



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO

**ATO ORDINATÓRIO**

Extrajudicial/Comunicação de interesse geral n. 0052587-57.2023.8.24.0710

Unidade: Núcleo IV - Extrajudicial

Assunto: Falsificação de documentos/selo - comunicação

O 2º Tabelionato de Notas e Protestos e Titulos da Comarca de Blumenau comunicou, por meio dos documentos (7683445 a 7683461), sobre o uso indevido da plataforma E-not assina e falsificação de escritura pública.

Nos termos do artigo 54 do Regimento Interno da Corregedoria-Geral da Justiça, bem como da Ordem de Serviço n. 4 (SEI 0014940-62.2022.8.24.0710), que delega atribuições de atos ordinatórios aos servidores do Núcleo IV (Extrajudicial), encaminho os autos à Divisão Administrativa para que se dê conhecimento do fato ocorrido às Corregedorias dos demais Estados da Federação, para cumprimento do artigo 63-A do Código de Normas desta Corregedoria.

*Ad cautelam*, intime-se o(a) responsável pela serventia extrajudicial, ora comunicante, para que, no prazo de 5 (cinco) dias: a) demonstre o cumprimento do Art. 475-A do CNCGJ, *in verbis*: **O delegatário deverá comunicar ao Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial e às demais serventias do Estado, por meio do Sistema Hermes - Malote Digital, situações de interesse geral, não alcançados por central de informações especializada, tais como: [...] III - fraude na lavratura de documentos relacionados às atividades notariais e registraes.** (grifou-se)

Na oportunidade, esclareço que qualquer informação relacionada a esse assunto seja encaminhada diretamente ao comunicante.

Comprovado o cumprimento do Art. 475-A do CNCGJ pelo(a) responsável da serventia extrajudicial, informo ser desnecessário comunicar-nos acerca de outras medidas adotadas.

Cumprida a determinação, o processo poderá ser encerrado.



Documento assinado eletronicamente por **Fabiola Regina Ames, Coordenadora de Núcleo**, em 16/11/2023, às 21:38, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **7710680** e o código CRC **858ADCAB**.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 824202311266020

Nome original: Documento 1.pdf

Data: 07/11/2023 12:20:14

Remetente:

Blumenau - 2º Tabelionato de Notas E Protestos E Titulos

Blumenau - 2º Tabelionato de Notas E Protestos E Titulos

TJSC

Prioridade: Alta.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: Informações sobre uso indevido da plataforma E-not assina e falsificação de escritur  
a pública



ESTADO DE SANTA CATARINA  
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA  
DELEGACIA GERAL DA POLÍCIA CIVIL  
Delegacia de Polícia Virtual de Santa Catarina  
Rua Humberto de Campos, 242, Velha - BLUMENAU/SC 48-3665.8386



## BOLETIM DE Ocorrência

REGISTRO 0986726/2023-BO-00608.2023.0035584

DATA E HORA DO REGISTRO: 06/11/2023 20h38min

UNIDADE RESPONSÁVEL: PC - 1ª DELEGACIA DE POLÍCIA DE BLUMENAU - 47- 3326.2146

### FATO

DATA DO FATO: 06/11/2023

HORA DO FATO: 11:00 (aproximada)

LOCAL DO FATO: (Interior do ambiente/Outros ambientes) RUA SETE DE SETEMBRO, nº 1626, 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos, CENTRO, BLUMENAU/SC/BR | CEP: 89010-204

FATOS COMUNICADOS: Fato atípico

### ENVOLVIDOS

ACÁCIO MOSER (60 anos) | Comunicante: Fato atípico

Mãe: MARIA BOAVENTURA MOSER

Pai: ANTONIO IVENS MOSER

Data de Nascimento: 16/05/1963

Naturalidade: INDAIAL/SC/BRASIL

CNH: 02943749557 - SC

**Relato Individual:** Após a verificação realizada, no dia 03/11/2023, na plataforma do E-notariado (<https://www.e-notariado.org.br>), utilizada pelos cartórios do Brasil, na seção "Controle Gerencial do E-not Assina", foi constatado que, no dia 31/10/2023, foi efetivado o reconhecimento de assinatura eletrônica de Gustavo Theiss Simão em um documento descrito como escritura pública de compra e venda, submetido por uma pessoa de nome Ana Paula Wallner. Este documento encontrava-se incompleto, com alguns espaços em branco, porém, com a numeração de livro e de folhas, sem a informação do Tabelionato que lavrou a escritura. Porém, esta parte da plataforma (E-not Assina) é utilizada para reconhecimento de assinaturas em documentos particulares, submetidos por particulares, ou seja, uma escritura pública não poderia ser assinada nesta parte da plataforma, tendo em vista que possui um procedimento próprio no qual os documentos e informações são todos incluídos pelo Cartório que lavrou a escritura pública. Diante desta situação, efetuamos buscas em nosso sistema, quando verificou-se a existência de um processo de escritura iniciado no final do mês de agosto, no qual figura como compradora a empresa LBT Administradora de Bens Ltda, da qual Gustavo Theiss Simão é um dos representantes legais. Contudo, o referido processo não foi concluído devido à ausência de documentação necessária. A minuta da escritura em questão também não foi formalizada. Trata-se de um procedimento de escrituração referente à compra e venda de três imóveis registrados junto ao 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, neste Estado, relacionados às matrículas nº 30451, 30452 e 30453, o qual foi iniciado de forma virtual, através do envio de vários e-mails por uma pessoa que se identificou como Juliana Mendes, utilizando o e-mail: [juliana@mendesalmeida.com.br](mailto:juliana@mendesalmeida.com.br). Ao analisar o documento anexado na seção "Controle Gerencial do E-not", constatou-se que se trata de um modelo de minuta utilizado por esta Serventia. Vale ressaltar, que os dados constantes no referido documento coincidem com os de uma escritura anteriormente lavrada por esta Serventia, no livro nº 674, páginas 169 a 173, datada de 19/10/2023. No entanto, esta escritura não foi finalizada devido à falta da assinatura do outorgante vendedor. Este último processo foi iniciado virtualmente pela mesma pessoa identificada como Juliana Mendes, utilizando o e-mail: [juliana@mendesalmeida.com.br](mailto:juliana@mendesalmeida.com.br). Na mesma data (31/10/2023) do reconhecimento do documento no E-not Assina, mencionado anteriormente, foi identificado um depósito no valor de R\$2.440,15 na conta desta Serventia, pela empresa LBT Administradora de Bens Ltda, da qual Gustavo Theiss Simão é um dos representantes legais. Como não há nenhum ato nesta Serventia que justifique o pagamento deste valor, entramos em contato com o representante da depositante o senhor Gustavo Theiss Simão, para esclarecer a situação. No dia de hoje, o senhor Gustavo Theiss Simão compareceu na Serventia e relatou que acreditava ter assinado uma escritura pública pelo e-not assina. Foi esclarecido para ele que nenhuma escritura foi lavrada neste Tabelionato com o teor daquele documento assinado por ele pelo e-not assina. Contudo o senhor Gustavo Theiss Simão apresentou um documento semelhante àquele que assinou pelo e-not assina, o qual tem o mesmo número de livro e folha daquele submetido na plataforma do e-not assina, porém, possui também o cabeçalho com a identificação do 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos, a menção da participação deste Tabelião Interino no ato, com alguns dados a mais do que no outro documento e com informações de um selo de fiscalização identificado por (AAA12345-ABCD), o qual não se trata de um selo de fiscalização, bem como, outro selo digital de fiscalização nº 5VEP4KSVUNG8RADZH8E5, com QR CODE, que na verdade não se refere a uma numeração de selo e sim o Código de validação do reconhecimento feito pelo e-not assina. De todo o exposto, constata-se que o documento apresentado pelo senhor Gustavo Theiss Simão trata-se de uma falsificação de uma escritura pública de compra e venda, pois não foi lavrada por este Cartório. Nesta data efetuamos a devolução integral do valor depositado indevidamente na conta do Cartório pela empresa LBT Administradora de Bens Ltda. Diante dos fatos narrados acima, fica claro para este Tabelião que o documento assinado por Gustavo Theiss Simão, por meio do E-not Assina não é uma escritura pública e sim um documento particular com título de escritura pública de compra e venda, o qual não foi lavrado, nem mesmo minutado por este Cartório, mas, foi utilizado para forjar a falsa escritura pública apresentada por Gustavo Theiss Simão, na data de hoje, neste Cartório. Juliana Mendes entrou em contato hoje, por telefone, solicitando o cancelamento de ambos os processos, ou seja, naquele em que figura como compradora a empresa LBT Administradora de Bens Ltda

REGISTRO 0986726/2023-BO-00608.2023.0035584

07/11/2023 08:48:56

DISQUE DENÚNCIA 181 - ATENDIMENTO 24 HORAS - SIGILO ABSOLUTO!

Protocolo nº: 2023092479939 - Código de validação: 22293464

Página: 1 de 2



ESTADO DE SANTA CATARINA  
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA  
DELEGACIA GERAL DA POLÍCIA CIVIL  
**Delegacia de Polícia Virtual de Santa Catarina**  
Rua Humberto de Campos, 242, Velha - BLUMENAU/SC 48-3665.8386



e aquele relacionado à escritura lavrada por esta Serventia, no livro nº 674, páginas 169 a 173, datada de 19/10/2023.  
Outras Informações: • O comunicante assume inteira responsabilidade pelas informações prestadas no relato deste registro e declara estar ciente de que a falsidade no transcrito acima implicará nas penalidades cabíveis, previstas no Art. 299 do Código Penal.

---

### ATENDENTES

---

**MARCIO HAMES** (AGENTE DE POLICIA CIVIL)

---

Via impressa pela internet

Documento assinado digitalmente. Certificação de validade pelo site <https://delegaciavirtual2.sc.gov.br/impressaoboletimnovo.aspx>

Protocolo nº: 2023092479939 - Código de validação: 22293464



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 824202311266021

Nome original: Documento 2.pdf

Data: 07/11/2023 12:20:14

Remetente:

Blumenau - 2º Tabelionato de Notas E Protestos E Titulos

Blumenau - 2º Tabelionato de Notas E Protestos E Titulos

TJSC

Prioridade: Alta.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: Informações sobre uso indevido da plataforma E-not assina e falsificação de escritur  
a pública

## ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

Livro: 239

Folha: 104-F

Data do protocolo: 31/10/2023

**S A I B A M** quantos esta pública escritura de compra e venda virem, que aos 31 (trinta e um) dias do mês de outubro (10) do ano de 2023 (dois mil e vinte e três), nesta cidade neste Serviço Notarial, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedor, ITAÚ UNIBANCO S/A, doravante designado VENDEDOR, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo/SP, neste ato representado por seus Procuradores infra nomeado conforme Procuração lavrada em 17 de Maio de 2023 no 9º Cartório de Notas de São Paulo, no Livro 11475, às fls. 27, Grupo I – Marina Fagundes Bellini, brasileira, casada, economista, portadora do RG n. 132501466 SSP/SP e CPF n. 173.837.768-79 e Grupo III – Julio Nunes de Paula, brasileiro, casado, bancário, portador do RG n. 300738663 e inscrito no CPF n. 277.562.698-02, o qual neste ato assina por videoconferência, de acordo com o Provimento no 149/2023 do CNJ, que institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial; e, de outro lado, como outorgada compradora, LBT ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, devidamente registrada na JUCESC sob no 42204903631, e com cadastro no CNPJ sob no 16.678.664/0001-44, com sede na Rua Sete de Setembro, 777, Sala 707 – Centro – CEP: 89.010-201 - Blumenau – Santa Catarina, neste ato representado pelos seus sócios LEILA BEATRIZ THEISS, brasileira, natural de Blumenau/SC, divorciada, nascida em 25/04/1959, empresária, residente e domiciliada na Rua Colômbia, no 30, Apartamento 302, Bairro Ponta Aguda, CEP 89050-030, na cidade de Blumenau/SC, portadora do CPF no 487.796.449-53 e da Carteira de Identidade no 386.620, expedida pela SSP/SC; GUSTAVO THEISS SIMÃO, brasileiro, natural de Blumenau/SC, solteiro, nascido em 06/12/1993, empresário, residente e domiciliado na Rua Colômbia, no 30, Apartamento 302, Bairro Ponta Aguda, CEP 89050-030, na cidade de Blumenau/SC, portador do CPF no 093.280.519-16 e da Carteira de Identidade no 4.607.667, expedida pela SSP/SC, arquivada nestas Notas, os presentes conhecidos entre si, devidamente identificados pelos documentos que foram apresentados a este Serviço Notarial. E, pelo outorgante vendedor, foi dito que, à justo título, é dono, senhor e legítimo proprietários **do apartamento** Unidade 501 do Edifício Piazza Navona, situado na Rua 3900, n. 30 – Centro – Balneário Camboriú – Santa Catarina – com duas vagas de garagens escrituradas. DIC n. 79603, Matrículas: 30.451; 30.452; 30.453 **1o** **Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, neste Estado, no livro 2, sob R-17-40.951, contendo a área privativa de 1289,000m², a área de uso comum de 84,488m² (157,896m² coberta + 26,592m² descoberta), já incluída a área correspondente a 02 vagas de garagem, perfazendo a área total de 153,488m², correspondendo a fração ideal de 0,004614 do terreno e área total edificada de 126,896m², sobre o qual se acha construído o mencionado edifício, unidade autônoma** Encontra-se averbada, a Alienação Fiduciária, que à vista de requerimento da credora ITAÚ UNIBANCO S.A, da qual a outorgada compradora, tem pleno, total e irrestrito conhecimento, fica autorizado o seu cancelamento, restando perfeitamente claro e devidamente assentado que o referido requerimento deve ser encaminhado ao 1o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, neste Estado, concomitantemente à prenotação da presente escritura, para que seja procedida a devida baixa e, em ato

contínuo, registrada a presente escritura pública de compra e venda, em respeito ao princípio da continuidade registral. Que, vende à outorgada compradora, como de fato vendido tem, o bem acima descrito, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, pago anteriormente em moeda corrente nacional, em parcelas, mediante transferências bancárias, de cuja quantia lhe dá plena e geral quitação, obrigando-se o outorgante vendedor a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção quando chamado à autoria, podendo a compradora empossar-se desde já do bem vendido, pois a ela são transferidos, neste ato, todo o domínio, direito, ação, posse e senhorio que sobre o mesmo vinha o vendedor exercendo. Então, pela outorgada compradora, através de sua representante, foi dito que aceitava esta escritura nos termos em que está feita, apresentando todas as certidões de que trata a Lei no 7.433 de 18.12.1985, regulamentada pelo Decreto no 93.240 de 09.09.1986, ratificados pelo art. 802 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, observadas as disposições contidas na Circular no 10/87 da mesma Corregedoria, todas em vigor e arquivadas nestas Notas, quais sejam: **a)** a certidão de inteiro teor, negativa de ações reais ou pessoais reipersecutórias e positiva de ônus reais, na qual consta a alienação fiduciária constante do R-18- 40.951, relativa ao imóvel em questão, emitida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, neste Estado; e **b)** a certidão negativa de débito emitida pelo Município de Itajaí, neste Estado, do cadastro no 808038, que corresponde, ao imóvel objeto desta escritura. Apresentaram mais: **a)** a certidão negativa de débitos trabalhistas emitida em nome do vendedor, apresentada em respeito à Recomendação no 03, de 15.03.2012, do Conselho Nacional de Justiça; e **b)** a declaração negativa de débitos emitida pela Duplique Cobranças Garantidas S/S, de que o imóvel objeto desta escritura está quites com suas despesas condominiais até o vencimento de 15/09/2023, ambas em vigor e arquivadas nestas Notas. O outorgante vendedor, declara, sob pena de responsabilidade civil e criminal: **a)** - que inexistem ações reais e pessoais reipersecutórias, e que além da alienação fiduciária, , inexistem outros ônus reais incidentes sobre o imóvel objeto da presente escritura; **b)** - que não está vinculado à Previdência Social ou ao Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, na condição de contribuinte individual que contrata empregado, e não está, também, equiparado à empresa e, ainda, não é empregador rural ou urbano, não comercializa, não exporta e não vende ao consumidor produtos agropecuários, não estando, assim, sujeito à apresentação da respectiva Certidão Negativa de Débitos - CND, Certidão Positiva de Débitos com Efeito de Negativa - CPD-EM, ou Declaração de Regularidade de Situação de Contribuinte Individual - DRS-CI, nos termos da Instrução Normativa RFB no 2110, de 17/10/2022. De conformidade com a Lei Complementar no 387, de 23/07/2007, as partes declaram, sob as penas da lei, que a transação comercial resultante na presente escritura não foi intermediada por corretor de imóveis. As partes têm ciência de que os seus dados pessoais são tratados em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), com o Provimento no 24/2021 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado e com o Provimento nº 134/2022 da Corregedoria Nacional de Justiça, bem como com o regime da publicidade notarial e registral. Os dados tratados abarcam a qualificação básica das partes prevista no art. 2º do Provimento no 61/2017 do Conselho Nacional de Justiça e no art. 476 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, podendo envolver informações adicionais conforme a natureza do ato.

**Foi efetuado o pagamento do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis - ITBI, referente a esta escritura e no valor de \_\_\_\_\_, na proporção de 2% sobre R\$ \_\_\_\_\_, valor atribuído ao imóvel em questão para feitos fiscais, nos termos**

do Documento de Arrecadação Municipal - DAM no 7175/2023, pago em data de \_\_\_\_\_, na Caixa Econômica Federal - CEF, recebendo como autenticação o Código de operação no 062393343 e a chave de segurança: XQCH18254SHE3K74, conforme prova arquivada nestas Notas. O recolhimento do Fundo de Reaparelhamento da Justiça (FRJ) referente a esta escritura, no valor de R\$ 444,67 (quatrocentos e quarenta e quatro reais e sessenta e sete centavos), será efetuado até o quinto dia útil do mês subsequente ao da ocorrência da prática do ato, através de guia própria, por essa Serventia, como previsto no artigo 9o da Lei Complementar no 807, datada de 21 de dezembro de 2022.

Blumenau - SC, 31 de outubro de 2023.

Assinado digitalmente por:  
GUSTAVO THEISS SIMAO  
CPF: 093.280.519-16  
Certificado emitido por 2º Tabelionato de Notas e  
Protesto de Títulos - BLUMENAU/SC  
Data: 31/10/2023 17:26:29 -03:00





RECONHEÇO, a assinatura eletrônica por mim expedida de:  
GUSTAVO THEISS SIMAO - CPF: 093.280.519-16

Atesto o uso da assinatura eletrônica na data e horário 31/10/2023 17:26:30 -03:00, na cidade de Blumenau/Santa Catarina

MNE: 104802.2023.10.31.00000378-60

Em Testemunho da Verdade  
BLUMENAU/SC, terça-feira, 31 de outubro de 2023  
ACACIO MOSER-TABELIÃO  
2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS - BLUMENAU/SC

Data: 31/10/2023 17:26:30 -03:00



Código de validação: 5VEP4KSVUNG8RADZH8E5

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/5VEP4KSVUNG8RADZH8E5>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 824202311266022

Nome original: Documento 03.pdf

Data: 07/11/2023 12:20:14

Remetente:

Blumenau - 2º Tabelionato de Notas E Protestos E Titulos

Blumenau - 2º Tabelionato de Notas E Protestos E Titulos

TJSC

Prioridade: Alta.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: Informações sobre uso indevido da plataforma E-not assina e falsificação de escritur  
a pública



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de Santa Catarina - Comarca de Blumenau  
2º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos

Acácio Moser  
Tabelião Interino

Rua 7 de Setembro nº 1626 - Centro - Blumenau - SC - CEP 89010-204 - Fone: (47) 32216477

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**

Livro: 239  
Folha: 104-F

Data do protocolo: 31/10/2023

**S A I B A M** quantos esta pública escritura de compra e venda virem, que aos 31 (trinta e um) dias do mês de outubro (10) do ano de 2023 (dois mil e vinte e três), nesta cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina neste Serviço Notarial, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedor, ITAÚ UNIBANCO S/A, doravante designado VENDEDOR, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo/SP, neste ato representado por seus Procuradores infra nomeado conforme Procuração lavrada em 17 de Maio de 2023 no 9º Cartório de Notas de São Paulo, no Livro 11475, às fls. 27, Grupo I – Marina Fagundes Bellini, brasileira, casada, economista, portadora do RG n. 132501466 SSP/SP e CPF n. 173.837.768-79 e Grupo III – Julio Nunes de Paula, brasileiro, casado, bancário, portador do RG n. 300738663 e inscrito no CPF n. 277.562.698-02, o qual neste ato assina por videoconferência, de acordo com o Provimento no 149/2023 do CNJ, que institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial; e, de outro lado, como outorgada compradora, LBT ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, devidamente registrada na JUCESC sob no 42204903631, e com cadastro no CNPJ sob no 16.678.664/0001-44, com sede na Rua Sete de Setembro, 777, Sala 707 – Centro – CEP: 89.010-201 - Blumenau – Santa Catarina, neste ato representado pelos seus sócios LEILA BEATRIZ THEISS, brasileira, natural de Blumenau/SC, divorciada, nascida em 25/04/1959, empresária, residente e domiciliada na Rua Colômbia, no 30, Apartamento 302, Bairro Ponta Aguda, CEP 89050-030, na cidade de Blumenau/SC, portadora do CPF no 487.796.449-53 e da Carteira de Identidade no 386.620, expedida pela SSP/SC; GUSTAVO THEISS SIMÃO, brasileiro, natural de Blumenau/SC, solteiro, nascido em 06/12/1993, empresário, residente e domiciliado na Rua Colômbia, no 30, Apartamento 302, Bairro Ponta Aguda, CEP 89050-030, na cidade de Blumenau/SC, portador do CPF no 093.280.519-16 e da Carteira de Identidade no 4.607.667, expedida pela SSP/SC, arquivada nestas Notas, os presentes conhecidos entre si, devidamente identificados pelos documentos que foram apresentados a este Serviço Notarial. E, pelo outorgante vendedor, foi dito que, à justo título, é dono, senhor e legítimo proprietários do apartamento Unidade 501 do Edifício Piazza Navona, situado na Rua 3900, n. 30 – Centro – Balneário Camboriú – Santa Catarina – com duas vagas de garagens escrituradas. DIC n. 79603, Matrículas: 30.451; 30.452; 30.453 1o **Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú**, neste Estado, no livro 2, sob R-17-40.951, contendo a área privativa de 1289,000m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 84,488m<sup>2</sup> (157,896m<sup>2</sup> coberta + 26,592m<sup>2</sup> descoberta), já incluída a área correspondente a 02 vagas de garagem, perfazendo a área total de 153,488m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,004614 do terreno e área total edificada de 126,896m<sup>2</sup>, sobre o qual se



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de Santa Catarina - Comarca de Blumenau  
**2º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos**

Acácio Moser  
Tabelião Interino

Rua 7 de Setembro nº 1626 - Centro - Blumenau - SC - CEP 89010-204 - Fone: (47) 32216477

**acha construído o mencionado edifício, unidade autônoma** Encontram-se averbada, a Alienação Fiduciária, que à vista de requerimento da credora ITAÚ UNIBANCO S.A, da qual a outorgada compradora, tem pleno, total e irrestrito conhecimento, fica autorizado o seu cancelamento, restando perfeitamente claro e devidamente assentado que o referido requerimento deve ser encaminhado ao 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, neste Estado, concomitantemente à prenotação da presente escritura, para que seja procedida a devida baixa e, em ato contínuo, registrada a presente escritura pública de compra e venda, em respeito ao princípio da continuidade registral. Que, vende à outorgada compradora, como de fato vendido tem, o bem acima descrito, pelo preço certo e ajustado de **RS 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, pago anteriormente em moeda corrente nacional, em parcelas, mediante transferências bancárias, de cuja quantia lhe dá plena e geral quitação, obrigando-se o outorgante vendedor a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção quando chamado à autoria, podendo a compradora empossar-se desde já do bem vendido, pois a ela são transferidos, neste ato, todo o domínio, direito, ação, posse e senhorio que sobre o mesmo vinha o vendedor exercendo. Então, pela outorgada compradora, através de sua representante, foi dito que aceitava esta escritura nos termos em que está feita, apresentando todas as certidões de que trata a Lei nº 7.433 de 18.12.1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240 de 09.09.1986, ratificados pelo art. 802 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, observadas as disposições contidas na Circular nº 10/87 da mesma Corregedoria, todas em vigor e arquivadas nestas Notas, quais sejam: **a)** a certidão de inteiro teor, negativa de ações reais ou pessoais reipersecutórias e positiva de ônus reais, na qual consta a alienação fiduciária constante do R-18- 40.951, relativa ao imóvel em questão, emitida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, neste Estado; e **b)** a certidão negativa de débito emitida pelo Município de Itajaí, neste Estado, do cadastro nº 808038, que corresponde, ao imóvel objeto desta escritura. Apresentaram mais: **a)** a certidão negativa de débitos trabalhistas emitida em nome do vendedor, apresentada em respeito à Recomendação nº 03, de 15.03.2012, do Conselho Nacional de Justiça; e **b)** a declaração negativa de débitos emitida pela Duplique Cobranças Garantidas S/S, de que o imóvel objeto desta escritura está quites com suas despesas condominiais até o vencimento de 15/09/2023, ambas em vigor e arquivadas nestas Notas. O outorgante vendedor, declara, sob pena de responsabilidade civil e criminal: **a)** - que inexistem ações reais e pessoais reipersecutórias, e que além da alienação fiduciária, inexistem outros ônus reais incidentes sobre o imóvel objeto da presente escritura; **b)** - que não está vinculado à Previdência Social ou ao Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, na condição de contribuinte individual que contrata empregado, e não está, também, equiparado à empresa e, ainda, não é empregador rural ou urbano, não comercializa, não exporta e não vende ao consumidor produtos agropecuários, não estando, assim, sujeito à apresentação da respectiva Certidão Negativa de Débitos - CND, Certidão Positiva de Débitos com Efeito de Negativa - CPD-EM, ou Declaração de Regularidade de Situação de Contribuinte Individual - DRS-CI, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 2110, de 17/10/2022. De conformidade com a Lei Complementar nº 387, de 23/07/2007, as partes declaram, sob as penas da lei, que a transação comercial resultante na presente escritura



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de Santa Catarina - Comarca de Blumenau  
2º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos

Acácio Moser  
Tabelião Interino

Rua 7 de Setembro nº 1626 - Centro - Blumenau - SC - CEP 89010-204 - Fone: (47) 32216477

não foi intermediada por corretor de imóveis. As partes têm ciência de que os seus dados pessoais são tratados em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), com o Provimento no 24/2021 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado e com o Provimento nº 134/2022 da Corregedoria Nacional de Justiça, bem como com o regime da publicidade notarial e registral. Os dados tratados abarcam a qualificação básica das partes prevista no art. 2º do Provimento no 61/2017 do Conselho Nacional de Justiça e no art. 476 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, podendo envolver informações adicionais conforme a natureza do ato.

**Foi efetuado o pagamento do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis - ITBI, referente a esta escritura e no valor de R\$ 8.000,00 na proporção de 2% sobre R\$ 400.000,00, valor atribuído ao imóvel em questão para feitos fiscais, nos termos do Documento de Arrecadação Municipal - DAM no 7175/2023, pago em na Caixa Econômica Federal - CEF, recebendo como autenticação o Código de operação no 062393343 e a chave de segurança: XQCH18254SHE3K74, conforme prova arquivada nestas Notas. O recolhimento do Fundo de Reaparelhamento da Justiça (FRJ) referente a esta escritura, no valor de R\$ 444,67 (quatrocentos e quarenta e quatro reais e sessenta e sete centavos), será efetuado até o quinto dia útil do mês subsequente ao da ocorrência da prática do ato, através de guia própria, por essa Serventia, como previsto no artigo 9º da Lei Complementar no 807, datada de 21 de dezembro de 2022. Será emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI, até o último dia do mês subsequente a este, nos termos do art. 460, parágrafo único, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, e do art. 4º da Instrução Normativa/RFB nº 1.112, de 28/12/2010. Pelas partes me foi dito que aceitavam esta escritura em todos os seus termos por se achar a mesma de pleno acordo com o que foi entre eles ajustado e contratado, e que foram cientificadas de que a presente escritura só produzirá efeitos constitutivos após o seu registro no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, neste Estado, ao qual autorizam e requerem que sejam feitas todas as averbações necessárias para tal. Foram apresentados os documentos de identificação das partes e o CPF, que se acham arquivados por fotocópia neste serviço notarial. ASSIM, CONVENCIONADOS E CONTRATADOS, pediram-me que lhes lavrasse esta escritura a qual, lhes sendo lida em voz alta, acharam conforme, e foi aceita em tudo por aquelas que reciprocamente outorgaram e assinam, sendo que o outorgante vendedor e a representante da outorgada compradora assinam neste ato de forma eletrônica, e perante mim, ACÁCIO MOSER, Tabelião Interino, que a, conferi, dato, de tudo dou fé, assino em público e raso. Nos termos do Provimento no 149/2023 do CNJ, que institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial, que autoriza a lavratura de ato notarial eletrônico através do e-Notariado, por videoconferência, foi realizada a assinatura digital do outorgante vendedor e da representante da outorgada compradora, acima nomeados e qualificados. A matrícula Notarial Eletrônica, da referida escritura, consta do Manifesto de Assinaturas que faz parte integrante do presente ato. Foi efetuada, nesta data, consulta junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, conforme determina o artigo 14 do Provimento no 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, em nome do outorgante:, gerando o Código Hash: .9038490230 Status: Negativa - Motivo: Nada**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de Santa Catarina - Comarca de Blumenau  
**2º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos**

Acácio Moser  
Tabelião Interino

Rua 7 de Setembro nº 1626 - Centro - Blumenau - SC - CEP 89010-204 - Fone: (47) 32216477

Consta. Destinação do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%. **Emolumentos: 1 Selo de Fiscalização Normal (AAA12345-ABCD) - R\$ 0,00, 1 Escritura com valor - R\$ 1.956,35 (integral), 1 FRJ - R\$ 444,67, 1 Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - R\$ 39,13, Total: R\$ 2.440,15.**

Blumenau - SC, 31 de outubro de 2023.



Poder Judiciário do estado de  
Santa Catarina  
Selo digital de Fiscalização  
Normal  
5VEP4KSVUNG8RADZH8E5

DOCUMENTO ASSINADO POR MEIO ELETRÔNICO. QUALQUER RASURA OU INDÍCIO DE ADULTERAÇÃO SERÁ CONSIDERADO FRAUDE. O ESPAÇO ABAIXO É CONSIDERADO PARA ANOTAÇÕES E OU AVERBAÇÕES.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 824202311266019

Nome original: ReqCGJusoindevidoenotassinaass.pdf

Data: 07/11/2023 12:20:14

Remetente:

Blumenau - 2º Tabelionato de Notas E Protestos E Titulos

Blumenau - 2º Tabelionato de Notas E Protestos E Titulos

TJSC

Assinado por:

Não foi possível recuperar a assinatura

Prioridade: Alta.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: Informações sobre uso indevido da plataforma E-not assina e falsificação de escritur  
a pública

**EXCELENTÍSSIMO CORREGEDOR-GERAL DO FORO EXTRAJUDICIAL DA  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA**

**ACÁCIO MOSER**, na qualidade de Tabelião Interino do 2º Tabelionato de Notas e Ofício de Protesto de Títulos desta cidade e Comarca de Blumenau, com todo o respeito e acatamento, vem comunicar alguns fatos ocorridos na serventia que denotam o uso indevido da plataforma E-not assina, com o intuito de forjar falsa escritura pública, conforme relato a seguir, e boletim de ocorrência anexo (documento 1).

Cumpre informar que, após a verificação realizada, no dia 03/11/2023, na plataforma do E-notariado (<https://www.e-notariado.org.br>), utilizada pelos cartórios do Brasil, na seção "Controle Gerencial do E-not Assina", foi constatado que, no dia 31/10/2023, foi efetivado o reconhecimento de assinatura eletrônica de Gustavo Theiss Simão em um documento descrito como escritura pública de compra e venda, submetido por uma pessoa de nome Ana Paula Wallner. Este documento encontrava-se incompleto, com alguns espaços em branco, porém, com a numeração de livro e de folhas, sem a informação do Tabelionato que lavrou a escritura (documento 2 em anexo). Porém, esta parte da plataforma (E-not Assina) é utilizada para reconhecimento de assinaturas em documentos particulares, submetidos por particulares, ou seja, uma escritura pública não poderia ser assinada nesta parte da plataforma, tendo em vista que possui um procedimento próprio no qual os documentos e informações são todos incluídos pelo Cartório que lavrou a escritura pública.

Diante desta situação, efetuamos buscas em nosso sistema, quando verificou-se a existência de um processo de escritura iniciado no final do mês de agosto, no qual figura como compradora a empresa LBT Administradora de Bens Ltda, da qual Gustavo Theiss Simão é um dos representantes legais. Contudo, o referido processo não foi concluído devido à ausência de documentação necessária. A minuta da escritura em questão também não foi formalizada. Trata-se de um procedimento de escrituração referente à compra e venda de três imóveis registrados junto ao 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, neste Estado, relacionados às matrículas nº 30451, 30452 e 30453, o qual foi iniciado de forma virtual, através do envio de vários e-mails por uma pessoa que se identificou como Juliana Mendes, utilizando o e-mail: [juliana@mendesaldeira.com.br](mailto:juliana@mendesaldeira.com.br).

Ao analisar o documento anexado na seção "Controle Gerencial do E-not", constatou-se que se trata de um modelo de minuta utilizado por esta Serventia. Vale ressaltar, que os dados constantes no referido documento coincidem com os de uma escritura anteriormente lavrada por esta Serventia, no livro nº 674, páginas 169 a 173, datada de 19/10/2023. No entanto, esta escritura não foi finalizada devido à falta da assinatura do outorgante vendedor. Este último processo foi iniciado virtualmente pela mesma pessoa identificada como Juliana Mendes, utilizando o e-mail: [juliana@mendesaldeira.com.br](mailto:juliana@mendesaldeira.com.br).

Na mesma data (31/10/2023) do reconhecimento do documento no E-not Assina, mencionado anteriormente, foi identificado um depósito no valor de R\$2.440,15 na conta desta Serventia, pela empresa LBT Administradora de Bens Ltda, da qual Gustavo Theiss Simão é um dos representantes legais. Como não há nenhum ato nesta Serventia que justifique o pagamento deste valor, entramos em contato com o representante da depositante o senhor Gustavo Theiss Simão, para esclarecer a situação.

Em, 06/11/2023, o senhor Gustavo Theiss Simão compareceu na Serventia e relatou que acreditava ter assinado uma escritura pública pelo e-not assina. Foi esclarecido para ele que nenhuma escritura foi lavrada neste Tabelionato com o teor daquele documento assinado por ele pelo e-not assina. Contudo o senhor Gustavo Theiss Simão apresentou um documento semelhante àquele que assinou pelo e-not assina, o qual tem o mesmo número de livro e folha daquele submetido na plataforma do e-not assina, porém, possui também o cabeçalho com a identificação do 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos, a menção da participação deste

Tabelião Interino no ato, com alguns dados a mais do que no outro documento e com informações de um selo de fiscalização identificado por (AAA12345-ABCD), o qual não se trata de um selo de fiscalização, bem como, outro selo digital de fiscalização nº 5VEP4KSVUNG8RADZH8E5, com QRCODE, que na verdade não se refere a uma numeração de selo e sim o Código de validação do reconhecimento feito pelo e-not assina (documento 03 anexo).

De todo o exposto, constata-se que o documento apresentado pelo senhor Gustavo Theiss Simão trata-se de uma falsificação de uma escritura pública de compra e venda, pois não foi lavrada por este Cartório. Nesta data efetuamos a devolução integral do valor depositado indevidamente na conta do Cartório pela empresa LBT Administradora de Bens Ltda.

Diante dos fatos narrados acima, fica claro para este Tabelião que o documento assinado por Gustavo Theiss Simão, por meio do E-not Assina não é uma escritura pública e sim um documento particular com título de escritura pública de compra e venda, o qual não foi lavrado, nem mesmo minutado por este Cartório, mas, foi utilizado para forjar a falsa escritura pública apresentada por Gustavo Theiss Simão, em 06/11/2023, neste Cartório (documento 6 anexo).

Registre-se também que Juliana Mendes entrou em contato hoje, por telefone, solicitando o cancelamento de ambos os processos, ou seja, naquele em que figura como compradora a empresa LBT Administradora de Bens Ltda e aquele relacionado à escritura lavrada por esta Serventia, no livro nº 674, páginas 169 a 173, datada de 19/10/2023.

Diante de todo o exposto, requer a manifestação dessa egrégia Corregedoria-Geral da Justiça no sentido de tomar as providências pertinentes para dar conhecimento às demais serventias e aos órgãos que entender necessário acerca dos fatos narrados e solicitar atenção à forma que vem sendo utilizada a plataforma E-not assina, para identificar quaisquer abusos ou uso indevido com o intuito de fazer com que documentos particulares sejam confundidos com instrumentos públicos, bem como detectar a prática de falsificação destes.

Aproveito o ensejo para renovar protestos de estima e distinta consideração.

Blumenau, 07 de novembro de 2023.

---

**Acácio Moser - Tabelião**