

## \* Você sabia?



- A distinção entre o documento registrado no **Registro de Imóveis** é que ele fica restrito à cláusula de vigência\*, enquanto o realizado em **Títulos e Documentos** é mais amplo, outorgando, ao documento, como um todo publicidade *erga omnes*\*\*, inclusive no que se refere à fiança, se esta for o tipo de garantia locatícia.
- A locação pode ser ajustada por qualquer prazo, mas se igual ou superior a dez anos, dependerá da anuência conjugal, e, se ausente, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.
- O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador (o melhor e mais seguro meio de efetivar essa medida é a notificação extrajudicial em Títulos e Documentos), com antecedência mínima de trinta dias.
- A cessão, sublocação ou empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e por escrito do locador.
- Nos casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. Nesses casos, a sub-rogação deverá ser comunicada por escrito ao locador, o qual terá o direito de exigir, no prazo de trinta dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de outro tipo de garantia locatícia prevista na lei.

## 4 Onde registrar?

### CERD – CENTRAL DE REGISTRO DE DOCUMENTOS

Rua do Carmo, 57 / Térreo – Centro  
Rio de Janeiro / RJ

Telefone: (21) 3852-6641  
Site: [www.cerd-rj.com.br](http://www.cerd-rj.com.br)

### DÚVIDAS? ENTRE EM CONTATO COM A GENTE!

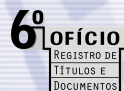
#### 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos

Oficial: Durval Hale  
e-mail: [5rtdrj@mundivox.com.br](mailto:5rtdrj@mundivox.com.br)  
Telefone: (21) 2507-5197

#### 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos

Oficiala: Sônia Maria Andrade dos Santos  
E-mail: [oficiala@6rtd-rj.com.br](mailto:oficiala@6rtd-rj.com.br)  
Telefone: (21) 2233-7878

### APOIO:



Elaboração do Projeto: Sônia Maria Andrade dos Santos  
Ilustrações: Miguel Paiva | Projeto Gráfico: Diego Paiva  
Pesquisa e Revisão de texto: Helena Portella Rapôso

# Registre seus ::: DOCUMENTOS



## CONTRATO DE LOCAÇÃO



VENDA NÃO AUTORIZADA

## 1 O que é?

Contrato de Locação é o documento em que uma pessoa física ou jurídica estabelece as condições para ceder a outra pessoa física ou jurídica, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de um bem móvel ou imóvel, mediante certa remuneração. Deve incluir a identificação do bem, valor, índice de reajuste, vencimento, forma e local de pagamento do aluguel, multas estabelecidas para atrasos e um auto de vistoria descrevendo as condições do bem, ao ser entregue ao locatário, para que ele o devolva ao locador nas mesmas condições em que o recebeu.

Pela legislação brasileira – mais exatamente pela Lei Federal 8.245, que regula a locação de imóveis urbanos –, o proprietário (ou locador) tem o direito de exigir do inquilino (ou locatário) uma garantia, que pode ser: uma caução, em bens ou dinheiro, equivalente a até três meses de aluguel; uma fiança, na qual a garantia é dada por um fiador indicado pelo locatário; ou um seguro fiança, no qual a garantia é dada por uma seguradora.

O reajuste do aluguel, em geral, tem por base a média da variação dos índices inflacionários do ano em curso. E, caso ocorra alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, poderão ser revistos pelas partes.

## 2 Por que registrar?

O contrato de locação, na verdade, se submete à necessidade de duplo registro: no **Registro de Imóveis** dos contratos de locação que contenham cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada (art. 167, I, 3, da Lei n.6.015/73) e no **Registro de Títulos e Documentos** dos contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto no art. 167, I, n.3, para surtir efeitos em relação a terceiros.

## 3 Como registrar?



### 1º PASSO:

As partes devem elaborar o contrato e definir as cláusulas do mesmo;



### 2º PASSO:

O contrato deve ser assinado pelas partes e por mais duas testemunhas. Tire, no mínimo, uma cópia do contrato, que ficará arquivada no Ofício;



### 3º PASSO:

Leve o contrato original e a (s) cópia (as) à Central de Registro de Documentos (CERD) e entregue-os no Setor de Atendimento;



### 4º PASSO:

Pague o registro de acordo com a tabela de emolumentos editada pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro;



### 5º PASSO:

O documento é enviado a um dos seis Ofícios, onde será carimbado, selado, assinado e arquivado em microfilme e/ou DVD;



### 6º PASSO:

Retire seu contrato, no Setor de Devolução, devidamente registrado. Ele estará disponível em, no máximo, 24 horas úteis.

\*É a cláusula, geralmente inserta nos contratos de locação, segundo a qual, na hipótese de venda do imóvel objeto da locação, deverá o adquirente respeitar o contrato de locação, não podendo exercer o direito potestativo da denúncia vazia. \*\*em relação a todos/ a respeito de todos.