

CONTRATO DE LOCAÇÃO

O QUE É?

O registro do contrato de locação na matrícula do imóvel e sua averbação visam garantir a vigência da locação em caso de alienação do imóvel e o exercício do direito de preferência do locatário em sua aquisição caso seja preterido, respectivamente.

De acordo com o artigo 8º da Lei de Locação (Lei nº 8.245/91), se a locação for por tempo determinado, o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver registrado junto à matrícula do imóvel, o locatário tem o direito a ser mantido no imóvel, ainda que este tenha seu domínio de qualquer forma transferido a terceiro.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

APRESENTAR SEMPRE:

– **Contrato de Locação em original** em duas vias, com firma reconhecida dos contratantes e assinatura de duas testemunhas (Art. 221, II DA LRP, Arts. 264 do Código de Normas da CGJ-BA) – Vide Modelos de Requerimento;

– Deverá conter, **cláusula expressa de vigência** no caso de alienação do imóvel e consignará, também, o seu valor, a renda, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento, bem como pena convencional.

Contudo, caso queira apenas averbar para fins de exercício do **direito de preferência**, deverá apresentar além do contrato de locação, requerimento com tal pedido com firma reconhecida do interessado.;

– Certidão de Dados Cadastrais do imóvel – PMS atualizada, disponível em <https://www2.sefaz.salvador.ba.gov.br/servico/certidao-dados-cadastrais>.

APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

– **Firma reconhecida em outra cidade ou estado**, deverá reconhecer sinal público;

– **Requerimento para Saneamento de Matrícula** (Arts. 440 – Prov. Nº 195 do CNJ, de 03/06/2025)

ATENÇÃO

1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente e protocolados por meio da Central Eletrônica (<https://registradores.onr.org.br/>).

2 - Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente análise do título protocolado.

CUSTAS CARTORÁRIAS

Segue abaixo, a lista de todos os atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Custas (Tabela III – REGISTRO DE IMÓVEIS), anexas à Lei Estadual 12.373/2011, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em: <https://www.7risalvador.com.br/tabela-custas>

Item	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
VIII	Prenotação	Prenotação (Nota I-24 da Tabela de Custas)
I	Registro (complementar)	Contrato de locação (Somatório do aluguel do total de meses, com teto não superior a um ano) - (vide Nota I-12 da Tabela de Custas)
	<u>e/ou</u>	
III	Averbação	Direito de Preferência
Em ALGUNS casos:		
VII	Certidão	Certidão de inteiro teor (caso solicitado)

Notas explicativas:

- 1- O DAJE para o registro ou averbação, será complementar ao DAJE de Prenotação e emitido após a análise do título protocolado;
- 2- O valor da prenotação será abatido das taxas dos atos a serem praticados se o título prenotado não puder ser registrado/averbado ou o apresentante desistir do serviço, o cartório fará jus à taxa de prenotação.

ATENÇÃO

1 - Esta Tabela de Custas procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente análise do título protocolado.