

JUNTADA

Em **23 de maio de 2016**, junto a estes autos:

- a petição
 - o ofício
 - a carta precatória
 - o aviso de recebimento
 - o comprovante de depósito judicial
 - o mandado de levantamento judicial
 - o mandado
 - o laudo pericial
 - a carta devolvida
 - o edital
 - as peças do agravo de instrumento
- que segue(m).

Eu, , escrevente, subscrevi.

Edilên Manoel Ribeiro OAB/06 P 252.670

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAUÁ - DO ESTADO DE SÃO PAULO - SP

J. Cr.

Mauá, 20/05/16

PROCESSO Nº 0011976-33.2000.8.26.0348 (9348.01/2000.011976)

ELENA MARIA DO NASCIMENTO, já qualificada, por seu procurador, que esta subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência nos autos desta **AÇÃO**, processo em epígrafe, **expor e requerer o que segue**:

A Conclusão Final do Laudo da Perícia Técnica Grafotécnica anexo, assim foi exarada:

(...)

“ Após um minucioso estudo dos lançamentos enviados (lançamento questionado e 02 lançamento padrão de confronto) com base nas informações prestadas pelo solicitante, esta **PERÍCIA GRAFOTÉCNICA**, teve como objetivo avaliar os lançamentos caligráficos da Sra. **ELENA MARIA DO NASCIMENTO**, assinados em Contrato de locação de imóvel datada de 01 de setembro de 1999. Com base em todo o estudo desenvolvido, quando da comparação entre o lançamento questionado e o lançamento padrão de confronto, a conclusão é de que foram observados pontos **DIVERGENTES** entre os lançamentos, como verificado no corpo deste relatório.”

(...) grifamos

[Assinatura]

Diante desta conclusão ficou configurado que a assinatura inserida no Contrato de Locação que deu origem ao presente Processo de Execução **não foi aposta pela Executada qualificada indevidamente de Fiadora.**

ORA, HAVENDO RECONHECIMENTO DE QUE A EXECUTADA NÃO ASSINOU O CONTRATO DE LOCAÇÃO CUJA OBRIGAÇÃO É RECLAMADA, VEZ QUE FIRMADO POR PESSOA ESTRANHA, A FALSIDADE AFASTA A OBRIGAÇÃO EIS QUE CONTAMINA TODO O ATO JURÍDICO.

Com a exibição dos documentos originais, o exame grafotécnico elaborado pelo perito concluiu que a assinatura que consta no Contrato de Locação atribuída a Executada revela inequivocamente uma flagrante inidentificação

É cediço que o contrato é a fonte das obrigações cuja validade deve atender os pressupostos do artigo 104, sob pena de ser declarado nulo consoante determinam os artigos 166 e 167, todos do Código Civil.

No caso em tela, havendo reconhecimento que a Executada não firmou o Contrato de Locação cuja obrigação é reclamada na prefacial porque firmado por pessoa estranha, a falsidade afasta a obrigação porque, repita-se, contamina todo o ato jurídico.

O acervo probatório coligido nos autos é suficiente em demonstrar a inexistência de relação "ex locato" entre as partes.



A jurisprudência de nosso Tribunais é unânime em afirmar que é impossível a constrição do patrimônio de terceiro de boa fé que não participou da relação contratual. Quando alegado a falsificação mister se faz perícia grafotécnica, como é o caso dos presentes autos, que comprovou que a Executada, repita-se, não assinou o Contrato de Locação, logo, a Execução foi fundada na existência de **NULIDADE ABSOLUTA, de pleno direito.**

Com efeito, a **NULIDADE** se encontra abraçada pelo dispositivo processual mencionado, uma vez que o contrato de locação firmado entre as partes pode não produzir nenhum efeito, se reconhecida a nulidade absoluta da assinatura aposta pela Executada na qualidade de fiadora, caracterizando-se a inexistência do ato.

É que a doutrina clássica ensina que a **nulidade absoluta é imprescritível.** O fundamento em que se apoia é que o tempo não tem o condão de dar eficácia a um ato proibido por lei: quod nullum est nullo lapsu temporis convalescere potest. O ato fica em estado de vulnerabilidade constante, admitindo ataque a qualquer tempo.

Pede “vênia” para reproduzir:

FIANÇA - ASSINATURA FALSA - BOA-FÉ - IRRELEVÂNCIA.

- **Constatando a falsidade da assinatura lançada no contrato de locação, são inexigíveis as obrigações dele decorrentes, por inexistir manifestação de vontade, sendo irrelevante, no caso, a boa-fé do locador.**

- **Apelação não provida. (Apelação Cível n. 2.0000.00. 437.091-6, Rel. Des. Alberto Aluizio Pacheco Andrade, DJ 11.12-2004) (grifamos)**



EMBARGOS À EXECUÇÃO TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONTRATO DE LOCAÇÃO FIADOR ASSINATURA FALSIFICADA RECONHECIDA POR PERÍCIA GRAFOTÉCNICA AFASTAMENTO DA OBRIGAÇÃO. Havendo reconhecimento de que os fiadores não firmaram o negócio jurídico cuja obrigação é reclamada porque firmado por pessoa estranha, a falsidade afasta a obrigação porque contamina todo o ato jurídico. (Apelação Cível n. 140194720108260006 SP 0014019-47.2010.8.26.0006, Rel. Clovis Castelo, 35ª Câmara de Direito Privado, TJSP, DJ 06-08-2012 (grifamos))

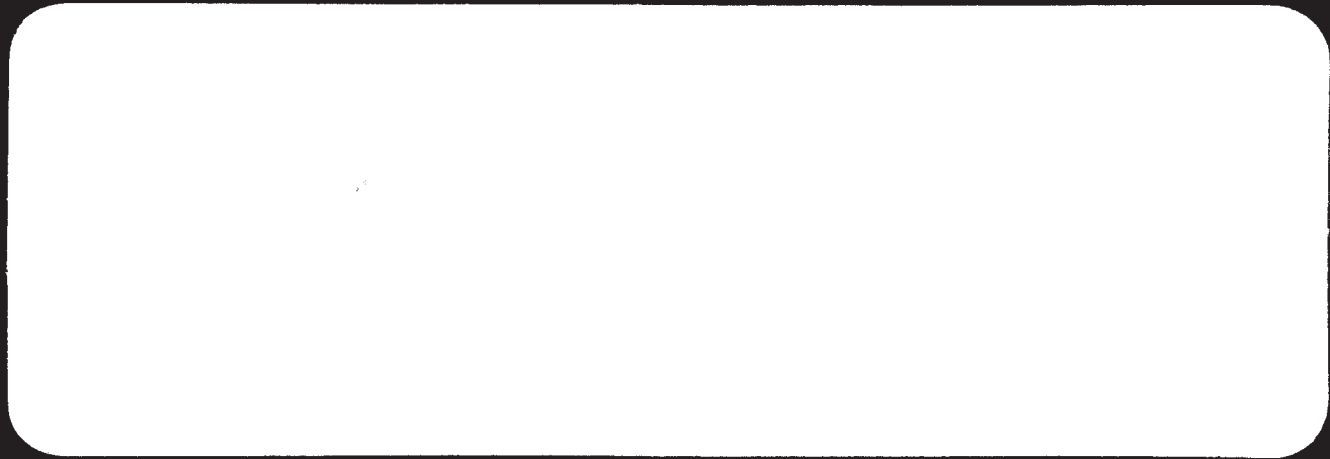
Em assim sendo, requer seja declarada **A INEXIGIBILIDADE DO DÉBITO, CANCELAMENTO DA PENHORA DO IMÓVEL**, com a conseqüente **EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO, COM JULGAMENTO DO MÉRITO** nos termos do art. 269, I do CPC.

*Termos em que,
Pede deferimento.*

Santo André, 20 de maio de 2016.


ODILON MANOEL RIBEIRO
Adv. OAB/SP. 252.670

01212
100
20



núcleo de perícias

9690

Parecer Técnico

Estudo Grafotécnico

RPT
8679-16

Data
05/05/2016

Solicitante:

ODILON MANOEL RIBEIRO - ADVOGADOS

Definição:

Realização de perícia com finalidade de determinar a autenticidade e a autoria de escritas de fidedignidade e legitimidade controvertidas.

A análise se efetua por comparação de letras e da grafia. Trata-se de um estudo científico e reconhecidamente eficaz.

Objetivo:

Através de análises técnicas de grafotécnica avaliar se os lançamentos caligráficos apostos em contrato de locação de imóvel datado de 01 de setembro de 1999 (juntados ao processo de nº 2080.304.64.2014.8.26.0000), onde a senhora **Elena Maria do Nascimento** figura como fiadora, pertencem a seu punho caligráfico.

909-A

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Com base nas informações prestadas pelo solicitante, esta PERÍCIA GRAFOTÉCNICA tem como objetivo avaliar o lançamento caligráfico, o do Sra. **ELENA MARIA DO NASCIMENTO** aposto em contrato de locação de imóvel, onde a mesma aparece como fiadora e nega ser de sua autoria o referido lançamento caligráfico.

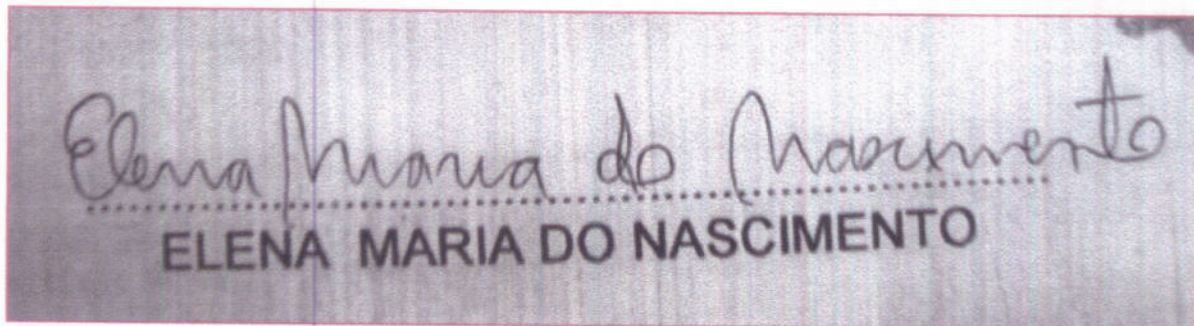
Para o desenvolvimento deste estudo grafotécnico nos foi apresentado os seguintes documentos:

a) Documento questionado:

Lançamento caligráfico da Sra. Elena Maria do Nascimento em Contrato de locação de imóvel. (Figura 01).

Abaixo os LANÇAMENTOS CALIGRÁFICOS CONTESTADOS

Figura 01

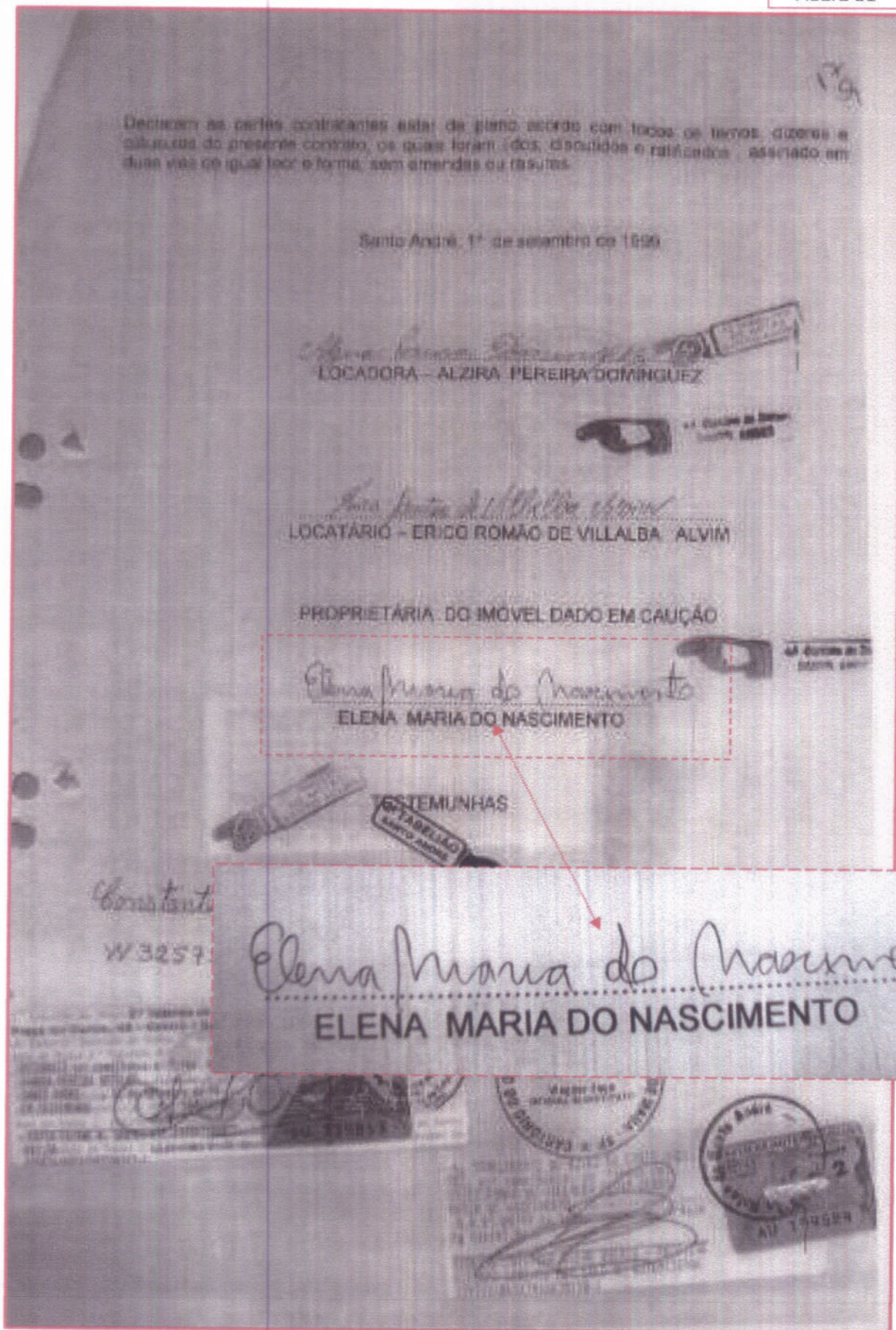


O lançamento caligráfico contestado acima (figura 01), supostamente seria da Sra. **Elena Maria do Nascimento**.

970
10

Contrato de Locação – folha contendo o lançamento questionado

Figura 01



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ZANERATO, liberado nos autos em 31/05/2019 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011976-33.2000.8.26.0348 e código 243D151.

970-A
10

b) Documentos de confronto:

1. Lançamento caligráfico (assinatura) da Sra. Elena Maria do Nascimento aposto em documento R.G. (figura 02)

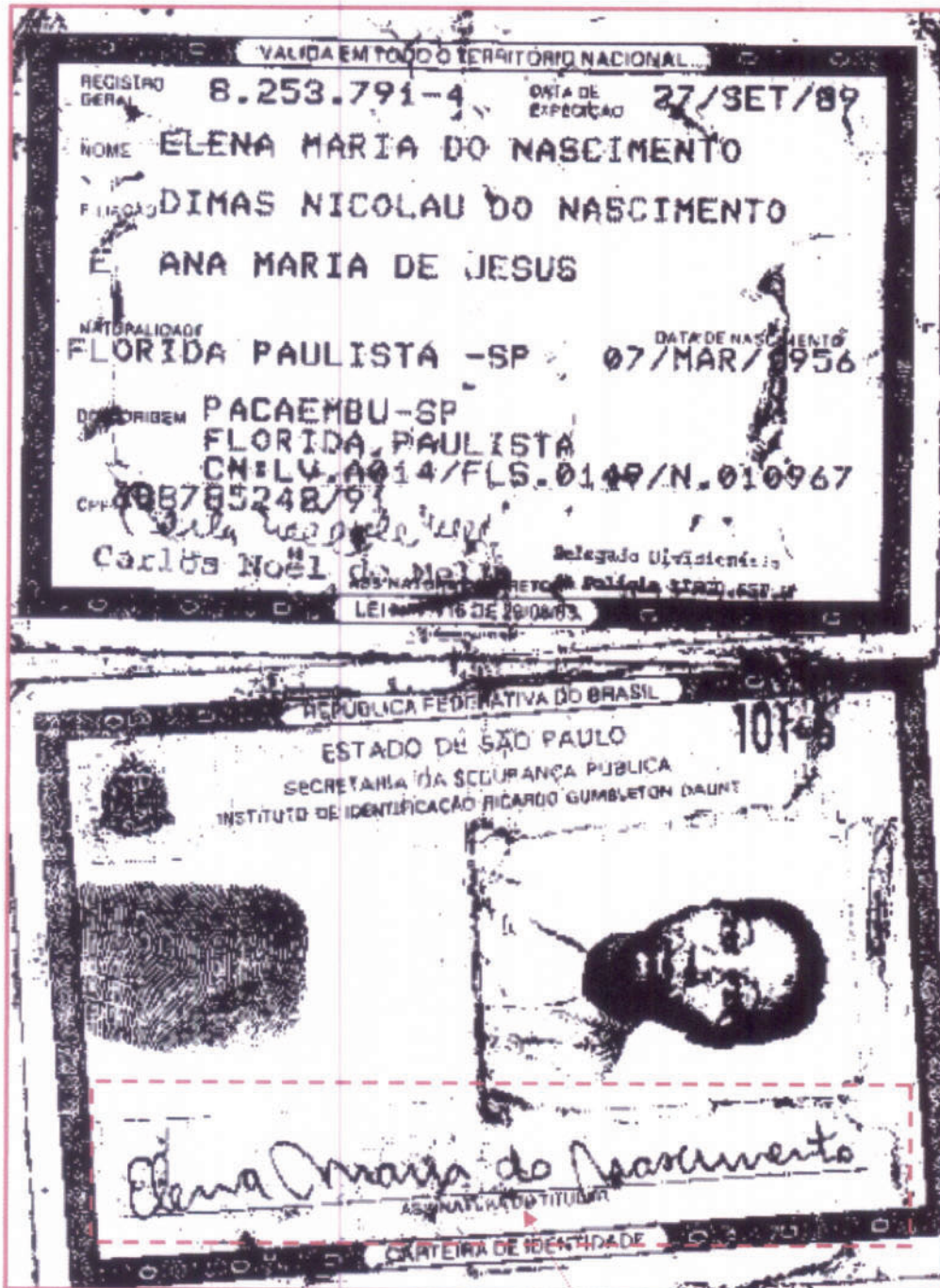
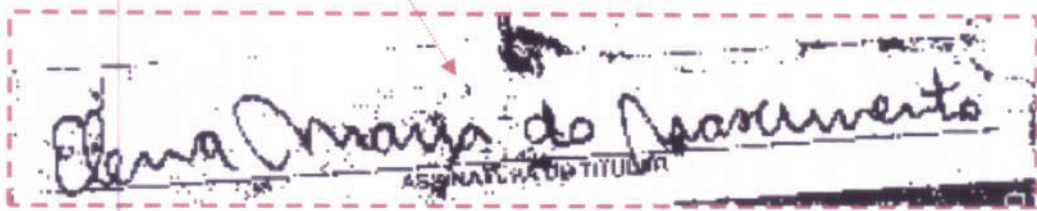


Figura 02

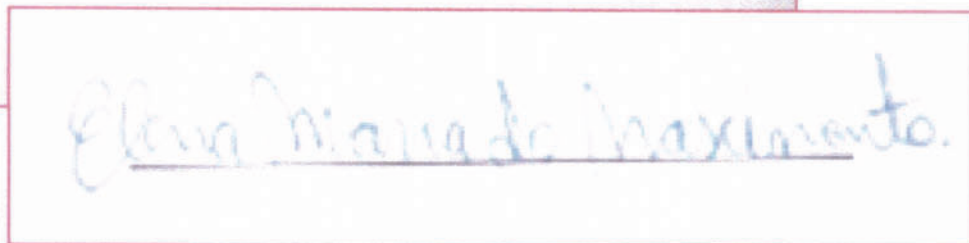
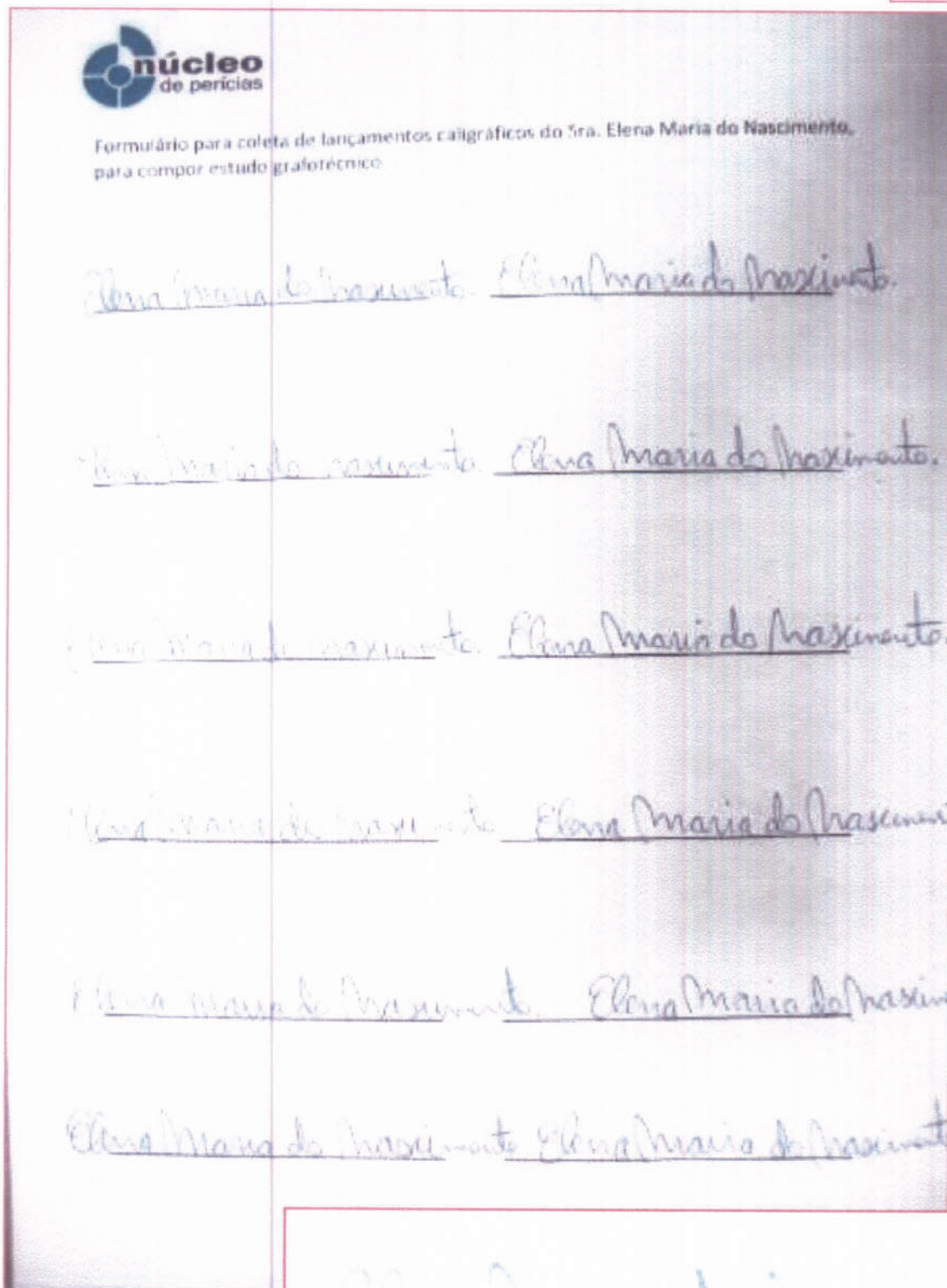


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ZANERATO, liberado nos autos em 31/05/2019 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011976-33.2000.8.26.0348 e código 243D151.

171
0176

2- Coleta de assinatura da Sra. Elena Maria do Nascimento em 03/05/2016.

Figura 03



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ZANERATO, liberado nos autos em 31/05/2019 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011976-33.2000.8.26.0348 e código 243D151.



2. METODOLOGIA CIENTÍFICA UTILIZADA NO ESTUDO

Como metodologia de análise, o relator digitalizou todos os lançamentos gráficos apresentados e de interesse pericial, ou seja, as assinaturas presentes no documento questionado e nos documentos adotados como padrão de confronto e com isso fazendo as devidas ampliações e aplicando técnicas específicas periciais e software para ressaltar os pontos de interesse pericial.

O estudo grafotécnico compreenderá a avaliação dos pontos de análise visando avaliar a convergência ou divergência entre o documento questionado e o adotado como padrão de confronto.

Neste estudo usaremos as seguintes terminologias grafotécnicas como meio de análises:

- **FORMAÇÃO DO LANÇAMENTO CALIGRÁFICO** – Todo início de um traço ou letra, principalmente, do início de nomes.
- **HÁBITOS GRÁFICOS** – Refere-se a qualquer hábito colocado pelo escritor no momento em que executa um lançamento caligráfico. Ou seja: pontos, acentos, dois pontos, três pontos, etc.
- **COMPORTAMENTO DE PAUTA** – Quando o lançamento caligráfico pode estar em cima da pauta (tangente), acima da pauta (superior) ou abaixo da pauta (inferior).
- **VALORES ANGULARES** – É o grafismo com traços e quando terminam em ângulos.
- **VALORES CURVILÍNEOS** – É o grafismo com traços em curvas, que normalmente possui letras arredondadas.
- **ATAQUE** - É a parte inicial dos escritos.
- **REMATE** – É a parte final da escrita (assinatura)
- **MOMENTOS GRÁFICOS** – É quando o escritor necessita efetuar uma parada em seu lançamento caligráfico, retirando o instrumento (caneta, lápis) do suporte (papel) e colocando novamente para continuar o lançamento.
- **FORMAÇÃO CALIGRÁFICA** – Todo traço ou formação de letras, principalmente, na formação de nomes.

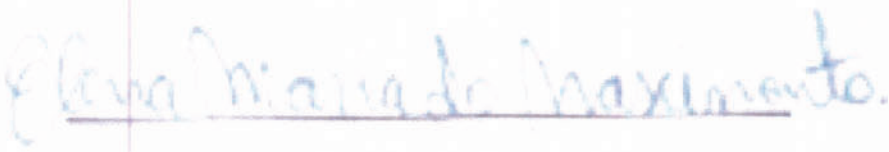
3. DOCUMENTO PADRÃO DE CONFRONTO

De início avaliaremos o lançamento caligráfico que nos foi enviado para padrão de confronto, ou seja, os lançamentos caligráficos de acordo com a figura 02 e figura 03 visando avaliar se as mesmas possuem a compatibilidade gráfica necessária para este estudo.

Posteriormente a esta avaliação e definido o lançamento caligráfico para ser utilizado nas avaliações grafotécnicas, o mesmo será utilizado quando da comparação com a peça questionada em Contrato de locação de Imóvel (figura 01).

Desta forma fica estabelecido o lançamento da figura 03 (lançamentos coletados em 03/05/2016) como padrão de confronto onde consta a assinatura da senhora Elena Maria do Nascimento.

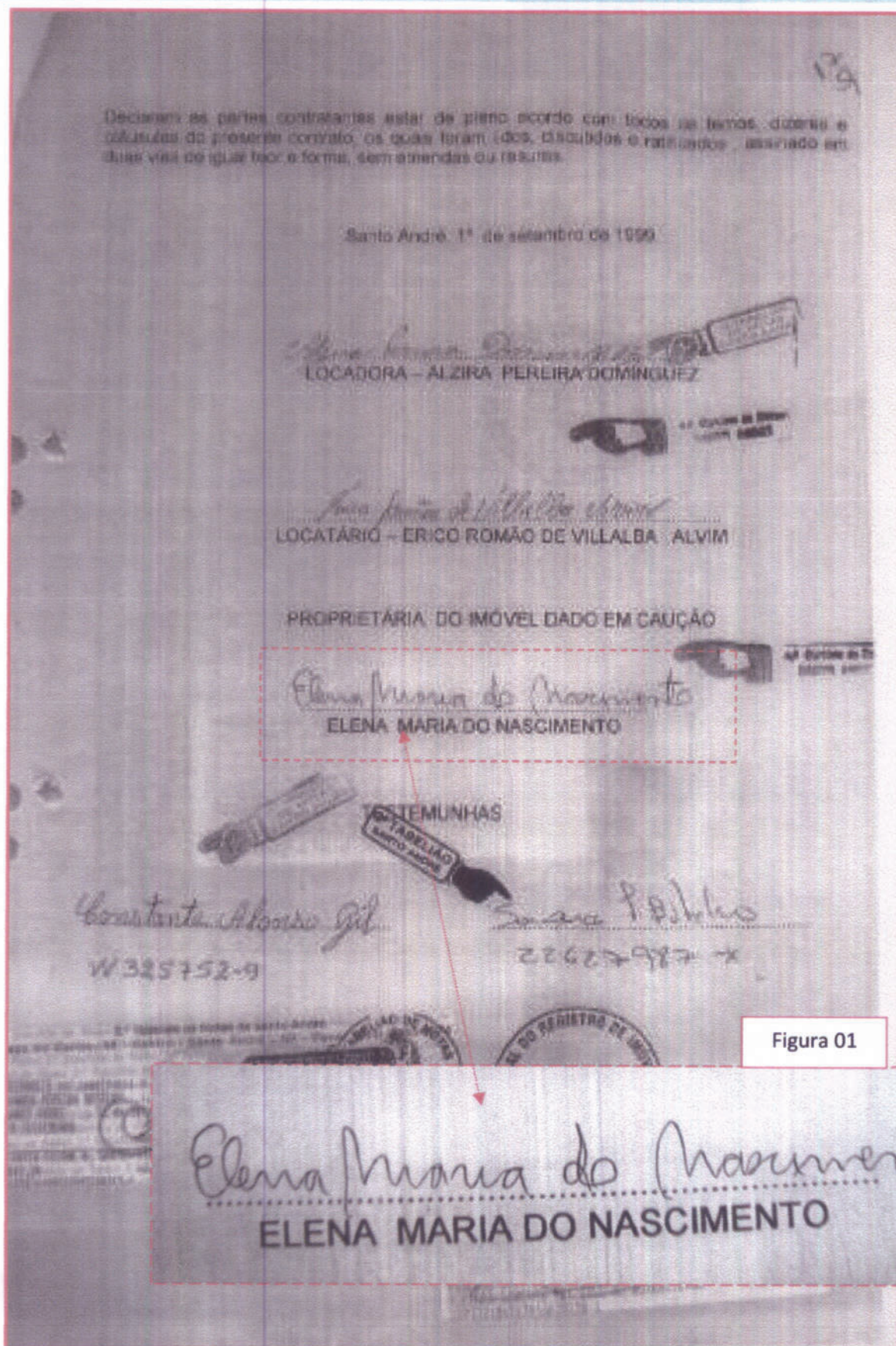
Figura 03



Elena Maria do Nascimento.

913
10

4. DOCUMENTO QUESTIONADO

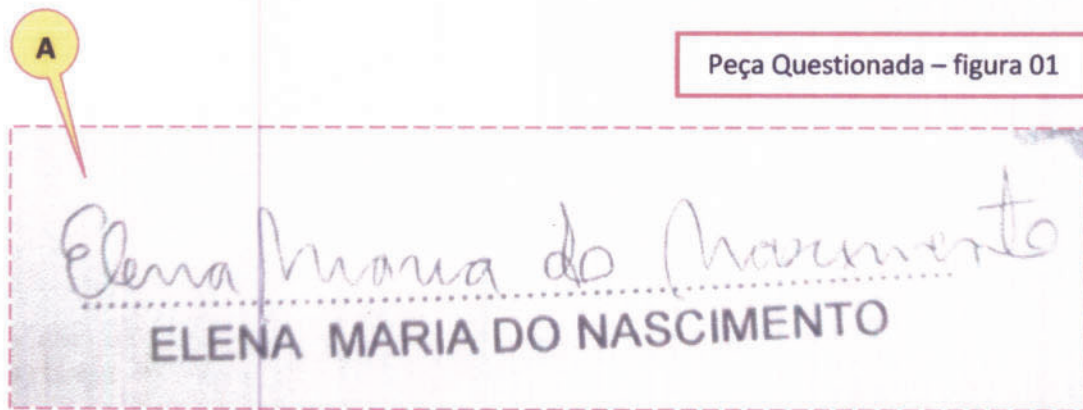


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ZANERATO, liberado nos autos em 31/05/2019 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011976-33.2000.8.26.0348 e código 243D151.

5. ANÁLISE PERICIAL

FORMAÇÃO DO LANÇAMENTO CALIGRÁFICO

- **FORMAÇÃO DO LANÇAMENTO CALIGRÁFICO** – Todo início de um traço ou letra, principalmente, do início de nomes.

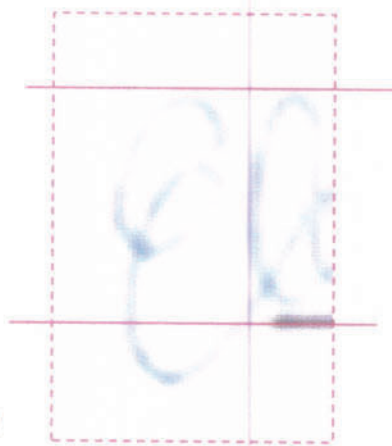
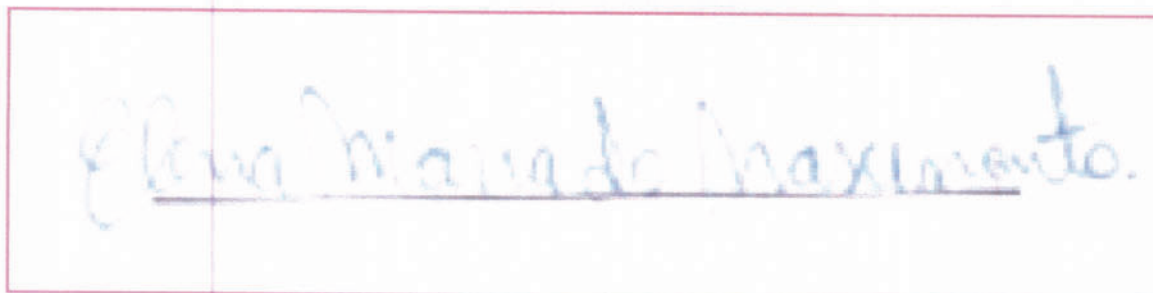


Ao iniciar a formação do lançamento caligráfico na peça questionada (figura 01), conferimos pela análise, que no início do lançamento a primeira letra em caixa alta (maiúscula) é mais alta do que a letra na sequência ("l") em caixa baixa (minúscula). Outro detalhe é a parte mediana da letra "E" (forma elíptica) que fica bem no meio da letra. Ao dar início a formação da letra "E" o autor não ultrapassa a linha de base.

A característica da escrita é em **evolução**, ou seja, o lançamento tem uma harmonia entre pressão e evolução sem alteração do traçado.

975
50

Padrão de Confronto – Figura 03



Em análise a formação do lançamento caligráfico, na amostra padrão de confronto, verificamos que ao iniciar o lançamento a letra "E" em caixa alta (maiúscula) está na mesma altura da segunda letra "l", que está em caixa baixa. Ao iniciar o lançamento o autor ultrapassa a linha base.

A característica da escrita é de **evolução**.

Relativo à **formação do lançamento caligráfico** quando comparado o lançamento questionado da figura 01, com o lançamento padrão de confronto da figura 03, verificamos pontos de divergência neste quesito. O início do lançamento na peça questionada a letra "E" é maior do que a segunda letra, inverso ao lançamento padrão de confronto, ou detalhe é que enquanto que na peça questionada o lançamento não ultrapassa a linha de base enquanto que na peça padrão de confronto a linha é ultrapassada.

Desta forma diante do que foi analisado entre os dois lançamentos neste quesito (formação do lançamento caligráfico) verificamos predominância de itens **DIVERGENTES**.

970
20

HÁBITOS GRÁFICOS

- **HÁBITOS GRÁFICOS** – Refere-se a qualquer hábito colocado pelo escritor no momento em que executa um lançamento caligráfico. Ou seja: pontos, acentos, dois pontos, três pontos, etc.

Peça Questionada Figura 01

Elena Maria do Nascimento
ELENA MARIA DO NASCIMENTO

Peça padrão de confronto Figura 03

Elena Maria do Nascimento.

Em relação a **Hábitos Gráficos**, quando comparamos o lançamento questionado figura 01 com o lançamento padrão de confronto figura 03, verificamos que no lançamento questionado não apresenta nenhum hábito gráfico, os traços são limpos sem pontos ou traços que denotem uma hábito. Em contrapartida na peça padrão de confronto verificamos três (03) hábitos gráficos, conforme marcadores "A" pinfo na letra "i", marcador "B" pin go na letra "l" e marcador "C" ponto final.

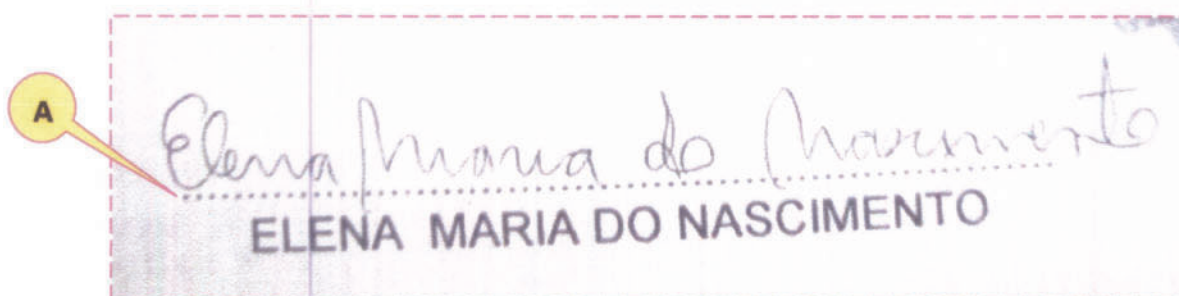
Diante do que foi analisado no quesito **Hábito Gráfico**, verificamos uma **DIVERGÊNCIA** entre os lançamentos da peça questionada, figura 01 e peça padrão de confronto, figura 03.

977
10

COMPORTAMENTO DE PAUTA

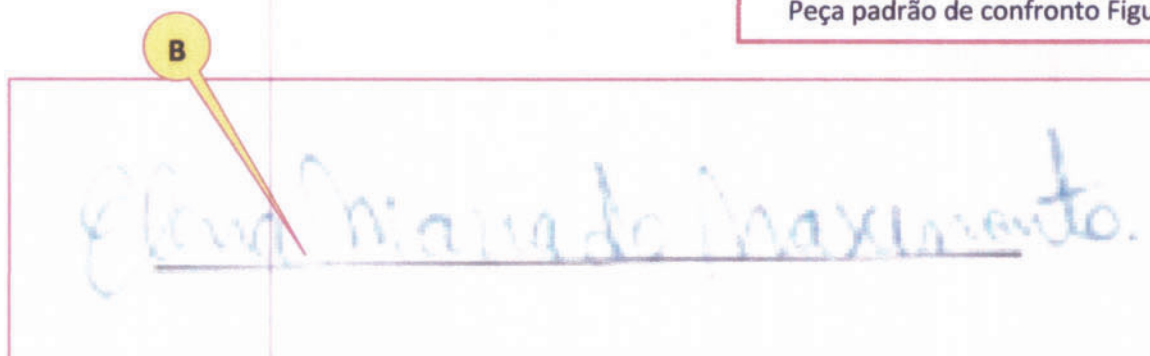
- **COMPORTAMENTO DE PAUTA** – Quando o lançamento caligráfico pode estar em cima da pauta (tangente), acima da pauta (superior) ou abaixo da pauta (inferior).

Peça Questionada Figura 01



Em relação ao comportamento de pauta, conferimos no lançamento questionado acima da figura 01, que o comportamento se encaixa perfeitamente no comportamento ligeiramente **superior** (marcador "A"), ou seja, a base do lançamento está em um nível superior a pauta.

Peça padrão de confronto Figura 03



Na análise do lançamento padrão de confronto da figura 03, em relação ao comportamento de pauta verificou se que o lançamento é **tangente** (marcador "B"), ou seja, o lançamento fica sobre a pauta.

Desta forma na comparação de comportamento de pauta, entre o lançamento questionado, figura 01 e o lançamento padrão de confronto figura 03, o resultado é ligeiramente **DIVERGENTE**.

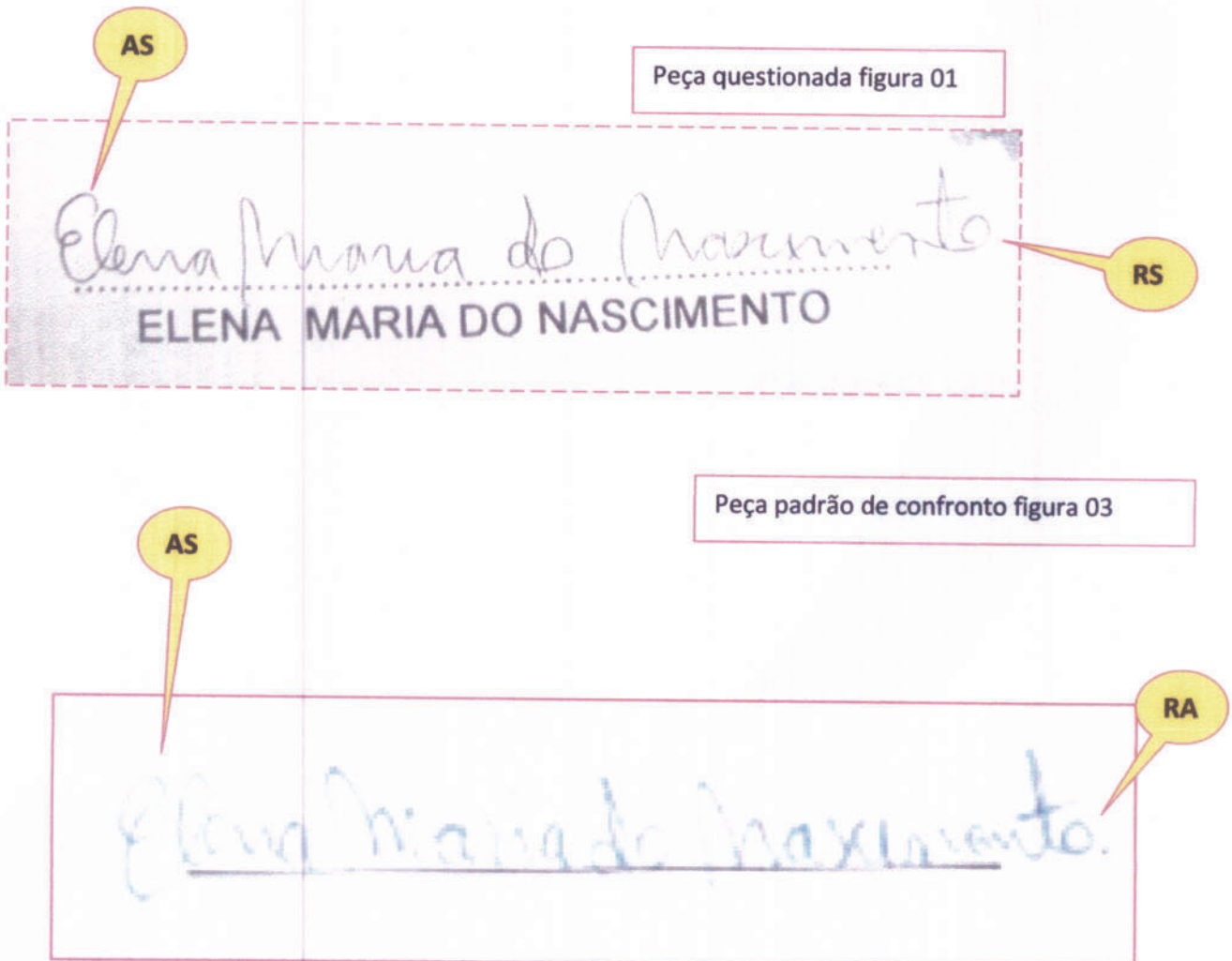
978
10

ATAQUES E REMATES

- **ATAQUE** - É a parte inicial da escrita. (Apoiado – Sem apoio – Infinito)
- **REMATE** – É a parte final da escrita. (Apoiado – Sem apoio – Fuga)

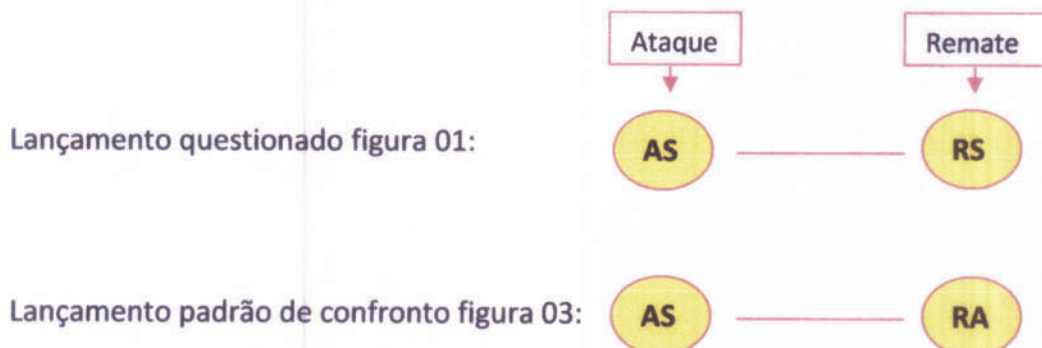
Utilizaremos os seguintes critérios:

AA	Ataque Apoiado	RA	Remate Apoiado
AS	Ataque Sem apoio	RS	Remate Sem Apoio
AI	Ataque Infinito	RF	Remate em Fuga



979
10

De acordo com o critério adotado obtivemos a seguinte sequência:



De acordo com as análises acima, o lançamento questionado da figura 01, começou com **ataque sem apoio**, ou seja, pressão e progressão exercidas simultaneamente, e **remate sem apoio**, ou seja, termina com pressão e progressão simultâneas.

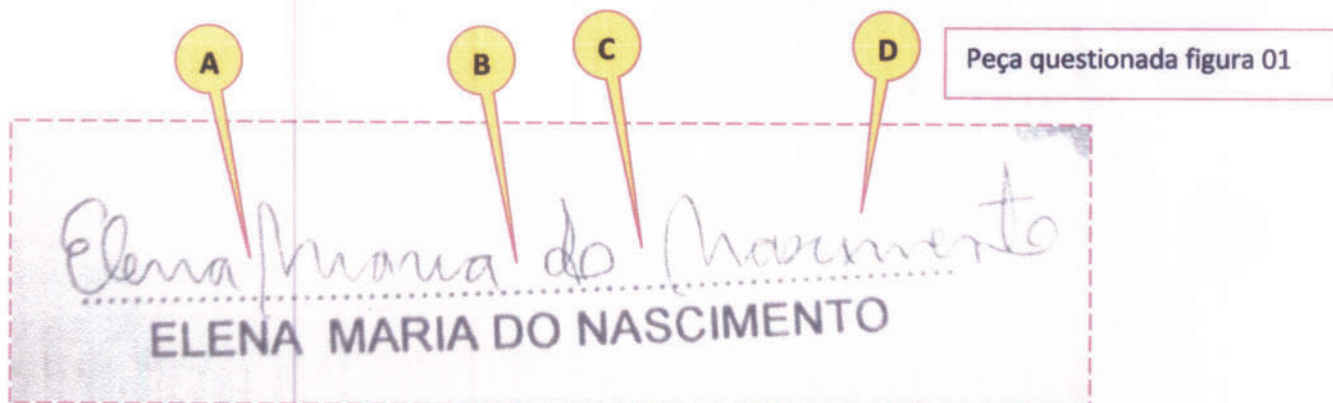
Na comparação com o lançamento padrão de confronto, figura 03, verificamos **divergência** na comparação de Remate, no lançamento questionado a característica é de remate **sem apoio** e na padrão de confronto é **remate apoiado**.

Diante do analisado no quesito ataque e remate o resultado entre as análises comparativas das peças questionadas da figura 01 e com a peça padrão de confronto da figura 03 verificamos ligeira **DIVERGÊNCIA**.

980
10

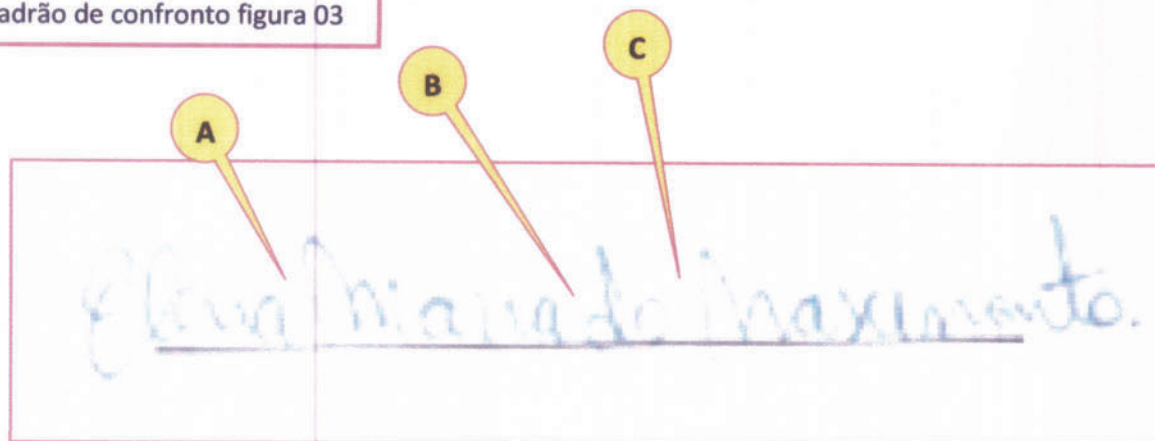
MOMENTO GRÁFICO

- **MOMENTOS GRÁFICOS** – É quando o escritor necessita efetuar uma parada em seu lançamento caligráfico, retirando o instrumento (caneta) do suporte (documento) e colocando novamente para continuar o lançamento.



Na análise do lançamento questionado figura 01, percebe-se que o autor efetua dois momentos gráficos, o primeiro logo após o lançamento da letra "s" (marcador "A"), e o segundo momento no corte (traço na vertical) da letra da segunda parte do lançamento (marcador "B").

Peça padrão de confronto figura 03



Na análise do lançamento padrão de confronto figura 03, percebe-se que o autor efetua três momentos gráficos, mas somente este no lançamento dos nomes, enquanto que na peça questionada observamos uma parada a mais, quatro, entre as letras "i" e "m" do último nome. Neste quesito observamos uma ligeira **DIVERGÊNCIA**.

981
20

6. CONCLUSÃO

Após um minucioso estudo dos lançamentos enviados (lançamento questionado e 02 lançamento padrão de confronto) com base nas informações prestadas pelo solicitante, esta PERÍCIA GRAFOTÉCNICA, teve como objetivo avaliar os lançamentos caligráficos da Sra. ELENA MARIA DO NASCIMENTO, assinados em Contrato de locação de imóvel datada de 01 de setembro de 1999.

Com base em todo o estudo desenvolvido, quando da comparação entre o lançamento questionado e o lançamento padrão de confronto, a conclusão é de que foram observados pontos **DIVERGENTES** entre os lançamentos, como verificado no corpo deste relatório.

Vale ressaltar que esta conclusão está pautada nos documentos enviados pelo solicitante e que faz parte integral deste parecer técnico.



7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O parecer técnico foi elaborado em dezessete (17) páginas devidamente timbradas e somente foi utilizado o anverso da folha padrão A4.

Documento questionado

- ANEXO I: CINCO (05) FOLHAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DATADO DE 01 DE SETEMBRO DE 1999. FOLHAS ESTAS ANEXADAS AO PROCESSO DE Nº 2080.304.64.2014.8.26.0000

Documentos de confronto:

- ANEXO II: LANÇAMENTO CALIGRÁFICO DA SRA. ELENA MARIA DO NASCIMENTO EM DOCUMENTO R.G.
- ANEXO III: LANÇAMENTO CALIGRÁFICO DA SRA. ELENA MARIA DO NASCIMENTO COLETADO EM 03-05-2016.

Abaixo assina o responsável técnico e relator deste parecer.



Márcio Montesani

CREA-SP 05055349490

São Paulo, 05 de maio de 2.016


ANEXOS

Análise Grafotécnica

RPT- 8679-16



Anexo I



CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação, que se rege pelos artigos da Lei nº 8.245/91, os abaixo assinados,

I - DAS PARTES

ALZIRA PEREIRA DOMINGUEZ, brasileira, viúva, proprietária, residente na Rua Monte Cassinos, nº 120, apto. 122, Santo André, CPF/MF nº 079.867.448/20 Rg. nº 3.224.445 SSP/SP, doravante denominada **LOCADORA**,
e de outro lado,
ERICO ROMÃO DE VILLALBA ALVIM, brasileiro, solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Rio Verde 290, Jardim Riviera, Santo André, CPF/MF. 067.480.778/09, Rg. nº 12.810.724 SSP/SP, doravante denominado **LOCATÁRIO**.

ficam justos e contratados nos seguintes termos e condições a que mutuamente se obrigam:

II - DO OBJETO DA LOCAÇÃO E DO PRAZO

A **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do imóvel situado à Rua Presidente Carlos de Campos nº 21 apto.31, município de Santo André, S.P., e através deste contrato arrenda-o ao **LOCATÁRIO**, pelo prazo de 30 meses, com início a 1º de setembro de 1999 e término em 31 de março 2.002, data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a restituí-lo completamente vazio de pessoas e bens, e em perfeito estado de conservação e limpeza, independentemente de qualquer aviso ou formalidade quer judicial quer extrajudicial.

III - DO VALOR LOCATIVO E REAJUSTES

O aluguel mensal importa em R\$ 500,00 (quinhentos reais) vencendo-se no dia 1º de cada mês vencido. Após essa data, incidirá sobre o valor do aluguel, a multa de 10% (dez por cento), mais correção monetária, juros de 1% ao mês.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Findo o prazo contratual e não havendo acordo entre as partes quanto ao novo valor de aluguel para uma renovação, fica a **LOCADORA** autorizada a corrigir o mesmo, aplicando-se para esse fim, a variação do IGP - M da F.G.V., dos últimos 12 (doze) meses, ou qualquer outro índice permitido por lei, à escolha da **LOCADORA**, e assim, sucessivamente, até que o imóvel seja desocupado e devolvidas as chaves, sem prejuízo do direito da retomada do imóvel, por parte da **LOCADORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O aluguel mensal será reajustado anualmente, segundo índices acima estipulados. O aluguel assim corrigido entrará em vigor imediatamente e vigirá até a correção seguinte, e assim sucessivamente.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Caso haja mudança legal que autorize a correção ou majoração dos aluguéis, durante o período deste contrato, o aluguel mensal estipulado no 3º caput

desta cláusula será reajustado pela menor periodicidade possível, de acordo com os índices oficiais, a serem fixados para a época dos reajustes e sempre sobre o valor atual que o LOCATÁRIO estiver pagando na época da correção.



IV – DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS

Todos os tributos, encargos, prêmios, taxas do seguro contra fogo e, responsabilidade civil, que recaem ou venham a recair sobre o imóvel ora locado, correrão por conta exclusiva do LOCATÁRIO, que os pagará diretamente aos credores, ou à proprietária, através do recibo de aluguel, sempre a critério da LOCADORA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO O resgate de recibos posteriores não significa e nem representa quitação de outras obrigações ou eventuais diferenças estipuladas neste contrato, deixadas de cobrar por qualquer circunstância na época devida.

V – DA SUBLOCAÇÃO, TRANSFERÊNCIA, CESSÃO E DO USO DO IMÓVEL

Não é permitida a transferência deste contrato, no todo ou em partes, e sublocação ou empréstimo do imóvel locado, sem autorização escrita da LOCADORA. O LOCATÁRIO se obriga a usar o imóvel objeto deste contrato, exclusivamente para FINS RESIDENCIAIS.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – No caso de transferência ou cessão consentida da locação por parte da LOCATÁRIA, fica estabelecido que deverá ser pago o valor de 03 alugueres, sob pena de rescisão, de pleno direito, do presente instrumento.

VI – DA CONSERVAÇÃO

O LOCATÁRIO se obriga a

A) manter o imóvel em perfeito estado de conservação, asseio e higiene, bem como todas as instalações e serventias em perfeito funcionamento, para assim o restituir quando finde ou rescindida a locação, conservando o imóvel tal como ora o recebe, sem danos ou faltas, inclusive fechaduras, trincos, vidros, torneiras, chaves, pinturas, instalações sanitárias de água, luz, etc.

B) não modificar a estrutura e divisões do imóvel, salvo mediante consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, sob pena de rescisão, além de pagar a multa adiante estipulada.

C) ficam a cargo do LOCATÁRIO todas as reparações previstas no art. 1206 (Caput e parágrafo único) do Código Civil, sem direito de exigir reembolsos ou exercer retenção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, alínea "b", fica convencionalmente que qualquer benfeitoria, seja útil, necessária ou voluptuária, construção, consertos, reformas ou melhoramentos que o LOCATÁRIO fizer no imóvel locado, correrá por sua própria conta e reverterá, quando finde ou rescindida a locação, em benefício da LOCADORA, sem direito a qualquer reembolso, indenização e/ou retenção.



VII - DOS ENCARGOS DE CONSUMO

O consumo de água, luz, gás, telefone, etc., qualquer que seja a sua forma de cobrança, será sempre de responsabilidade do LOCATÁRIO, que se obriga a pagá-los nas repartições competentes. O LOCATÁRIO é responsável também pelas multas e majorações de impostos, taxas, e demais tributos lançados em nome da LOCADORA sobre o imóvel ora locado, a que der causa, pelo não pagamento dessas tributos nas épocas do vencimento, ou pela retenção e ou extravio dos avisos de lançamentos. Estes, quando do recebimento pelo LOCATÁRIO, deverão ser encaminhados imediatamente e sob protocolo a LOCADORA, ou à sua procuradora, quando houver.

VIII - DA VISTORIA

O LOCATÁRIO desde já faculta à LOCADORA, o direito de examinar ou vistoriar o imóvel locado, sempre que a segunda achar necessário ou conveniente.

IX - DO FORO

Tudo quanto for devido em razão deste contrato, notadamente os alugueres mensais e seus acessórios, será cobrado por ação judicial, aprofundada no fórum da Comarca de Santo André, - SP, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o qual desde já fica eleito pelos contratantes, para que nele se exercitem e cumpram todos os direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento. Em qualquer procedimento judicial a que o LOCATÁRIO der causa, correrão por sua conta, além do principal, todas as custas e despesas oriundas dessa medida, além dos honorários de advogado, a razão de 20% (vinte por cento). Esta porcentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se os valores reclamados forem liquidados extrajudicialmente no escritório do advogado da LOCADORA ou de sua procuradora, para onde os recibos respectivos serão encaminhadas sempre após o dia 1º (primeiro) de cada mês, sem que tenha havido propositura da ação judicial.

X - DA OBRIGAÇÃO

LOCADORA e LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato de locação, em todos os seus termos, cláusulas e condições, tal como aqui se encontram redigidas, incorrendo o contratante que infringir qualquer de suas cláusulas, termos e condições, na obrigação do pagamento integral da multa contratual, que será sempre o valor de 03 (três) alugueres vigentes na ocasião de cada infração, independentemente de qualquer notificação, interpeleção judicial ou extrajudicial. Essa multa será paga quando devida, sempre integral, seja qual for o tempo decorrido da locação. Além da multa, a parte infratora pagará a outra todas as despesas judiciais e extrajudiciais que esta tiver que fazer, inclusive honorários de advogado, consoante estipulado na cláusula acima.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No caso de falta de pagamento de alugueres e ou encargos, ou infração de qualquer obrigação contratual ou legal, fica a LOCADORA, com a faculdade de agir quando lhe parecer conveniente, contra o locatário, a ação de despejo ou qualquer outra, sem necessidade de comunicação, notificação ou ciência dos proprietários do bem dado em caução imobiliária, e por todos os encargos da locação, pagamento mensal do

aluguel, mora, juros, impostos, água, luz, gás, telefone, honorários advocatícios, custas processuais, perícias e avaliações, por acaso existentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a LOCADORA desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao LOCATÁRIO tão somente, a faculdade de haver do poder expropriante, a indenização a que porventura tiver direito.

XI - DA GARANTIA DA LOCAÇÃO - CAUÇÃO IMOBILIÁRIA

Assina também o presente contrato, a proprietária do imóvel abaixo descrito e caracterizado, que responde pela garantia da locação, segundo art. 37, I da Lei 8.245/91, a Sra. ELENA MARIA DO NASCIMENTO brasileira, solteira, advogada, Rg. nº 8.253.791 SSP/SP, CPF/MF 688.785.248/91, residente na Rua Benedito Augusto do Nascimento, Mauá, S.P.

PARÁGRAFO PRIMEIRO O imóvel ora dado em caução assim se identifica e descreve:

MATRÍCULA: 32.558, FICHA 01, LIVRO 2 - Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá.


Um terreno com área de 125,00 metros quadrados, constituído pela metade do lote 08 da quadra 13 do Jardim Pilar, perímetro urbano, situado à Rua Benedito Augusto do Nascimento, Mauá, medindo 5,00 metros de frente para a citada via pública, tendo igual medida nos fundos; por 25,00 metros de frente aos fundos, em ambos os lados, confinando pelo lado direito e fundos, com propriedade de Noemia Pedrosa Bueno, e pelo lado esquerdo, com o remanescente do mesmo lote 08, localizado no lado direito da via pública, no sentido de quem da Rua Onze de Junho a adentra, e segue em direção da Rua Aquidabam, de qual dista 30,55 metros.

A certidão do Serviço Notarial de Registro Imobiliário de Mauá, fica fazendo parte integrante deste contrato.

Inscrição Fiscal junto à Prefeitura Municipal nº 03.014.029-9.

PARÁGRAFO SEGUNDO Fica convenionado que as responsabilidades contratuais e a caução ora dada em garantia, se estendem a todos os aumentos ocorridos nos alugueres mensais, quer legais ou voluntariamente avençados, impostos e taxas, seguros e multas, inclusive sobre as demais obrigações expressas neste instrumento, as quais continuarão em plena eficácia, se findo o prazo contratual, deixar o LOCATÁRIO, ou quem suas vezes fizer, de restituir o imóvel locado e até que se torne efetiva esta restituição. A validade da caução imobiliária é oferecida neste ato, até a entrega das chaves, mesmo vigindo o contrato por tempo indeterminado.

PARÁGRAFO TERCEIRO Refereida caução será averbada às expensas do LOCATÁRIO junto à matrícula do imóvel, estando ciente sua proprietária de que o imóvel não poderá ser alienado enquanto perdurar este contrato, mesmo que seja por tempo indeterminado.



Declaram as partes contratantes estar de pleno acordo com todos os termos, dizes e cláusulas do presente contrato, os quais foram lidos, discutidos e ratificados, assinado em duas vias de igual teor e forma, sem emendas ou reservas.

Santo André, 1ª de setembro de 1999

Alzira Pereira Dominguez
LOCADORA - ALZIRA PEREIRA DOMINGUEZ



Erico Romão de Villalba Alvim
LOCATÁRIO - ERICO ROMÃO DE VILLALBA ALVIM

PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL DADO EM CAUÇÃO

Elena Maria do Nascimento
ELENA MARIA DO NASCIMENTO



TESTEMUNHAS

Constante Alvaro Gil
N 3257524

Sônia Wilho
22627987

2ª Tabelião de Notas de Santo André
Praça do Comércio, 45 - Centro - Santo André - SP - Brasil

RECEBI em duplicata - Valor R\$
Quatro mil e oitenta e sete
e 00/100 - 4.870,00
em 12/09/99



Anexo II

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 8.253.791-4 DATA DE EMISSÃO 27/SET/89

NOME ELENA MARIA DO NASCIMENTO

FILIAÇÃO DIMAS NICOLAU DO NASCIMENTO
E ANA MARIA DE JESUS

NACIONALIDADE FLORIDA PAULISTA -SP DATA DE NASCIMENTO 07/MAR/1956

DESCRIÇÃO PACAEMBU-SP
FLORIDA PAULISTA
CN=LV.A014/FLS.0149/N.010967

CPF 808785248/91

Carlos Noel do Nascimento Delegado Divisão de Identificação

LEI Nº 11.161 DE 29/08/03

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA

INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO RICARDO GUMBLETON DAUNT


101-4

Elena Maria do Nascimento
ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE



Anexo III



Formulário para coleta de lançamentos caligráficos do Sra. Elena Maria do Nascimento,
para compor estudo grafotécnico.

Elena Maria do Nascimento Elena Maria do Nascimento

Elena Maria do Nascimento Elena Maria do Nascimento

Elena Maria do Nascimento Elena Maria do Nascimento

Elena Maria do Nascimento Elena Maria do Nascimento

Elena Maria do Nascimento Elena Maria do Nascimento

Elena Maria do Nascimento Elena Maria do Nascimento

991
30