

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
LOCAÇÃO

DOCUMENTOS
O contrato apresenta a assinatura do locador e locatário com firma reconhecida por autenticidade? <input type="checkbox"/> A averbação será feita mediante a apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes com firmas reconhecidas, e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o do locador (art. 1.163, § 2º do CNCGF/SC).
O contrato apresenta a assinatura de duas testemunhas com firma reconhecida por semelhança? (art. 1.163, § 2º do CNCGF/SC).
Quando o contrato for superior a 10 anos, a assinatura do cônjuge é obrigatória. (art. 1.163, § 1º do CNCGF/SC).
Se pessoa jurídica, o contrato deverá estar instruído com o contrato social (ou cópia autenticada) devidamente registrado (Junta Comercial, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado. Pelo ato constitutivo, se verificará a capacidade do firmatário do requerimento.
Se as partes estiverem representadas por procurador, foi apresentada a procuração? <input type="checkbox"/> Verificar poderes e data da outorga. <input type="checkbox"/> Confirmar a procedência por e-mail ou telefone (preencher o termo e assinar). Sendo necessária a solicitação de certidão, incluir o valor nos repasses e solicitar por e-mail. <input type="checkbox"/> Se lavrada em SC confirmar autenticidade do selo através do site do TJSC.
Consta no contrato o valor da locação?
Consta no contrato o prazo da locação? <input type="checkbox"/> O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênica conjugal se igual ou superior a 10 (dez) anos. (art. 1.163, §1º do CNCGF/SC).
O contrato menciona cláusula de: <input type="checkbox"/> Vigência - art. 1.164 do CNCGF/SC <input type="checkbox"/> Preferência - art. 1.164, §2º do CNCGF/SC <input type="checkbox"/> Garantia - caução locatícia - art. 1.167 do CNCGF/SC <input type="checkbox"/> Possibilidade av. do contrato de locação mesmo sem cláusula de vigência. (art. 1.163 do CNCGF/SC). Obs.2: Cláusula de vigência independe do registro do contrato. Independentemente do registro do contrato de locação, o locatário poderá requerer sua averbação para o fim exclusivo de pleitear o direito de preferência à compra do imóvel. (art. 1.164, §2º do CNCGF/SC).

<p>Consta na matrícula alienação fiduciária vigente?</p> <p><input type="checkbox"/> Caso haja, o credor fiduciário anuiu no contrato? (art. 37-B da Lei 9.514/97)</p> <p><input type="checkbox"/> Verificar se no contrato de alienação fiduciária há previsão/vedação pra locação.</p>
<p>Cisão Locação x Caução Locatícia: Nesse caso o título pode ser cindido para a realização de um dos atos, mediante requerimento expresso. O contrato deve ser analisado para verificar o ato e a matrícula a ser realizada. Deve estar expressa que aquele imóvel está sendo dado em garantia. Possibilidade de cindibilidade entre a locação e a caução, por serem interessados diversos (locatário e locador). Necessidade do requerimento de cindibilidade.</p>
<p>PARTES</p>
<p>Os locadores são proprietários?</p>
<p>Os que dão o imóvel em caução são proprietários?</p>
<p>Os locadores estão qualificados na matrícula com nome completo, RG, CPF?</p> <p><input type="checkbox"/> Caso falte qualificação, averbar a qualificação previamente ao registro da compra e venda.</p>
<p>Deve ser efetuada alguma averbação precedente ou subsequente referente à qualificação dos proprietários (p. ex. casamento, pacto antenupcial, qualificação, separação, divórcio)?</p> <p><input type="checkbox"/> Averbação sem valor para cada ato - Art. 713, § 9º do CNCGE/SC.</p>
<p>IMÓVEL</p>
<p>O imóvel está descrito no contrato exatamente como consta na matrícula (Descrição do terreno, área do terreno, existência de construção, área construída)?</p> <p><input type="checkbox"/> Caso esteja descrito de modo diverso na matrícula, ou sem a construção mencionada no contrato, averbar previamente as alterações.</p> <p><input type="checkbox"/> É possível a locação de parte localizada de área de uma matrícula (art. 1.164, §2º do CNCGE/SC).</p>
<p>O contrato especifica a <u>unidade autônoma</u> a ser locada (ex: locação de uma sala comercial) e na matrícula não há empreendimento construído/instituído?</p> <p><input type="checkbox"/> Nesse caso, há necessidade de prévia averbação de construção / R. de instituição de condomínio.</p> <p><input type="checkbox"/> Se especificar somente a <u>fração ideal</u> do terreno a ser locada, podemos aceitar e publicizar a locação na matrícula.</p>
<p>EMOLUMENTOS</p>
<p>Atos e Emolumentos:</p> <p><input type="checkbox"/> Cláusula de Vigência – Precisa ser <u>expressa</u> no contrato. Deve constar: valor, renda, prazo e o tempo e a pena convencional. Base Legal: art. 1.164 do CNCGE/SC.</p> <p>Registro com valor - Base de Cálculo: Valor do aluguel x prazo do contrato (respeitando o prazo máximo de 12 meses.</p>

☐ **Cláusula de Preferência** – Decorre da lei e da Averbação do contrato da matrícula: Art. 167, 16) da Lei 6015/73, por isso, não há necessidade de estar expressa no contrato. Base Legal: art. 1.164, §2º do CNGFE/SC.

Averbação com valor - Base de Cálculo: Valor do aluguel x prazo do contrato (respeitando o prazo máximo de 12 meses).

Obs:

☐ **Caução Locatícia** – Art. 1.167 do CNGFE/SC

Averbação com valor - Base de Cálculo: Valor do aluguel x prazo do contrato correspondente a duração do contrato.