



CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO

Art. 167, I, 3 e art. 167, II, 16 da Lei nº 6.015/73

Documentos a serem apresentados:

- Uma via do contrato com firma reconhecida por autenticidade de todos que assinam o contrato (contratantes e testemunhas). As testemunhas podem ter as firmas por semelhança ou autenticidade. (art. 649, §5º da Lei nº 6.015/73).

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, deverão ser respeitados. (Art. 8 da Lei 8.245/91 e Art. 575 e 576 Código Civil)

Direito de Preferência: os contratos que não possuem a cláusula de vigência são averbados para resguardar o exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel locado. (Art. 27, Lei 8.245/91)

Obs.: Para substituir o futuro distrato da locação, sugere-se incluir no contrato com prazo determinado uma cláusula estipulando o seguinte:

"Este instrumento servirá de base para a efetivação da averbação de cancelamento/distrato da locação, desde que o prazo estabelecido esteja vencido e não tenha ocorrido a prorrogação. Para tanto, o locador requererá a averbação e declarará, sob as penas da lei, não ter havido prorrogação."

Alternativamente, poderá o contrato prever cláusula de mandato à termo através da qual o locatário deixa autorizado o locador a requerer a averbação de cancelamento/distrato da locação uma vez expirado o prazo de vencimento.

Sugestão:

"Por este instrumento o locatário constitui como seu procurador o locador para fins de requerer a averbação de cancelamento/distrato da locação, mas somente após expirado o prazo de vencimento."