



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE ALAGOAS
1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE MACEIÓ
STÉLIO DARCI CERQUEIRA DE ALBUQUERQUE
OFICIAL DO REGISTRO, NA FORMA DA LEI, ETC.

Ofício nº 1607/2023

Maceió, 02 de maio de 2023.

Senhor Desembargador,

Através do presente venho informar à Vossa Excelência que me foi apresentado para registro, em data de 31/01/2023, a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 15/03/2016, no Livro 015, Fls.056v, no Cartório do Único Ofício de Notas de Pindoba, Comarca de Alagoas, tendo como outorgante: Floriano Alves da Silva Júnior e outorgado: Jonathan Antônio Santos, e como objeto o imóvel de matrícula sob nº 67099, tendo sido protocolado no protocolo auxiliar nº 300.329, em 31/01/2023, tendo como portador do título: Marcos Antonio Gomes da Silva.

Examinado o citado título, foi o mesmo devolvido a parte interessada em data de 02/02/2023, através de Nota de Devolução, para atendimento das seguintes exigências legais:

- " 1. Em pesquisas realizadas neste 1º Registro de Imóveis de Maceió/AL, encontra-se no cadastro de outra pessoa o CPF n.º 564.520.804-82, entretanto mesmo foi mencionado no título como sendo da Srª Maria Lídia Fireman Tenório. Portanto, mencionar no título o n.º de CPF da vendedora, nos termos do art. 176, § 1º, II 4) "a", da Lei Federal 6.015/73, para posterior exame.
2. Favor constar no título como também outorgante vendedora a Srª Maria Lídia Fireman Tenório, nos termos do art. 1.647, I, do Código Civil Brasileiro de 2002, para posterior exame. "

Foi ainda informado ao portador do título, que o selo de autenticidade de cor verde que consta do título é referente a valores até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o que diverge do valor da compra e venda que constou do título, que é de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), o que configura-se irregularidade, em face do disposto na Lei Estadual 7.690/15.

A Sua Excelência o Senhor
Domingos de Araújo Lima Neto
Desembargador Corregedor – Geral de Justiça do Estado de Alagoas
Nesta



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE ALAGOAS
1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE MACEIÓ
STÉLIO DARCI CERQUEIRA DE ALBUQUERQUE
OFICIAL DO REGISTRO, NA FORMA DA LEI, ETC.

O título foi reapresentado em 27/02/2023. E após novo exame do título, foi verificado o não atendimento de exigências anteriores, bem como surgimento de novas exigências em razão de alteração no texto da escritura pública de compra e venda apresentada, em relação a anteriormente apresentada. O título foi devolvido à parte interessada, em data de 15/03/2023, para o atendimento das exigências que constam de nova Nota de Devolução, quais sejam:

" 1. No título consta o CPF do comprador, o Sr. Jonathan Antônio Santos como sendo o sob nº 710.616.436-84. No entanto, está inválido perante a Receita Federal. Portanto, constar no título o número do CPF correto, para posterior exame.

CONTINUA A SEGUINTE EXIGÊNCIA ANTERIORMENTE SOLICITADA:

1. Em pesquisas realizadas neste 1º Registro de Imóveis de Maceió/AL, foi encontrado no cadastro de outra pessoa o CPF nº 564.520.804-82, entretanto, o mesmo foi mencionado no título como sendo da Srª Maria Lídia Fireman Tenório. Portanto, mencionar no título o nº de CPF da vendedora, nos termos do art. 176, § 1º, II 4) "a", da Lei Federal 6.015/73, para posterior exame.

2. Favor constar no título como também outorgante vendedora a Srª Maria Lídia Fireman Tenório, nos termos do art. 1.647, I, do Código Civil Brasileiro de 2002, para posterior exame. O portador o retirou em 07/03/2023, reapresentado em 08/03/2023, sendo mais uma vez constatada a exigência: Constar no traslado a consulta feita a Central Nacional de Disponibilidade de Bens feita pelo Cartório de Notas, o resultado da pesquisa e o respectivo código HASH do CPF dos vendedores, nos termos do Artigo 14 do Provimento nº 39/2014 da Corregedoria Nacional de Justiça.

Em data de 27/04/2023, foi o título reapresentado, e após nova análise constatou-se tratar-se de novo título, qual seja: a Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 28/12/2018, Livro 015, fls. 112v, com valor do negócio fixado em R\$ 47.000,00 (quarenta e sete mil reais), além do fato do selo está ilegível, uma vez que foram postos dois carimbos sobre o selo, impossibilitando com isto a leitura da numeração do selo.

Após constatado tais fatos, este Oficial de Registro por segurança jurídica e para prevenir possíveis irregularidade que pudesse advir com o registro de tal título, solicitou em data de 28 de abril de 2023, através de mensagem por e-mail, a Sra. Tabetã Substituta do Cartório do Unico Ofício de Notas de Pindoba, a confirmação das lavraturas das 02 (duas) retro citadas Escrituras Públicas de Compra e Venda, naquele Cartório, contendo o e-mail o seguinte teor:

Ofício nº 1607/2023



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE ALAGOAS
1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE MACEIÓ
STÉLIO DARCI CERQUEIRA DE ALBUQUERQUE
OFICIAL DO REGISTRO, NA FORMA DA LEI, ETC.

“

28 de abril de 2023 às 10:41.

“ Prezada Dra Hewellyn, bom dia.

Solicito de Vossa Senhoria, a confirmação da lavratura das escrituras que seguem em anexo, por se tratarem do mesmo imóvel e mesmas partes, lavradas em datas e anos diferentes, mesmo livro e folhas diversas, com valores diferentes do negócio jurídico, e ainda com sobreposição de carimbos ao selo de autenticidade, impossibilitando a identificação da numeração do selo.

Att.

Alberto Pradines “

Em data de 28 de abril de 2023, através de e-mail, a Sra. Hewellyn, Tabeliã Substituta do Cartório do Único Ofício de Notas de Pindoba-AL., em resposta ao pedido de confirmação de lavratura das escrituras publicas de compra e venda, já retro mencionadas, presta as seguintes informações :

“

28 de abril de 2023 às 15:53

Boa tarde , prezado Alberto.

Informo ao Sr. que estes documentos anexados tratam-se de falsificações de atos, utilizando o nome do cartório e meu nome .

Além das constatações feitas, como numeração de livro, folhas e valores divergentes, oriento que na possibilidade verifiquem as assinaturas através do CENSEC.

O Teor do texto utilizado também não confere ao utilizado por nós.

Infelizmente, não é o primeiro caso envolvendo esta serventia, por esse motivo a Corregedoria já tomou conhecimento, assim como o antigo FERC já se posicionou, tendo em vista que esses papéis falsificados estão surgindo com a utilização do extinto selo físico. Estes atos enviados hoje serão da mesma forma anexo ao processo.

Agradeço a presteza em entrar em contato comigo para esclarecimento, e continuo a disposição.

Atenciosamente, Hewellyn de Lourdes “

Ofício nº 1607/2023



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE ALAGOAS
1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE MACEIÓ
STÉLIO DARCI CERQUEIRA DE ALBUQUERQUE
OFICIAL DO REGISTRO, NA FORMA DA LEI, ETC.

E, pelo que consta das informações prestadas pela Sra. Hewellyn de Lourdes dos Santos Silva, Tabeliã Substituta do Cartório do Ofício de Notas de Pindoba – AL, as escrituras públicas de compra e venda, que nos foram apresentadas para registro, não foram lavradas naquela Serventia, sendo portanto documentos falsificados. Cópia anexa.

Em face da gravidade das informações que nos foram prestadas pela Tabeliã Substituta do Único Ofício de Notas de Pindoba-AL., e considerando o disposto no Art. 1º, da Lei nº 6.015/73, que reza **ser os serviços concernentes aos registros públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos**, é que requero a Vossa Excelência que nos seja indicado os procedimentos a serem adotados em relação aos referidos títulos apresentados para registro, bem como em relação a outros possíveis títulos que nos forem apresentados para registro e/ou averbações advindos do Cartório do Único Ofício de Notas de Pindoba – AL., de forma a prevenir possíveis danos que possam advir em decorrências desses casos de falsificações de escrituras públicas, como esses ora informados a Vossa Excelência.

Respeitosamente,

Oficial
~~André Toledo de Albuquerque~~
Oficial Substituto

Ofício nº 1607/2023



1rimaceio . <1rimaceio@1rimaceio.com.br>

CONFIRMAÇÃO DE ATO NOTARIAL

2 mensagens

1rimaceio . <1rimaceio@1rimaceio.com.br> 28 de abril de 2023 às 10:41
Para: CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO DE PINDOBA <cartorioudunicooficio@hotmail.com>

Prezada Dra Hewellyn, bom dia.

Solicito a Vossa Senhoria, a confirmação da lavratura das escrituras que seguem em anexo, por tratarem de mesmo imóvel e mesmas partes, lavradas em datas e anos diferentes, mesmo livro e folhas diversas, com valores diferentes do negócio jurídico, e ainda com sobreposição de carimbos ao selo de autenticidade, impossibilitando a identificação da numeração do selo.

Atenciosamente, agradeço a atenção, ficando no aguardo de seu retorno.

Att

Alberto Pradines

 **ESCRITURA PINDOBA.pdf**
131K

Cartório do Único Ofício Pindoba <cartorioudunicooficio@hotmail.com> 28 de abril de 2023 às 15:53
Para: "1rimaceio ." <1rimaceio@1rimaceio.com.br>

Boa tarde, prezado Alberto!

Informo ao Sr. que estes documentos anexados tratam-se de falsificações de atos, utilizando o nome do cartório e meu nome.

Além das constatações feitas, como numeração de livro, folhas e valores divergentes, oriento que na possibilidade verifiquem as assinaturas através do CENSEC.

O teor do texto utilizado também não confere ao utilizado por nós.

Infelizmente, não é o primeiro caso envolvendo esta serventia, por esse motivo a Corregedoria já tomou conhecimento, assim como o antigo FERC já se posicionou, tendo em vista que esses papéis falsificados estão surgindo com a utilização do extinto selo físico. Estes atos enviados hoje serão da mesma forma anexo ao processo.

Agradeço pela prestação em entrar em contato comigo para esclarecimento, e continuo a disposição.

Atenciosamente, Hewellyn de Lourdes

De: 1rimaceio . <1rimaceio@1rimaceio.com.br>**Enviado:** sexta-feira, 28 de abril de 2023 13:41**Para:** CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO DE PINDOBA <cartorioudunicooficio@hotmail.com>**Assunto:** CONFIRMAÇÃO DE ATO NOTARIAL

[Texto das mensagens anteriores oculto]



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE ALAGOAS COMARCA DE MARIBONDO

SERVIÇO NOTARIAIS E REGISTRARIAIS
Rua do Comércio nº 34, Centro – Pindoba
CNPJ 12.424.305/0001 -00



MARIA DE FÁTIMA DOS SANTOS – Notária Registradora
HEWELL YN DE LOURDES DOS SANTOS SILVA – Notária Registradora Substituta

LIVRO: 015.

FOLHAS: 112v.

ESCRITURA PÚBLICA COMPRA E VENDA – R\$ 47.000,00

SAIBAM, quantos esta Escritura Pública de Compra e Venda virem, que no ano do nascimento do Nosso senhor Jesus Cristo de dois mil e dezoito (2018), aos vinte e oito (28) dias do mês de Dezembro (12), do dito ano, nesta cidade de Pindoba, Comarca de Maribondo, Estado de Alagoas, República Federativa do Brasil, neste Serviços de Notas e Registros de Imóveis do Único Ofício, sito à Rua do Comércio nº 34, centro, perante mim Notária, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como Outorgante(s) Vendedor(es) **FLORIANO ALVES DA SILVA JUNIOR** brasileiro, industrial, portador da cédula de identidade nº 230.376 SSP/AL, inscrito com CPF sob nº 136.267.794-91. Casado com a Sra. **MARIA LÍDIA FIREMAN TENORIO** brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade nº 875.419 SEDS/AL inscrita com CPF sob nº 445.496.104-25. Residentes e domiciliados na Rua José Afonso de Melo nº 9 A no bairro da Santa Lucia na cidade de Maceió-AL. Ora de passagem por esta cidade. E do outro lado, com Outorgado(s) Comprador(es) **JONATHAN ANTONIO SANTOS** brasileiro, solteiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG: 3978951-9 SESP/AL inscrito com CPF sob nº 710.616.434-84. Residente e domiciliado no Conjunto Grand Jardim nº 125 casa P 39 Jardim do Flamboyant, Bairro Cidade Universitária na Cidade de Maceió-AL. Todos conhecidos entre si e pelos outorgantes vendedores me foi dito que a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dívida e ônus reais, inclusive hipotecas, é o senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) do imóvel: LOTE DE TERRENO COMERCIAL SOB Nº 18, da Quadra 17, componente do LOTEAMENTO “CANTO DO MAINÁ”, situado no Tabuleiro dos Martins, nesta cidade, medindo 15,00ms de frente, 15,00ms de fundos, 50,00ms pelo lado direito e 50,00ms pelo lado esquerdo, limitando-se pela frente com a Rua “T”, pelos fundos com parte dos lotes 16 e 17, da Quadra 17, pelo lado direito com o lote 19, da Quadra 17, e pelo lado esquerdo com a Rua “B”. Área 750,00m². Devidamente Registrado pelo 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis de Maceió – AL, com sua matrícula 67099 Maceió-AL 31 de Dezembro de 1990, dou fê. Que possuindo o imóvel retro descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus estão justos e contratados para vendê-lo ao comprador aludido, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e ajustado de R\$47.000,00 (Quarenta e Sete Mil Reais). Que declara e confessa haver recebido à vista em moeda corrente, e que assim pago e satisfeito o preço de venda, eles VENDEDORES dá ao COMPRADOR pleno, raso, geral e irrevogável quitação, vende ao comprador, como de fato vendido tem, o descrito bem, obrigando-se eles vendedores a fazer sempre

boa, firme e valiosa e a responder pela evicção, podendo o comprador empossar-se desde já, do bem vendido e pela cláusula “Constitui” todo o direito, domínio, ação e posse que sobre o mesmo vinha exercendo. Então pelo comprador, foi dito que aceita esta escritura em todos os seus termos por se achar a mesma de pleno acordo com o ajustado e contratado entre si. Certifica-se com base no disposto no Art. 3º do Decreto Lei nº 2.398 de 21 de Dezembro de 1987, com redação alterada pelo Art. 33 da Lei 9.636 de 15 de maio de 1998, para fins de lavatura de escritura e registro de escrituras, pelo Cartório de Notas e de Registro Geral de Imóveis, Certifico que o Imposto de Transmissão ITBI será quitado junto a Prefeitura Municipal de Maceió - AL, e apresentado no ato do registro do presente imóvel, quites com a municipalidade; conforme a documentação a mim apresentada e arquivada nestas Notas e juntamente com a Certidão Negativa de Ônus Real expedida pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Maceió - AL, e dispensadas pelas partes as outras certidões que se refere à Lei 7433/85, devidamente regulamentada pelo Decreto Lei 93.240; datado de 20/09/86, declara os vendedores, que não é considerado ou equiparado a empregador, e não possuindo matrícula no INSS, portando não está incursa conforme o Decreto Lei 8.212 de 24/07/1991, ficando dispensado da apresentação da Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS e da Receita Federal do vendedor. **Certifico que foi consultado junto a CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS, em nome do (as) outorgante(s) vendedor (a,es) a indisponibilidade de bens, a qual teve resultado NEGATIVO, conforme Código. Inscrito no CPF: 136.267.794-91 HASH: 2145.deff.52*5.ac86.4e6b.262d.f195.09fa.aac9, CPF: 445.496.104-25, HASH: 1c46.d2d3.d36e.4c76.b4e6.b4b0.1266.3e00.be57.0223.** assumindo toda responsabilidade por esta declaração. A pedido das partes assim o fiz digitar, conferir, subscrevi, esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, sendo dispensado o comparecimento das testemunhas, conforme preceito o artigo 134, inciso 5º do Código Civil brasileiro, de acordo com a redação dada pela Lei 6.952 de 06/11/1981. O referido é verdade, dou fé. Eu HEWELLYN DE LOURDES DOS SANTOS SILVA, Notária Registradora Substituta, digitei, conferi e assino em público e raso. Pindoba – AL 28 de Dezembro de 2018, (ass:) Floriano Alves da Silva, Maria Lídia Fireman Tenório e Jonathan Antônio Santos. Translado em ato contínuo. Está conforme com o próprio original a que me reporto e dou fé.

Pindoba/AL, 28 de Dezembro de 2018.

HEWELLYN DE LOURDES DOS SANTOS SILVA
Notária Registradora Substituta





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE ALAGOAS COMARCA DE MARIBONDI
SERVIÇO NOTARIAIS E REGISTRAIS
Rua do Comércio n° 34, Centro – Pindóba
CNPJ 12.424.305/0001-00



MARIA DE FÁTIMA DOS SANTOS – Notária Registradora
HEWELLYN DE LOURDES DOS SANTOS SILVA – Notária Registradora Substituta

LIVRO: 015

FOLHAS: 056v.

ESCRITURA PÚBLICA COMPRA E VENDA – R\$: 70.000,00

SAIBAM, quantos esta Escritura Pública de Compra e Venda virem, que no ano do nascimento do Nosso senhor Jesus Cristo de Dois Mil e Dezesseis (2016), aos (15) dias do mês de março do dito ano, nesta cidade de Pindóba, Comarca de Maribondo, Estado de Alagoas, República Federativa do Brasil, neste Serviços de Notas e Registros de Imóveis do Único Ofício, sito à Rua do Comércio n° 34, centro, perante mim Notária, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como Outorgantes Vendedor (es) FLORIANO ALVES DA SILVA JUNIOR, brasileiro, industrial, portador da cédula de identidade RG n° 230.376 SSP/AL e CPF sob n° 136.267.794-91, casado com a Sra. MARIA LÍDIA FIREMAN TENÓRIO brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG n° 875419 SEDS/AL inscrita no CPF sob n° 445.496.104-25 residentes e domiciliados Rua José Afonso de Melo 9 A Santa Lúcia nesta cidade de Maceió/Alagoas. Ora de passagem por esta cidade. E do outro lado, como Outorgado Comprador: JONATHAN ANTÔNIO SANTOS brasileiro, comerciante, solteiro, portador da cédula de identidade n° 3978951-9 SSP/AL inscrita no CPF sob n° 710.616.434-84, residente e domiciliado na Rua Elisauma de Oliveira Santos 17 A Cj. José A Vilela Setor C Tabuleiro dos Martins na Cidade de Maceió-AL. Todos conhecidos entre si e pelos outorgantes vendedores me foi dito que a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dívida e ônus reais, inclusive hipotecas, é senhora e legítima possuidora do imóvel LOTE DE TERRENO COMERCIAL SOB N° 18, da Quadra 17, componente do LOTEAMENTO “CANTO DO MAINÁ”, situado no Tabuleiro dos Martins, nesta cidade, medindo 15,00ms de frente, 15,00ms de fundos, 50,00ms pelo lado direito e 50 00ms pelo lado esquerdo, limitando-se pela frente com a Rua “T”, pelos fundos com parte dos lados lotes 16 e 17, da Quadra 17, pelo lado direito com o lote 19 da Quadra 17, e pelo lado esquerdo com a Rua “B”. Área: 750,00m². Imóvel devidamente registrado pelo 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis de Maceió – AL, com a sua Matrícula n° 67099 de 31 de Dezembro de 1990, dou fê. Que possuindo o imóvel reto, descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus estão justos e contratados para vendê-lo ao comprador aludido, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo ajustado de R\$: 70.000,00 (setenta mil reais). Que declaram e confessa haver recebido à vista em moeda corrente, e que assim pago e satisfeito o preço de venda, eles VENDEDORES dá ao COMPRADOR pleno, raso, geral e irrevogável quitação, vende ao comprador, como de fato vendido tem,

o descrito bem, obrigando-se eles vendedores a fazer sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção, podendo o comprador empossar-se desde já, do bem vendido e pela cláusula "Constitui" todo o direito, domínio, ação e posse que sobre o mesmo vinha exercendo. Então pelo comprador, foi dito que aceita esta escritura em todos os seus termos por se achar a mesma de pleno acordo com o ajustado e contratado entre si. Certifica-se com base no disposto no Art. 3º do Decreto Lei nº 2.398 de 21 de Dezembro de 1987, com redação alterada pelo Art. 33 da Lei 9.636 de 15 de maio de 1998, para fins de lavratura de escritura e registro de escrituras, pelo Cartório de Notas e de Registro Geral de Imóveis, Certifico que o Imposto de Transmissão ITBI será quitado junto a Prefeitura Municipal de Maceió - AL, e apresentado no ato do registro do presente imóvel, quites com a municipalidade, conforme a documentação a mim apresentada e arquivada nestas Notas e juntamente com a Certidão Negativa de Ônus Real expedida pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Maceió - AL, e dispensadas pelas partes as outras certidões que se refere à lei 7433/85, devidamente regulamentada pelo Decreto Lei 93.240; datado de 20/09/86, declara-es vendedores, que não é considerado ou equiparado a empregador, e não possuindo matrícula no INSS, portando não está incursa conforme o Decreto Lei 8.212 de 24/07/1991, ficando dispensado da apresentação da Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS e da Receita Federal dos vendedores. Assumindo toda responsabilidade por esta declaração. A pedido das partes assim o fiz digitar, conferir, subscrevi, esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, sendo dispensado o comparecimento das testemunhas, conforme preceitua o artigo 134, inciso 5º do Código Civil brasileiro, de acordo com a redação dada pela Lei 6.952 de 06/11/1981. O referido é verdade, dou fé. Eu HEWELLYN DE LOURDES DOS SANTOS SILVA, Notária Registradora Substituta, digitei, conferi e assino em público e raso. Pindoba - AL, 15 de Março de 2016 (ass:) Eloriano Alves da Silva Junior, Maria Lúcia Fireman Tenório e Jonathan Antônio Santos. Translado em ato contínuo. Está conforme com o próprio original a que me reporto e dou fé.

Pindoba/AL, 15 de Março de 2016.

HEWELLYN DE LOURDES DOS SANTOS SILVA

Notária Registradora Substituta

