



TJAL - CGJAL - SERVENTIA EXTRAJUDICIAL <cartorioextra@tjal.jus.br>

Fwd: Autos SEI n. 0009116-83.2026.8.24.0710 - ciência

1 mensagem

TJAL - CGJAL - CHEFIA DE GABINETE <chefia_cgj@tjal.jus.br>

25 de maio de 2026 às 07:46

Para: TJAL - CGJAL - SERVENTIA EXTRAJUDICIAL <cartorioextra@tjal.jus.br>

Cumprimentando-o cordialmente, encaminho o presente e-mail em razão da matéria.

Favor acusar recebimento.

Bárbara Darielle Lima dos Santos
Assessor-Técnico da CGJ/AL

----- Forwarded message -----

De: **TJSC/Divisão Administrativa** <cgj@tjsc.jus.br>

Date: sex., 22 de mai. de 2026 às 17:38

Subject: Autos SEI n. 0009116-83.2026.8.24.0710 - ciência

To: Corregedoria Acre <coger@tjac.jus.br>, Corregedoria Alagoas <chefia_cgj@tjal.jus.br>, Corregedoria Amapá <corregedoria@tjap.jus.br>, Corregedoria Amazonas <protocolo.corregedoria@tjam.jus.br>, Corregedoria Bahia <extracorregedorias@tjba.jus.br>, Corregedoria Ceará <corregedoria@tjce.jus.br>, Corregedoria Distrito Federal <cociex@tjdf.jus.br>, Corregedoria Espírito Santo <gabinete@tjes.jus.br>, Corregedoria Goiás <protocolocgj@tjgo.jus.br>, Corregedoria Maranhão <extrajudicialcgj@tjma.jus.br>, Corregedoria Mato Grosso <coordenadoria.corregedoria@tjmt.jus.br>, Corregedoria Mato Grosso do Sul <corregedoria@tjms.jus.br>, Corregedoria Minas Gerais <gacor@tjmg.jus.br>, Corregedoria Pará <corregedoria.geral@tjpa.jus.br>, Corregedoria Paraíba <cgj.protocolo@tjpb.jus.br>, Corregedoria Paraná <sei@tjpr.jus.br>, Corregedoria Pernambuco <corregedoria@tjpe.jus.br>, Corregedoria Piauí <corregedoria@tjpi.jus.br>, Corregedoria Rio de Janeiro <cgjdipac@tjrj.jus.br>, Corregedoria Rio Grande do Norte <corregedoria@tjrn.jus.br>, Corregedoria Rio Grande do Sul <cgj@tjrs.jus.br>, Corregedoria Rondônia <cgj@tjro.jus.br>, Corregedoria Roraima <corregedoria@tjrr.jus.br>, Corregedoria São Paulo <corregedoria@tjsp.jus.br>, Corregedoria Sergipe <correg@tjse.jus.br>, Corregedoria Tocantins <corregedoria@tjto.jus.br>

Excelentíssimos(as) Senhores(as) Corregedores(as),

Por solicitação do Núcleo do Foro Extrajudicial, encaminho o expediente anexo para as providências que entenderem necessárias.

Respeitosamente,

Seção Expediente
Divisão Administrativa

Corregedoria-Geral da Justiça
Tribunal de Justiça de Santa Catarina

9 anexos

Ato_Ordinatorio_10706813.pdf
54K

Oficio_10269710_1___Oficio.pdf
83K

Documentacao_10269714_2___Certidao_encaminhada_por_Luiza.pdf
732K

Documentacao_10269719_3___Certidao_encaminhada_pelo_RI.pdf
409K

Documentacao_10269725_4___BO.pdf
204K



Oficio_10270681_1___Oficio.pdf

83K



Documentacao_10270685_2___Certidao_encaminhada_por_Luiza.pdf

732K



Documentacao_10270698_3___Certidao_enviada_pelo_RI.pdf

4468K



Documentacao_10270707_4___BO.pdf

204K



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

ATO ORDINATÓRIO

Extrajudicial/Comunicação de interesse geral n. 0009116-83.2026.8.24.0710

Unidade: Núcleo do Foro Extrajudicial

Assunto: Falsificação de documentos/selo - comunicação

O Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos de São João Batista, comarca de São João Batista, comunicou, por meio do documento (10269710), sobre tentativa de induzir em erro o Tabelionato mediante utilização de documento supostamente fraudado para confecção de procuração pública ocorrida naquele Município, neste Estado.

Nos termos do artigo 54 do Regimento Interno da Corregedoria-Geral da Justiça, bem como da Ordem de Serviço n. 6 (SEI 0014940-62.2022.8.24.0710), que delega atribuições de atos ordinatórios aos servidores do Núcleo do Foro Extrajudicial, encaminho os autos à Divisão Administrativa para que, em cumprimento ao artigo 132, inciso II e parágrafo único, do Novo Código de Normas desta Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial:

1. comunique o fato ocorrido às Corregedorias-Gerais dos Tribunais de Justiça das demais unidades da federação, para conhecimento;

2. *Ad cautelam*, intime-se o(a) responsável pela serventia extrajudicial, ora comunicante, para que, no prazo de 10 (dez) dias, demonstre o cumprimento do Art. 132 do Novo CNCGFE *in verbis*: **O notário ou registrador deverá comunicar ao Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial e às demais serventias extrajudiciais do Estado, por meio do Sistema Hermes - Malote Digital, situações de interesse geral, não alcançados por central de informações especializada, tais como: [...] II - fraude na lavratura de documentos relacionados às atividades notariais e registrais, juntando documentos de comprovação do ocorrido e da comunicação realizada às demais serventias.**

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

Comprovado o cumprimento do Art. 132 do Novo CNCGFE pelo(a) responsável da serventia extrajudicial, informo ser desnecessário comunicar-nos acerca de outras medidas adotadas.

Em atenção aos limites e vedações impostas pela Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais), observo que a presente narrativa e seus documentos anexos podem conter dados legalmente protegidos, devendo ser recebidos e tramitados com a merecida cautela.

Proceda o(a) assessor(a) responsável à juntada de cópia do presente ato ordinatório ao histórico da serventia no Sistema de Cadastro Extrajudicial (SCE).

Cumprida a determinação pela Divisão Administrativa, o processo poderá ser encerrado.



Documento assinado eletronicamente por **Natália Luise Zonta, Assessor Correicional**, em 22/05/2026, às 14:55, 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 **10706813** e o código CRC **2950247D**.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 824202613144664

Nome original: COMUNICADO.pdf

Data: 22/01/2026 15:23:21

Remetente:

São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos
São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos
TJSC

Assinado por:

Not specified

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Comunicado de tentativa de induzir erro mediante utilização de documento supostament
e fraudado



ESTADO DE SANTA CATARINA
TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
Comarca de São João Batista - 25ª Circunscrição
Jacira Steil - Tabeliã

Rua João Francisco Steil, nº 38, Centro, São João Batista, CEP: 88.240-000, Fone/WhatsApp: (48) 3265-0138 Expediente: 09:00h às 12:00h e 14:00h às 18:00h
E-mail: tabsteil.escritura@terra.com.br e oficiosteil@terra.com.br

**À CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA E ÀS SERVENTIAS
EXTRAJUDICIAIS DO ESTADO DE SANTA CATARINA.**

Jacira Steil, Tabeliã titular do Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos - Comarca de São João Batista/SC, vem, por meio da presente, de acordo com o art. 132, II do CNGCFE/SC, COMUNICAR tentativa de induzir em erro este Tabelionato mediante utilização de documento supostamente fraudado para confecção de procuração pública.

No dia 19 de janeiro de 2026, compareceu ao Tabelionato de Notas de São João Batista/SC a Sra. LUIZA CRISTINA XAVIER, inscrita no CPF nº 063.071.789-30, solicitando a lavratura de Procuração Pública relativa ao imóvel matriculado sob o nº 25.768, Livro nº 2 – Registro Geral, Ficha nº 01, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul/SC. Informou que o referido instrumento teria por finalidade a outorga de poderes por seus pais, JOSE XAVIER, inscrito no CPF nº 303.180.259-49, e MARIA INES XAVIER, inscrita no CPF nº 845.936.529-87, os quais teriam sido indicados como supostos proprietários do imóvel, em favor de LUIS ANDRE MOREIRA FARIAS, inscrito no CPF nº 008.985.810-79.

Na ocasião, a Sra. Luiza informou não possuir a certidão de inteiro teor atualizada da matrícula, comprometendo-se a encaminhá-la posteriormente, esclarecendo que a solicitação seria realizada junto ao Registro de Imóveis competente, com envio por meio do aplicativo WhatsApp ao número institucional da serventia.

Posteriormente, a Sra. Luiza manteve contato com o Tabelionato por meio do aplicativo WhatsApp, utilizando o número +55 (48) 8859-2221, em comunicação com o número institucional da serventia (48) 3265-0138, ocasião em que encaminhou arquivo em formato PDF, contendo suposta certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, emitida na mesma data, constando selo de fiscalização.

Ao proceder à conferência do selo de fiscalização constante no documento encaminhado, verificou-se divergência entre os dados do proprietário indicados no selo e aqueles constantes no corpo da certidão apresentada, uma vez que na certidão figuravam como proprietários JOSE XAVIER e sua esposa MARIA INES XAVIER, enquanto no selo de fiscalização constavam como proprietários o Sr. NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES, CPF nº 575.277.769-00, e sua esposa ADELAIDE GIROTO DE PAULA, CPF nº 545.989.159-00.

Diante da inconsistência constatada, foi realizado contato com o Registro de Imóveis de origem, sendo solicitada a emissão de segunda via oficial da certidão de inteiro teor da referida matrícula. Após o recebimento e análise da certidão

oficial, constatou-se que o imóvel é, de fato, de propriedade do Sr. NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES e de sua esposa ADELAIDE GIROTO DE PAULA, conforme indicado no selo de fiscalização. Verificou-se, ainda, que a certidão inicialmente apresentada contém indícios de adulteração, consistentes na alteração do número de páginas e na supressão de duas transmissões dominiais, fazendo constar, de forma indevida, o Sr. JOSE XAVIER e sua esposa e MARIA INES XAVIER como proprietários atuais do imóvel.

Diante do exposto, lavramos o devido Boletim de Ocorrência e encaminhamos o presente comunicado para ciência e cautela das demais serventias, a fim de prevenir eventual prática de atos com base nos mesmos documentos ou em situação semelhante.

Sendo que tinha para o momento, manifesto meus protestos de estima e consideração e fico à disposição.

Termos em que se manifesta.

São João Batista/SC, 22/01/2026.

Atenciosamente,

JACIRA STEIL- Tabeliã



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 824202613145042

Nome original: Boletim de Ocorrência.pdf

Data: 22/01/2026 16:14:52

Remetente:

São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos

São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos

TJSC

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Comunicado de tentativa de induzir em erro este Tabelionato mediante utilização de documento supostamente fraudado (retificando arquivos enviados)



BOLETIM DE OCORRÊNCIA

REGISTRO 0081365/2026-BO-00607.2026.0000927

DATA E HORA DO REGISTRO: 21/01/2026 17h57min

UNIDADE RESPONSÁVEL: PC - DELEGACIA DE POLÍCIA DE SÃO JOÃO BATISTA - 48-3665.6171

FATO

DATA DO FATO: 19/01/2026

HORA DO FATO: 09:20 (aproximada)

LOCAL DO FATO: (Interior do ambiente/Comércio) RUA JOAO FRANCISO STEIL, nº 38, CENTRO, SÃO JOÃO BATISTA/SC/BR | CEP: 88240-000 | Ponto de Referência: Cartório Jacira | Coordenadas: -27.27774,-48.85355

FATOS COMUNICADOS: Estelionato/Consumado; Uso de documento falso/Consumado

ENVOLVIDOS

JACIRA STEIL (80 anos) | Comunicante: Estelionato/Consumado | Comunicante: Uso de documento falso/Consumado

Filiação: ARGENTINA DOS SANTOS STEIL

Filiação: JOÃO FRANCISCO STEIL

Data de Nascimento: 17/05/1945

Naturalidade: SÃO JOÃO BATISTA/SC/BRASIL

CNH: 01679467429 - SC

Relato Individual: No dia 19/01/2026, compareceu ao Tabelionato de Notas de São João Batista/SC a Sra. LUIZA CRISTINA XAVIER, inscrita no CPF sob o nº 063.071.789-30, a qual solicitou a lavratura de uma Procuração Pública referente ao imóvel com matrícula sob o nº 25.768, Livro nº 2 - Registro Geral, Ficha nº 01, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul/SC, informando que o referido instrumento teria por finalidade a outorga de poderes por JOSE XAVIER, brasileiro, casado, taxista aposentado, filho de Edith Luiza Ouriques e Joaquim Xavier Filho, nascido em seis de outubro de mil novecentos e cinquenta e oito, maior e capaz, portador da carteira nacional de habilitação nº 03065008902 DETRAN/SC emitida em 29/08/2023 e inscrito no CPF/MF sob o nº 303.180.259-49, residente e domiciliado na Rua Jerônimo José Peixer, n 500, Centro, São João Batista/SC; e MARIA INES XAVIER, brasileira, casada, sapateira aposentada, filha de Alcina de Souza Jacinto e Osvaldo Joao Jacinto, nascida em cinco de setembro de mil novecentos e sessenta e um, maior e capaz, portadora da carteira nacional de habilitação nº 02477471940 DETRAN/SC emitida em 28/09/2017 e inscrita no CPF/MF sob o nº 845.936.529-87, residente e domiciliada na Rua Jerônimo José Peixer, n 500, Centro, São João Batista/SC, seus pais e supostos proprietários do imóvel, em favor de LUIS ANDRE MOREIRA FARIAS, brasileiro, solteiro, vidraceiro, filho de Joao Alberto Farias e Lenir Moreira Farias, nascido em dezessete de maio de mil novecentos e oitenta e cinco, portador da carteira nacional de habilitação nº 06442034830 DETRAN/SC emitida em 12/11/2025 e inscrito no CPF/MF sob o nº 008.985.810-79, residente e domiciliado na Rua José Antônio Soares, n 1650, Bloco B, Apto. nº 202, Ribanceira do Sul, São João Batista/SC. Na oportunidade, a Sra. Luiza declarou não possuir a certidão de inteiro teor atualizada da matrícula, comprometendo-se a encaminhá-la posteriormente, informando que solicitariam a certidão atualizada junto ao ofício de registro competente, com envio por meio do WhatsApp da serventia. Posteriormente, a Sra. Luiza manteve contato com o Tabelionato por meio do aplicativo WhatsApp, utilizando o número +55 48 8859-2221, em comunicação com o número institucional da serventia (48) 3265-0138, ocasião em que encaminhou arquivo em formato PDF, contendo suposta certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, emitida na mesma data e contendo selo de fiscalização. Após o envio do referido arquivo por meio do aplicativo WhatsApp, a Sra. Luiza compareceu pessoalmente a esta serventia, acompanhada de seus pais, JOSÉ XAVIER e MARIAN INES XAVIER, com a finalidade de proceder à assinatura da procuração solicitada. Na ocasião, foi informada de que, antes da lavratura do ato, seria necessária a consulta e validação do selo digital de fiscalização constante na certidão da matrícula apresentada, para fins de conferência da autenticidade do documento. Ao realizar a consulta do selo digital no sistema disponibilizado pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, obteve-se a seguinte informação: "Nenhum ato foi recebido com o selo número de série HSS82689-6L5L." Diante do resultado, a Sra. Luiza foi informada de que, após a emissão da certidão pelo cartório competente, há um prazo aproximado de até 30 (trinta) minutos para o devido envio e disponibilização do selo digital no sistema, razão pela qual seria necessário aguardar para nova tentativa de consulta. Nesse momento, a Sra. Luiza insistiu para que a lavratura da procuração fosse realizada sem a prévia validação do selo, alegando que somente retiraria o instrumento após a confirmação do selo no site do TJ/SC. Contudo, foi devidamente informada da impossibilidade de prosseguimento da lavratura nessas condições, por se tratar de procedimento obrigatório de segurança, sendo orientada a aguardar o retorno positivo da serventia para dar continuidade ao ato. Diante disso, a Sra. Luiza e seus pais retiraram-se do local. Em seguida, a Sra. Luiza encaminhou mensagem WhatsApp institucional da serventia, informando, em síntese: "Pode segurar a procuração, tem uma penhora no terreno, mandaram outra certidão. Vou te encaminhar daqui a pouco, só o pai verificar. Tem uma penhora judicial nele, não dá de fazer, né?" Após o envio dessa mensagem, a Sra. Luiza apagou o arquivo em PDF da certidão



anteriormente encaminhada, de modo que o documento deixou de constar no histórico da conversa mantida com esta serventia. Em seguida, ao proceder à conferência do selo de fiscalização constante no documento encaminhado, verificou-se divergência entre os dados do proprietário informados no selo e aqueles constantes no corpo da certidão apresentada, uma vez que na certidão figurava como proprietário o JOSE XAVIER e sua esposa MARIA INES XAVIER, enquanto no selo de fiscalização constava como proprietário o Sr. NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES, inscrito no CPF sob o nº 575.277.769-00 e sua esposa ADELAIDE GIROTO DE PAULA, inscrita no CPF sob o nº 545.989.159-00. Diante da inconsistência constatada, foi realizado contato com o Registro de Imóveis de origem, sendo solicitada a emissão de segunda via da certidão de inteiro teor da referida matrícula. Após o recebimento e análise da segunda via oficial, constatou-se que o imóvel é, de fato, de propriedade do Sr. NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES e sua esposa ADELAIDE GIROTO DE PAULA, conforme indicado no selo de fiscalização. Verificou-se, ainda, que a certidão inicialmente apresentada apresentava indícios de adulteração, consistentes em alteração no número de páginas e supressão de duas transferências, fazendo constar de forma indevida o Sr. José Xavier como proprietário atual do imóvel. Diante dos fatos narrados, foi lavrado o presente Boletim de Ocorrência, para fins de registro dos fatos e adoção das providências legais cabíveis.

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.

LUIZA CRISTINA XAVIÉR SOARES (31 anos) | Suspeito: Estelionato/Consumado | Suspeito: Uso de documento falso/Consumado

Filiação: MARIA INÊS XAVIÉR
Filiação: JOSÉ XAVIÉR
Data de Nascimento: 12/11/1994
Naturalidade: SÃO JOÃO BATISTA/SC/BRASIL
CNH: 05755303410 - SC

TABELIONATO DE NOTAS DE SÃO JOÃO BATISTA/SC | Vítima: Estelionato/Consumado | Vítima: Uso de documento falso/Consumado

Nome Fantasia:
CNPJ: 83.809.780/0001-42
Inscrição Estadual:
Município: SÃO JOÃO BATISTA/SC/BRASIL

BENS/OBJETOS

▪ Documento - Outro documento - Outro Documento (Outro envolvimento)

Número: Não informado
LUIZA CRISTINA XAVIÉR SOARES (Outro vínculo)

ATENDENTES

AMILTON JOSÉ PEREIRA FILHO (AGENTE DE POLICIA CIVIL)

Relato do atendente: Homologação de Boletim de Ocorrência da Delegacia Virtual sem alteração de seu conteúdo.

Via impressa pela internet

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

Protocolo nº: 2026093773662 - Código de validação: 91735611



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 824202613145043

Nome original: Certidão enviada pelo RI.PDF

Data: 22/01/2026 16:14:52

Remetente:

São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos
São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos
TJSC

Assinado por:

Não foi possível recuperar a assinatura

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Comunicado de tentativa de induzir em erro este Tabelionato mediante utilização de documento supostamente fraudado (retificando arquivos enviados)



Valide aqui este documento

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA Nº 25.768

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
Nº 25.768.

FICHA
Nº01.

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - S.C.**

DATA:- 22 de OUTUBRO de 1986. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:-** UM LOTE DE TERRENO, de forma retangular , sob nº 06 da quadra nº 16 do denominado loteamento "JARDIM PRAIA GRANDE", situado no lugar "Bupéva", Praia Grande, zona urbana do distrito de Ubatuba, deste município, contendo doze metros (12,00m) de frente para o lado ímpar da rua Vieira Rebelo, distante 24,00 m da esquina mais próxima formada com a rua dos Morretes, e, com doze metros (12,00m) de largura no fundo, onde confronta com a parte dos lotes 03,e 10; por (35,00m) de extensão de ambos os lados, estremando do lado direito com o lote nº07 e do lado esquerdo com o lote nº05, com a área de 420,00m2; xx

PROPRIETÁRIOS:- EDGARD PAULO TIBURTIUS, corretor autônomo, portador da CI RG.89.295.PR., inscrito no CPF.MF.102.071.719-04, e sua mulher, HELGA TIBURTIUS, do lar, portadora da CI.RG.304.100.SC., inscrita no CPF.MF.247.930.789-15, brasileiros, casados, juridicamente capazes, domiciliados e residentes na rua Lages, nº265, em Joinville.SC., **REGISTRO ANTERIOR:-** Nº 3286, fls.132 do Lº03.I, deste Cartório.

O Oficial do Registro (GILBERTO ALVES DE CARVALHO)

R.1- 25.768-DATA:- 22 de OUTUBRO de 1986. **TRANSMITENTES:-** EDGARD PAULO TIBURTIUS e sua mulher HELGA TIBURTIUS, acima qualificados. **ADQUIRENTE:-** ALBATROZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CGC.MF..79.301.768/0001-55, com sede na avenida Atlântica, s/nº, Praia Grande, nesta cidade. **TÍTULO:-** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:-** Escritura lavrada nas Notas do Tabelião, Gilberto Alves de Carvalho, 1º Ofício desta Comarca, no Lº160, fls.191/192.V, aos 19/09/1986. **VALOR:-** Cz\$350,00 (impugnada pela Exatoria Estadual, para efeitos fiscais, para Cz\$500,00). **CUSTAS TABELA I. C. Cz\$20,52. PROTOCOLO Nº20.463. Eu,**

(EUCLIDES ALVES JUNIOR xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) funcionário, e datilografei.

O Oficial do Registro (GILBERTO ALVES DE CARVALHO)

R-2-025.768 - DATA : 21 de julho de 2006. **TRANSMITENTE :** ALBATROZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, supra qualificada. **ADQUIRENTE :** ALCIDES PEREIRA DE AZEVEDO, brasileiro, desquitado, corretor de imóveis, portador da CI. RG. nº 3.169.441-X-SSP/SP-(29/7/1992), inscrito no CPF. MF. sob número 394.267.698-20, juridicamente capaz, nascido aos 18/10/1941, domiciliado e residente na Avenida Caramuru, s/nº, Bairro Praia do Ervino, nesta cidade de São Francisco do Sul/SC. **TÍTULO :** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO :** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do Delegado Gilberto Alves de Carvalho, da Primeira Notaria desta Comarca, as fls. 258/259 e verso do Lº 249, aos 20 de julho de 2006. **VALOR :** R\$ 1.291,58 (um mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e oito centavos). **Obs :-** Imóvel inscrito no cadastro

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R4HPN-V4SSW-EYJM7-FBLCU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Continua na Página 2



Valide aqui
este documento

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
25.768

FICHA
1-v

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - S.C.**

imobiliário da Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 02.06.150.0111.001.01.01. PROTOCOLO Nº 059.814, pág. 14-v do Lº 1-G, de 20 de julho de 2006. EMOLUMENTOS: (Tabela II-1-I) Registro R\$ 50,77 + Selo de fiscalização R\$ 0,70. Digitadora :- Laís da Silva - Auxiliar do Serviço Registral.

O REGISTRADOR, Gilberto Alves de Carvalho

R-3-025.768 - DATA: 20 de outubro de 2006. TRANSMITENTE: ALCIDES PEREIRA DE AZEVEDO, supra qualificado. **ADQUIRENTE: JOSE XAVIER**, brasileiro, casado - matrimônio celebrado aos 24 de setembro de 1982 com MARIA INÊS XAVIER, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, taxista, portador da CI. RG. nº 17/R-735.782-SESP/SC, inscrito no CPF. MF. sob nº 303.180.259-49, juridicamente capaz, domiciliado e residente na Rua Jerônimo Jose Peixer, nº 500, Centro, na cidade de São João Batista - SC. **TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do Delegado Gilberto Alves de Carvalho, da Primeira Notaria desta Comarca, as fls. 150 e verso do Lº 251, aos 16 de outubro de 2006. **VALOR: R\$ 1.700,00** (um mil e setecentos reais). **Obs:-** Imóvel inscrito no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 02.06.150.0111.001.01.01. PROTOCOLO Nº 060.306, pág. 34-v do Lº 1-G, de 19 de outubro de 2006. EMOLUMENTOS (Tabela II-1-I) Registro R\$ 50,77 + Selo de fiscalização R\$ 0,70. Digitadora:- Laís da Silva - Auxiliar do Serviço Registral.

O REGISTRADOR, Gilberto Alves de Carvalho

AV-4-25.768 - DATA: 14 de janeiro de 2011. **COMPLEMENTAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO:** Conforme requerimento de 06 de janeiro de 2011, com firma reconhecida por autenticidade, acompanhado de cópias reprográficas autenticadas da Carteira de Identidade Registro Geral expedida pela Secretaria de Estado da Segurança Pública e Defesa do Cidadão - Instituto de Identificação de Santa Catarina, em 13 de novembro de 2008, do Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda, e da Certidão de Casamento matriculada sob nº 108258 01 55 1982 3 00001 173 0000344 43, expedida pela Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais, Jacira Steil, da Comarca de São João Batista, SC, em 07 de janeiro de 2011, cujas cópias ficam arquivadas neste Cartório, **averbo**, com fundamento no artigo 213, I, letra "g", da Lei Federal nº 6.015/73 - LRP, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 10.931/04, a complementação da qualificação da proprietária, para constar, doravante, como: **MARIA INÊS XAVIER**, brasileira, filha de Osvaldo João Jacinto e Alcina de Souza Jacinto, nascida em 05 de setembro de 1961, com quarenta e nove (49) anos de idade, natural de São João Batista, SC, do lar, portadora da CI. RG. nº 2.342.274-SESPDC-SC, inscrita no CPF. MF. sob nº 845.936.529-87, casada com **José Xavier**, acima qualificado, pelo regime da comunhão parcial de bens, em 27 de setembro de 1982, na vigência da Lei nº 6.515/77, juridicamente capaz, residente e domiciliada na Rua Jerônimo José Peixer, nº 500, Centro, na cidade de São João Batista, SC. Do que dou fé. PROTOCOLO Nº 69.334, de 12 de

Continua na Página 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R4HPN-V4SSW-EYJM7-FBLCU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

ONR



Valide aqui
este documento

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
25.768

FICHA
Pág. 002

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL – SC.

janeiro de 2011. EMOLUMENTOS: (Tabela II-2-II). Averbação: R\$ 66,65. Selo de fiscalização: R\$ 1,00. Digitação: Ederson Corrêa da Silva – Auxiliar Registral.

O Oficial, Gilberto Alves de Carvalho.

R-5-25.768 – DATA: 14 de janeiro de 2011. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR/FIDUCIANTE:** JOSÉ XAVIER, brasileiro, casado, taxista, portador da Cl. RG. n.º 735.782-SSP-SC, inscrito no CPF. MF. sob n.º 303.180.259-49, juridicamente capaz, residente e domiciliado na Rua Jerônimo José Peixer, n.º 500, Centro, na cidade de São João Batista, SC. **AVALISTA:** JOSÉ PEIXER, acima qualificado. **TERCEIRA GARANTIDORA:** MARIA INÊS XAVIER, brasileira, casada, do lar, portadora da Cl. RG. n.º 2.342.274-SESPDC-SC, inscrita no CPF. MF. sob n.º 845.936.529-87, juridicamente capaz, residente e domiciliada na Rua Jerônimo José Peixer, n.º 500, Centro, na cidade de São João Batista, SC. **CREDOR:** BANCO BRADESCO S/A, sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ. MF. sob n.º 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n.º, Vila Yara, na cidade de Osasco, SP. **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário – Crédito Pessoal, sob n.º 237/1524/187078623, emitida na cidade de São João Batista, SC, em 06 de janeiro de 2011, da qual fica uma “via não negociável” arquivada neste Cartório. **VALOR:** R\$ 13.000,00 (treze mil reais). **CONDIÇÕES:** Data para liberação do crédito: 06 de janeiro de 2011. Encargos pré-fixados - Taxa de juros efetiva: 2,00% ao mês. Periodicidade Capitalização: Diária. Valor do IOF.: 233,54. Quantidade de parcelas: 48. Valor da parcela: 433,85. Periodicidade pagamento das parcelas: (Vide cláusula 1.3 da cláusula 1 do quadro V – Condições da operação). Encargos moratórios: (Vide cláusula 4 do quadro V – Condições da operação). Praça de pagamento: São João Batista, SC. Vencimento da 1ª parcela: 06 de fevereiro de 2011. Vencimento da última parcela: 06 de janeiro de 2015. **GARANTIA REAL:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – Em garantia do pagamento da dívida decorrente da referida cédula, bem como, do fiel cumprimento de todas as obrigações entabuladas, o emitente aliena ao credor, em caráter fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Demais condições constantes da referida Cédula de Crédito Bancário. **Obs:** Apresentado a este Cartório o comprovante do recolhimento do respectivo Fundo de Reparcelamento da Justiça – FRJ, através do documento nº 6298320 - 0000.50020.0629.8320, no valor de R\$ 39,00 (trinta e nove reais), quitado no Banco Bradesco, com o número de identificação 00194.59288 70000.500200 06298.320216 1, em 10 de janeiro de 2011. Dou fé. PROTOCOLO Nº 69.335, de

Ficha de registro extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente – Página nº 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R4HPN-V4SSW-EYJM7-FBLCU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Continua na Página 4



Valide aqui
este documento

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
25.768

FICHA
Pág. 02v

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL – SC.

12 de janeiro de 2011. EMOLUMENTOS: (Tabela II-1-I). Registro: R\$ 103,49. Selo de fiscalização: R\$ 1,00. (Digitação: Ederson Corrêa da Silva – Auxiliar Registral.

O Oficial, Gilberto Alves de Carvalho.

AV-6-25.768 - DATA: 31 de julho de 2015. CANCELAMENTO DE REGISTRO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento formulado pela parte interessada, datado de 20 de julho de 2015, acompanhado da “Carta de Liberação de Garantia – Alienação Fiduciária / Hipoteca de Bem Imóvel”, passado pela credora BANCO BRADESCO S/A, em 06 de julho de 2015, ambos com firmas reconhecidas por autenticidade, cujo título e demais documentos que instruíram o processo respectivo ficam arquivados nesta serventia, averbo, com fundamento na Lei Federal nº. 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) e demais dispositivos do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, o cancelamento do registro de alienação fiduciária sob nº. R-5, nesta matrícula, para todos os efeitos e fins de direito. Dou fé. PROTOCOLO Nº. 79.641 do livro nº. 1, datado de 20 de julho de 2015. EMOLUMENTOS: (Tabela II-2-II) Averbação: R\$ 84,50. Selo de Fiscalização: R\$ 1,55. FRJ: Não incidente. Digitação: Pedro Cidral Pereira - Auxiliar Registral.

O Oficial, Gilberto Alves de Carvalho.

AV-7-25.768 - DATA: 04 de novembro de 2016. COMPLEMENTAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Conforme requerimento contido na Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta comarca de São Francisco do Sul, SC, às fls. 064-067, no livro 0360, em 13 de outubro de 2016, acompanhada da certidão negativa de débitos imobiliários sob nº. 14962/2016, expedida pela Secretaria de Administração e Finanças – Prefeitura Municipal desta cidade de São Francisco do Sul, SC, em 28 de setembro de 2016, cujo título e demais documentos que instruíram o processo respectivo ficam arquivados nesta serventia, averbo a complementação da qualificação do imóvel objeto desta matrícula, a fim de constar os atuais números do cadastro imobiliário e da inscrição imobiliária junto à Prefeitura Municipal desta cidade de São Francisco do Sul, SC, quais sejam: 356212 e 02.07.060.0036. OBS: Foram realizadas, por ocasião deste ato registral, as consultas na base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, em nome de: JOSÉ XAVIER e MARIA INÊS XAVIER. Dou fé. PROTOCOLO Nº. 82.491, do livro nº. 1, datado de 21 de outubro de 2016.

Ficha de registro extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente – Página nº 02v

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R4HPN-V4SSW-EYJM7-FBLCU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Continua na Página 5



Valide aqui
este documento

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
25.768

FICHA
Pág. 03

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - SC.

continuação da matrícula nº 25.768

EMOLUMENTOS: (Tabela II-2-II). **Averbação:** R\$ 92,20. **Selo de Fiscalização:** R\$ 1,70. **FRJ:** Não incidente. **Digitação:** Pedro Cidral Pereira - Auxiliar Registral.

O Oficial, Gilberto Alves de Carvalho.

R-8-25.768 - DATA: 04 de novembro de 2016. **TRANSMITENTES:** JOSÉ XAVIÉR, filho de Joaquim Xavier Filho e Edith Luiza Ouriques, nascido em 06 de outubro de 1958, com cinquenta e oito (58) anos de idade, natural da cidade de São João Batista, SC, aposentado, portador da CI/RG nº 735.782-SESP/SC, emitida em 06 de fevereiro de 2015, inscrito no CPF/MF sob nº 303.180.259-49, e sua mulher, MARIA INÊS XAVIÉR, filha de Osvaldo João Jacinto e Alcina de Souza Jacinto, nascida em 05 de setembro de 1961, com cinquenta e cinco (55) anos de idade, natural da cidade de São João Batista, SC, do lar, portadora da CI/RG nº 2.342.274-SESPDC/SC, emitida em 13 de novembro de 2008, inscrita no CPF/MF sob nº 845.936.529-87, ambos brasileiros, casados em 27 de setembro de 1982, pelo regime da comunhão parcial de bens, ou seja, na vigência da lei nº 6.515/77, juridicamente capazes, domiciliados e residente na Rua Gerônimo José Peixe, nº 500, Centro, na cidade São João Batista, SC. **ADQUIRENTE:** LUCY OURIQUES SARTOTI, brasileira, filha de Manoel José Ouriques e Olindina Caetana Perão, nascida em 24 de setembro de 1949 com sessenta e sete (67) anos de idade, natural da cidade de São João Batista, SC, aposentada, portadora da CI/RG nº 1.258.214-SESP/SC, emitida em 08 de agosto de 2016, inscrita no CPF/MF sob nº 027.282.219-10, juridicamente capaz, domiciliada e residente na Rua Geral Fernandes, nº 620, bairro Fernandes, na cidade de São João Batista, SC, casada em 20 de janeiro de 1967, pelo regime da comunhão universal de bens, ou seja, anteriormente à vigência da lei nº 6.515/77, com ARI MANOEL SARTOTI, brasileiro, filho de Manoel Augusto Sartoti e Jesuina da Silva Sartoti, nascido em 06 de setembro de 1944, com setenta e dois (72) anos de idade, natural da cidade de Canelinha, SC, aposentado, portador da CI/RG nº 1.603.740-SESP/SC, emitida em 08 de agosto de 2016, inscrito no CPF/MF sob nº 161.993.169-91. **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta comarca de São Francisco do Sul, SC, às fls. 064-067, no livro 0360, em 13 de outubro de 2016. **VALOR:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), correspondente à totalidade (100%) do imóvel objeto desta matrícula. **Obs:** 1) As partes contratantes foram devidamente esclarecidas, na aludida escritura, acerca da necessidade de indicação correta do valor real ou de mercado do bem objeto desta matrícula, valor este, que por dever de ofício, constou como sendo R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), que prevalecerá para os cálculos dos emolumentos e do Fundo de Reaparelhamento da Justiça (FRJ) correspondentes, na forma da lei. 2) Fundo de Reaparelhamento da Justiça

Ficha de registro extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente. Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R4HPN-V4SSW-EYJM7-FBLCU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Continua na Página 6



Valide aqui
este documento

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
25.768

FICHA
Pág. 03V

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - SC.

continuação da matrícula nº 25.768

(FRJ): Declarado o recolhimento na escritura objeto deste registro (§ 2º do art. 1º da Resolução nº 4/2004 do Conselho da Magistratura). 3) Imóvel inscrito no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal desta cidade de São Francisco do Sul, SC, sob nº 02.07.060.0036. 4) A Declaração sobre Operação Imobiliária (DOI), será emitida no prazo e nos termos da Instrução Normativa nº 1.112, de 28 de dezembro de 2010, alterada pela IN RFB nº 1.193, de 15 de setembro de 2011, alterada pela IN RFB nº 1.239, de 17 de janeiro de 2012. 5) Título confirmado nos termos do art. 490, item I, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina. 6) Foram realizadas, por ocasião deste ato registral, as consultas na base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, em nome de: JOSÉ XAVIÉR, MARIA INÊS XAVIÉR, LUCY OURIQUES SARTOTI e ARI MANOEL SARTOTI. 7) Constam, também, na escritura ora registrada, as consultas realizadas pela serventia notarial competente na base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, conforme códigos “hash” mencionados naquele ato notarial. Dou fé. PROTOCOLO Nº 82.491, do livro nº 1, datado de 21 de outubro de 2016. EMOLUMENTOS: (Tabela II-1-I) Registro: R\$ 235,38. Selo de fiscalização: R\$ 1,70. Digitação: Pedro Cidral Pereira – Auxiliar Registral.

O Oficial, Gilberto Alves de Carvalho.

R-9-25.768: DATA: 24 de julho de 2025. **TRANSMITENTES:** LUCY OURIQUES SARTOTI e seu cônjuge ARI MANOEL SARTOTI, já qualificados nesta matrícula. **ADQUIRENTES:** NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES DE PAULA, nascido em 02/10/1965, natural da cidade de Guaraniaçu, PR, filho de José Magalhães de Paula e de Maria Rosa de Paula, aposentado, portador da cédula de identidade RG e CPF sob n. 575.277.769-00-SESP/SC, emitida em 22/07/2024, e seu cônjuge **ADELAIDE GIROTO DE PAULA**, nascida em 16/03/1964, natural da cidade de Rondon, PR, filha de Alcindo Giroto e de Rizoleta Soares Giroto, aposentada, portadora da cédula de identidade RG e CPF sob n. 545.989.159-00-SESP emitida em 22/07/2024, ambos brasileiros, casados em 17/12/1988, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, domiciliados e residentes na rua Washington s/n., bairro Ervino, nesta cidade de São Francisco do Sul, SC. **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no 2º Tabelionato de Notas desta comarca de São Francisco do Sul, SC, às fls. 066/068 v, livro 273, em 10 de junho de 2025, permanecendo arquivados nesta serventia a cópia do título e demais documentos que instruíram o processo respectivo. **VALOR:** R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), correspondente à totalidade (100%) do imóvel objeto desta matrícula. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTOS:** pagos da

Ficha de registro extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente. Continua na ficha/pág. 04

Continua na Página 7

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R4HPN-V4SSW-EYJM7-FBLCU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
25.768

FICHA
Pág. 04

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - SC.

Continuação da matrícula nº 25.768

seguinte forma: Entrada no valor de R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais), no dia 22/04/2025, mediante depósito na Conta 5072869-3, agência n. 0001, Titular: Thanck Consultoria Imobiliária; R\$ 27.200,00 (vinte e sete mil e duzentos reais), no dia 22/04/2025, mediante depósito na Conta 3165783-0, agência n. 2606, do Banco Sicredi, titular: Luiza Cristina Xavier; R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), no dia 14/05/2025, mediante depósito na Conta 3165783-0, agência n. 2606, do Banco Sicredi, titular: Luiza Cristina Xavier; R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), no dia 20/05/2025, mediante depósito na conta 3165783-0, agência n. 2606, do banco Sicredi, titular: Luiza Cristina Xavier; R\$ 3.000,00 (três mil reais), em espécie, em moeda corrente e legal do país; quantia contada e achada certa pelos outorgantes transmitentes, pelo que estes, plenamente pagos e satisfeitos do preço total da venda, à outorgado adquirente dão plena, rasa, geral e irrevogável quitação, para nada mais exigir em relação à venda ora feita. Saldo remanescente de R\$ 86.400,00 (oitenta e seis mil e quatrocentos reais) que serão pagos da seguinte forma: 54 (cinquenta e quatro) parcelas mensais de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) cada, com vencimento da primeira parcela no dia 15/06/2025 e a última parcela com vencimento no dia 15/11/2029, mediante transferência bancária, ou depósito em conta, a ser realizado na Conta: Banco Sicredi S.A. - 748, Conta n. 3165783-0, de titularidade do transmitente Luiza Cristina Xavier, CPF n. 063.071.789-30, CHAVE PIX: 063.071.789-30. Obs.: a) imóvel com inscrição imobiliária e cadastro imobiliário perante a Prefeitura Municipal desta cidade de São Francisco do Sul, SC, sob n. 02.07.060.0036 e 356212, respectivamente; b) será emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) de que trata o art. 8º da Lei n. 10.426, de 24 de abril de 2002, em conformidade com o disposto na Instrução Normativa n. 2.186, de 12 de abril de 2024, alterada pela IN RFB n. 2.202, de 16 de julho de 2024, retificada pela IN RFB n. 2.202, de 16 de julho de 2024; c) serão transmitidas, a tempo e modo próprios, as informações de que tratam a Lei Municipal n. 2.132, de 20 de dezembro de 2018, e o art. 4º da Resolução n. 547/2024 do Conselho Nacional de Justiça; d) a autenticidade e a eficácia do título acima mencionado foram confirmadas com observância aos termos do art. 308 e ss, do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina; e) foram realizadas, por ocasião deste ato registral, as consultas na base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), em nome de: LUCY OURIQUES SARTOTI, ARI MANOEL SARTOTI, NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES DE PAULA e ADELAIDE GIROTO DE PAULA, já qualificados nesta matrícula; f) constam, também, na escritura ora registrada, as consultas realizadas pela serventia notarial competente na base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), conforme códigos "hash" mencionados naquele ato notarial. Dou fé. PROTOCOLO N. 111604, do livro n. 1,

Ficha de registro extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R4HPN-V4SSW-EYJM7-FBLCU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Continua na Página 8



Valide aqui
este documento

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
25.768

FICHA
Pág. 04v

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - SC.

Continuação da matrícula nº 25.768

de 25 de junho de 2025. EMOLUMENTOS: (Tabela III-2-2.2) Registro: R\$ 1.372,30. FRJ: R\$ 311,92. ISS: R\$ 68,62. Selo: HOA71920-6AK0. Destinação do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ: 22,73% (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%). Digitação: Jessica Batista, Auxiliar.

Escrevente, Robson Luiz dos Santos.

AV-10-25.768: DATA: 24 de julho de 2025. **PACTO ANTENUPCIAL.** Procedo, nos termos do art. 707, do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina, à averbação do pacto antenupcial dos proprietários do imóvel objeto desta matrícula, **NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES DE PAULA** e **ADELAIDE GIROTO DE PAULA**, já qualificados, registrado sob n. 46.993, do livro n. 1, no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Toledo, PR, cujo matrimônio foi celebrado em 17/12/1988, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77. Obs.: foram realizadas, por ocasião deste ato registral, as consultas na base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), em nome de: NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES DE PAULA e ADELAIDE GIROTO DE PAULA, já qualificados nesta matrícula. Dou fé. PROTOCOLO N. 111604, do livro n. 1, de 25 de junho de 2025. EMOLUMENTOS: (Tabela III-3-3.1) Averbação: R\$ 119,10. FRJ: R\$ 27,07. ISS: R\$ 5,96. Selo: HOA71921-S4O3. Destinação do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ: 22,73% (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%). Digitação: Jessica Batista, Auxiliar.

Escrevente, Robson Luiz dos Santos.

AV-11-25.768: DATA: 24 de julho de 2025. **CONDICÃO RESOLUTIVA.** Em face da escritura pública registrada sob R-9, acima, averbo a condição resolutiva que regula o negócio jurídico respectivo, conforme segue: *"Fica convencionado que o não pagamento de 3 (três) parcelas consecutivas ou aleatórias, em cumprimento aos arts. 121, 122, 127 e 128, 474, 475 e 1359 do novo Código Civil; e, não purgando a mora o outorgado, dentro do prazo do vencimento, a presente escritura ficará rescindida de pleno direito, perdendo então o outorgado, em favor do outorgante, todas as quantias que houver pago, inclusive o direito à indenização das benfeitorias acaso feitas; obrigando-se a restituir o imóvel, independente de qualquer indenização ou retenção. Em razão do pagamento à prazo, a comprovação da quitação deverá se operar mediante a apresentação de extrato bancário, ou de recibo de quitação total firmado pelo transmitente levado*

Ficha de registro extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente. Continua na ficha/pág. 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R4HPN-V4SSW-EYJM7-FBLCU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Continua na Página 9



Valide aqui
 este documento

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 25.768	FICHA Pág. 05	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - SC.
--------------------------------------	--------------------------------	--

Continuação da matrícula nº 25.768

ao competente registrador imobiliário. Qualquer modificação no imóvel, sua alienação ou oneração, provocarão o vencimento antecipado da dívida". Obs: a) a autenticidade e a eficácia do título acima mencionado foram confirmadas com observância aos termos do art. 308 e ss, do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina; b) foram realizadas, por ocasião deste ato registral, as consultas na base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), em nome de: NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES DE PAULA e ADELAIDE GIROTO DE PAULA, acima qualificados; c) constam, também, na escritura acima mencionada, as consultas realizadas pela serventia notarial competente na base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), conforme códigos "hash" mencionados naquele ato notarial. Dou fé. PROTOCOLO N. 111604, do livro n. 1, de 25 de junho de 2025. EMOLUMENTOS (Tabela III-3-3.1) Averbação: R\$ 119,10. FRJ: R\$ 27,07. ISS: R\$ 5,96. Selo: HOA71922-SVS1. Destinação do Fundo de Reparamento da Justiça - FRJ: 22,73% (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%). Digitação: Jessica Batista, Auxiliar.

Escrevente, Robson Luiz dos Santos.

Ficha de registro extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R4HPN-V4SSW-EYJM7-FBLCU>

Continua na Página 10



Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DE MATRÍCULA - Certifico que a presente é cópia fiel extraída pelo processo eletrônico da matrícula nº 25.768, do livro nº 2 de Registro Geral que compõe o acervo deste ofício registral. O referido é verdade e dou fé.

São Francisco do Sul, 19 de janeiro de 2026.

Emol: R\$ 27,56
ISS: R\$ 1,38
FRJ: R\$ 6,26
Total: R\$ 35,20
ecso

Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ: 22,73% (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%)

Assinado digitalmente por: Elizandra Corrêa da Silva de Oliveira - Escrevente



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R4HPN-V4SSW-EYJM7-FBLCU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 824202613145044

Nome original: Certidão encaminhada por Luiza.pdf

Data: 22/01/2026 16:14:52

Remetente:

São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos

São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos

TJSC

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Comunicado de tentativa de induzir em erro este Tabelionato mediante utilização de documento supostamente fraudado (retificando arquivos enviados)



Valide aqui
 este documento

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA Nº 25.768

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
 Nº 25.768.

FICHA
 Nº01.

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO
 COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - S.C.**

DATA:- 22 de OUTUBRO de 1986. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**- UM LOTE DE TERRENO, de forma retangular , sob nº 06 da quadra nº 16 do denominado loteamento "JARDIM PRAIA GRANDE", situado no lugar "Bupéva", Praia Grande, zona urbana do distrito de Ubatuba, deste município, contendo doze metros (12,00m) de frente para o lado ímpar da rua Vieira Rebelo, distante 24,00 m da esquina mais próxima formada com a rua dos Morretes, e, com doze metros (12,00m) de largura no fundo, onde confronta com a parte dos lotes 03, e 10; por (35,00m) de extensão de ambos os lados, estremando do lado direito com o lote nº07 e do lado esquerdo com o lote nº05, com a área de 420,00m2; xx

PROPRIETÁRIOS:- EDGARD PAULO TIBURTIUS, corretor autônomo, portador da CI RG.89.295.PR., inscrito no CPF.MF.102.071.719-04, e sua mulher, HELGA TIBURTIUS, do lar, portadora da CI.RG.304.100.SC., inscrita no CPF.MF.247.930.789-15, brasileiros, casados, juridicamente capazes, domiciliados e residentes na rua Lages, nº265, em Joinville.SC., **REGISTRO ANTERIOR:**- Nº 3286, fls.132 do Lº03.I, deste Cartório.

O Oficial do Registro (GILBERTO ALVES DE CARVALHO)

R.1- 25.768-DATA:- 22 de OUTUBRO de 1986. **TRANSMITENTES:**- EDGARD PAULO TIBURTIUS e sua mulher HELGA TIBURTIUS, acima qualificados. **ADQUIRENTE:**- ALBATROZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CGC.MF..79.301.768/0001-55, com sede na avenida Atlântica, s/nº, Praia Grande, nesta cidade. **TÍTULO:**- COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:**- Escritura lavrada nas Notas do Tabelião, Gilberto Alves de Carvalho, 1º Ofício desta Comarca, no Lº160, fls.191/192.V, aos 19/09/1986. **VALOR:**- Cz\$350,00 (impugnada pela Exatoria Estadual, para efeitos fiscais, para Cz\$500,00). **CUSTAS TABELA I. C. Cz\$20,52. PROTOCÓLO Nº20.463. Eu,**

(EUCLIDES ALVES JUNIOR xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) funcionário, e datilografai.
 O Oficial do Registro (GILBERTO ALVES DE CARVALHO)

R-2-025.768 - DATA : 21 de julho de 2006. **TRANSMITENTE :** ALBATROZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, supra qualificada. **ADQUIRENTE :** ALCIDES PEREIRA DE AZEVEDO, brasileiro, desquitado, corretor de imóveis, portador da CI. RG. nº 3.169.441-X-SSP/SP-(29/7/1992), inscrito no CPF. MF. sob número 394.267.698-20, juridicamente capaz, nascido aos 18/10/1941, domiciliado e residente na Avenida Caramuru, s/nº, Bairro Praia do Ervino, nesta cidade de São Francisco do Sul/SC. **TÍTULO :** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO :** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do Delegado Gilberto Alves de Carvalho, da Primeira Notaria desta Comarca, as fls. 258/259 e verso do Lº 249, aos 20 de julho de 2006. **VALOR :** R\$ 1.291,58 (um mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e oito centavos). **Obs :-** Imóvel inscrito no cadastro

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G832L-HEDPM-9VY9B-ZUNPK>

Continua na Página 2



Valide aqui
este documento

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
25.768

FICHA
1-v

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - S.C.**

imobiliário da Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 02.06.150.0111.001.01.01. PROTOCOLO Nº 059.814, pág. 14-v do Lº 1-G, de 20 de julho de 2006. EMOLUMENTOS: (Tabela II-1-I) Registro R\$ 50,77 + Selo de fiscalização R\$ 0,70. Digitadora :- Laís da Silva - Auxiliar do Serviço Registral.

O REGISTRADOR, Gilberto Alves de Carvalho

R-3-025.768 - DATA: 20 de outubro de 2006. TRANSMITENTE: ALCIDES PEREIRA DE AZEVEDO, supra qualificado. ADQUIRENTE: JOSE XAVIER, brasileiro, casado - matrimônio celebrado aos 24 de setembro de 1982 com MARIA INÊS XAVIER, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, taxista, portador da CI. RG. nº 17/R-735.782-SESP/SC, inscrito no CPF. MF. sob nº 303.180.259-49, juridicamente capaz, domiciliado e residente na Rua Jerônimo Jose Peixer, nº 500, Centro, na cidade de São João Batista - SC. TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do Delegado Gilberto Alves de Carvalho, da Primeira Notaria desta Comarca, as fls. 150 e verso do Lº 251, aos 16 de outubro de 2006. VALOR: R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais). Obs:- Imóvel inscrito no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 02.06.150.0111.001.01.01. PROTOCOLO Nº 060.306, pág. 34-v do Lº 1-G, de 19 de outubro de 2006. EMOLUMENTOS (Tabela II-1-I) Registro R\$ 50,77 + Selo de fiscalização R\$ 0,70. Digitadora:- Laís da Silva - Auxiliar do Serviço Registral.

O REGISTRADOR, Gilberto Alves de Carvalho

AV-4-25.768 - DATA: 14 de janeiro de 2011. COMPLEMENTAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO: Conforme requerimento de 06 de janeiro de 2011, com firma reconhecida por autenticidade, acompanhado de cópias reprográficas autenticadas da Carteira de Identidade Registro Geral expedida pela Secretaria de Estado da Segurança Pública e Defesa do Cidadão - Instituto de Identificação de Santa Catarina, em 13 de novembro de 2008, do Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda, e da Certidão de Casamento matriculada sob nº 108258 01 55 1982 3 00001 173 0000344 43, expedida pela Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais, Jacira Steil, da Comarca de São João Batista, SC, em 07 de janeiro de 2011, cujas cópias ficam arquivadas neste Cartório, **averbo**, com fundamento no artigo 213, I, letra "g", da Lei Federal nº 6.015/73 - LRP, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 10.931/04, a complementação da qualificação da proprietária, para constar, doravante, como: **MARIA INÊS XAVIER**, brasileira, filha de Osvaldo João Jacinto e Alcina de Souza Jacinto, nascida em 05 de setembro de 1961, com quarenta e nove (49) anos de idade, natural de São João Batista, SC, do lar, portadora da CI. RG. nº 2.342.274-SESPDC-SC, inscrita no CPF. MF. sob nº 845.936.529-87, casada com **José Xavier**, acima qualificado, pelo regime da comunhão parcial de bens, em 27 de setembro de 1982, na vigência da Lei nº 6.515/77, juridicamente capaz, residente e domiciliada na Rua Jerônimo José Peixer, nº 500, Centro, na cidade de São João Batista, SC. Do que dou fé. PROTOCOLO Nº 69.334, de 12 de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G832L-HEDPM-9VY9B-ZUNPK>

Continua na Página 3



Valide aqui
 este documento

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
25.768

FICHA
Pág. 002

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL – SC.

janeiro de 2011. EMOLUMENTOS: (Tabela II-2-II). Averbação: R\$ 66,65. Selo de fiscalização: R\$ 1,00. Digitação: Ederson Corrêa da Silva – Auxiliar Registral.

O Oficial, Gilberto Alves de Carvalho.

R-5-25.768 – DATA: 14 de janeiro de 2011. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR/FIDUCIANTE:** JOSÉ XAVIER, brasileiro, casado, taxista, portador da Cl. RG. n.º 735.782-SSP-SC, inscrito no CPF. MF. sob n.º 303.180.259-49, juridicamente capaz, residente e domiciliado na Rua Jerônimo José Peixer, n.º 500, Centro, na cidade de São João Batista, SC. **AVALISTA:** JOSÉ PEIXER, acima qualificado. **TERCEIRA GARANTIDORA:** MARIA INÊS XAVIER, brasileira, casada, do lar, portadora da Cl. RG. n.º 2.342.274-SESPDC-SC, inscrita no CPF. MF. sob n.º 845.936.529-87, juridicamente capaz, residente e domiciliada na Rua Jerônimo José Peixer, n.º 500, Centro, na cidade de São João Batista, SC. **CREDOR:** BANCO BRADESCO S/A, sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ. MF. sob n.º 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n.º, Vila Yara, na cidade de Osasco, SP. **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário – Crédito Pessoal, sob n.º 237/1524/187078623, emitida na cidade de São João Batista, SC, em 06 de janeiro de 2011, da qual fica uma “via não negociável” arquivada neste Cartório. **VALOR:** R\$ 13.000,00 (treze mil reais). **CONDIÇÕES:** Data para liberação do crédito: 06 de janeiro de 2011. Encargos pré-fixados - Taxa de juros efetiva: 2,00% ao mês. Periodicidade Capitalização: Diária. Valor do IOF.: 233,54. Quantidade de parcelas: 48. Valor da parcela: 433,85. Periodicidade pagamento das parcelas: (Vide cláusula 1.3 da cláusula 1 do quadro V – Condições da operação). Encargos moratórios: (Vide cláusula 4 do quadro V – Condições da operação). Praça de pagamento: São João Batista, SC. Vencimento da 1ª parcela: 06 de fevereiro de 2011. Vencimento da última parcela: 06 de janeiro de 2015. **GARANTIA REAL:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – Em garantia do pagamento da dívida decorrente da referida cédula, bem como, do fiel cumprimento de todas as obrigações entabuladas, o emitente aliena ao credor, em caráter fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Demais condições constantes da referida Cédula de Crédito Bancário. **Obs:** Apresentado a este Cartório o comprovante do recolhimento do respectivo Fundo de Reparcelamento da Justiça – FRJ, através do documento nº 6298320 - 0000.50020.0629.8320, no valor de R\$ 39,00 (trinta e nove reais), quitado no Banco Bradesco, com o número de identificação 00194.59288 70000.500200 06298.320216 1, em 10 de janeiro de 2011. Dou fé. **PROTOCOLO Nº 69.335, de**

Ficha de registro extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente – Página nº 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G832L-HEDPM-9VY9B-ZUNPK>

Continua na Página 4



Valide aqui
 este documento

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 25.768	FICHA Pág. 02v	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL – SC.
--------------------------------------	---------------------------------	--

12 de janeiro de 2011. EMOLUMENTOS: (Tabela II-1-I). Registro: R\$ 103,49. Selo de fiscalização: R\$ 1,00. Digitação: Ederson Corrêa da Silva – Auxiliar Registral.

O Oficial, Gilberto Alves de Carvalho.

AV-6-25.768 - DATA: 31 de julho de 2015. CANCELAMENTO DE REGISTRO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento formulado pela parte interessada, datado de 20 de julho de 2015, acompanhado da “Carta de Liberação de Garantia – Alienação Fiduciária / Hipoteca de Bem Imóvel”, passado pela credora BANCO BRADESCO S/A, em 06 de julho de 2015, ambos com firmas reconhecidas por autenticidade, cujo título e demais documentos que instruíram o processo respectivo ficam arquivados nesta serventia, averbo, com fundamento na Lei Federal nº. 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) e demais dispositivos do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, o cancelamento do registro de alienação fiduciária sob nº. R-5, nesta matrícula, para todos os efeitos e fins de direito. Dou fé. PROTOCOLO Nº. 79.641 do livro nº. 1, datado de 20 de julho de 2015. EMOLUMENTOS: (Tabela II-2-II) Averbação: R\$ 84,50. Selo de Fiscalização: R\$ 1,55. FRJ: Não incidente. Digitação: Pedro Cidral Pereira - Auxiliar Registral.

O Oficial, Gilberto Alves de Carvalho.

Ficha de registro extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente – Página nº 02v

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G832L-HEDPM-9VY9B-ZUNPK>

Continua na Página 6



Valide aqui
 este documento

CERTIDÃO DE MATRÍCULA - Certifico que a presente é cópia fiel extraída pelo processo eletrônico da matrícula nº 25.768, do livro nº 2 de Registro Geral que compõe o acervo deste ofício registral. O referido é verdade e dou fé.

São Francisco do Sul, 19 de janeiro de 2026.

Emol: R\$ 27,56
ISS: R\$ 1,38
FRJ: R\$ 6,26
Total: R\$ 35,20
tcc

Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ: 22,73% (FUPESC: 24,42%; Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custas: 20,73%; TJSC: 19,55%)

Assinado digitalmente por: Elizandra Corrêa da Silva de Oliveira - Escrevente

Poder Judiciário
 Estado de Santa Catarina
 Setor Registral e Fiscalização
 Selo Normal



HSS82689-6L5L
 Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G832L-HEDPM-9VY9B-ZUNPK>

Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.rdigbr.org.br

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 824202613144663

Nome original: Certidão encaminhada por Luiza.pdf

Data: 22/01/2026 15:23:21

Remetente:

São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos

São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos

TJSC

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Comunicado de tentativa de induzir erro mediante utilização de documento supostament
e fraudado



Valide aqui
 este documento

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA Nº 25.768

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
 Nº 25.768.

FICHA
 Nº01.

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO
 COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - S.C.**

DATA:- 22 de OUTUBRO de 1986. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**- UM LOTE DE TERRENO, de forma retangular , sob nº 06 da quadra nº 16 do denominado loteamento "JARDIM PRAIA GRANDE", situado no lugar "Bupéva", Praia Grande, zona urbana do distrito de Ubatuba, deste município, contendo doze metros (12,00m) de frente para o lado ímpar da rua Vieira Rebelo, distante 24,00 m da esquina mais próxima formada com a rua dos Morretes, e, com doze metros (12,00m) de largura no fundo, onde confronta com a parte dos lotes 03, e 10; por (35,00m) de extensão de ambos os lados, estremando do lado direito com o lote nº07 e do lado esquerdo com o lote nº05, com a área de 420,00m2; xx

PROPRIETÁRIOS:- EDGARD PAULO TIBURTIUS, corretor autônomo, portador da CI RG.89.295.PR., inscrito no CPF.MF.102.071.719-04, e sua mulher, HELGA TIBURTIUS, do lar, portadora da CI.RG.304.100.SC., inscrita no CPF.MF.247.930.789-15, brasileiros, casados, juridicamente capazes, domiciliados e residentes na rua Lages, nº265, em Joinville.SC., **REGISTRO ANTERIOR:**- Nº 3286, fls.132 do Lº03.I, deste Cartório.

O Oficial do Registro (GILBERTO ALVES DE CARVALHO)

R.1- 25.768-DATA:- 22 de OUTUBRO de 1986. **TRANSMITENTES:**- EDGARD PAULO TIBURTIUS e sua mulher HELGA TIBURTIUS, acima qualificados. **ADQUIRENTE:**- ALBATROZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CGC.MF..79.301.768/0001-55, com sede na avenida Atlântica, s/nº, Praia Grande, nesta cidade. **TÍTULO:**- COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:**- Escritura lavrada nas Notas do Tabelião, Gilberto Alves de Carvalho, 1º Ofício desta Comarca, no Lº160, fls.191/192.V, aos 19/09/1986. **VALOR:**- Cz\$350,00 (impugnada pela Exatoria Estadual, para efeitos fiscais, para Cz\$500,00). **CUSTAS TABELA I. C. Cz\$20,52. PROTOCÓLO Nº20.463. Eu,**

(EUCLIDES ALVES JUNIOR xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) funcionário, e datilografar.
 O Oficial do Registro (GILBERTO ALVES DE CARVALHO)

R-2-025.768 - DATA : 21 de julho de 2006. **TRANSMITENTE :** ALBATROZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, supra qualificada. **ADQUIRENTE :** ALCIDES PEREIRA DE AZEVEDO, brasileiro, desquitado, corretor de imóveis, portador da CI. RG. nº 3.169.441-X-SSP/SP-(29/7/1992), inscrito no CPF. MF. sob número 394.267.698-20, juridicamente capaz, nascido aos 18/10/1941, domiciliado e residente na Avenida Caramuru, s/nº, Bairro Praia do Ervino, nesta cidade de São Francisco do Sul/SC. **TÍTULO :** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO :** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do Delegado Gilberto Alves de Carvalho, da Primeira Notaria desta Comarca, as fls. 258/259 e verso do Lº 249, aos 20 de julho de 2006. **VALOR :** R\$ 1.291,58 (um mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e oito centavos). **Obs :-** Imóvel inscrito no cadastro

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G832L-HEDPM-9VY9B-ZUNPK>

Continua na Página 2



Valide aqui
este documento

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
25.768

FICHA
1-v

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - S.C.**

imobiliário da Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 02.06.150.0111.001.01.01. PROTOCOLO Nº 059.814, pág. 14-v do Lº 1-G, de 20 de julho de 2006. EMOLUMENTOS: (Tabela II-1-I) Registro R\$ 50,77 + Selo de fiscalização R\$ 0,70. Digitadora :- Laís da Silva - Auxiliar do Serviço Registral.

O REGISTRADOR, Gilberto Alves de Carvalho

R-3-025.768 - DATA: 20 de outubro de 2006. TRANSMITENTE: ALCIDES PEREIRA DE AZEVEDO, supra qualificado. ADQUIRENTE: JOSE XAVIER, brasileiro, casado - matrimônio celebrado aos 24 de setembro de 1982 com MARIA INÊS XAVIER, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, taxista, portador da CI. RG. nº 17/R-735.782-SESP/SC, inscrito no CPF. MF. sob nº 303.180.259-49, juridicamente capaz, domiciliado e residente na Rua Jerônimo Jose Peixer, nº 500, Centro, na cidade de São João Batista - SC. TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do Delegado Gilberto Alves de Carvalho, da Primeira Notaria desta Comarca, as fls. 150 e verso do Lº 251, aos 16 de outubro de 2006. VALOR: R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais). Obs:- Imóvel inscrito no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 02.06.150.0111.001.01.01. PROTOCOLO Nº 060.306, pág. 34-v do Lº 1-G, de 19 de outubro de 2006. EMOLUMENTOS (Tabela II-1-I) Registro R\$ 50,77 + Selo de fiscalização R\$ 0,70. Digitadora:- Laís da Silva - Auxiliar do Serviço Registral.

O REGISTRADOR, Gilberto Alves de Carvalho

AV-4-25.768 - DATA: 14 de janeiro de 2011. COMPLEMENTAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO: Conforme requerimento de 06 de janeiro de 2011, com firma reconhecida por autenticidade, acompanhado de cópias reprográficas autenticadas da Carteira de Identidade Registro Geral expedida pela Secretaria de Estado da Segurança Pública e Defesa do Cidadão - Instituto de Identificação de Santa Catarina, em 13 de novembro de 2008, do Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda, e da Certidão de Casamento matriculada sob nº 108258 01 55 1982 3 00001 173 0000344 43, expedida pela Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais, Jacira Steil, da Comarca de São João Batista, SC, em 07 de janeiro de 2011, cujas cópias ficam arquivadas neste Cartório, **averbo**, com fundamento no artigo 213, I, letra "g", da Lei Federal nº 6.015/73 - LRP, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 10.931/04, a complementação da qualificação da proprietária, para constar, doravante, como: **MARIA INÊS XAVIER**, brasileira, filha de Osvaldo João Jacinto e Alcina de Souza Jacinto, nascida em 05 de setembro de 1961, com quarenta e nove (49) anos de idade, natural de São João Batista, SC, do lar, portadora da CI. RG. nº 2.342.274-SESPDC-SC, inscrita no CPF. MF. sob nº 845.936.529-87, casada com **José Xavier**, acima qualificado, pelo regime da comunhão parcial de bens, em 27 de setembro de 1982, na vigência da Lei nº 6.515/77, juridicamente capaz, residente e domiciliada na Rua Jerônimo José Peixer, nº 500, Centro, na cidade de São João Batista, SC. Do que dou fé. PROTOCOLO Nº 69.334, de 12 de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G832L-HEDPM-9VY9B-ZUNPK>

Continua na Página 3



Valide aqui
este documento

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 25.768	FICHA Pág. 002	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL – SC.
--------------------------------------	---------------------------------	--

janeiro de 2011. EMOLUMENTOS: (Tabela II-2-II). Averbação: R\$ 66,65. Selo de fiscalização: R\$ 1,00. Digitação: Ederson Corrêa da Silva – Auxiliar Registral.

O Oficial, Gilberto Alves de Carvalho.

R-5-25.768 – DATA: 14 de janeiro de 2011. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR/FIDUCIANTE:** JOSÉ XAVIER, brasileiro, casado, taxista, portador da Cl. RG. n.º 735.782-SSP-SC, inscrito no CPF. MF. sob n.º 303.180.259-49, juridicamente capaz, residente e domiciliado na Rua Jerônimo José Peixer, n.º 500, Centro, na cidade de São João Batista, SC. **AVALISTA:** JOSÉ PEIXER, acima qualificado. **TERCEIRA GARANTIDORA:** MARIA INÊS XAVIER, brasileira, casada, do lar, portadora da Cl. RG. n.º 2.342.274-SESPDC-SC, inscrita no CPF. MF. sob n.º 845.936.529-87, juridicamente capaz, residente e domiciliada na Rua Jerônimo José Peixer, n.º 500, Centro, na cidade de São João Batista, SC. **CREDOR:** BANCO BRADESCO S/A, sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ. MF. sob n.º 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n.º, Vila Yara, na cidade de Osasco, SP. **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário – Crédito Pessoal, sob n.º 237/1524/187078623, emitida na cidade de São João Batista, SC, em 06 de janeiro de 2011, da qual fica uma “via não negociável” arquivada neste Cartório. **VALOR:** R\$ 13.000,00 (treze mil reais). **CONDIÇÕES:** Data para liberação do crédito: 06 de janeiro de 2011. Encargos pré-fixados - Taxa de juros efetiva: 2,00% ao mês. Periodicidade Capitalização: Diária. Valor do IOF.: 233,54. Quantidade de parcelas: 48. Valor da parcela: 433,85. Periodicidade pagamento das parcelas: (Vide cláusula 1.3 da cláusula 1 do quadro V – Condições da operação). Encargos moratórios: (Vide cláusula 4 do quadro V – Condições da operação). Praça de pagamento: São João Batista, SC. Vencimento da 1ª parcela: 06 de fevereiro de 2011. Vencimento da última parcela: 06 de janeiro de 2015. **GARANTIA REAL:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – Em garantia do pagamento da dívida decorrente da referida cédula, bem como, do fiel cumprimento de todas as obrigações entabuladas, o emitente aliena ao credor, em caráter fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Demais condições constantes da referida Cédula de Crédito Bancário. **Obs:** Apresentado a este Cartório o comprovante do recolhimento do respectivo Fundo de Reparcelamento da Justiça – FRJ, através do documento nº 6298320 - 0000.50020.0629.8320, no valor de R\$ 39,00 (trinta e nove reais), quitado no Banco Bradesco, com o número de identificação 00194.59288 70000.500200 06298.320216 1, em 10 de janeiro de 2011. Dou fé. PROTOCOLO Nº 69.335, de

Ficha de registro extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente – Página nº 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G832L-HEDPM-9VY9B-ZUNPK>

Continua na Página 4



Valide aqui
 este documento

CNM: 104927.2.0025768-97

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 25.768	FICHA Pág. 02v	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL – SC.
--------------------------------------	---------------------------------	--

12 de janeiro de 2011. EMOLUMENTOS: (Tabela II-1-I). Registro: R\$ 103,49. Selo de fiscalização: R\$ 1,00. Digitação: Ederson Corrêa da Silva – Auxiliar Registral.

O Oficial, Gilberto Alves de Carvalho.

AV-6-25.768 - DATA: 31 de julho de 2015. CANCELAMENTO DE REGISTRO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento formulado pela parte interessada, datado de 20 de julho de 2015, acompanhado da “Carta de Liberação de Garantia – Alienação Fiduciária / Hipoteca de Bem Imóvel”, passado pela credora BANCO BRADESCO S/A, em 06 de julho de 2015, ambos com firmas reconhecidas por autenticidade, cujo título e demais documentos que instruíram o processo respectivo ficam arquivados nesta serventia, averbo, com fundamento na Lei Federal nº. 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) e demais dispositivos do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, o cancelamento do registro de alienação fiduciária sob nº. R-5, nesta matrícula, para todos os efeitos e fins de direito. Dou fé. PROTOCOLO Nº. 79.641 do livro nº. 1, datado de 20 de julho de 2015. EMOLUMENTOS: (Tabela II-2-II) Averbação: R\$ 84,50. Selo de Fiscalização: R\$ 1,55. FRJ: Não incidente. Digitação: Pedro Cidral Pereira - Auxiliar Registral.

O Oficial, Gilberto Alves de Carvalho.

Ficha de registro extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente – Página nº 02v

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G832L-HEDPM-9VY9B-ZUNPK>

Continua na Página 6



Valide aqui
 este documento

CERTIDÃO DE MATRÍCULA - Certifico que a presente é cópia fiel extraída pelo processo eletrônico da matrícula nº 25.768, do livro nº 2 de Registro Geral que compõe o acervo deste ofício registral. O referido é verdade e dou fé.

São Francisco do Sul, 19 de janeiro de 2026.

Emol: R\$ 27,56
ISS: R\$ 1,38
FRJ: R\$ 6,26
Total: R\$ 35,20
tcc

Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ: 22,73% (FUPESC: 24,42%; Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custas: 20,73%; TJSC: 19,55%)

Assinado digitalmente por: Elizandra Corrêa da Silva de Oliveira - Escrevente

Poder Judiciário
 Estado de Santa Catarina
 Setor Registral de Escrição
 Selo Normal



HSS82689-6L5L
 Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G832L-HEDPM-9VY9B-ZUNPK>

Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.rdigbr.org.br

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 824202613144661

Nome original: Certidão encaminhada pelo RI.pdf

Data: 22/01/2026 15:23:21

Remetente:

São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos

São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos

TJSC

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Comunicado de tentativa de induzir erro mediante utilização de documento supostament
e fraudado



República Federativa do Brasil
Estado de Santa Catarina - Comarca de São Francisco do Sul
2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TÍTULOS DA
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL
Maria Eduarda Gruppe Vieira Ventura Todt - Tabeliã Interina

Avenida Dr Nereu Ramos, 370, sala B, Rocio Grande - São Francisco do Sul - CEP - 89.240-000 - Fone: (47) 3449-1719
Email: 2tabelionatosfsul@gmail.com

Livro: 273

Folha: 066

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada, que passando a rever os livros de notas deste Ofício, neles, no de número **273**, nas folhas **066**, encontrei lavrada e assinada a escritura do teor seguinte:

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

SAIBAM quantos esta **Escritura Pública de Compra e Venda** bastante virem que **aos dez (10) dias, do mês de junho (06) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025)**, na sede deste 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos de São Francisco do Sul, Estado de Santa Catarina, situado na Avenida Doutor Nereu Ramos, n.º 370 - Rocio Grande, perante mim, **Carol Cristina Gomes, Escrevente**, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: **DAS PARTES:** de um lado, como **OUTORGANTES TRANSMITENTES: LUCY OURIQUES SARTOTI**, brasileira, natural de São João Batista/SC, nascida aos 24/09/1949, com 75 anos, filha de Olindina Caetana Perão e Manoél José Ouriques, agricultora aposentada, portadora da Carteira Nacional de Habilitação CNH nº 01823629309 expedida pelo DETRAN/SC em 17/07/2023, onde constam o RG nº 00001258214 SSP/SC e o CPF sob nº 027.282.219-10, e cônjuge **ARI MANOEL SARTOTI**, brasileiro, natural de Canelinha/SC, nascido aos 06/09/1944, filho de Manoel Augusto Sartori e Jesuina da Silva Sartori, agricultor aposentado, portador da Carteira Nacional de Habilitação CNH nº 01328700435 expedida pelo DETRAN/SC em 16/05/2019, onde constam o RG nº 00001603740 SSP/SC e o CPF sob nº 161.993.169-91, ambos maiores, capazes, casados entre si desde 20/01/1967, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, pelo regime da Comunhão Universal de Bens, conforme Certidão de Casamento matrícula n.º 108258 01 55 1967 2 00012 236 0000735 82, expedida em 23/04/2025, pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas na cidade de São João Batista/SC, selo digital de fiscalização nº HED16865-M4CZ, residentes e domiciliados na Rua José Antonio da Silva, nº 19, apartamento 503, Centro, na Cidade de São João Batista/SC, neste ato representados por sua bastante procuradora **LUIZA CRISTINA XAVIER**, brasileira, natural de São João Batista/SC, nascida aos 12/11/1994, filha de José Xavier e Maria Ines Xavier, engenheira civil, portadora da Carteira Nacional de Habilitação CNH nº 05755303410 expedida pelo DETRAN/SC em 06/02/2023, onde constam o RG nº 5533882 SSP/SC e o CPF nº 063.071.789-30, maior e capaz, solteira, residente e domiciliada na Rua Jerônimo José Peixer, nº 500, Centro, na Cidade de São João Batista/SC, conforme procuração lavrada aos 30/11/2022 no Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de São João Batista/SC, no livro nº 113, fls. 73/74v, confirmação feita através de certidão atualizada da procuração, emitida aos 09/06/2025, assinada digitalmente pela Tabeliã JACIRA STEIL, conforme § 2º do art. 308, do Novo Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina. Código de validação: HMA86728-RNHZ; e de outro lado, como **OUTORGADOS ADQUIRENTES: NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES DE**

Documento impresso. Qualquer emenda ou rasura, será considerado indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

continua na próxima página...

Esse documento foi assinado por PRISCILA KARLA TENORIO DE QUADROS.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código 4QUTP-VDRJD-QLR3C-QGX4Q





República Federativa do Brasil
Estado de Santa Catarina - Comarca de São Francisco do Sul
2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TÍTULOS DA
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL
Maria Eduarda Gruppe Vieira Ventura Todt - Tabeliã Interina

Avenida Dr Nereu Ramos, 370, sala B, Rocio Grande - São Francisco do Sul - CEP - 89.240-000 - Fone: (47) 3449-1719
Email: 2tabelionatosfsul@gmail.com

Livro: 273

Folha: 066v

PAULA, brasileiro, natural de Guaraniaçu/PR, nascido aos 02/10/1965, com 59 anos, filho de José Magalhães de Paula e Maria Rosa de Paula, aposentado, portador da Carteira de Identidade RG nº 57527776900 expedido pela SESP/SC em 22/07/2024, inscrito no CPF sob nº 575.277.769-00, e cônjuge **ADELAIDE GIROTO DE PAULA**, brasileira, natural de Rondon/PR, nascida aos 16/03/1964, filha de Alcindo Giroto e Rizoleta Soares Giroto, aposentada, portadora da Carteira de Identidade RG nº 545.989.159-00 expedido pela SESP/SC em 22/07/2024, inscrito no CPF sob nº 545.989.159-00, ambos maiores, capazes, casados entre si desde 17/12/1988, pelo regime da Comunhão Universal de Bens, nos termos da Certidão de Casamento n.º 085894 01 55 1988 2 00029 229 0007027 91, expedida pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais de fls 100/100v, Livro nº 133 do 1º Tabelionato de Notas de Toledo/PR, em data de 18/11/1988, registrada sob o n.º 46.993, Livro n.º 1, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo/PR, residentes e domiciliados na Rua Washington, s/nº, Bairro Ervino, nesta Cidade de São Francisco do Sul/SC. *Os presentes foram reconhecidos e identificados por mim, Tabelião Substituto, conforme documentos apresentados e possuem capacidade para o ato, do que dou fé. E então, perante mim, pelas partes contratantes foi dito o seguinte:* **DO OBJETO:** Pelos referidos transmitentes me foi dito que são senhores e legítimos proprietários e possuidores plenos do imóvel consistente em: **UM LOTE DE TERRENO, de forma retangular, sob nº 06 da quadra nº 16 do denominado loteamento "JARDIM PRAIA GRANDE", situado no lugar "Bupeva", Praia Grande, zona urbana do distrito de Ubatuba, deste município, contendo doze metros (12,00m) de frente para o lado ímpar da rua Vieira Rebelo, distante 24,00 m da esquina mais próxima formada com a rua dos Morretes, e, com doze metros (12,00m) de largura no fundo, onde confronta com parte dos lotes 03,e 10; por (35,00m) de extensão de ambos os lados, estremando do lado direito com a lote nº07 e do lado esquerdo com o lote nº05, com a área de 420,00m2. Dito imóvel encontra-se registrado sob n.º R-8, da matrícula n.º 25.768, ficha 01/03 do Livro n.º 2 - Registro Geral, do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de São Francisco do Sul, Estado de Santa Catarina, feito em 04/11/2016 (Registrador Gilberto Alves de Carvalho). Imóvel inscrito e cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Francisco do Sul/SC, sob n.º 02.07.060.0036 e 356212. **DA AQUISIÇÃO:** Imóvel adquirido pelos outorgantes transmitentes LUCY OURIQUES SARTOTI e ARI MANOEL SARTOTI, acima qualificados, aos 04/11/2016, pelo valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais) nos termos do registro **R-8**, conforme matrícula n. **25.768**, fichas 1-3 do Livro 2 Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição desta comarca de São Francisco do Sul, SC. **DAS ACESSÕES E/OU BENFEITORIAS:** As partes declaram, sob responsabilidade civil e criminal que, **não** existe nenhuma acessão e/ou benfeitoria no terreno acima descrito. **DA DISPONIBILIDADE:** O imóvel acima descrito e caracterizado está livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, arrestos, sequestros, foros, pensão, taxas, impostos ou hipotecas. **DO PREÇO:** Os outorgantes transmitentes, pela presente escritura pública e na melhor forma de direito **vendem** aos outorgados adquirentes, como efetivamente o tem por vendido, pelo preço certo e ajustado de **R\$****

Documento impresso. Qualquer emenda ou rasura, será considerado indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

continua na próxima página...



República Federativa do Brasil
Estado de Santa Catarina - Comarca de São Francisco do Sul
2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TÍTULOS DA
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL
Maria Eduarda Gruppe Vieira Ventura Todt - Tabeliã Interina

Avenida Dr Nereu Ramos, 370, sala B, Rocio Grande - São Francisco do Sul - CEP - 89.240-000 - Fone: (47) 3449-1719
Email: 2tabelionatosfsul@gmail.com

Livro: 273

Folha: 067

130.000,00 (cento e trinta mil reais), totalmente, em moeda corrente e legal do país, da seguinte forma: Entrada no valor de R\$7.800,00 (sete mil e oitocentos reais), no dia 22/04/2025, mediante depósito na Conta 5072869-3, agência nº 0001, Titular: Thank Consultoria Imobiliária; R\$27.200,00 (vinte e sete mil e duzentos reais), no dia 22/04/2025, mediante depósito na Conta 3165783-0, agência nº 2606, do Banco Sicredi, titular: Luiza Cristina Xavier; R\$1.600,00 (mil e seiscentos reais), no dia 14/05/2025, mediante depósito na Conta 3165783-0, agência nº 2606, do Banco Sicredi, titular: Luiza Cristina Xavier; R\$4.000,00 (quatro mil reais), no dia 20/05/2025, mediante depósito na conta 3165783-0, agência nº 2606, do banco Sicredi, titular: Luiza Cristina Xavier; R\$3.000,00 (três mil reais), em espécie, em moeda corrente e legal do país; quantia contada e achada certa pelos outorgantes transmitentes, pelo que estes, plenamente pagos e satisfeitos do preço total da venda, à outorgado adquirente dão plena, rasa, geral e irrevogável quitação, para nada mais exigir em relação à venda ora feita. **Saldo remanescente de R\$86.400,00 (oitenta e seis mil e quatrocentos reais)** que serão pagos da seguinte forma: 54 (cinquenta e quatro) parcelas mensais de R\$1.600,00 (mil e seiscentos reais) cada, com vencimento da primeira parcela no dia 15/06/2025 e a última parcela com vencimento no dia 15/11/2029, mediante transferência bancária, ou depósito em conta, a ser realizado na Conta: **Banco Sicredi S.A. - 748, Conta nº 3165783-0, de titularidade do transmitente Luiza Cristina Xavier, CPF nº 063.071.789-30, CHAVE PIX: 063.071.789-30. DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA:** Fica convencionado que o não pagamento de 3 (três) parcelas consecutivas ou aleatórias, em cumprimento aos arts. 121, 122, 127 e 128, 474, 475 e 1359 do novo Código Civil; e, não purgando a mora o outorgado, dentro do prazo do vencimento, a presente escritura ficará rescindida de pleno direito, perdendo então o outorgado, em favor do outorgante, todas as quantias que houver pago, inclusive o direito à indenização das benfeitorias acaso feitas; obrigando-se a restituir o imóvel, independente de qualquer indenização ou retenção. Em razão do pagamento à prazo, a comprovação da quitação deverá se operar mediante a apresentação de extrato bancário, ou de recibo de quitação total firmado pelo transmitente levado ao competente registrador imobiliário. Qualquer modificação no imóvel, sua alienação ou oneração, provocarão o vencimento antecipado da dívida. Após a quitação do preço, obriga-se o transmitente a fazer esta venda boa, firme, valiosa e a defender dito adquirente quando chamado(a-s) à autoria, respondendo pela evicção de direito. **DA TRANSMISSÃO:** Em razão desta compra e venda, os outorgantes transmitentes cedem e transferem aos outorgados adquirentes toda posse, domínio, direitos e ações que exerciam sobre o referido imóvel, podendo os mesmos desde já empossar-se do imóvel ora vendido, comprometendo-se por si ou por seus sucessores a fazerem esta venda sempre boa, firme e valiosa a qualquer tempo, e a responderem pela evicção na forma da Lei. **DO ITBI:** Foi apresentada a guia do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, sob nº 740 - 2025, no valor de R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), recolhida junto ao Viacredi, em 12/05/2025, conforme autenticação nº 4728.3A4C.010C.0519.3314.1F25, arquivada nesta Serventia. **DO FRJ:** O Fundo de Reaparelhamento da Justiça referente a presente escritura será recolhido no prazo legal,

Documento impresso. Qualquer emenda ou rasura, será considerado indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

continua na próxima página...



República Federativa do Brasil
Estado de Santa Catarina - Comarca de São Francisco do Sul
2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TÍTULOS DA
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL
Maria Eduarda Gruppe Vieira Ventura Todt - Tabeliã Interina

Avenida Dr Nereu Ramos, 370, sala B, Rocio Grande - São Francisco do Sul - CEP - 89.240-000 - Fone: (47) 3449-1719
Email: 2tabelionatosfsul@gmail.com

Livro: 273

Folha: 067v

na forma prevista nas LC n.º 807 e 808, de 21/12/22, no percentual de 22,73% sobre o valor dos emolumentos; sendo sua destinação: 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%. **ESCLARECIMENTO:** A Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de São Francisco do Sul/SC avaliou o imóvel por R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), valor este utilizado como base de cálculo para fins fiscais de ITBI. Em providências preliminares as partes foram esclarecidas por este Tabelião Substituto sobre a necessidade de indicação correta do valor real de mercado do bem, sendo retificado, voluntariamente, pelas partes o valor do imóvel para R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), valor este utilizado como base de cálculo para fins de FRJ e emolumentos. **CERTIDÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO:** Foi apresentada a certidão da matrícula do imóvel para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, nos termos do art. 19, § 11 da Lei n.º 14.382 de 27 de junho de 2022, expedidas pelo oficial de registro imobiliário competente, em **20/05/2025**, válidas por 30 (trinta) dias. Nos termos do art. 770, § 1º do Código de Normas da CGFE/SC, em conferência à referida certidão, certifico que, até a data de expedição, inexistem anotações/averbações de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias. **DECLARAÇÕES DOS OUTORGANTES TRANSMITENTES:** Os outorgantes transmitentes declaram, sob responsabilidade civil e penal, que: **a) inexistem** outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel acima descrito, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo, tudo nos termos do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina, de modo que nada há a criar obstáculo para a realização da presente escritura pública; **b) que não mantém** união estável ou seja, convivência duradoura, pública e contínua com qualquer pessoa; **c) não estão** vinculados à Previdência Social ou ao Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, na condição de contribuintes individuais que contratam empregados, e não estão igualmente, equiparados à empresa e, ainda, não são empregadores rurais ou urbanos, não comercializam, não exportam e nem vendem ao consumidor produtos agropecuários, não estando, assim, sujeitos à apresentação das respectivas Certidões Negativas de Débitos - CND, Certidões Positivas de Débitos Com Efeitos de Negativas - CPD-EN, ou Declarações de Regularidade de Situação de Contribuintes Individuais-DRS-CI, nos termos do Decreto nº 3.048, de 06 de maio de 1999 que aprovou o regulamento da organização e custeio da Seguridade Social tratado pela Lei 8.212, de 24 de julho de 1991 e, bem assim, as regulamentações administrativas pertinentes; **d) o conteúdo** de sua certidão de estado civil apresentada para a qualificação, permanece inalterado desde a data da expedição. **DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS E DA RECOMENDAÇÃO DO CNJ:** Em cumprimento ao Provimento n 39/2014 do CNJ, feito a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, apresentou o resultado **Negativo** para LUCY OURIQUES SARTOTI conforme o código Hash nz4o0o2xp8 em 09/06/2025 às 10:17:51, para ARI MANOEL SARTOTI conforme o código Hash yebf0azk36 em 09/06/2025 às 10:17:58, para NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES DE PAULA conforme o código Hash nytdj9mfha em 09/06/2025 às 10:18:06 e para

Documento impresso. Qualquer emenda ou rasura, será considerado indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

continua na próxima página...

Esse documento foi assinado por PRISCILA KARLA TENORIO DE QUADROS.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código 4QUTP-VDRJD-QLR3C-QGX4Q





República Federativa do Brasil
Estado de Santa Catarina - Comarca de São Francisco do Sul
2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TÍTULOS DA
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL
Maria Eduarda Gruppe Vieira Ventura Todt - Tabeliã Interina

Avenida Dr Nereu Ramos, 370, sala B, Rocio Grande - São Francisco do Sul - CEP - 89.240-000 - Fone: (47) 3449-1719
Email: 2tabelionatosfsul@gmail.com

Livro: 273

Folha: 068

ADELAIDE GIROTO DE PAULA conforme o código Hash v12mm5vf7p em 09/06/2025 às 10:18:12. **CORRETAGEM:** Em cumprimento à circular n.º 0029/2007, de 14/11/2007, da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina, os outorgantes transmitentes e os outorgados adquirentes declaram, sob responsabilidade civil e penal, que a transação foi intermediada pela corretora THANGK CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (PALMY CONSULTORIA), CNPJ sob n.º 21.004.370/0001-77, CRECI/SC n.º 9518J. **DA DISPENSA:** Os outorgados adquirentes declaram que **dispensam** a apresentação das demais certidões negativas fiscais, conforme §2º do artigo 1º, do Decreto n.º 93.240/86, respondendo, neste caso e nos termos da lei, pelos débitos porventura existentes, e dispensa também as certidões de feitos ajuizados e dos distribuidores judiciais em geral inclusive a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, cientes de que estas podem ser obtidas diretamente no site: <http://www.tst.jus.br/certidao>, consoante art. 642-A da CLT, com redação trazida pela Lei 12.440/2011). **DECLARAÇÃO FINAL DAS PARTES CONFORME O PROVIMENTO N.º 88, DE 1º DE OUTUBRO DE 2019:** As partes declaram sob responsabilidade civil e penal que **não** são pessoas expostas politicamente, bem como seus familiares, conforme os termos da Resolução da COAF n.º 29, de 28 de março de 2017. **DO REQUERIMENTO:** As partes foram cientificadas de que a presente escritura só produzirá efeitos constitutivos após o seu registro no Ofício de Registro de Imóveis competente, e, através da presente, pelas partes, foi declarado que autorizam e **REQUEREM** ao Senhor Oficial do Registro de Imóveis competente que sejam procedidos todos os atos de registros e averbações que se fizerem necessários, **inclusive** para que os dados das qualificações sejam extraídos da própria escritura pública, para a perfeita e completa conclusão do processo de registro desta. **Certifico e dou fé** que todos os documentos apresentados para lavratura da presente escritura, inclusive documentos de identificação das partes e certidões relativas ao negócio jurídico realizado, ficam arquivadas nesta serventia, em pasta própria, nos termos do art. 229 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial deste Estado. **TRATAMENTO DE DADOS:** Restam as partes cientes: **a)** Todos os dados e informações de caráter pessoal, descritos e utilizados pela Serventia, visam atender ao disposto no artigo 215 do Código Civil; artigo 2º do Provimento n.º 61/2017, do Conselho Nacional de Justiça; artigo 287 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina; Circular de n.º 42/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina. Lei 433/85 e seu decreto regulamentador 93.240/86; **b)** Tratamento de dados pessoais dos usuários realizados por esta serventia obedece ao disposto na Lei 13.709/2018, Lei Geral de Proteção de Dados-LGPD; **c)** O armazenamento dos dados se dá conforme o recomendado no Provimento n.º 74/2018, do Conselho Nacional de Justiça, e durante os prazos regulamentados; **d)** A comunicação desses dados a terceiros podem ser indispensável para o devido cumprimento do ato, obrigações legais e regulatórias da serventia; **e)** O Tribunal de Justiça de Santa Catarina, por meio do Selo Digital, disponibiliza consulta pública e aberta para todos aqueles que souberem o número do selo referente ao ato; **f)** As publicações de informações da serventia regemse pelo princípio da legalidade e devem ser feitas por meio de certidões, observados os

Documento impresso. Qualquer emenda ou rasura, será considerado indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

continua na próxima página...

Esse documento foi assinado por PRISCILA KARLA TENORIO DE QUADROS.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código 4QUTP-VDRJD-QLR3C-QGX4Q





República Federativa do Brasil
Estado de Santa Catarina - Comarca de São Francisco do Sul
2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TÍTULOS DA
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL
Maria Eduarda Gruppe Vieira Ventura Todt - Tabeliã Interina

Avenida Dr Nereu Ramos, 370, sala B, Rocio Grande - São Francisco do Sul - CEP - 89.240-000 - Fone: (47) 3449-1719
Email: 2tabelionatosfsul@gmail.com

Livro: 273

Folha: 068v

casos de sigilo previstos em Lei. Será emitida a **DOI** - Declaração sobre Operação Imobiliária no prazo regulamentar, conforme art. 236 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina. As partes contratantes assumem inteira responsabilidade pelos documentos que apresentaram e pelas declarações que prestaram, isentando este Tabelionato de quaisquer responsabilidades. **ASSIM** convencionados e contratados, pediram-me que lhes lavrasse a presente escritura, a qual lhes sendo lida, foi aceita em todos os seus expressos termos, aceitaram e assinaram em seguida as partes, perante mim. **Eu, Carol Cristina Gomes Escrevente**, que a digitei, subscrevo, dou fé e assino em público e raso a presente escritura pública. **Emolumentos: Escritura c/ cont. financeiro: R\$ 1.511,25 + FRJ: R\$ 343,50 + ISS: R\$ 75,56 = R\$ 1.930,31, Selo Digital de Fiscalização: HMK04527-MQED.** O ato está assinado pelas seguintes partes: LUCY OURIQUES SARTOTI; ARI MANOEL SARTOTI; e NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES DE PAULA; ADELAIDE GIROTO DE PAULA. NADA MAIS NEM MENOS SE CONTINHA NA REFERIDA ESCRITURA, DA QUAL BEM E FIELMENTE EXTRAÍ A PRESENTE CERTIDÃO, CUJO ORIGINAL ME REPORTO, DO QUE DOU FÉ. São Francisco do Sul, 21 de janeiro de 2026. **Emolumentos: Certidão, Traslado ou pública forma: R\$ 15,84 + FRJ: R\$ 3,60 + ISS: R\$ 0,79 = R\$ 20,23, Selo Digital de Fiscalização: HSC85683-J876.**

São Francisco do Sul - SC, 21 de janeiro de 2026.

Assinado digitalmente por:
PRISCILA KÁRLA TENORIO DE
QUADROS
CPF: 723.824.061-00
Certificado emitido por AC SyngularID
Multipla
Data: 21/01/2026 12:04:10 -03:00



PRISCILA KARLA TENORIO DE QUADROS
Escrevente



Poder Judiciario
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo Normal

HSC85683-J876

Confira os dados do ato em:

www.tjsc.jus.br/selo

Documento impresso. Qualquer emenda ou rasura, será considerado indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

Esse documento foi assinado por PRISCILA KARLA TENORIO DE QUADROS.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código 4QUTP-VDRJD-QLR3C-QGX4Q





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4QUTP-VDRJD-QLR3C-QGX4Q

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ PRISCILA KARLA TENORIO DE QUADROS (CPF 723.824.061-00) em 21/01/2026 12:04 (Preposto)

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/4QUTP-VDRJD-QLR3C-QGX4Q>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 824202613144662

Nome original: Boletim de Ocorrência.pdf

Data: 22/01/2026 15:23:21

Remetente:

São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos

São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos

TJSC

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Comunicado de tentativa de induzir erro mediante utilização de documento supostament
e fraudado



BOLETIM DE OCORRÊNCIA

REGISTRO 0081365/2026-BO-00607.2026.0000927

DATA E HORA DO REGISTRO: 21/01/2026 17h57min

UNIDADE RESPONSÁVEL: PC - DELEGACIA DE POLÍCIA DE SÃO JOÃO BATISTA - 48-3665.6171

FATO

DATA DO FATO: 19/01/2026

HORA DO FATO: 09:20 (aproximada)

LOCAL DO FATO: (Interior do ambiente/Comércio) RUA JOAO FRANCISO STEIL, nº 38, CENTRO, SÃO JOÃO BATISTA/SC/BR | CEP: 88240-000 | Ponto de Referência: Cartório Jacira | Coordenadas: -27.27774,-48.85355

FATOS COMUNICADOS: Estelionato/Consumado; Uso de documento falso/Consumado

ENVOLVIDOS

JACIRA STEIL (80 anos) | Comunicante: Estelionato/Consumado | Comunicante: Uso de documento falso/Consumado

Filiação: ARGENTINA DOS SANTOS STEIL

Filiação: JOÃO FRANCISCO STEIL

Data de Nascimento: 17/05/1945

Naturalidade: SÃO JOÃO BATISTA/SC/BRASIL

CNH: 01679467429 - SC

Relato Individual: No dia 19/01/2026, compareceu ao Tabelionato de Notas de São João Batista/SC a Sra. LUIZA CRISTINA XAVIER, inscrita no CPF sob o nº 063.071.789-30, a qual solicitou a lavratura de uma Procuração Pública referente ao imóvel com matrícula sob o nº 25.768, Livro nº 2 - Registro Geral, Ficha nº 01, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul/SC, informando que o referido instrumento teria por finalidade a outorga de poderes por JOSE XAVIER, brasileiro, casado, taxista aposentado, filho de Edith Luiza Ouriques e Joaquim Xavier Filho, nascido em seis de outubro de mil novecentos e cinquenta e oito, maior e capaz, portador da carteira nacional de habilitação nº 03065008902 DETRAN/SC emitida em 29/08/2023 e inscrito no CPF/MF sob o nº 303.180.259-49, residente e domiciliado na Rua Jerônimo José Peixer, n 500, Centro, São João Batista/SC; e MARIA INES XAVIER, brasileira, casada, sapateira aposentada, filha de Alcina de Souza Jacinto e Osvaldo Joao Jacinto, nascida em cinco de setembro de mil novecentos e sessenta e um, maior e capaz, portadora da carteira nacional de habilitação nº 02477471940 DETRAN/SC emitida em 28/09/2017 e inscrita no CPF/MF sob o nº 845.936.529-87, residente e domiciliada na Rua Jerônimo José Peixer, n 500, Centro, São João Batista/SC, seus pais e supostos proprietários do imóvel, em favor de LUIS ANDRE MOREIRA FARIAS, brasileiro, solteiro, vidraceiro, filho de Joao Alberto Farias e Lenir Moreira Farias, nascido em dezessete de maio de mil novecentos e oitenta e cinco, portador da carteira nacional de habilitação nº 06442034830 DETRAN/SC emitida em 12/11/2025 e inscrito no CPF/MF sob o nº 008.985.810-79, residente e domiciliado na Rua José Antônio Soares, n 1650, Bloco B, Apto. nº 202, Ribanceira do Sul, São João Batista/SC. Na oportunidade, a Sra. Luiza declarou não possuir a certidão de inteiro teor atualizada da matrícula, comprometendo-se a encaminhá-la posteriormente, informando que solicitariam a certidão atualizada junto ao ofício de registro competente, com envio por meio do WhatsApp da serventia. Posteriormente, a Sra. Luiza manteve contato com o Tabelionato por meio do aplicativo WhatsApp, utilizando o número +55 48 8859-2221, em comunicação com o número institucional da serventia (48) 3265-0138, ocasião em que encaminhou arquivo em formato PDF, contendo suposta certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, emitida na mesma data e contendo selo de fiscalização. Após o envio do referido arquivo por meio do aplicativo WhatsApp, a Sra. Luiza compareceu pessoalmente a esta serventia, acompanhada de seus pais, JOSÉ XAVIER e MARIAN INES XAVIER, com a finalidade de proceder à assinatura da procuração solicitada. Na ocasião, foi informada de que, antes da lavratura do ato, seria necessária a consulta e validação do selo digital de fiscalização constante na certidão da matrícula apresentada, para fins de conferência da autenticidade do documento. Ao realizar a consulta do selo digital no sistema disponibilizado pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, obteve-se a seguinte informação: "Nenhum ato foi recebido com o selo número de série HSS82689-6L5L." Diante do resultado, a Sra. Luiza foi informada de que, após a emissão da certidão pelo cartório competente, há um prazo aproximado de até 30 (trinta) minutos para o devido envio e disponibilização do selo digital no sistema, razão pela qual seria necessário aguardar para nova tentativa de consulta. Nesse momento, a Sra. Luiza insistiu para que a lavratura da procuração fosse realizada sem a prévia validação do selo, alegando que somente retiraria o instrumento após a confirmação do selo no site do TJ/SC. Contudo, foi devidamente informada da impossibilidade de prosseguimento da lavratura nessas condições, por se tratar de procedimento obrigatório de segurança, sendo orientada a aguardar o retorno positivo da serventia para dar continuidade ao ato. Diante disso, a Sra. Luiza e seus pais retiraram-se do local. Em seguida, a Sra. Luiza encaminhou mensagem WhatsApp institucional da serventia, informando, em síntese: "Pode segurar a procuração, tem uma penhora no terreno, mandaram outra certidão. Vou te encaminhar daqui a pouco, só o pai verificar. Tem uma penhora judicial nele, não dá de fazer, né?" Após o envio dessa mensagem, a Sra. Luiza apagou o arquivo em PDF da certidão



anteriormente encaminhada, de modo que o documento deixou de constar no histórico da conversa mantida com esta serventia. Em seguida, ao proceder à conferência do selo de fiscalização constante no documento encaminhado, verificou-se divergência entre os dados do proprietário informados no selo e aqueles constantes no corpo da certidão apresentada, uma vez que na certidão figurava como proprietário o JOSE XAVIER e sua esposa MARIA INES XAVIER, enquanto no selo de fiscalização constava como proprietário o Sr. NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES, inscrito no CPF sob o nº 575.277.769-00 e sua esposa ADELAIDE GIROTO DE PAULA, inscrita no CPF sob o nº 545.989.159-00. Diante da inconsistência constatada, foi realizado contato com o Registro de Imóveis de origem, sendo solicitada a emissão de segunda via da certidão de inteiro teor da referida matrícula. Após o recebimento e análise da segunda via oficial, constatou-se que o imóvel é, de fato, de propriedade do Sr. NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES e sua esposa ADELAIDE GIROTO DE PAULA, conforme indicado no selo de fiscalização. Verificou-se, ainda, que a certidão inicialmente apresentada apresentava indícios de adulteração, consistentes em alteração no número de páginas e supressão de duas transferências, fazendo constar de forma indevida o Sr. José Xavier como proprietário atual do imóvel. Diante dos fatos narrados, foi lavrado o presente Boletim de Ocorrência, para fins de registro dos fatos e adoção das providências legais cabíveis.

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.

LUIZA CRISTINA XAVIÉR SOARES (31 anos) | Suspeito: Estelionato/Consumado | Suspeito: Uso de documento falso/Consumado

Filiação: MARIA INÊS XAVIÉR
Filiação: JOSÉ XAVIÉR
Data de Nascimento: 12/11/1994
Naturalidade: SÃO JOÃO BATISTA/SC/BRASIL
CNH: 05755303410 - SC

TABELIONATO DE NOTAS DE SÃO JOÃO BATISTA/SC | Vítima: Estelionato/Consumado | Vítima: Uso de documento falso/Consumado

Nome Fantasia:
CNPJ: 83.809.780/0001-42
Inscrição Estadual:
Município: SÃO JOÃO BATISTA/SC/BRASIL

BENS/OBJETOS

▪ **Documento - Outro documento - Outro Documento** (Outro envolvimento)

Número: Não informado
LUIZA CRISTINA XAVIÉR SOARES (Outro vínculo)

ATENDENTES

AMILTON JOSÉ PEREIRA FILHO (AGENTE DE POLICIA CIVIL)

Relato do atendente: Homologação de Boletim de Ocorrência da Delegacia Virtual sem alteração de seu conteúdo.

Via impressa pela internet

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

Protocolo nº: 2026093773662 - **Código de validação:** 91735611



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 824202613145041

Nome original: COMUNICADO.pdf

Data: 22/01/2026 16:14:52

Remetente:

São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos
São João Batista - Tabelionato de Notas E Protestos de Titulos
TJSC

Assinado por:

Not specified

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Comunicado de tentativa de induzir em erro este Tabelionato mediante utilização de documento supostamente fraudado (retificando arquivos enviados)



ESTADO DE SANTA CATARINA
TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
Comarca de São João Batista - 25ª Circunscrição
Jacira Steil - Tabeliã

Rua João Francisco Steil, nº 38, Centro, São João Batista, CEP: 88.240-000, Fone/WhatsApp: (48) 3265-0138 Expediente: 09:00h às 12:00h e 14:00h às 18:00h
E-mail: tabsteil.escritura@terra.com.br e oficiosteil@terra.com.br

**À CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA E ÀS SERVENTIAS
EXTRAJUDICIAIS DO ESTADO DE SANTA CATARINA.**

Jacira Steil, Tabeliã titular do Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos - Comarca de São João Batista/SC, vem, por meio da presente, de acordo com o art. 132, II do CNGCFE/SC, COMUNICAR tentativa de induzir em erro este Tabelionato mediante utilização de documento supostamente fraudado para confecção de procuração pública.

No dia 19 de janeiro de 2026, compareceu ao Tabelionato de Notas de São João Batista/SC a Sra. LUIZA CRISTINA XAVIER, inscrita no CPF nº 063.071.789-30, solicitando a lavratura de Procuração Pública relativa ao imóvel matriculado sob o nº 25.768, Livro nº 2 – Registro Geral, Ficha nº 01, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul/SC. Informou que o referido instrumento teria por finalidade a outorga de poderes por seus pais, JOSE XAVIER, inscrito no CPF nº 303.180.259-49, e MARIA INES XAVIER, inscrita no CPF nº 845.936.529-87, os quais teriam sido indicados como supostos proprietários do imóvel, em favor de LUIS ANDRE MOREIRA FARIAS, inscrito no CPF nº 008.985.810-79.

Na ocasião, a Sra. Luiza informou não possuir a certidão de inteiro teor atualizada da matrícula, comprometendo-se a encaminhá-la posteriormente, esclarecendo que a solicitação seria realizada junto ao Registro de Imóveis competente, com envio por meio do aplicativo WhatsApp ao número institucional da serventia.

Posteriormente, a Sra. Luiza manteve contato com o Tabelionato por meio do aplicativo WhatsApp, utilizando o número +55 (48) 8859-2221, em comunicação com o número institucional da serventia (48) 3265-0138, ocasião em que encaminhou arquivo em formato PDF, contendo suposta certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, emitida na mesma data, constando selo de fiscalização.

Ao proceder à conferência do selo de fiscalização constante no documento encaminhado, verificou-se divergência entre os dados do proprietário indicados no selo e aqueles constantes no corpo da certidão apresentada, uma vez que na certidão figuravam como proprietários JOSE XAVIER e sua esposa MARIA INES XAVIER, enquanto no selo de fiscalização constavam como proprietários o Sr. NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES, CPF nº 575.277.769-00, e sua esposa ADELAIDE GIROTO DE PAULA, CPF nº 545.989.159-00.

Diante da inconsistência constatada, foi realizado contato com o Registro de Imóveis de origem, sendo solicitada a emissão de segunda via oficial da certidão de inteiro teor da referida matrícula. Após o recebimento e análise da certidão

oficial, constatou-se que o imóvel é, de fato, de propriedade do Sr. NEORALDO ANTONIO MAGALHÃES e de sua esposa ADELAIDE GIROTO DE PAULA, conforme indicado no selo de fiscalização. Verificou-se, ainda, que a certidão inicialmente apresentada contém indícios de adulteração, consistentes na alteração do número de páginas e na supressão de duas transmissões dominiais, fazendo constar, de forma indevida, o Sr. JOSE XAVIER e sua esposa e MARIA INES XAVIER como proprietários atuais do imóvel.

Diante do exposto, lavramos o devido Boletim de Ocorrência e encaminhamos o presente comunicado para ciência e cautela das demais serventias, a fim de prevenir eventual prática de atos com base nos mesmos documentos ou em situação semelhante.

Sendo que tinha para o momento, manifesto meus protestos de estima e consideração e fico à disposição.

Termos em que se manifesta.

São João Batista/SC, 22/01/2026.

Atenciosamente,

JACIRA STEIL- Tabeliã