

PARECER TÉCNICO

Adriana Santana Queiroz, Perita em Documentoscopia, solicitada para realizar perícia em documentos constantes no processo nº 0018769-84.2023.6.05.8123, da 123ª Zona Eleitoral, apresenta o resultado de seus trabalhos:

1.0 PEÇA EXAMINADA

Trata-se de arquivo de nome **document_240315_103547.pdf**, referente ao CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, tendo de um lado como locadora **FERNANDA MOURA LIMA**, do outro lado, como locatário, **JOSÉ EDSON BRITO MAIA FILHO**, para locação de imóvel situado na Rua Virgínio de Oliveira Lima, nº 357, Centro, Araci-BA, CEP 48.760-000, com prazo de locação de 11/09/2023 a 11/09/2024, composto de 4 páginas, datado de 11 de setembro de 2023, contendo assinaturas atribuídas à locadora e ao locatário, além de duas testemunhas, ressaltando-se que as assinaturas do locatário se apresentam na forma digital em todas as páginas.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como LOCADORA, FERNANDA MOURA LIMA, brasileira, solteira, autônoma, residente e domiciliada na Rua José Roque de Oliveira, nº, 111, 1º andar, Centro, Araci-BA, CEP. 48.760-000 e, de outro lado, como LOCATÁRIO, JOSÉ EDSON BRITO MAIA FILHO, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na Fazenda Pastorador, s/n, zona rural, Ribeira do Pombal-BA, resolvem celebrar o presente contrato de locação, o qual reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições:

I. OBJETO. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado na Rua Virgínio de Oliveira Lima, nº. 357, Centro, Araci-BA, CEP. 48.760-000.

II. PRAZO. O prazo de locação é de 01 (um) ano, tendo início em 11/09/2023 e término previsto para o dia 11/09/2024.

Parágrafo 1º. Se o LOCATÁRIO, usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º, da lei n.º 8.245 de 18 de outubro de 1991, devolver o imóvel locado antes do decorrido o prazo ajustado no caput desta cláusula, pagará a LOCADORA a multa compensatória correspondente a 03 (três) meses de aluguel em vigor, reduzida proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido, na forma do artigo 924 do código civil, na base de um doze 1/12 (um doze avos) para cada mês já transcorrido.

Parágrafo 2º. Findo prazo acima ajustado, se o LOCATÁRIO continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do LOCADOR, ficará a locação prorrogada automaticamente nas mesmas bases contratuais por igual período, qual seja, seis (01) um ano, porém será realizado apenas o reajuste do valor contratado de acordo com os índices legais; entretanto, o imóvel somente poderá ser retomado nos casos previstos em lei, mas poderá ser devolvido pelo LOCATÁRIO a qualquer tempo, sem a incidência de qualquer multa por este motivo, desde que mediante comunicação prévia, por escrito, com antecedência

JOSÉ EDSON BRITO
MAIA
PE-482047-6802007-2023

Figura 1 – Contrato de Locação de Imóvel – página 1

mínima de 30 (trinta) dias, da data da restituição do imóvel locado, sob pena de pagar a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes.

Parágrafo 3º. Após o recebimento de pedido por escrito do LOCATÁRIO, a LOCADORA terá o prazo de cinco dias para efetuar a vistoria do imóvel, correndo por conta da LOCATÁRIA o aluguel até a efetiva devolução do imóvel ao LOCADOR.

III. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO: O valor do aluguel mensal é de R\$ 1.200,00 (Mil e Duzentos Reais).

Parágrafo 1º. O aluguel estabelecido no "caput" desta cláusula deverá ser pago para a própria LOCADORA mediante emissão de recibo de pagamento em nome do LOCATÁRIO, independentemente de aviso ou cobranças, todo dia 10 de cada mês.

IV. ATRASO NO PAGAMENTO. O não pagamento do aluguel no prazo ajustado na cláusula 4ª implicará em multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária.

V. REAJUSTE DO ALUGUEL. O aluguel pactuado na cláusula anterior sofrerá reajustes anuais com base na variação do Índice Geral de Preços divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-FGV) ou outro índice que porventura venha a substituí-lo.

VI. USO DO IMÓVEL. O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel locado em boas condições de higiene, limpeza e conservação, mantendo em perfeito estado as suas instalações elétricas e hidráulicas, a fim de restituí-lo no estado em que recebeu.

VII. BENFEITORIAS. Eventuais reformas ou adaptações que o LOCATÁRIO pretender executar no imóvel, só poderão ser realizadas mediante autorização prévia e expressa da LOCADORA.

JOSE EDSON
BRITO MAIA
FILHO:042168805
09

Assinado de forma digital
por JOSE EDSON BRITO
MAIA FILHO:04216880509
Data: 2023.09.11 10:27:15
+03'00'

Figura 2 – Contrato de Locação de Imóvel – página 2

VIII. EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS. Obriga-se o LOCATÁRIO a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa.

IX. CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO. O LOCATÁRIO não poderá transferir este contrato, ou sublocar o imóvel no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito da LOCADORA.

X. VISTORIA. O LOCATÁRIO desde já faculta a LOCADORA examinar ou vistoriar o imóvel, sempre que o segundo entender conveniente, desde que previamente acordados dia e hora.

XI. RESCISÃO. O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e sem que assista a nenhuma das partes o direito a qualquer indenização, ficando as partes, daí por diante, desobrigadas por todas as cláusulas deste contrato, nos seguintes casos:

- a) Processo de desapropriação total ou parcial do imóvel locado;
- b) Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado que impeça a sua ocupação, havendo ou não culpa da locatária e dos que estão sob sua responsabilidade; ou
- c) Qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado, impossibilitando a continuidade da locação.

XII. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. Caso o imóvel objeto da locação for alienado durante o prazo locatício, o adquirente fica obrigado a respeitar o presente contrato.

XIII. INFRAÇÃO CONTRATUAL. A parte que infringir o presente contrato pagará à parte inocente o valor correspondente a 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração, sem prejuízo de arcar com eventuais perdas e danos que ocasionar e determinar a imediata rescisão do contrato.

JOSE EDSON
BRITO MAIA
FILHO:04216880
509

Assinado de forma
digital por JOSE EDSON
BRITO MAIA
FILHO:04216880509
Dados: 2023.09.11
10:27:47 -03'00'

Figura 3 – Contrato de Locação de Imóvel – página 3

XIV. FORO. Para todas as questões decorrentes deste contrato, será competente o foro da Comarca de Araci-BA.

E, por estarem, assim ajustados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias, juntamente com duas testemunhas que a tudo assistiram, para que possa surtir seus efeitos legais.

Araci, 11 de setembro de 2023.




LOCADORA

JOSE EDSON BRITO
MAIA
FILHO:04216880509

Assinado de forma digital por
JOSE EDSON BRITO MAIA
FILHO:04216880509
Dados: 2023.09.11 10:28:12 -03'00'

LOCATÁRIO

Testemunha 
CPF: 786.624.195-34


Testemunha 
CPF : 014.251.035-10

Figura 4 – Contrato de Locação de Imóvel – página 4

2.0 METODOLOGIA

Por se tratar de documento digital, os exames documentoscópicos são compostos de checagem das propriedades do arquivo, acrescida da análise perceptual. Para tal, são utilizadas algumas ferramentas de análise forense para verificação dos metadados do arquivo, assim como para o exame do documento por meio de inspeção visual de seus elementos.

2.1 Materiais e *softwares* utilizados

- *Software Adobe Acrobat Reader 2024.01.20604*
- *Software Gimp, versão 2.10.30¹*
- *Software PDFGears, 2018 Pelikan Software kft[®], versão 1.2.0.69*
- *Software Exiftool, Versão 12.38*
- *Aplicativo HashMyFiles², acessado por meio do site https://www.nirsoft.net/utils/hash_my_files.html.*

3.0 EXAMES

3.1 Propriedades do arquivo digital

Primeiramente o arquivo denominado ***document_240315_103547.pdf*** foi submetido a cálculo de *hash*³, a fim de manter sua integridade.

ARQUIVO	<i>document_240315_103547.pdf</i>
EXTENSÃO	PDF
TAMANHO	249 KB
HASH SHA-256	979B9DD649B4FF51DAA5A0D2EC2B0D791736B427DE1684E425AE69AC01CD7528

Quadro 1 – Dados referentes ao arquivo ***document_240315_103547.pdf*** e seu *hash*

¹O *Gimp* foi utilizado somente para conversão do arquivo .PDF em .JPG para efeito de ilustração e deste Parecer Técnico e análise perceptual, sendo que todas as análises foram realizadas no arquivo PDF encaminhado.

² aplicativo gratuito, isento de publicidade, para cálculo de *hash*, para diversos algoritmos, como MD5, SHA1, SHA-256, etc., inclusive para uso corporativo/comercial

³ *hash* – algoritmo de criptografia unidirecional de comprimento fixo utilizado para verificação de integridade e autenticidade de dados.

3.2 Verificação das assinaturas digitais

O arquivo *document_240315_103547.pdf* se trata de CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL contendo assinaturas atribuídas à locadora e ao locatário, além de duas testemunhas, sendo que apenas as assinaturas do locatário se apresentam na forma digital em todas as quatro páginas do documento. Ao consultar as assinaturas por meio do *software Adobe Acrobat Reader*, obteve-se a mensagem “Erro durante a verificação da assinatura. A assinatura contém dados incorretos, não reconhecidos, danificados ou suspeitos”.

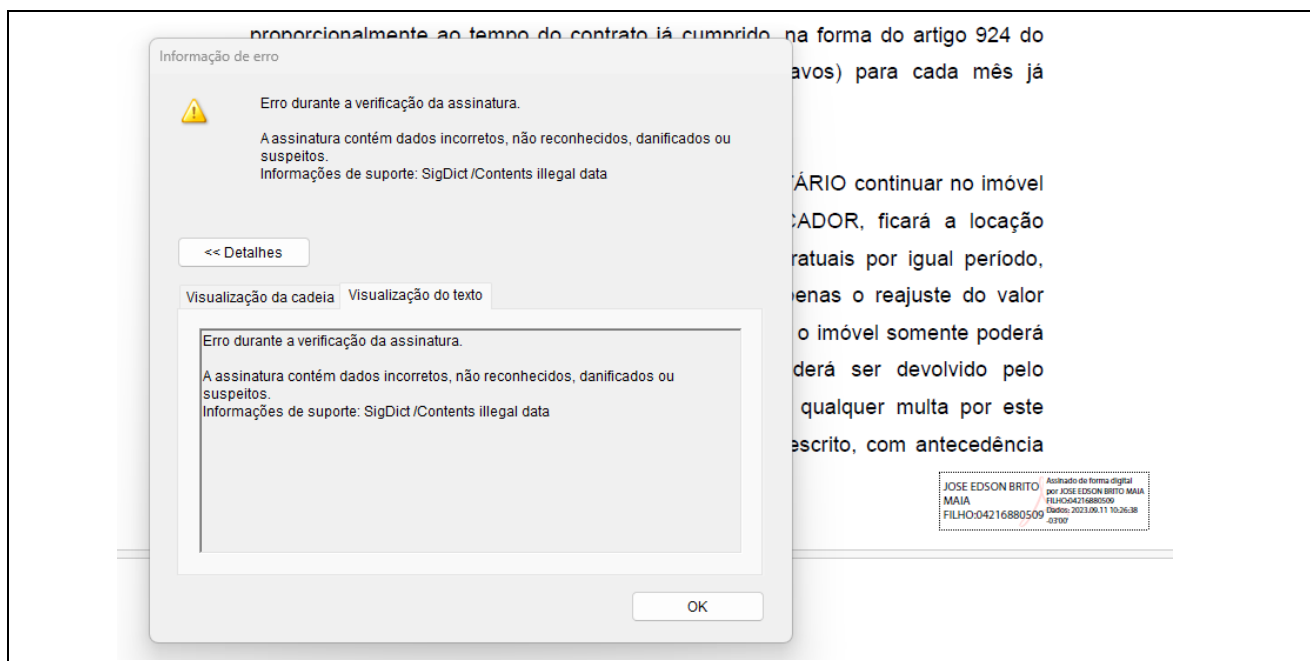


Figura 5 – Imagens provenientes do site programa Adobe Acrobat Reader

Ainda em relação às assinaturas digitais, ao utilizar o verificador do site <https://validar.it.gov.br/>, a fim de realizar a validação por meio da chave pública ICP-Brasil, conforme Lei 14.063, de 23 de setembro de 2020⁴ e Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001⁵, obteve-se a resposta “Você submeteu um documento sem assinatura reconhecível ou com assinatura corrompida”, situação em que se faz necessário o envio de um novo documento com **assinatura digital válida**, uma vez que existe a possibilidade de ter sido corrompido com uso de softwares ou no procedimento de compartilhamento. **Logo, constata-se que as assinaturas digitais não apresentam atributos necessários para a sua validação e consequente confirmação de autenticidade.** Vide Figura 6 a seguir:

⁴ https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/114063.htm

⁵ https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/antigas_2001/2200-2.htm

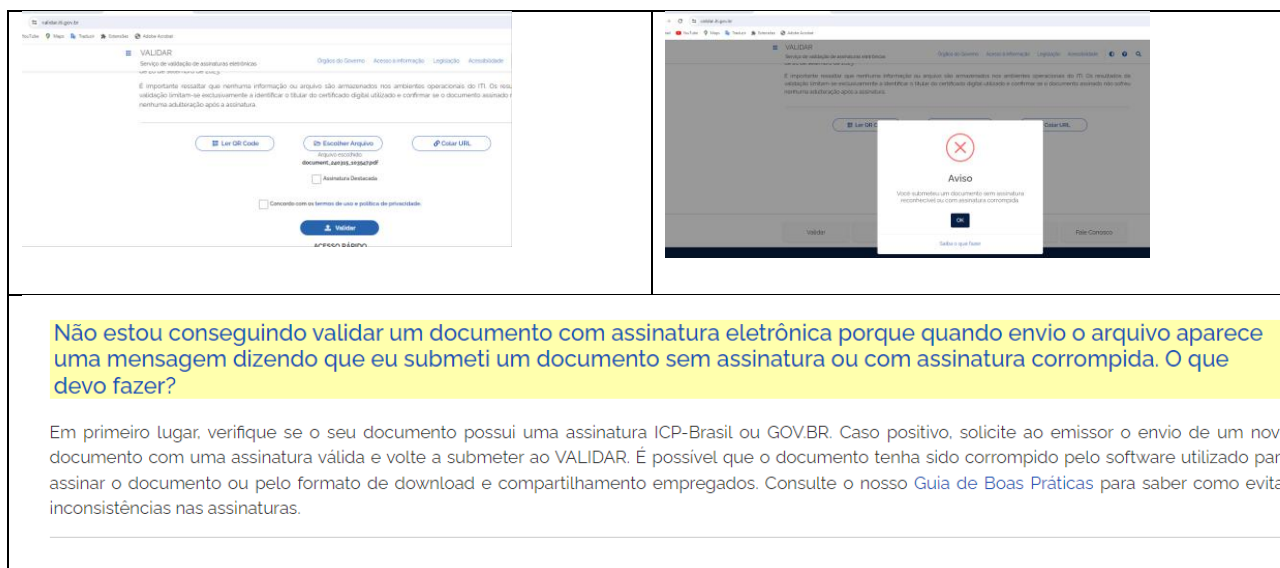


Figura 6 – Imagens provenientes do site <https://validar.iti.gov.br/>


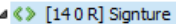

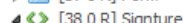

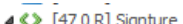


3.3 Análise dos metadados

Ao examinar as propriedades do arquivo **document_240315_103547.pdf**, valendo-se dos softwares *Exiftool®*, Versão 12.38 e *PDFGears*, 2018 Pelikan Software kft®, versão 1.2.0.69, observa-se que a data e hora da última modificação, ocorreu em 15/03/2024 10:35:47 -03:00, por um dispositivo “*Samsung Eletronics*”, conforme metadados exibidos no Quadro 2, sendo um indicativo do uso de um dispositivo móvel *Android*:

ARQUIVO	document_240315_103547.pdf
DATA DE MODIFICAÇÃO	15/03/2024 10:35:47-03:00
APLICATIVO	application/pdf versão 1.7
CREATOR	Samsung Eletronics

Quadro 2 – Metadados do arquivo **document_240315_103547.pdf**

Prosseguindo com a análise dos metadados, observa-se que existem informações a respeito **PÁG 1** das assinaturas digitais apostas nas quatro páginas do documento, identificadas como objetos [14 0 R], [38 0 R], [47 0 R] e [56 0 R], conforme *Quadro 3* a seguir:

ASSINATURA DIGITAL	
PÁGINA 1	METADADOS
	 <ul style="list-style-type: none"> ByteRange :0,136689,154059,43817 <ul style="list-style-type: none"> Contents 30821E6806092A864886F70D010702A0821E5930821E55020101310F300D060960864801650304... AA Filter /Adobe.PPKLite AA M D:20230911102638-03'00' AA Name JOSE EDSON BRITO MAIA FILHO:04216880509
PÁGINA 2	METADADOS
	 <ul style="list-style-type: none"> ByteRange :0,202372,219742,2840 <ul style="list-style-type: none"> Contents 30821E6806092A864886F70D010702A0821E5930821E55020101310F300D060960864801650304... AA Filter /Adobe.PPKLite AA M D:20230911102715-03'00' AA Name JOSE EDSON BRITO MAIA FILHO:04216880509
PÁGINA 3	METADADOS
	 <ul style="list-style-type: none"> ByteRange :0,227078,244448,2850 <ul style="list-style-type: none"> Contents 30821E6806092A864886F70D010702A0821E5930821E55020101310F300D060960864801650304... AA Filter /Adobe.PPKLite AA M D:20230911102747-03'00' AA Name JOSE EDSON BRITO MAIA FILHO:04216880509
PÁGINA 4	METADADOS
	 <ul style="list-style-type: none"> ByteRange :0,251875,269245,2838 <ul style="list-style-type: none"> Contents 30821E6806092A864886F70D010702A0821E5930821E55020101310F300D060960864801650304... AA Filter /Adobe.PPKLite AA M D:20230911102812-03'00' AA Name JOSE EDSON BRITO MAIA FILHO:04216880509

Quadro 3– Comparativo entre alógrafos (PQ e PP)

Contudo, não apresentam dados do campo *REFERENCE* da assinatura, campo esse que abriga o *hash* criptográfico e o algoritmo utilizado, indicativo de que a assinatura não possuía mais todos os seus parâmetros e atributos necessários para sua validação.

Ainda utilizando o e *PDFGears, 2018 Pelikan Software kft*®, versão 1.2.0.69, observa-se ainda que os objetos [60 0 R], [61 0 R], [62 0 R] e [63 0 R] do arquivo **document_240315_103547.pdf** se trata de imagens das assinaturas atribuídas à locatária e às testemunhas e que estão presentes na **página 4**:

OBJETO	IMAGENS
[60 0 R]	
[61 0 R]	
[62 0 R]	
[63 0 R]	

Figura 7 – Imagens de assinaturas implantadas no Contrato de Locação de Imóvel

Em uma confecção de um documento, normalmente os elementos textuais são produzidos, e somente depois existe a aposição das assinaturas dos envolvidos e então pode haver a geração de um documento digital. No caso em questão, o documento é híbrido, pois possui supostas assinaturas digitais, assim como, imagens de assinaturas digitalizadas. Contudo a confirmação da existência de imagens de assinaturas na inspeção dos metadados do arquivo significa que foram inseridas no documento em momento anterior à geração do PDF, ou seja, **as assinaturas foram implantadas no documento como imagens**. Logo, não foram produzidas de forma manuscrita no próprio documento. Ressalta-se ainda que as imagens das assinaturas manuscritas só se encontram na página 4, o que evidencia que não há vinculação entre as demais páginas, pois naquelas só existem as supostas assinaturas digitais de JOSÉ EDSON BRITO MAIA FILHO. Outra constatação é de que a assinatura atribuída a **Danilo de Souza Cruz** carrega consigo a **linha de assinatura**, indicativo de que foi aproveitada de outro documento.

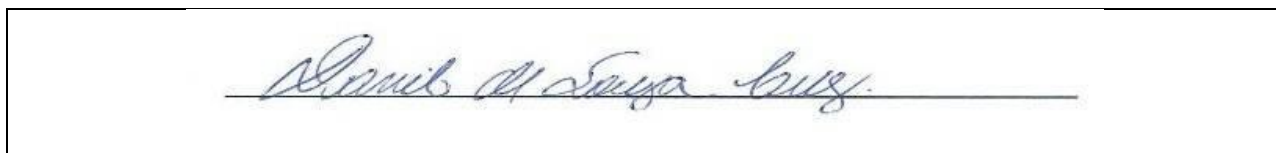


Figura 8 – Imagem de assinatura de testemunha contendo linha de base

4.0 CONCLUSÃO

Diante dos resultados dos exames em relação arquivo **document_240315_103547.pdf** referente ao **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, tendo como LOCADORA FERNANDA MOURA LIMA, do outro JOSÉ EDSON BRITO MAIA FILHO, conclui-se que o documento pela inautenticidade do documento pelos seguintes motivos:

1. Não é possível atestar a veracidade das assinaturas digitais atribuídas a JOSÉ EDSON BRITO MAIA FILHO, constantes nas quatro páginas do documento devido à perda de atributos necessários para a validação das assinaturas digitais.
2. Ressalta-se que ainda que houvesse a disponibilização de um arquivo de mesmo teor, contendo assinaturas digitais válidas, o documento não é passível de ser considerado autêntico, pois as imagens de assinaturas atribuídas à LOCATÁRIA e às testemunhas foram implantadas na **página 4** do documento, sendo que a assinatura atribuída a DANILO DE SOUZA CRUZ carrega consigo a linha de assinatura, indicativo de que foi aproveitada de outro documento.
3. Tais constatações corroboram com o fato de que não existem elementos que atestem a anuência desses indivíduos em relação ao teor do documento, tampouco em relação às páginas 1 a 3, onde não há assinaturas atribuídas a eles.

Nada mais a acrescentar, encerra-se este Parecer Técnico composto de dez páginas que segue assinado digitalmente.

Salvador, 18 de março de 2024

Prof^ª Dr^ª Adriana Santana Queiroz

Perita em Documentoscopia