ao valor de 01 (um) ano de aluguel.
5. **IMÓVEL URBANO:** apresentar Certidão Municipal na qual conste o número da inscrição/cadastro imobiliário (art. 176, § 1º, II, 3, "b", da Lei n. 6.015/73, e art. 674, I, "c", do CNCJ/SC).
6. **RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Lei de Emolumentos do Estado de Santa Catarina - Lei Complementar n. 755/2019 e art. 497 do CNCJ/SC).



**SE HOUVER GARANTIA MEDIANTE CAUÇÃO, NECESSÁRIO APRESENTAR OS SEGUINTE DOCUMENTOS REFERENTE AO IMÓVEL CAUCIONADO:**

7. **CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS E AÇÕES REAIS:** emitidas pelo Registro de Imóveis (art. 32-B, da Lei n. 4.561/94);
8. **DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE OUTROS ÔNUS E OUTRAS AÇÕES:** emitida pelo alienante (podendo constar no corpo do instrumento ou ser apresentada declaração à parte) - Lei n. 7.433/85 e Decreto n. 93.240/86.
9. **IMÓVEL RURAL:** apresentar o CCIR/INCRA (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) bem como ITR (Imposto Territorial Rural) (art. 21 da Lei n. 9.393, e art. 1º, III, "b", do Decreto n. 93.240/86).
10. **IMÓVEL URBANO:** certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos municipais ou dispensa da apresentação conforme artigo 1º, III, §2º, do Decreto n. 93.240/86.
11. **IMÓVEL APARTAMENTO / BOX:** apresentar prova de quitação das obrigações condominiais, consistente em declaração, com firma reconhecida, assinada pelo síndico/administradora de condomínio, acompanhada de cópia autenticada da ata da assembleia na qual foi eleito o síndico/contrato de prestação de serviço OU declaração feita pelos proprietários do imóvel, no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, sob as penas da Lei, de que não possui débitos condominiais, inclusive multa, nos termos do artigo 802, VII, do C/NCJ/SC c/c o art. 4º, parágrafo único, da Lei n. 4.591/94.

**OBSERVAÇÃO:** Os documentos acima mencionados serão arquivados neste Registro de Imóveis (não serão devolvidos após a finalização do ato). No caso de instrumento particular, será arquivada uma via do título original e dos documentos que o acompanham. No caso de instrumento público, será arquivada uma cópia do título e os documentos originais que o acompanham (art. 658 do C/NCJ/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.

