



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

16. CONTRATO DE LOCAÇÃO – CLÁUSULA DE VIGÊNCIA/DIREITO DE PREFERÊNCIA

Lei dos Registros Públicos, art. 167, I, 3 e art. 167, II, 16.

Cláusula de Vigência: os contratos que possuem a cláusula de vigência são registrados para garantir o cumprimento do contrato que, em caso de alienação do imóvel, deverá ser respeitado. (Lei n. 8.245/91, art. 8.º; Código Civil, arts. 575 e 576; art. 167, I, 3, da LRP).

Direito de Preferência: O locatário tem o direito de preferência para aquisição do imóvel, caso o locador queira vendê-lo, desde que o contrato esteja averbado na matrícula imobiliária (Lei n. 8.245/91, arts. 27 e 33; art. 167, II, 16, da LRP). Tal prerrogativa também é facultada aos contratos que possuem a cláusula de vigência.

1) Contrato de locação na via original (se apresentado em duas vias, uma será arquivada e outra devolvida à parte; se uma só via for apresentada, esta será arquivada e fornecida certidão, a pedido da parte - arts. 658, C/NCGJ e 194 da LRP), acompanhado, por força do art. 461, II, do C/NCGJ/SC, de cópia dos documentos utilizados na identificação dos contratantes no título (RG, CPF, CNH ou carteira profissional, e certidão de nascimento para os solteiros e casamento para os casados – atualizadas, ou seja expedidas no máximo há noventa-90 dias) (Lei dos Registros Públicos, arts. 176, § 1º, II, 4; 176, § 1º, III, 2, 246, § 1.º)

2) Assinatura das partes e duas testemunhas com as firmas reconhecidas (art. 221, II, LRP; art.585, II, CPC; art. 33, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91 e art. 169, III, da Lei n. 6.015/73).

ATENÇÃO: 2.1) Assinatura de ambos cônjuges no contrato de locação. Quando o contrato for superior a 10 anos, é obrigatória a vênua conjugal (art. 3.º, Lei 8.245/91);

3) Requerimento assinado pelo interessado especificando se deseja o registro do contrato com a cláusula de vigência e a averbação do contrato para exercício do direito de preferência, ou, em caso de inexistir cláusula de vigência no contrato deverá ser requerida a averbação do mesmo apenas para fim do direito de preferência, declarando ciência disso o interessado (modelo no site).

4) O Locador deve ser proprietário do imóvel na matrícula (Art. 169, III da LRP: "*III-o registro previsto no n° 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no n° 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador*")



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

5) Qualificação completa das partes: profissão, nacionalidade, endereço completo, identidade e CPF (na forma dos arts. art. 176, § 1º, II, 4, e III, 2, da Lei 6.015/73; arts. 461, II e §1º, 476, e 688 do C/NCJ/SC). Se na matrícula do imóvel os locadores/proprietários não estiverem qualificados corretamente, previamente ao registro/averbação deverá ser averbada mediante requerimento com firma reconhecida por autenticidade a qualificação. Para isso, caso não seja possível inferir tais dados dos arquivos da serventia, será necessária a apresentação da cópia do título anteriormente registrado ou da cópia autenticada do CPF, RG, comprovante de endereço, acompanhado da certidão de nascimento/casamento atualizada (expedida no máximo há noventa-90 dias) e de registro do pacto antenupcial, caso o regime de bens não seja o legal, conforme os dados ausentes (Lei dos Registros Públicos, arts. 13, II, 167, II, 1, 221, II, 223, 176, § 1º, II, 4, 244, 246, §1º; arts. 476, 484, 687 e 688 do C/NCJ). Se proprietário era casado e se divorciou/separou, proceder-se-á ao registro ou averbação da sentença de separação/divórcio/partilha anteriormente (arts. 195 e 237 da LRP);

6) Se o ato praticado por procurador, apresentar procuração pública (certidão ou traslado), cuja procedência e validade será confirmada por esta serventia, ou particular no original com firma reconhecida (arts. 488 e 489 do C/NCJ). Se Pessoa Jurídica, acompanhada da procuração apresentar certidão atualizada da JUCESC e última alteração contratual da empresa como prova de representação de quem assina pela pessoa jurídica (arts. 461, II e § 1.º e 483, C/NCJ/SC).

7) Descrição completa do imóvel com sua correta especificação com o número da matrícula e cartório da circunscrição (arts. 222, 223 e 225 da LRP).

- O imóvel deve estar descrito no título exatamente como consta na matrícula (Descrição do terreno, área do terreno, existência de construção, área construída, inscrição imobiliária, logradouro, número da edificação) (arts. 176, 195, 225 e 237 da LRP, art. 674, C/NCJ/SC – princípios da especialidade e continuidade).

- Caso esteja descrito de modo diverso na matrícula, ou sem a construção mencionada no título, averbar previamente as alterações.

- Caso não contenha na matrícula a indicação do logradouro, número da edificação, número da inscrição imobiliária, ou os confrontantes, ou ainda, se houver a indicação de confrontantes em desconformidade com a lei (fulano, quem de direito, herdeiros de fulano) deverá ser solicitada a respectiva averbação e atualização de confrontação. (art. 176, LRP e 674, C/NCJ/SC). Se imóvel rural, constarão a localização, denominação e Código do imóvel e dados do CCIR.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

- 8) No contrato deve vir expresso o valor do aluguel, o prazo/período da locação e data e local da lavratura;
- 9) A cláusula de vigência, para ser Registrada, na forma do art. 167, I, 3, da LRP, deve estar EXPRESSA no contrato, conforme exige o art. 8.º da Lei do Inquilinato, n. 8.245/91, assim como a cláusula de preferência.

A parte deve especificar se pretende apenas o registro da vigência ou também a averbação da preferência. Caso opte por ambos, procede-se ao registro da cláusula de vigência (art. 167, I, 3, da LRP) e em seguida a averbação da preferência (art. 167, II, 16, da LRP).

Porém, o art. 33 da Lei 8.245/91, que se refere a preferência, não estabelece necessidade de constar essa cláusula do contrato, a exemplo do art. 8.º da mesma lei (claus. vigência), o que faz existir entendimentos no sentido de ser dispensável sua menção, já que não precisaria ser convenionada, decorrendo diretamente da Lei. Não havendo cláusula de preferência, contudo, se estiver expressa a cláusula de vigência e for requerido seu registro, a parte pode REQUERER EXPRESSAMENTE a também averbação da preferência em seguida para que gere os respectivos efeitos, mesmo que a preferência não esteja consignada no título. Caso não requeira, será registrada apenas a vigência.

Caso não haja nenhuma das cláusulas no título, o registro da vigência não poderá ser feito, já que é pressuposto legal estar expressa no contrato (art. 8.º Lei n. 8245/91). Em relação a preferência, contudo, como a lei menciona apenas a necessidade de averbação do contrato de locação no RI, sem impor a existência da convenção da preferência no contrato, caso a parte deseje essa averbação apenas (sem o registro da vigência) deverá requerer expressamente a averbação, ante a impossibilidade de se registrar o contrato pela vigência, tendo efeito apenas para preferência.

Assim deverá ser procedido:

- a) Contrato com cláusula de vigência em caso de alienação e cláusula de preferência:

Contrato deve ser registrado (registra-se a vigência) e em seguida pode ser averbado (averba-se a preferência) dependendo do que requerer a parte. Embora existam as duas cláusulas no contrato ensejando a prática de ambos atos na matrícula, em atenção ao princípio da rogação ou instância a parte deverá solicitar o ato que pretende.

- b) Contrato apenas com cláusula de vigência em caso de alienação:



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

Se o contrato de locação contiver apenas cláusula de vigência na hipótese de alienação, deverá ser, obrigatoriamente, objeto de ato de registro.

Neste caso, o contrato poderá também ser objeto de averbação, para fins do exercício do direito de preferência (art. 33 da Lei nº 8.245/91).

Desta forma, é imprescindível que o interessado apresente requerimento expresso, com firma reconhecida, especificando se deseja: 1) somente o registro do contrato, dispensando a averbação ou 2) o registro e a averbação.

c) Contrato sem cláusula de vigência em caso de alienação:

Não contendo cláusula de vigência, o contrato somente poderá ser objeto de averbação, para fins do exercício do direito de preferência art. 33 da Lei nº 8.245/91, o que deverá ser expressamente especificado e requerido pela parte, já que a ausência da cláusula de vigência impede o registro.

10) Caso o contrato estabeleça mais de um tipo de garantia locatícia (caução, fiança, seguro de fiança locatícia, cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento) em violação ao art. 37 da Lei n. 8.245/91, **NÃO poderá ser registrado/averbado no RI** (CGJ/SP Processo nº 2015/97297 (Parecer nº 395/2015-E - <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/cgj-sp-contrato-de-locacao-undefined-averbacao-dupla-garantia-undefined-impossibilidade> e CGJ/SP Processo nº 2012/141664 - <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/cgj-sp-contrato-de-loca-ccedil-atilde-o-averba-ccedil-atilde-o-dupla-garantia-inadmissibilidade>).

11) Recolhimento do **FRJ**, conforme Lei estadual n. 8.067/90; Lei Complementar 219/2001 e art. 10 do RCE - Lei Complementar estadual n. 156./97; (a base de cálculo será o valor de uma prestação anual, ou a do período de duração do contrato quando inferior a um ano – cfe. nota 4ª do número 1 e nota 3.ª do item 2 da Tabela II do RCE - Lei Complementar estadual n. 156./97).

12) apresentar certidão atualizada de ônus e ações do Registro de Imóveis de Bal. Piçarras ou São Francisco do Sul, caso o imóvel ainda esteja matriculado em uma dessas serventias (arts. 197 e 229 da LRP);

OBS: * **Cláusula de Vigência** = Registro com Valor. * **Direito de Preferência:** Averbação com Valor (a base de cálculo será o valor de uma prestação anual, ou a do período de duração do contrato quando inferior a um ano – cfe. nota 4ª do item 1 e nota 3.ª do item 2 da Tabela II do RCE - Lei Complementar estadual n. 156./97).