AG 1.1.841-1

Av. São Gordo do meu 811/815

REPÚBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO

4.º REGISTRO DE TÍTULOS
Cartório SEBASTIÃO MEDEIROS
Rua Miguel Couto, 24 — CAPITAL
Tel. A-19096 -

Espólo Albertina Vieira da Silva Gordo

4.º DISTRIBUIDOR CIRCUNSCRIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Distribuição 10 OFICIAL CHEFE Dr. MARTINHO CURY OFICIAL MAIOR ANTONIO MICHELETTI ESCREVENTE ENRICO A. LELLIS

9 OUT. 62

O BACHAREL SEBASTIÃO DE MAGALHÃES MEDEIROS, oficial vitalício do 4.º Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República dos Estados Unidos do Brasil, etc.

9214

CERTIFICA

e dá fé, a pedido verbal de parte interessada que, revendo em cartório o livro G n.º 8, de registro integral -------- de títulos e documentos, nele sob o n.º de ordem 4.386 ----, e em data de -5- de outubro --- de 1962, encontrou o registro do teor seguinte:

4.386 - livro G nº 8 - 5 de outubro de 1962.-" Pelo Dr. Jacques Roberto Galvão Bresciani foi-me hoje apresentado em duas vias, para registro integral, o documento seguinte, apontado sob o número de ordem -357508 - do Protocolo "A" nº 18: - "(Impresso):"(Escudo de São Paulo) Poder Judiciário - Palacio da Justiça - São Paulo - "- MANDADO - O Dr. João Del Nero, Juiz de direito da 8a. Vara Cível e Comercial de S. Paulo, etc...MANDA - ao Oficial do Registro de Imóveis, digo, Registro de Títulos e Documentos da 5a. Circunscrição desta Capital, que ao lhe ser este apresentado, indo devidamente assinado pelo escrivão do feito e expedido a requerimento de CAROLINA DA SILVA GORDO e do ESPÓLIO DE ALBERTINA VIEIRA DA SILVA GORDO, nos autos da Carta de Sentença, extraída da Apelação á ação de Renovação de Locação, movida pelos requerentes contra a locatária " Bar e Pizzaria Radio City Lda." que em seu cumprimento e expedido a seu requerimento, proceda ao registro da nova locação, nos têrmos da sentença, o acórdão que seguem abaixo transcritos. O imóvel renovando é o da Avenida São João, nº 815, locado por Cr.$8.000,00 - mensais. Sentença de fls. 20/24:-"Vistos,etc. D. Carolina da Silva Gordo e o Espólio de D. Albertina Vieira da Silva Gordo moveram a presente ação renovatória de contrato de locação contra a firma " Bar e Pizzaria "Radio City" Lda. alegando que, por contrato de 9 de março de 1956, os Autores locaram á Ré o imóvel sito á Avenida São João, 811 e o sito nos fundos dos ns. 811 e 815 da mesma avenida, o primeiro pelo aluguel mensal de Cr.$18.000,00 e o segundo por Cr.$8.000,00; que, aqueles contratos se expirarão em 8 de março de 1961, pelo que devem ser prorrogados judicialmente as locações, com as mesmas cláusulas, salvo quanto ao aluguel, que deve ser estipulado em Cr.$156.000,00 para o imóvel pertencente á autora ou o que fôr arbitrado e Cr.$135.750,00 pela loja e Cr.$ 20.250,00 pela sobreloja nela existente - e Cr$145.500,00 ou o - que fôr arbitrado pela loja situada nos fundos das lojas nº 811 e 815; que, á vista do expôsto, deve ser julgada procedente a ação, condenando-se a Re a pagar as custas do processo. Regularmente citada, a Re contestou a ação, alegando (fls. 29/34): que um aumento de vinte e cinco por cento sôbre os alugueis atuais compensaria plenamente os interêsses economicos dos Autores; que, o predio da Autora que mede cinco metros de frente para a Avenida São João, por dezessete metros de frente aos fundos, é de construção secular e só não ruiu em virtude das obras de segurança executadas

x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

As Certidões passadas pelos oficiais públicos fazem a mesma prova dos documentos originais

CÓDIGO CIVIL, arts. 137 e 138 — Decreto federal 4.857, de 9-XI-1939, art. 168

5.000 - 5/62

A autenticação dêste documento em 12 (doze) fôlhas, tôdas rubricadas, é feita na última fôlha. - T. J. - Fotocópias.

X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X
executadas pela ré; que o aproveitamento do prédio seria sensível se fosse possivel tambem locar o imóvel vizinho sob número 815, de propriedade do dr. Alberto da Silva Gordo, edificado em terreno com as mesmas condições digo, dimensões daquele em que se acha construido o prédio da Autra; que, por ocasião de se celebrar o contrato com a Autora, a Ré realizou outro contrato com o Espólio de D. Alzira Vieira de Carvalho, relativamente ao imóvel número 815, legado por essa senhora ao Dr. Alberto da Silva Gordo, estabelecendo-se que o aluguel seria de Cr.$5.000,00; que, entretanto, antes de se findar o contrato, foi este prorrogado pelo prazo de 10 anos, mediante o aluguel de Cr.$12.000,00 quanto aos primeiros cinco anos e Cr.$15.000,00, pelos cinco anos restantes; que, por outro lado, os predios vizinhos estão alugados por preço muito inferior ao que paga a Ré que, somente foi possivel utilizar o prédio pertencente à Autora, por ter a Ré alugado tambem o imóvel pertencente ao dr. Alberto da Silva Gordo e com a realização de obras em que foram despendidos cerca de 4 milhões de cruzeiros; que a "sobre-loja" referida na inicial não pode ser locada separadamente, tanto mais que foi feita pela própria Ré; que propõe para o imóvel pertencente à Autora o aluguel de Cr.$22.500,00 e Cr.$10.000,00 pelo terreno pertencente ao Espólio de D. Albertina Vieira da Silva Gordo; que, à vista do exposto, devem os Autores pagar as custas do processo. O processo foi saneado (fls. 64).- Procedeu-se a uma pericia. O laudo do perito inidcado pelos Autores se acha a fls. 136/201;- O laudo do perito indicado pela Ré se acha a fls. 88/123. O laudo do perito desempatador se acha a fls. 265/283. Na audiência de instrução e julgamento, foram ouvidos: o perito desempatador (fls. 324/324v), o perito indicado pela Ré (fls. 325/325v), o perito indicado pelos Autores (fls.326), a Autoria (fls digo a Autora (fls. 352), o representante da Ré (fls. 352v/353) e 2 testemunhas arroladas pela última (fls. 321/322). Alegou o patrono dos Autores (fls. 355/355v.357/364): que o arbitramento deve basear-se no magnifico laudo do perito indicado pela Ré não tem fundamento lógico, acrescendo que êle adotou dois criterios diversos; que o arbitramento proposto pelo perito desempatador é muito modesto, tanto mais que deve o aluguel vigorar até o ano de 1966; que nenhuma prova apresentou a Ré sobre os vultosos gastos que teria feito no imóvel; que o aluguel inicial, nêste caso não pode servir de base, pois os Autores sofreram coação em Março de 1956, por motivos de familia; que, à vista do exposto, deve o aluguel do imóvel sito à Avenida São João, nº 811 ser fixado em Cr.$133.000,00, mensais e o da loja situada nos fundos dos números 811 e 815, em Cr.$81.000,00. Alegou o patrono da Ré (fls. 355v/356-365 -371): que o unico laudo que se ajusta à realidade é o da lavra do perito por ela indicado; que êsse laudo é o unico aceitavel, uma vez que os Autores pretendem, por meio de renovatória, verdadeiro enriquecimento; que nenhuma, prova produziram os Autores quanto à pretensa coação, por êles sofrida quando fizeram o contrato; que a valorização do prédio perada em virtude de reforma de monta, realizada pelo locatário, não pode influir na fixação do novo aluguel, quando intentada ação renovatória; que, em ação renovatória, não pode ser esquecida a equidade, não se podendo olvidar o aluguel anterior; que, à vista do exposto, deve ser fixado o aluguel na
X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X

AG 1.1.841-2

9 OUT. 62

x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

na base proposta pela Ré, aliás, um pouco superior à estimada pelo seu perito. É o relatório. Passo a decidir. I. Ressalte-se, de início, que, conforme demonstra o ilustre patrono dos Autores, em suas cuidadas alegações, com base em prova documental - não póde ser aceito o arbitramento inclu, digo arbitramento inclul, digo arbitramento inculcado pelo perito indicado pela Ré. Aliás, sua estimativa é até inferior à proposta feita pela Ré (fls.106/107). II. Tambem não póde ser aceita a estimativa do ilustre perito indicado pelas Autores. Reconhece-se que seu laudo, do ponto de vista teórico, não é passivel de qualquer critica. Entretanto, do ponto de vista juridico, o aludo do ilustre perito desempatador é o que deve ser aceito, conforme se procurará demonstrar III. Procede a objeção do nobre e ilustre patrono da Ré - em sua bem elaboradas alegações, no sentido de que, neste caso, se devem levar em conta alugueis dos imoveis vizinhos e o valôr das benfeitorias por aquela feitas, sem se esquecer a equidade. Prédios vizinhos, porém, não são apenas os prédios contíguos. Entretanto, o ilustre perito levou em conta a circunstância de a Ré haver construido uma "sobre-loja" (fls. 280) - que valorizou o imovel, conforme reconheceu a Autora (fls. 352). Ora, esta circunsctância deveria influir no arbitramento (R.T.148/282), conforme, aliás, tem sido feito por êste Juizo e com apoio da Superior Instância (Apel. Civel nº 72.851 -de São Paulo - D.J.28/9/55 - Partes: Francisco Pereira Rachas X Seminário Arquidiocesano de São Paulo). Por outro lado, o método comparativo - que é o mais inculcado - não favorece a pretensão da Ré. Com efeito: o ilustre perito desempatador demonstrou que, com base em outros imóveis situados nas procimidades, embora não sejam contiguos (fls. 271 e seguintes) se poderia fixar- aluguel justo e que é muito superior ao oferecido pela Ré. Procura o ilustre patrono da Ré tomar como ponto de comparação apenas imóveis contíguos. Ora, o motivo por que o Dr. Alberto da Silva Gordo, alugou o imóve vizinho por importância muito baixa, ficou plenamente esclarecido (fls.352/353/322). Aliás, mesmo sem êsses elementos se poderia concluir no sentido de o preço da locação é muito baixo, tanto mais que, contrariamente ao que geralmente se faz, o locador procurou dilatar o prazo daquela. Acresce que a locação de uma loja, situada à Praça da Republica, foi fixada, recentemente, em Cr.$50.000,00 (fls.302). Objeta, porém, o ilustre patrono da Ré, que, neste caso, não se póde esquecer o aluguel anterior. Realmente, o principio é aceitavel. No caso sub-judice, porém, há circunstâncias especiais, ligeiramente reveladas (fls. 322/353), que tornam sem valôr decisivo aquele critério, Objeta, porem, o ilustre patrono da Ré, que, na fixação do novo aluguel, não pode ser esquecida a equidade. Ora, equidade não se equipara à benevolência ou piedade.- "É apenas a influência da consciência e da inteligência do juiz, no sentido de que a norma, destinada a ser instrumento de proteção e conservação, não se converta em processo de destruição da harmonia social"(Aguiar Dias- In Anotações ao "Tratado de Direito Civil Português - de Cunha Gonçalves). Aliás, segundo ensina pensador- da Universidade de Harvard,- a equidade não se opõe à justiça. Esta pressupões aquela, que é a justiça em sua plenitude (Paul Tillich - Love -Power and Justice. N. York. 1954. pag. 14/71). E, segundo demonstra êle, a justiça plena é atentar, não apenas para uma "abstrataformulação", mas para o caso concreto, para a "situação concreta" (Op. cit.pag. 15). Ora, atentando-se para a situação concreta, não é possivel fixar o novo aluguel da fórma pretendida pela Ré. Aliás, nas ações renovatórias se deve levar em conta especialmente" a utilidade proporcionada pelo prédio objeto da locação"(R.T.209/232). Ora, os imóveis proporcionam grande utilidade à Ré, por estarem num dos me-

x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

A autenticação dêste documento em 12 (doze) fôlhas, tôdas rubricadas, é feita na última fôlha. - T. J. - Fotocópias.

x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x
melhores pontos do centro da cidade, para o comércio de restaurante e pizzaria, tanto mais que estão bem próximos ao Cine Metro (fls. - 206).- Conclui-se portanto, que devem prevalecer as estimativas inculcadas pelo ilustre perito desempatador. IV. Pelo expoxto e mais o que dos autos consta, julgo procedente a ação, para o fim de considerar como de fato considero - renovados, pelo prazo de 5 anos, os contratos existentes entre os autores e a Ré, observadas tôdas as cláusulas nele existentes, à exceção dos alugueis, que serão, respectivamente, de Cr.$103.800,00 (cento e três mil e oitocentos) para o imóvel pertencente a D. Carolina da Silva Gordo e de Cr$ 35.400,00 (trinta e cinco mil e quatrocentos cruzeiros) para o imóvel pertencente ao Espólio de D. Albertina Vieira da Silva Gordo - devendo aqueles alugueis- vigorar a partir de 9 de Março de 1961. Custas em proporção. P. I. I. na audiência designada.- São Paulo, aos 3 de Dezembro de 1960 (a. João Del Nero." Acórdão de flg. 31/33:- Acórdão. Negaram provimento a ambas as apelações, unânimemente.' Vistos, relatados e discutidos êstes autos de apelação civel n. 106.832, da comarca de São Paulo, em que são apelantes e reciprocamente apelados Carolina da Silva Gordo, o Espolio de Albertina Vieira da Silva Gordo e o Bar e Pizzaria Radio City Lda.: Acordam, em Sexta Câmara Civil do Tribunal de Justiça, adotado com integrante dêste o relatório de fls. 428, negar provimento a ambas as apelações, tudo por votação unânime, e confirmar pelos próprios fundamentos a sentença apelada, de acôrdo com as provas e o direito. Custas na forma da lei, Trata-se de ação renovatoria de locação referente a predics sitos à Avenida São - João, nesta Capital, de propriedade dos autores e locados à ré, para o seu estabelecimento comercial. A sentença julgou procedente a ação louvando-se no laudo do terceiro perito para fixar o aluguer que deve vigorar a partir da data da prorrogação da locação. Não se conformaram os litigantes com o "quantum" do arbitramento, e recorreram da sentença, nesta parte os autores a elevação e a ré a redução. O arbitramento merece, contudo, ser mantido. O terceiro perito apresentou laudo bem fundamentado, convincente de que a sua estimativa é que deve prevalecer em confronto com os laudos de seus colegas. Adotou êle para estabelecer, o valôr locativo os seguintes principios: a) método comparativo,fundado em elementos cuidadosamente selacionados, de forma a reduzir, dentro do possivel, a influência de alugueres obsoletos,de contratos ficticios, luvas e outros fatores que pudessem desvirtuar êsses elementos; b) considerou o terreno como um tudo, embora pertença a mais de um proprietário; c) incluiu as benfeitorias existentes no terreno, inclusive as que foram mandadas construir pela locatária. No desenvolvimento dêsses três pontos, fêz os cálculos que o levaram à conclusão de que os alugueres devem ser arbitrados com a previsão de um acréscimo de 20% para o prazo da vigencia da nova locação, Os alugueres anteriores eram baixos, havendo para isso motivo de familia, que são referidos pelos Autores. Aquêles valôres não correspondem à realidade nem podem servir de base para a fixação dos novos alugueres. Entretanto, a falta de atualização não autoriza o aumento pretendido pelos autores, nem a redução defendida pela ré.- A pretensão dos primeiros e o desejo da ultima, com apoio nos laudos de seus peritos, não podem ser atendidos, pois êsses peritos arbitram os alugueres, um com exagero, e o outro em valôr baixo, inferior à contra proposta, da locatária, que não foi aceita. Houve.se portanto, um acêrto à sentença em adotar o laudo do terceiro perito para fixar os alugueres, visto êsse laudo ser criterioso e o
x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

AG 1.1.841-3

9 OUT. 62

x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

o arbitramento corresponder ao real valor locativo dos imóveis.Pelo exposto, confirma-se a decisão e nega-se provimento aos recursos, como de início declarado. São Paulo, aos 5 de maio de 1961.-(a.Euler Bueno Presidente com voto. (A. Sylvio Barbosa. Relator.-(a.- Paulo Otaviano Revisor.- Contrato de Locação:- pelo presente instrumento particular, os abaixo assinados a saber:- de um lado, o Espolio de Albertina Vieira da Silva Gordo, cujo inventario se processa perante o Juizo da Quarta Vara da Familia e das Sucessões, e Cartório do Quarto Ofício da Familia e das Sucessões, desta Capital, neste áto representado por Adelina Vieira de Carvalho, brasileira, solteira, maior, domiciliada nesta Capital, aqui designada simplesmente locador e, de outro lado, a firma Bar e Pizzaria Radio City Limitada, representada neste áto por José Panzarini, Mazilah Levy, Dante Alberto Estevão Grazini e Clotilde de Jesus Jorge,devidamente autorizada por seu marido Manoel Thomé Jorge, aqui chamados simplesmente locatária, têm justo e contratado, o seguinte,que mutuamente aceitam e outorgam a saber: Primeiro) O locador sendo proprietário do depósito situado nos fundos dos prédios á Avenida São João, oitocentos e onze e oitocentos e quinze, com uma área de cem metros quadrados, aproximadamente, loca-o á locatária, mediante ás cláusulas seguintes: - Segundo) O prazo do presente contrato é de cinco anos, a partir desta data, findo o qual será devolvido ao locador, inteiramente desocupado. Terceiro) O aluguel mensal é de Cr.$35.400,00 (trinta e cinco mil e quatrocentos cruzeiros), e será pago até o dia cinco de cada mês seguinte, ao vencido, na residência do locador ou onde fôr determinado. Além do aluguel,correrão , por conta da locatária, todos os impostos e taxas que recaiam ou venham a recair sôbre o imóvel ora locado, para o que, o Locador se obriga a lhe remeter, em tempo hábil, os respectivos avisos de lançamento. Correrá, ainda, por conta da locatária o pagamento do premio de seguro contra fogo do predio locado. Quarto) O predio ora locado é entregue a locatária, em bom estado de conservação. Salvo os referentes á estrutura do predio, todos os consertos e reparações de que o mesmo necessitar, bem como as exigências de Serviço Sanitario, correrão por conta exclusiva da Locataria, sem direito a qualquer indenização. Quinto) A locatária poderá sublocar parcialmente o imóvel, ficando, porém, responsavel pela integral execução do mesmo.- Sexto) Se, durante o prazo contratual fôr alienado o imóvel objeto da locação, éste continuará vigorando até o final, nos têrmos do artigo um mil cento e noventa e seté, do Código Civil, autorizando o locador, desde já, e para os efeitos desta cláusula, os registros inscrições, anotações e averbações necessárias, no Registro de Imóveis competente. Sétimo) Fica estipulada a multa de Cr.$100.000,00 (cem mil cruzeiros) imputável á parte contratante que infringir qualquer cláusula do presente contrato. Oitavo) O presente contrato obriga as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores. Nôno) As partes contratantes indicam o fôro domicilar dêsta Capital, para nele serem resolvidas quaisquer questões oriundas do presente contrato. A parte - vencida será responsavel por tôdas as despesas verificadas, alem dos honorarios de advogado constituido pelo vencedor. Decimo) - O presente contrato será regido pelos dispositivos do Decreto vinte e quatro mil cento e cinquenta, de vinte de Abril de mil novecentos e trinta e quatro, destinando-se o imóvel alugado á pratica do comércio. Décimo primeiro).- A locatária depositou, neste áto, em mãos do locador, a quantia, digo Paragrafo unico. Reserva-se a Locataria o direito de substituir a garantia fiduciaria, ora prestada, pela fideijusória, expressa em fiança idônea, a critério do locador, Decimo primeiro) o contrato dêste predio, ainda

x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

A autenticação dêste documento em 12 (doze) fôlhas, tôdas rubricadas, é feita na última fôlha. - T. J. - Fotocópias.

.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.
ainda em vigor, celebrado com Noviton S.A. Comércio e Indústria, considera-se rescindido e todos os gastos com esta rescisão, correrão por conta da locatária, para isso assinando o Senhor Doutor Chaim Karl Frefer, presidente da referida sociedade anônima. E, por estarem justos e contratados, mandaram fazer o presente contrato, em duas vias de igual teôr, sendo a primeira selada legalmente e assinada perante as duas testemunhas. Está devidamente assinado, selado e com as firmas reconhecidas. O que cumpra. São Paulo, aos 24 de Setembro de 1962.- Eu (assinado): S. Claudio Mazzarane), escrivão, subscrevi.- O Juiz de Direito: (assinado): João Del Nero- João Del Nero -.-(em todas as folhas constava o carimbo do Escrivão do Cartório do 8º Oficio Civel S. Claudio Mezzarane) (Este documento era datilografado em sete fôlhas de papel sem pauta, de ambos os lados das seis primeiras e de um só lado da última, próprias do Poder Judiciário de São Paulo; acompanhava-o, uma Guia de Recolhimento a seguir transcrita): "GUIA DE RECOLHIMENTO Nº 42 - 1 (um) papel - Cr.$19.872,00 - O 4º Registro de Títulos e Documentos, pelo escrevente autorizado infra-assinado, vem, nos têrmos da legislação fiscal vigênte e de acordo com o dispôsto nos artigos 15 e 27 do Regulamento dos Registros Públicos, decreto federal 4.857, de 9 de novembro de 1939, recolher à Recebedoria Federal em São Paulo, a quantia de Cr$19.872,00 (dezenove mil, oitocentos e setenta e dois cruzeiros), para o pagamento do impôsto do sêlo, por verba, devido na renovação judicial da locação do depósito situado nos fundos dos predios da Avenida São João, nrs. 811 e 815, nesta Capital, feita pelo prazo de cinco (5) anos, a partir de 9 de março de 1961, mediante o aluguel mensal de Cr$-35.400,00 (trinta e cinco mil e quatrocentos cruzeiros), correndo por conta da locatária os impostos e taxas, não sendo a locação garantida por fiança nem depósito ou caução, O referido papel e um mandado judicial de renovação de contrato de locação, expedido pelo Juizo de Direito da 8a. Vara Civel e Comercial da Comarca desta Capital, a requerimento de Da. Carolina da Silva Gordo e do Espólio de Albertina Vieira da Silva Gordo, locadora, contra a sociedade locatária Bar e Pizzaria Rádio City Limitada.- São Paulo,1/outubro/1962.-(assinado) M. Corrêa - G-18.792 -(Estava o seu carimbo de Escrevente autorizado dêste 4º Registro de Titulos)(No verso, em chancela): -" (Armas da República) Ministerio da Fazenda -Recebedoria Federal em São Paulo - Serviço de Arrecadação (S.A.R.) Êste documento, no valor de Cr.$2484000oo pela verba nº 282 C pagou de selo na 1.a via, de acôrdo com o conhecimento de receita nº (espaço) de (espaço) a quantia de Cr$19.872,00 (dezenove mil oitocentos setenta e dois cruzeiros) R. F. S. P.,2/10/1962 -(rubricado ilegivelmente) Tesoureiro Auxiliar (estava o seu carimbo) (assinatura ilegível) Taxador - (Este documento era datilografado em uma folha de papel sem pauta, propria dêste cartório)"N A D A M A I S continham os documentos acima transcritos, passados na forma já declarada, sendo o primri, digo sendo o Mandado em duas vias, tendo a primeira ficada arquivada em cartório, tendo sido aplicado e inutilizado no mesmo, o devido sêlo de emolumentos e mais a taxa de aposentadoria.-Ficou arquivada sob nº 357508, cópia autentica do documento ora registrado, em MICROFILME, extraido sob minha vigilância, no próprio cartório, nos têrmos do artigo 168, § 1º do Decreto 4.857, de 1.939.- São Paulo, 5 de Outubro de 1962.- Eu, Oficial Maior, o subscrevo. Dou fé. (assinado): ILDEFONSO DE OLIVEIRA.-".-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.
E R A, o que se continha em aludido registro, ao qual se reporta e dá fé, nesta Capital de São Paulo, aos oito dias do mês de outubro de mil novecentos e sessenta e dois.- Datilografada por Raul
x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

AG 1.1.841-4

4

58

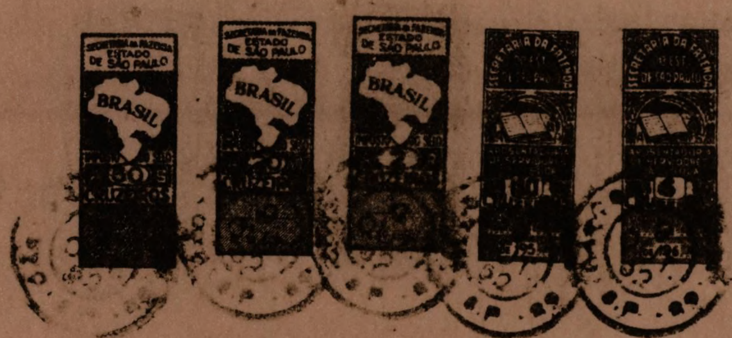
CARTÓRIO SEBASTIÃO MEDEIROS

FOLHA -4-

X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X
Raul P. Silva, escrevente habilitado.- E eu, ______ Oficial ______, a subscrevo: - Ildefonso de Oliveira

C.	480,00
15%	72,00
T.A.	15,00
Total:	567,00

4.º REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS
Rua Dr. Miguel Couto, 24 - Fone: 33-1188 - São Paulo
Dr. SEBASTIÃO MEDEIROS - Oficial Vitalício
Dr. JOSÉ AUGUSTO LEITE MEDEIROS - Oficial Maior
ESCREVENTES AUTORIZADOS:
José de Figueiredo Tôrres - Ildefonso de Oliveira
Milton Endres - Marcos Corrêa - Sebastião Wolf
Roberto Veiga Medeiros Maria Aparecida Lavorato



A autenticação dêste documento em 12 (doze) fôlhas, as rubricadas, é feita na última fôlha. - T. J. - Fotocópias.

AG 1.1.841-5

Talão N.º 1567

Nº .024

Oficial: FRANCISCO GONÇALVES PEREIRA
Oficial Maior: JOSÉ GONÇALVES PEREIRA

FRANCISCO GONÇALVES PEREIRA, bacharel em Direito, Serventuário vitalício do Ofício do Registro de Imóveis da 5.ª Circunscrição do Têrmo e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República dos Estados Unidos do Brasil, certifica que a página n.º 3 do Livro 4-AB de Registros Diversos, foi inscrito hoje sob numero 12.618, o contrato de locação do imovel sito a Avenida São João numeros 811/815 (fundos), figurando como locador o - ESPOLIO DE ALBERTINA VIEIRA DA SILVA GORDO e como locatário BAR E PIZZARIA RADIO CITY LTDA, pelo prazo de cinco - anos a partir da data do titulo, pelo preço total de Cr$... 2.124.000,00. Tudo de conformidade com o mandado datado de 18/9/62 assindo pelo Juiz de Direito da 8ª Vara Civel e - Comercial desta Capital, Dr. João Del Nero. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 13 de outubro de1962. O OFICIAL MAIOR

REGISTRO DE IMOVEIS
Cr$ 4.000-
Cr$ 600-
Selos Ap. Cr$ 40-
TOTAL Cr$ 5.000

A autenticação dêste documento em 12 (doze) fôlhas, todas rubricadas, é feita na última fôlha. - T. J. - Fotocópias.

AG.1.1.841-6

Talão N.º 1567

100

Nº .025

Oficial: FRANCISCO GONÇALVES PEREIRA
Oficial Maior: JOSÉ GONÇALVES PEREIRA

FRANCISCO GONÇALVES PEREIRA, bacharel em Direito, Serventuário vitalício do Ofício do Registro de Imóveis da 5.ª Circunscrição do Têrmo e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República dos Estados Unidos do Brasil, certifica que a página n.º 260 do Livro 4-O de Registros Diversos, foi feita hoje sob numero 1, à margem da inscrição 7,925, a averbação pra constar que o contrato de locação que deu origem a mencionada inscrição foi prorrogado por mais cinco anos a contar da data do titulo, na qual figura como locador Espolio de Albertina Vieira da Silva Gordo, e BAR E PIZZARIA RADIO CITY LTDA., como locatario. Tudo de conformidade com o mandado datado de 18/9/1962 assinado pelo Dr. João Del Nero, Juiz de Direito da 8ª Vara Civel e Comercial desta Capital. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 13 de outubro de 1962. OFICIAL MAIOR

REGISTRO DE IMOVEIS
30
45
30
TOTAL Cr$ 375

MATRÍCULA SF-20 — Cr$ 072,00 — IMPOSTO DO SELO — ESTADO DE SÃO PAULO — BRASIL

Protocolo — 10.571

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente fotocópia compõe-se de 19 (dezenove), páginas por mim rubricadas e foi extraída em aparelho próprio da Secretaria do Tribunal de Justiça, do processo n.º 24.441 do Cartório do 8º Ofício Cível, Comarca de S. Paulo — entre partes: Carolina da Silva Jordão e outs. x Bons e Pizzaria "Rádio City Letda." — Execução de Sentença, pelo que é a mesma por mim autenticada.

S. Paulo, 7 de Dezembro de 1962

Marina de Campos Mello Porto
Subsecretária Auxiliar

SECRETARIA FAZENDA-S.P. — 17.11.62 — ARRECADAÇÃO

FOTOCÓPIAS - CONTA

Material: pago pela parte. . . . Cr$ 2.166,00

Autenticação: selos p/ o Estado Cr$ 72,00

TOTAL Cr$ 2.238,00

Cecília O. Moreira
(Escriturária)

AG 1.1.841-7

A. São João 811
Carolina Silva Gordo

89

REPÚBLICA DOS
ESTADOS UNIDOS DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO

4.º REGISTRO DE TÍTULOS
Cartório SEBASTIÃO MEDEIROS
Rua Miguel Couto, 24 — CAPITAL

Tel. n.º A 19064

103.8º

O BACHAREL SEBASTIÃO DE MAGALHÃES MEDEIROS,
oficial vitalício do 4.º Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Capital
do Estado de São Paulo, República dos Estados Unidos do Brasil, etc.

4.º DISTRIBUIDOR

Dr. MARTINHO DI CIERO - OFICIAL MAIOR - ANTONIO MICHELLI - ESCREVENTE - EURICO A. LELLI

9216

CERTIFICA

e dá fé, a pedido verbal de parte interessada que, revendo em cartório o livro-G---n.º -8---, de registro integral----------de títulos e documentos, nele sob o n.º de ordem -4.387-----, e em data de 5----de outubro-----de 1962-, encontrou o registro do teor seguinte: 4.387 - G- 8 - 5 de outubro de 1962."Pelo Dr. Jacques Roberto Galvão Bresciani, foi-me hoje apresentado em duas vias, para registro integral o documento seguinte, apontado sob o nº de ordem 357.509 do Protocolo "A" nº 18:-"(Armas do Estado de São Paulo)- PODER JUDICIÁRIO - Palácio da Justiça - São Paulo - M A N D A D O - O Dr. João Del Nero, Juiz de Direito da 8a. Vara Cível e Comercial desta Cidade de S.Paulo, etc... M a n d a -ao oficial do Registro de Imóveis da, digo Registro de Títulos e Documentos da 5a. Circunscrição desta Capital, que ao lhe ser êste apresentado, indo devidamente assinado pelo escrivão do feito e expedido a requerimento de Carolina Silva Gordo e do Espólio de Albertina Vieira da Silva Gordo, nos autos da Carta de Sentença, extraída da Apelação à ação de Renovação de Locação, movida pelos requerentes contra a locatária "Bar e Pizzaria Radio City Ltda." que em seu cumprimento e expedido a seu requerimento, proceda ao registro da nova locação,nos têrmos da sentença, o acórdão que seguem abaixo transcritos. O imóvel renovando é o da Avenida São João, 815, locado por Cr$8.000,00 mensais. Sentença de fls. 20/24:- "Vistos, etc. D. Carolina da Silva Gordo, e o Espólio de D. Albertina Vieira da Silva Gordo, moveram a presente ação renovatória de contrato de locação contra a firma "Bar e Pizzaria "Radio City Ltda." alegando que, por contrato de 9 de março de 1956, os Autores locaram-à Ré, o imóvel sito à Avenida São João, 811 e o sito nos fundos dos ns. 811 e 815 da mesma avenida, o primeiro pelo aluguel mensal de Cr$18.000,00, e o segundo por Cr$18.000,00; que aquêles contratos se expirarão em 8 de março de 1961, pelo que devem ser prorrogados judicialmente as locações, com as mesmas cláusulas, salvo quanto ao aluguel, que deve ser estipulado em Cr$156.000,00 para o imóvel pertencente à Autora, ou a que fôr arbitrado e Cr$135.750,00, pela loja e Cr$20.250,00, pela sobreloja nela existente e Cr$145.000,digo, e Cr$145.500,00 ou o que for arbitrado, pela loja situada nos fundos das lojas n. 811 e 815; que, à vista do expôsto, deve ser julgada procedente a ação; condenando-se a Ré, a pagar as custas do processo. Regularmente citada, a Ré contestou a ação, alegando (fls. 29/34): que, um aumento de vinte e cinco por cento sôbre os aluguéis atuais compensaria plenamente os interêsses econômicos dos Autores; que o prédio da Autora que mede cinco metros de frente para a Avenida São João, por dezessete metros da frente aos fundos, é de construção secular e só não ruiu em virtude das obras de segurança executadas pela Ré; que, o aproveita-
x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

As Certidões passadas pelos oficiais públicos fazem a mesma prova dos documentos originais
CÓDIGO CIVIL, arts. 137 e 138 — Decreto federal 4.857, de 9-XI-1939, art. 168

5.000 - 5/62

autenticação dêste documento em 12 (doze) fôlhas, rubricadas, é feita na última fôlha. - T. J. - Fotocópias.

x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.xx
aproveitamento do prédio seria sensível se fosse possível tambem locar o imóvel vizinho sob número 815 de propriedade de Dr.Alberto da Silva Gordo, edificado em terreno com as mesmas dimensões daquele em que se acha construido o prédio da Autora; que, por ocasião de se celebrar o contrato com a Autora, a Ré realizou outro contrato com o Espólio de D.Alzira Vieira de Carvalho, relativamente ao imóvel número 815, legado por essa senhora ao Dr.Alberto da Silva Gordo, estabelecendo-se que o aluguel seria de Cr$5.000,00; que, entretanto, antes de findar- o contrato, foi êste prorrogado pelo prazo de 10 anos, mediante o aluguel de Cr$12.000,00, quanto aos primeiros cinco anos e Cr$15.000,00, pelos cinco anos restantes; que, por outro lado, os prédios vizinhos estão alugados por preço muito inferior ao que se paga digo, aoque paga a Ré; que, sòmente foi possível utilizar o prédio pertencente a Autora, por ter a Ré alugado também o imóvel pertencente ao Dr.Alberto da Silva Gordo, com a realização de obras em que foram dispendidos cerca de 4 milhões de cruzeiros; que a "sobreloja" referida na inicial, não pode ser locada separadamente, tanto mais que foi feita pela própria Ré; propõe para o imóvel pertencente à Autora o aluguel de Cr$22.500,00, e Cr$10.000,00 pelo terreno pertencente ao Espólio de D.Albertina Vieira da Silva Gordo; que, à vista do exposto, devem os Autores pagar as custas do processo. O processo foi saneado.(fls. 64). Procedeu-se a uma perícia. O laudo do perito indicado pelos autores se acha a fls. 136/201. O laudo do perito indicado pela Ré se acha a fls. 136/digo, a fls. 88/123.- O laudo do perito desempatador se acha a fls. 265/283. Na audiência de instrução e julgamento, foram ouvidos: perito desempatador(fls. 324/324v) o perito indicado pela Ré(fls. 325/325v), o perito indicado pelos Autores (fls.326), a Autora (fls. 352), o representante da Ré (fls. 352v/353) e 2 testemunhas arroladas pela última (fls. 321/322). Alegou o patrono dos Autores (fls. 355/355v)(357/364); que o arbitramento deve basear-se no magnifico laudo da lavra do perito Ernesto Whitaker Carneiro, pois o laudo do perito indicado pela Ré não tem fundamento lógico, acrescendo que ele adotou dois critérios diversos; que o arbitramento proposto pelo perito desempatador é muito modesto, tanto mais que deve o aluguel vigorar até o ano de 1966; que, nenhuma prova apresentou a Ré sôbre os vultosos gastos que teria feito no imóvel; que o aluguel inicial, neste caso não pode servir de base, pois os autores foreram coação em março de 1956, por motivos de família; que, à vista do expôsto, deve o aluguel do imóvel sito à Avenida São João, 811, ser fixado em Cr$133.000,00 mensais, e o da lója situada nos fundos dos números 811 e 815, em Cr$81.000,00 Alegou o patrono da Ré (fls. 355v/356 - 365/371); que o único laudo que se ajusta à realidade é o da lavra do perito por ela indicado; que esse laudo é o único aceitável, uma vez que os Autores pretendem, por meio da renovatória, verdadeiro enriquecimento; que nenhuma prova produziram os Autores quanto à pretensa coação, por êles sofrida quando fizeram o contrato; que a valorização do prédio comercial, operada em virtude de reforma de monta, realizada pelo locatário, não pode influir na fixação do novo aluguel, quando intentada da ação renovatória; que, em ação renovatória; não pode ser esquecida a equidade, não se podendo olvidar o aluguel anterior; - que, a vista do expôsto, deve ser fixado o aluguel na base proposta pela Ré, aliás um pouco superior à estimada pelo seu perito. É o relatório. Passo a decidir. I. Ressalte-se, de início, que, conforme demonstra o ilustre patrono dos Autores, em suas cuidadas alegações - com base em prova documental - não póde ser aceito o arbitramento inculcado pelo perito indicado pela Ré. Aliás, sua-
x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

AG 1.1.841-8

CARTÓRIO SEBASTIÃO MEDEIROS

x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.xx
estimativa é até inferior a proposta feita pela Ré (fls. 106/107). II. Também não póde ser aceita a estimativa do ilustre perito indicado pelas Autores.- Reconhece-se que seu laudo, do ponto de vista teórico, não é possível qualquer c,digo, não é passível de qualquer crítica. Entretanto, do ponto de vista jurídico, o laudo do ilustre perito desempatador é o que deve ser aceito, conforme se procurará demonstrar.- III. Procede a objeção do nobre e ilustre patrono da Ré, em suas bem elaboradas alegações, no sentido de que, nêste caso, se devem levar em conta aluguéis dos imóveis vizinhos e o valor das benfeitorias por aquela feitas, sem se esquecer a equidade. Prédios vizinhos, porém, não são apenas os prédios contíguos. Entretanto, o ilustre perito levou em conta a circunstância de a Ré haver construido uma "sobreloja" (fls. 280)- que valorizou o imóvel, conforme reconheceu a Autora (fls. 352). Óra, ésta circunstância naturalmente deveria influir no arbitramento (R.T.148/282), conforme, aliás, tem sido feito por êste Juizo e com apoio da Superior Instância (Apel. Cível nº 72.851 - de São Paulo D.J. 28/9/1955- Partes: Francisco Pereira Rachas x Seminário Arquidiocesano de S.Paulo). Por outro lado, o método comparativo - que é o mais inculcado - não favorece a pretensão da Ré. Com efeito: o ilustre perito desempatador demonstrou que, com base em outros imóveis situados nas proximidades, embora não sejam contíguos (fls. 271 e seguintes) se poderia, digo se poderia fixar aluguel justo e que é muito superior ao oferecido pela Ré.. Procura o ilustre patrono da Ré tomar como ponto de comparação apenas imóveis contíguos. Óra, o motivo por que o Dr.Alberto da Silva Gordo alugou o imóvel vizinho por importancia muito baixa, ficou plenamente esclarecido (fls. 352/353/322.) Aliás, mesmo sem êsses elementos se poderia concluir no sentido de o preço da locação é muito baixo, tanto mais que, contrariamente ao que geralmente se faz, o locador procurou dilatar o prazo daquela. Acresce que a locação de uma loja, situada à Praça da República, foi fixada, recentemente, em Cr$50.000,00(cinquenta mil cruzeiros) (fls. 302). Objeta porém, o ilustre patrono da Ré, que, nêste caso, não se póde esquecer o aluguel anterior. Realmente, o princípio é aceitável. No caso sub-judice, porém, há circunstâncias especiais, ligeiramente reveladas(fls. 322/353), que tornam sem valor decisivo aquele critério. Objeta, porém, o ilustre patrono da Ré, que, na fixação do novo aluguel, não pode ser esquecida a equidade. Óra equidade, digo, equidade, não se equipara à benevolência ou pidadigo, ou piedade.- "É apenas a influência de consciência e da inteligencia do juiz, no sentido de que a noma, destinada a ser instrumento de proteção e conservação, não se converta em processo de destruição da harmonia social"(Aguiar Dias - In-Anotações ao Tratamen digo, ao Tratado de Direito Civil Português de Cunha Gonçalves). Aliás segundo ensina eminente pensador - da Universidade deHarvard - a equidade não se opõe à justiça. Esta pressupõe aquela, que é a justiça em sua plai,digo, sua plenitude (Paul Tillich - Love-Power and Justice N. York. 1954 - pág. 14/71). E, segundo demonstra êle, a justiça plenaé atentar, não apenas para uma "abstrata formulação" mas para o caso concreto, para a "situação concreta"(Op. cit. pág.15). Óra, atentando-se para a situação concreta, não é possível, fixar o novo aluguel da fórma pretendida pela Ré. Alías, nas ações renovatórias se deve levar em conta especialmente" a utilidade proporcionada pelo prédio objeto da locação". (R.T.209/232). Óra, os imóveis proporcionam grande utilidade à Ré, por estarem num dos melhores
.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

... autenticação dêste documento em 12 (doze) fôlhas, inclusas rubricadas, é feita na última fôlha. - T. J. - Fotocópias.

x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.
melhores pontos do centro da cidade, para o comércio de restaurante e pizzaria, tanto mais que estão bem próximos ao Cine Metro(fls. 206). Conclui-se, portanto, que devem prevalecer as estimativas inculcadas pelo ilustre perito desempatador. IV. Pelo exposto e mais o que dos autos consta, julgo procedente a ação, para o fim de considerar como de fato considero- renovados, pelo prazo de cinco(5) anos, os contratos existentes entre os Autores e a Ré, observadas todas as cláusulas nêle existentes à exceção dos alugueis, que serão, respectivamente,de Cr$103.800,00(Cento e três mil e oitocentos) para o imóvel pertencente a D.Carolina da Silva Gordo e de - Cr$35.400,00(trinta e cinco mil e quatrocentos cruzeiros), para o imóvel pertencente ao Espólio de D.Albertina Vieira da Silva Gordo devendo aqueles alugueis vigorar a partir de 9 de Março de 1961.Custas em proporção. P.I.I. na audiência designada. São Paulo, aos 3 de Dezembro de 1960.(a. João Del Nero". (Acórdão de fls. 31/33:- Acórdão. Negaram provimento a ambas as apelações, unânimemente.Vistos, relatados e discutidos êstes autos de apelação cível nº106.832, da comarca de São Paulo, em que são apelantes e recíprocamente apelados Carolina da Silva Gorod, e Espólio de Albertina Vieira da Silva Gordo e o Bar e Pizzaria Radio City Ltda., Acordam, em Sexta Câmara Civil do Tribunal de Justiça, adotado com integrante dêste o relatório de fls. 428, negar provimento a ambas as apelações tudo por votação unânime, e confirmar pelos próprios fundamentos a sentença apelada, de acordo com as provas e o direito. Custas na forma da lei. Trata-se de ação renovatória de locação referente a prédios sitos a Avenida São João, nésta Capital, de propriedade dos autores e locados à ré, para o seu estabelecimento comercial. A sentença julgou procedente a ação louvando-se no laudo doterceiro perito para fixar o aluguer que deve vigorar a partir da data da prorrogação da locação. Não se conformaram os litigantes com o "quantum" do arbitramento, e recorreram da sentença, nesta parte, visando os autores a elevação e aré a redução. O arbitramento merece, contudo, ser mantido. O terdeiro perito apresentou laudo bem fundamentado, convincente de que a sua estimativa é que deve prevalecer em confronto com os laudos de seus colegas. Adotou êle para estabelecer o valôr locativo os seguintes principios: a) método comparativo, fundado em elementos cuidadosamente selecionados, de forma a reduzir, dentro do possível, a influência de alugueres obsoletos, de contratos fictícios, luvas e outros fatores que pudessem desvirtuar êsses elementos; b) considerou o terreno como um todo, ambora pertença a mais de um proprietário; c) incluiu as benfeitorias existentes no terreno, inclusive as que foram mandadas construir pela locatária. No desenvolvimento dêsses três pontos, fêz os cálculos que o levaram a conclusão de que os alugueres devem ser arbitrados com a previsão de um acréscimo de 20% para o prazo de vigencia da nova locação. Os alugueres anteriores éram baixos, havendo para isso motivo de família, que são referidos pelos Autores.- Aquêles valores não correspondem à realidade nem podem servir de base para a fixação dos novos alugueres. Entretanto, a falta de atualização não autoriza o aumento pretendido pelos autores, nem a redução defendida pela ré. A pretensão dos primeiros e o desejo da última, com apoio nos laudos de seus peritos, não podem ser atendidos, pois êsses peritos não podem se, digo peritos arbitram os alugueres, um com exagêro,e o outro em valôr valôr baixo, inferior a contra-proposta da locatária, que não foi aceita.Houve-se portanto
x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

AG 1.1.841-9

CARTÓRIO SEBASTIÃO MEDEIROS

x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.
portanto um acerto a sentença em adotar o laudo do terceiro perito para fixar os alugueres. Visto êsse laudo ser criterioso e o arbitramento corresponder ao real valôr locativo dos imóveis. Pelo exposto, confirma-se a decisão e nega-se provimento aos recursos, como de início declarado. São Paulo, aos 5 de maio de 1961 (a.) Euler Bueno. Presidente com vôto. (a. Sylvio Barbosa. Relator (a.Paulo Otaviano. Revisor. O que cumpra, Dado e passado nésta Cidade de S.Paulo, aos vinte e cinco (25) de agôsto de mil novecentos e sessenta e um. (1961).Eu,(assinado):S.Cláudio Mezzarane(S.Cláudio Mezzarane), esc. subscreví.- (Estava aposto seu carimbo de Escrivão)- O Juíz de Direito:(assinado): João Del Nero - João Del Nero- Em aditamento ao presente mandado, o M.Juiz mandou ficasse constando do mesmo, o contrato de locação, à ser renovado cujo teôr é o seguinte:-Contrato de Locação: pelo presente instrumento particular, os abaixo assinados, a saber: de um lado, o Espólio de Alzira Vieira de Carvalho, cujo inventário óra se processa perante o Juizo da Segunda Vara da Família e das Sucessões e Cartório do nôno ofício da Família e das Sucessões, désta Capital, nêste áto representado pela sua inventariante, Adelina Vieira de Carvalho, brasileira, solteira, maior, domiciliada nésta Capital, aqui designada simplesmente Locador, e, de outro lado a firma Bar e Pizzaria Rádio City Limitada, representada nêste áto, por José Panzarini, Mazilah Levy, Dante Alberto Estevão Grazini e Clotilde de Jesus Jorge, devidamente autorizada por seu marido, Manoel Thoméz,digo, marido, Manoel Thomé Jorge, aquí - chamados simplesmente Locatária, têm justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber: Primeiro) O locador, - sendo proprietário do prédio sito nésta Capital, a Avenida São João, oitocentos e onze, loca-o à ~~Locatária~~, mediante as cláusulas seguintes: Segundo) O prazo do presente contrato é de cinco anos, a partir désta data, findo o qual será devolvido ao Locador, inteiramente desocupado. Terceiro) O aluguel mensal é de Cr$103.800,00(cento e três mil e oitocentos cruzeiros) e será pago até o dia cinco de cada mês seguinte ao vencido, na residência do Locador ou onde fôr determinado. Além do aluguel, correrão por conta da Locatária, todos os impôstos e taxas que recaiam ou venham a recair sôbre o imóvel óra locado, para o que, o Locador se obriga a olhe remeter, em tempo hábel, os respectivos avisos de lançamentos. Correrá, ainda, por conta da Locatária o pagamento do prêmio de seguro contra fôgo, do prédio locado. Quarto) O prédio óra locado é entregue à locatária em bom estado de conservação. Xaxo,digo, conservação. Salvo os referentes à estrutura do prédio, todos os consertos e reparações de que o mesmo necessitar, bem como as exigências do Serviço Sanitário, correrão por conta exclusiva da Locatária, sem direito a qualquer indenização. Quinto) a locatária poderá sublocar parcialmente o imóvel, ficando, porém, responsável pela integral execução do mesmo.- Sexto).Se, durante o prazo contratual, for alienado o imóvel objeto da locação, êste continuará vigorando até o final, nos têrmos do Artigo um mil cento e noventa e sete, do Código Civil, autorizando o Locador, desde já e para os efeitos desta cláusula os registros inscrições, anotações e averbações, necessárias no Registro de Imóveis competente.Sétimo) Fica estipulada a multa de Cr$150.000,00(cento e cinquenta mil cruzeiros), imputável à parte contratante que infringir qualquer cláusula do presente contrato. Oitavo) O presente contrato obriga as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores. Nôno) As partes contratantes indicam o fôro domicilar désta Capital, para nêle serem resolvidas quaisquer questões oriundas do presente contrato. A parte vencida será responsável por tôdas as despesas verificadas, além de honorários de advogado constituido pelo vencedor. Décimo) O presente contrato se regerá pelosdispostivos do Decreto vinte e quatro mil cento e cin-
x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

A autenticação dêste documento em 12 (doze) folhas, todas rubricadas, é feita na última folha. S.J. Fotocópia

x.x.x.

AG 1.1.841-10

4 ma

92

CARTORIO SEBASTIÃO MEDEIROS

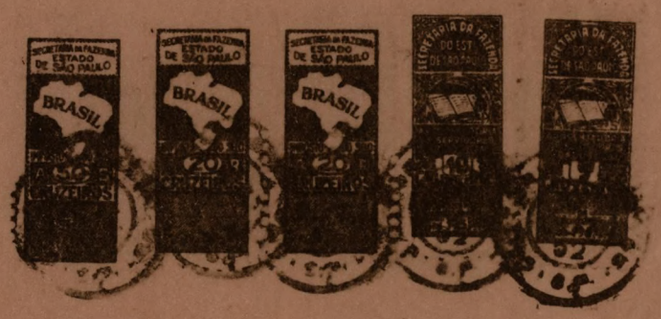
FOLHA -4-----

x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.
éra datilografado sob carbono em um só lado de uma fôlha de papel sem pauta, própria dêste cartório.- N A D A M A I S continham os documentos acima transcritos, passados na fórma já declarada, - tendo ficado arquivado em cartório a primeira via. do mandado óra registrado, - Foi aplicado e inutilizado no mesmo o devido sêlo de emolumentos e mais a taxa de aposentadoria.Ficou arquivada em cartório sob o nº de ordem 357.509 cópia autêntica do documento óra registrado, em MICROFILME, extraído sob minha vigilancia no próprio cartório nos têrmos do art.168 § 1º do Dec.4.857 de 1939. São Paulo, 8 de Outubro de 1962.E,digo, São Paulo, 5 de Outubro de 1962.Eu, Oficial Maior, o subscrevo e Dou fé.(assinado):ILDEFONSO DE OLIVEIRA".-
E R A o que se continha em aludido registro, ao qual se reporta e dá fé, nesta Capital de São Paulo, aos oito dias do mes de Outubro de mil novecentos e sessenta e dois.Datilografada por Maria L.Franco, escrevente habilitada.Eu, OFICIAL maior, a subscrevo: Ildefonso de Oliveira

C.	600,00
15%	90,00
Apos.	15,00
Tot.	705,00

CONFERIDO
M. Franco

4.º REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS
Rua Dr. Miguel Couto, 24 - Fone 33-1188 - São Paulo
Dr. SEBASTIÃO MEDEIROS - Oficial Vitalicio
Dr. JOSÉ AUGUSTO LEITE MEDEIROS - Oficial Maior
ESCREVENTES AUTORIZADOS:
José de Figueiredo Tôrres - Ildefonso de Oliveira
Milton Endres - Marcos Corrêa - Sebastião Wolf
Roberto Veiga Medeiros - Maria Aparecida Lavorato



A autenticação dêste documento em 12 (doze) fôlhas, todas rubricadas, é feita na última fôlha. - T. J. - Fotocopia.

Neves Portes

AG 1.1.841-11

93

Talão N.º 1567

Nº .022

Oficial: FRANCISCO GONÇALVES PEREIRA
Oficial Maior: JOSÉ GONÇALVES PEREIRA

FRANCISCO GONÇALVES PEREIRA, bacharel em Direito, Serventuário vitalício do Ofício do Registro de Imóveis da 5.ª Circunscrição do Têrmo e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República dos Estados Unidos do Brasil, certifica que a página n.º 2 do Livro 4-AB de Registros Diversos, foi inscrito hoje sob numero - 12.617, a locação do imovel sito a Avenida São João numero 811, na qual figura como locador CAROLINA DA SILVA GORDO,- e como locatário BAR E PIZZARIA RADIO CITY LTDA., e que o prazo para a locação é de 5 anos pelo preço total de -*-* Cr$6.228.000,00. Tudo de conformidade com o mandado datado de 18/9/62 assinado pelo Dr. João Del Nero,,Juiz de Direito da 8ª Vara Civel e Comercial desta Capital. O referido é - verdade e dá fé. São Paulo, 13 de outubro de1962. O OFICIAL MAIOR

REGISTRO DE IMOVEIS
5.ª CIRCUNSCRIÇÃO
— SÃO PAULO —
Emol. Cr$ 7800.-
15% Cr$ 1170
Selos Ap. Cr$ 780
TOTAL Cr$ 9.750

A autenticação dêste documento em 12 (doze) folhas, todas rubricadas, é feita na última fôlha. - T... - 1 fotocópias.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIR.
FRANCISCO GONÇALVES PEREIRA

AG. 1.1.841-12

Talão N.º 1567

Nº .023

Oficial: FRANCISCO GONÇALVES PEREIRA
Oficial Maior: JOSÉ GONÇALVES PEREIRA

FRANCISCO GONÇALVES PEREIRA, bacharel em Direito, Serventuário vitalício do Ofício do Registro de Imóveis da 5.ª Circunscrição do Têrmo e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República dos Estados Unidos do Brasil, certifica que a página n.º 259 do Livro 4-O de Registros Diversos, foi feita hoje sob numero 1, à margem da inscrição 7.924, a averbação para constar que o contrato de locação que deu origem a mencionada inscrição foi prorrogado por mai cinco anos a partir da data do titulo, na qual Carolina da Silva Gordo figura como locadora e o BAR E PIZZARIA RADIO CITY LTDA., como locatário. Tudo de conformidade com o mandado datado de 18/9/1962 assinado pelo Dr. João Del Nero Juiz de Direito da 8ª Vara Civel e Comercial desta Capital. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 13 de outubro de1962. O OFICIAL MAIOR

REGISTRO DE IMOVEIS
5.ª CIRCUNSCRIÇÃO
— SÃO PAULO —
Emol. Cr$ 300
S/A. 15% Cr$ 45
Selos Ap. Cr$ 30
TOTAL Cr$ 375

A autenticação dêste documento em 12 (doze) fôlhas, todas rubricadas, é feita na última fôlha. - T. J. - Fotocópias.

12 folhas