

## Locação

A locação de imóvel é contrato pelo qual uma pessoa dá a outra, em caráter temporário, o uso e gozo de imóvel, mediante remuneração (aluguel). Para existência do contrato de locação basta apenas que a pessoa, individual ou jurídica, esteja na posse direta do imóvel, de forma a poder cedê-lo ao locatário, garantindo-lhe o uso e gozo pacíficos, dispensável condição de titular de domínio. Locador, assim, pode ser o proprietário, o usufrutuário, os pais, como administradores legais dos filhos, o mandatário, o espólio entre outros. O acesso do contrato de locação ao Registro de Imóveis, no sistema vigente, tem tríplice finalidade:

1. a) assegurar a vigência do contrato em caso de alienação;
2. b) outorgar possibilidade de adjudicação compulsória decorrente do direito de preferência do locatário em caso de alienação onerosa do imóvel;
3. c) publicizar caução de imóvel dado em garantia ao cumprimento das obrigações assumidas.

Previsão Legal: artigos 118 e 565 e ss. do Código Civil; Lei n. 8.245/1991; Lei n. 7.433/1985; Decreto 93.240/1986; artigos 167, 176, 221 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 47 da Lei n. 8.212/1991; artigos 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; artigos 19 e 29 da Lei n. 12.651/2012.

### 49.1 FORMA DE COBRANÇA:

EMOLUMENTOS: Taxa Judiciária; Prenotação (Item 74); Buscas (Item 80, IX e Nota 13<sup>a</sup>), por imóvel; Registro com valor declarado (Item 76) – Locação (vigência)\*\*; Averbação com valor declarado (Item 78, I) – Locação (preferência)\*\*; Averbação com valor declarado (Item 78, I) – Caução locatícia\*\*; Averbações (Item 78), se houver; Abertura de matrícula (Item 75) – por matrícula aberta, se houver; ISS – 5% sobre o valor de cada item. Observação: todos os itens se referem ao Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

\*\* A base de cálculo no registro de contrato de locação com prazo determinado será o valor da soma dos alugueres mensais. Se o prazo for indeterminado tomar-se-á o valor da soma de 12 alugueres mensais. Quando o contrato contiver cláusulas de reajuste considerar-se-á o valor do último aluguel, sem reajuste, multiplicado pelo número de meses.

### 49.2 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

- Escritura Pública, na forma original OU Instrumento Particular, com firma reconhecida de todos que assinam, inclusive de duas testemunhas;

- O título deverá conter os seguintes requisitos: a) qualificação completa de todas as partes (locador(a/es), locatário(a/s), avalista(s), garantidor(a/es), etc.), qual seja: pessoa física nome completo, nacionalidade, profissão, número da carteira de identidade com o órgão expedidor, número do CPF, endereço completo, estado civil, regime de bens, data de casamento e pacto antenupcial se for o caso; pessoa jurídica o nome empresarial, a sede social e o número de inscrição no CNPJ; b) descrição completa do imóvel, exatamente como consta na matrícula, citando, inclusive, o seu número e o cartório competente; c) valor do aluguel; d) índice e periodicidade do reajuste; e) cláusula de vigência, se houver;
- Se for imóvel rural, apresentar: a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; b) Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR; c) Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR\*;
- Certidão Negativa de Débitos Federais em nome do(s) proprietário(s) do imóvel OU se pessoa física, apresentar declaração do(s) proprietário(s) do imóvel, no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, de que não é(são) contribuinte(s) obrigatório(s) do INSS\*;
- Nos casos de instrumento particular, se as partes forem pessoas jurídicas e estas são representadas por administrador/diretor: Contrato Social Consolidado e alterações contratuais posteriores ou o Estatuto Social e Ata de Assembleia de Eleição da Diretoria, acompanhado da certidão simplificada e da certidão de todos os arquivamentos, emitidas pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada;
- Nos casos de instrumento particular, se as partes forem representadas por procurador: cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada.

A apresentação das certidões, declarações e autorizações são dispensadas caso estejam transcritos na escritura pública. Para os instrumentos particulares será sempre necessária a apresentação das certidões, das autorizações e das declarações com firmas reconhecidas, se estas não estiverem contidas no contrato.