

Rua Dr. Luiz Pontes de Miranda, 50 - Sala 513 - Centro - Fone: 223-2635 - Maceió - Al.

liberdade procedente, novação ou alteração do ajustado neste instrumento, permanecendo, assim, íntegras e em vigor, todas as suas cláusulas e condições, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

6º Sendo devidos juros de 12% (Doze por cento), ao mês sobre o débito e sobre as prestações vencidas e não pagas.

7º A partir desta data, correção por conta do(s) OUTORGADO(S), todos os impostos, taxas e outros encargos que incidirem venham a incidir sobre o(s) lote(s) de terreno(s), objeto do presente.

8º Na hipótese de OUTORGANTE entregar ao(s) OUTORGADO, antecipadamente a lavatura da escritura definitiva da compra e venda, o imóvel ora prometido em venda, este(s) entregará(m) a posse e título pré-carso, sendo considerado estuário possessorio, os termos de legislação vigente, qualquer descumprimento ao pactuado neste instrumento.

9º Ocorrendo inadimplemento previsto neste contrato, (o) OUTORGADO(S) se obrigam a devolver de imediato o imóvel objeto deste, sob pena de caracterização de estuário possessorio.

10º O(s) OUTORGADO(S) reconhece(m), como de fato reconhecido item, que encarcando a posse do imóvel, a título pré-carso, o logo seja solicitado pela OUTORGANTE, compromete(m) se a devolver, mansu e pacificamente, o imóvel nas condições em que caber(em), abdicando a qualquer indenização por benfeitorias realizadas, sem a expressa autorização da OUTORGANTE, as quais examam a integrar o dito e descrito imóvel.

11º Correção ainda, por conta do(s) OUTORGADO(S) todas as despesas necessárias a lavatura da escritura definitiva da compra e venda, inclusive registro, imposto de transmissão e laudêmio, se houver.

12º A OUTORGANTE se compromete a entregar, por ocasião da escritura definitiva de compra e venda, o(s) lote(s) terreno(s) ora prometido(s) em venda, livre(s) e desembaraçado(s) de todo e qualquer ônus oneroso gravoso.

13º A presente promessa de compra e venda é feita em caráter irrevogável e irretratável, nos termos da art. 25, da Lei 8.786, de 20.12.79.

14º O(s) OUTORGADO(S) poderá(ão) transferir o presente contrato a outrem, desde que, este(s) em dia com os pagamentos e em ordem com as obrigações nele contraídas, e também o expresso consentimento da OUTORGANTE, mediante o pagamento de uma taxa de expediente correspondente a 5 (cinco) ONT's, vigente. Todos os ônus e despesas com transferências, inclusive impostos porventura devidos, serão de exclusiva responsabilidade do(s) OUTORGADO(S).

15º O(s) OUTORGADO(S) se obrigam, ainda:

- a) conservar o terreno em bom estado de limpo, mantendo-o em boas condições;
- b) permitir a passagem pelo terreno de qualquer estabelecimento de águas e águas, admitindo ainda, o escoamento das águas pluviais;
- c) permitir a passagem de fios elétricos sobre a faixa de recuo da frente, para fornecimento de energia elétrica do prédio vizinho, quando isto se tornar necessário;

TÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS

1º. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

17. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

18. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

19. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

20. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

21. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

22. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

23. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

24. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

25. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

26. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

27. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

28. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

29. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

30. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

31. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

32. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

33. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

34. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

35. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

36. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

37. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

38. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

39. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

40. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

41. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

42. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

43. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

44. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

45. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

46. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

47. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

48. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

49. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

50. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

51. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

52. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

53. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

54. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

55. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

56. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

57. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

58. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

59. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

60. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

61. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

62. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

63. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas

64. Cincinato Pontes de Miranda, estabelecimento comercial ou industrial nas áreas do loteamento assinaladas a fins de loteamento, o qual o(s) OUTORGADO(S) declara(m) conhecer em todas



- () Marcia Denise de Araújo Protasio Lopes - Tabelião
- () Rafael Protasio Araújo da Costa Substituto
- () Fernanda Soraya dos Santos Escrevente

BM974359

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS
Rua Dr. Cincinato Pinto, 30, Centro, Macaé - RJ
CNPJ 12.517.199/0001-09 Fone: (82)3223-6113

Reconheço a firma de:
MARIELZA MARIANO DA SILVA
Conforme Cartão nº: 20022
20 SET 2018

Em testemunha da verdade. Dou fé.

Assinado

IMPROMISSO COMPRA DOR: Marcia Denise de Araújo Protasio Lopes - Tabelião

IMPROMISSO VENDEDOR: Marcia Denise de Araújo Protasio Lopes - Tabelião

TESTEMUNHAS:

Assinado





Juízo de Direito - 1ª Vara Cível e Criminal/Inf. e Juventude de Marechal Deodoro

Rodovia Edval Lemos, sn., José Dias - CEP 57160-000, Fone: 3263-1294, Marechal Deodoro-AL - E-mail:

marechaldeodoro@fjal.jus.br

Autos nº: 0700991-68.2020.8.02.0044

Ação: Ação Penal - Procedimento Ordinário

Indiciante: Polícia Civil do Estado de Alagoas

Indiciado: Cléidio de Santana Pereira e outro



DECISÃO

Trata-se de denúncia apresentada pelo Ministério Público Estadual em desfavor de Cléidio de Santana Pereira, devidamente qualificado nos autos, imputando-lhe a conduta típica descrita no art. 296, §1º, I e II, do Código Penal (falsificação do selo ou sinal público).

Narrou a exordial acusatória, *in verbis*:

[...] Consta dos presentes autos que no dia 07 de outubro de 2020, por volta das 12:00 horas, o denunciado Cléidio de Santana Pereira foi preso em flagrante delito, por tentar obter vantagem ilícita, apresentando documentos com selos falsos, visando o registro de 04 (quatro) terrenos, localizados no loteamento Cidade Imperial. Nesse passo, na data e hora citadas anteriormente, a 17ª-DP de Marechal Deodoro, recebeu a informação através de um funcionário do cartório de registros de imóveis deste município, dando conta que havia um indivíduo que tinha apresentado documentos com selos falsos, visando o registro de 04 (quatro) terrenos localizados no loteamento Cidade Imperial, estando ainda na presença de uma pessoa que havia comprado um desses terrenos, de boa fé. [...] Cumpre salientar que Rodrigo Cunha Santos Amorim, vítima do crime de estelionato, foi ressarcido do valor pago a título de adiantamento à compra de um imóvel, declarando, no documento à fl. 32, que não deseja representar criminalmente o acusado. [...] (*sic*, fls. 1 e 3).

Acompanha a acusação o inquérito policial de n.º 7803/2020 (fls. 165/195).

Em decisão de fls. 213/214 este Juízo recebeu a denúncia e ordenou a citação do acusado. De seu turno, o réu apresentou resposta à acusação às fls. 251/255, ocasião em que não foram aventadas razões para sua absolvição sumária.

Ato contínuo, em sede de audiência de instrução (fls. 300/301), foram ouvidas as testemunhas/declarantes arroladas pela acusação (Arthur Rubem Gouveia Ribeiro de Lima, Diana Kelner Carvalho de Almeida, Rodrigo Cunha Santos Amorim, Antônio Augusto de Jesus Lima e Sérgio Heleno da Silva Santos) e pela defesa (Francisco Afonso de Melo Filho), bem como promovido o interrogatório do réu. Ao final, a defesa pugnou pela realização de perícia no selo de autenticidade dos documentos supostamente falsificados.

É o relatório, no essencial. Fundamento e decido.

Cuida-se de análise do pedido de produção de prova pericial sobre o documento



Juízo de Direito - 1ª Vara Cível e Criminal/Inf. e Juventude de Marechal Deodoro
Rodovia Edval Lemos, sn., José Dias - CEP 57160-000, Fone: 3263-1294, Marechal Deodoro-AL - E-mail:
marechaldeodoro@fjal.jus.br

supostamente falsificado, requestedo pela defesa do réu em sede de audiência de instrução. Para tanto, alega que a diligência é necessária a fim de aferir a materialidade do crime, pois não haveria nos autos prova de que o selo de autenticação é, ou não, falso; mas tão apenas as declarações prestadas pelo Tabelião

Pois bem. Como é sabido, o Código de Processo Penal, através do §1º, do art. 400, disciplina que, em regra, "as provas serão produzidas numa só audiência, podendo o juiz indeferir as consideradas irrelevantes, impertinentes ou protelatórias". É dizer, eventual indeferimento de produção de prova considerada inoportuna não constitui cerceamento de defesa ao réu, mas sim medida coerente com os princípios da razoável duração do processo e do devido processo legal.

Nessa esteira, compreendo que realização de perícia sobre o documento não se faz necessária neste momento, vez que o reconhecimento de sua validade pode ser obtido mediante simples pedido de cooperação direcionado à Corregedoria-Geral deste Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas. Isso porque, nos termos da Resolução CGJ/AL nº 14, de 21 de maio de 2019 - que estabeleceu o uso do mecanismo digital de autenticação -, incumbe àquele órgão a fiscalização e correição dos selos de autenticidade dos Atos dos Serviços Notariais e Registros sob sua autoridade¹.

Ante o exposto, com fulcro no art. 400, §1º, do CPP, **INDEFIRO** o pedido de produção de prova pericial, ao passo em que **DETERMINO** a expedição de ofício à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Alagoas, solicitando-lhe seus préstimos para a averiguação do documento, em tese, falsificado, a fim de atestar se o "QR CODE" ali aposto corresponde a selo digital válido.

Se necessário, reitere-se o expediente.

Após, com a junta da informação aos autos, **INTIMEM-SE** as partes para apresentar suas alegações finais, **no prazo sucessivo de 5 (cinco) dias**.

Marechal Deodoro, 31 de outubro de 2024.

Bruno Acioli Araújo
Juiz de Direito

¹ Resolução CGJ/AL n.º 14/2019. Art. 2º. **O Selo de Autenticidade dos Atos dos Serviços Notariais e Registros do Estado de Alagoas – SAS, em sua versão digital, será utilizado no âmbito das serventias extrajudiciais do Estado de Alagoas**, destinado ao recebimento e armazenamento de informações dos atos praticados, bem como à consulta e conferência de dados pelo requerente do ato e a **fiscalização e correição remota pela Corregedoria Geral de Justiça**.