



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

Fwd: apuração de fraude (SEI 0008019-30)

1 mensagem

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

29 de maio de 2026 às 13:10

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

Cumprimentando-o(a) 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: TJRR/CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA/SECRETARIA <seccgj@tjrr.jus.br>

Date: sex., 29 de mai. de 2026 às 13:00

Subject: apuração de fraude (SEI 0008019-30)

To: TJAC <coger@tjac.jus.br>, TJAL <chefia_cgj@tjal.jus.br>, TJAM <corregedoria@tjam.jus.br>, TJAP <gabinete.corregedoria@tjap.jus.br>, TJBA <corregedoriageral@tjba.jus.br>, TJBA - INTERIOR <corregedoriainterior@tjba.jus.br>, TJCE <corregedoria@tjce.jus.br>, TJDFT <gabcorregedoria@tjdft.jus.br>, TJES <corregedor@tjes.jus.br>, TJGO <corregsec@tjgo.jus.br>, TJMA <chefgab_cgj@tjma.jus.br>, TJMG <gacorapoio@tjmg.jus.br>, TJMS <corregedoria@tjms.jus.br>, TJMT <corregedoria@tj.mt.gov.br>, TJPA - CAPITAL <Corregedoria.capital@tjpa.jus.br>, TJPA - INTERIOR <corregedoria.interior@tjpa.jus.br>, TJPB <corregedoria@tjpb.jus.br>, TJPE <corregedoria@tjpe.jus.br>, TJPI <corregedoria@tjpi.jus.br>, TJPR <cgj@tjpr.jus.br>, TJRJ <corregedoria@tjrj.jus.br>, TJRN <corregedoria@tjrn.jus.br>, TJRS <cgjcgj@tjrs.jus.br>, TJSC <cgj@tjsc.jus.br>, TJSE <correg@tjse.jus.br>, TJSP <gab3@tj.sp.gov.br>, TJTO <corregedoria@tjto.jus.br>

Senhor Chefe de Gabinete da Corregedoria, encaminho copia do procedimento , para conhecimento do oficio circular 116, nele encartado

9 anexos**Informacao_2746273.html**

185K

**Anexos_2746292_37.723.pdf**

5259K

**Despacho_CGJ_2757112.html**

190K

**Informacao_2760550.html**

1646K

**Anexos_2775924_37723.pdf**

704K

**Anexos_2775938_37.723.pdf**

1226K

**Decisao_CGJ_2781357.html**

195K

**Notificacao_2795254.html**

185K

**Oficio_Circular_2795278.html**

185K



INFORMAÇÃO

À Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Roraima

Assunto: Comunicação de suposta fraude documental.

Ao cumprimentar Vossa Excelência, sirvo-me do presente para comunicar fato relevante ocorrido nesta Serventia, para conhecimento e eventuais providências que entender cabíveis.

No dia 09 de abril do corrente ano, compareceu a esta unidade o senhor João Pereira da Costa Neto, inscrito no CPF nº 074.644.102-97, ocasião em que apresentou uma suposta certidão de inteiro teor referente ao imóvel matriculado sob o nº 37.723, solicitando a confirmação da veracidade do documento.

Ao proceder à análise do referido documento, esta Serventia constatou que a certidão apresentada não guarda conformidade com os padrões formais e materiais adotados por este Ofício, apresentando inconsistências e indícios relevantes de possível fraude.

Diante disso, encaminha-se, em anexo, cópia da documentação apresentada, a fim de subsidiar a apreciação por essa Corregedoria-Geral de Justiça, para as providências que reputar pertinentes.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Respeitosamente,



Documento assinado eletronicamente por **ALCEMIR DE OLIVEIRA FILHO, Oficial(a) de Registro Substituto(a)**, em 17/04/2026, às 12:31, conforme art. 1º, III, b, da Lei Federal 11.419, de 19 dezembro de 2006. Portaria TJRR/PR n. 1650, de 30 de junho de 2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjrr.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2746273** e o código CRC **46E1E645**.

Certifico que em 09.01.2026

compareceu nesta serventia o

senhor JOÃO FERREIRA DA COSTA NETO,

CPF Nº 074.644.102-97, na qual

apresentou uma suposta certidão

de inteiro teor do imóvel de matrícula

Nº 37723, querendo saber da real

validade do documento. em análise,

verificou-se que o documento não

corresponde a normatividade real.

Desse forma, será encaminhada tal

documentação aos órgãos responsáveis

para as devidas averiguações.

João Ferreira da Costa Neto

CPF 074.644.102/97 (9599113-6109)

Unaisio Natan 034.554.542-75

Daysa Kemila Lucera de Oliveira. 983.712.582-91

FILIAÇÃO	RAIMUNDO DIAS DE SOUZA HONERINA CARNEIRO DA COSTA		
DATA DO NASCIMENTO	28 AGO 1957		
LOCAL	IGARAPÉ GRANDE - MA		
TS	FATOR RH	POS.	PD
		V-4444	V-4444
REGISTRO DE	NAS 866 FL12v LB-A4 MA		
	TE1261572666 Z001 S477 RR		
CPF	074644102-97	PASSAP	10098589390
LOCAL E DATA DE EMISSÃO	BOA VISTA - RR, 05 JUL 2021.		
CMT GERAL	FRANCISCO VALERIL DE CASTRO (CMT GERAL) [Assinatura]		



CARTEIRA DE IDENTIDADE

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
	ESTADO DE RORAIMA
	POLÍCIA MILITAR
	SEÇÃO DE IDENTIFICAÇÃO
	DECRETO N° 25.832 / 30 AGO 18
	REGISTRO GERAL N° 29.503
	VALIDADE INDETERMINADA
PERTENCE A	JOÃO FERREIRA DA COSTA NETO
	SUBTENENTE PM RES REM
	<i>João Ferreira da Costa Neto</i> ASSINATURA DO IDENTIFICADO

FE PÚBLICA E VALIDADE EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

CARTEIRA DE IDENTIDADE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE RORAIMA
POLÍCIA MILITAR
SEÇÃO DE IDENTIFICAÇÃO
DECRETO Nº 25.832/30 AGO 18

REGISTRO GERAL Nº
VALIDADE

29.503

INDETERMINADA

PERTENCE A

JOÃO FERREIRA DA COSTA NETO
SUBTENENTE PM RES REM

João Ferreira da Costa Neto
ASSINATURA DO IDENTIFICADO

FÉ PÚBLICA E VALIDADE EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA

CÔMARCA DE BOA VISTA - RR
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO 2-REGISTRO GERAL

Nerli F. Albernaz
OFICIAL

MATRÍCULA	FICHA
37.723	001

FICHA 001
MATRÍCULA Nº 37.723
MATRÍCULA Nº
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p>MATRÍCULA Nº 37723. IMÓVEL: Lote de terras urbano nº 192, da Quadra nº 807, Zona 12, Loteamento Jardim Olímpico III, Bairro Jardim Tropical, nesta Cidade, com os seguintes limites e metragens: Frente com a Avenida Céu Azul, medindo 12,00 metros; Fundos com o lote nº 557, medindo 12,00 metros; lado Direito com o lote nº 204, medindo 30,00 metros e lado Esquerdo com o lote nº 180, medindo 30,00 metros, ou seja, a área de 360,00m². Proprietária: SILVA FECUNDA SILVOPASTORIL LTDA., com sede nesta Cidade, CNPJ/MF nº 02.998.798/0001-38. Registro anterior: Matrícula nº 23816 e R-7, do livro nº 2/Registro Geral, desta Serventia. Dou fé. Boa Vista-RR, 05 de setembro de 2008.</p> <p style="text-align: right;"><i>Antônia Mª dos Santos Pereira</i> Escrevente Substituta</p>	
<p>AV-1-37723. ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL. De acordo com petição de 26 de agosto de 2008, acompanhada de fotocópia autenticada da 10ª Alteração Contratual da Sociedade Limitada, sob a Denominação Social datada de 15 de agosto de 2008, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Roraima, sob o nº 444520, em 19.08.2008, documentos esses que ficam aqui arquivados, a proprietária do imóvel objeto desta Matrícula, SILVA FECUNDA SILVOPASTORIL LTDA., já qualificada, teve a sua denominação social alterada para SILVA FECUNDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, CNPJ nº 02.998.798/0001-38, conforme consta dos referidos documentos. Dou fé. Boa Vista-RR, 05 de setembro de 2008.</p> <p style="text-align: right;"><i>Antônia Mª dos Santos Pereira</i> Escrevente Substituta</p>	
<p>R-2-37723. COMPRA E VENDA. Transmitente: SILVA FECUNDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Cidade, CNPJ nº 02.998.798/0001-38. Adquirente: ESMERALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Cidade, CNPJ nº 05.334.513/0001-52. Título: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 13 de novembro de 2008, às fls. 184/187 e verso, do livro nº 389, do 1º Ofício de Notas local. Valor: R\$1.512.000,00, nele incluído outros imóveis. Consta do título que foi pago o imposto de transmissão sobre bens imóveis - ITBI, e apresentadas as Certidões Negativa de Débitos Municipais, de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 077402008-27001010, de 07.11.08, Conjunta Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, de 16.10.08. Dou fé. Boa Vista-RR, 18 de dezembro de 2008.</p> <p style="text-align: right;"><i>Siney Garcia</i> Siney A. Garcia de Menezes Escrevente Substituta</p>	
<p>R-3-37723. COMPRA E VENDA. Transmitente: ESMERALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada no R-2-37723 acima. Adquirente: CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Cidade, CNPJ nº 10.761.037/0001-96. Título: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 30 de novembro de 2009, às fls. 132/135 e verso, do livro nº 407, do 1º Ofício de Notas local. Valor: R\$1.848.659,72, nele incluído outros imóveis. Consta do título que as partes, de comum acordo, dispensaram a apresentação das Certidões Negativa de Débitos Municipais e de feitos ajuizados, responsabilizando-se civil e criminalmente. Consta também que foi pago o imposto de transmissão sobre bens imóveis-ITBI apresentadas as Certidões</p>	

VERSO FICHA Nº 001

MATRÍCULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p>Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 109322009-27001010, de 23.11.2009, Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, de 28.08.2009. Dou fé. Boa Vista-RR, 26 de janeiro de 2010.</p> <p style="text-align: right;"><i>Antônia Mª dos Santos Pereira</i> Escrevente Substituta</p>	
<p>R-4-37723. COMPRA E VENDA. <u>Transmitente:</u> CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada no R-3-37723 retro. <u>Adquirente:</u> EVANDRO GIANLUPPI, brasileiro, solteiro, técnico agrícola, residente e domiciliado nesta Cidade, CI nº 1049379462-SSP/RS e CPF nº 908.080.100-34. <u>Título:</u> Instrumento Particular datado de 09 de maio de 2011, elaborado de acordo com a Lei nº 9.514/97, do qual fica uma via aqui arquivada. Valor: R\$23.436,00. Consta do título que as partes, de comum acordo, dispensaram a apresentação das Certidões Negativa de Débitos Municipais e de feitos ajuizados, responsabilizando-se civil e criminalmente. Ficam aqui arquivadas a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros do Ministério da Fazenda nº 065602011-27001010, válida até 02.11.2011, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, válida até 16.08.2011, expedidas pelo sistema eletrônico, e a guia relativa ao pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis-ITBI. Dou fé. Boa Vista-RR, 29 de julho de 2011.</p> <p style="text-align: right;"><i>Siney A. Garcia de Menezes</i> Escrevente Substituta</p>	
<p>R-5-37723. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. <u>Devedor</u> <u>Fiduciante:</u> EVANDRO GIANLUPPI, qualificado no R-4-37723 acima. <u>Credora Fiduciária:</u> CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada no R-3-37723 retro. <u>Título:</u> Instrumento Particular datado de 09 de maio de 2011, elaborado de acordo com a Lei nº 9.514/97, do qual fica uma via aqui arquivada. Valor da dívida: R\$22.432,52, pagáveis em 60 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$499,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 10 de junho de 2011, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, reajustadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M). Na falta de pagamento de qualquer parcela do saldo da dívida, será devido multa de 2% sobre os valores em atraso, inclusive os encargos, reajustados "pro rata die", até a liquidação. Em garantia do pagamento das parcelas do saldo devedor, o Devedor Fiduciante alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta Matrícula à Credora Fiduciária, transmitindo a propriedade resolúvel, tornando o Devedor Fiduciante possuidor da posse direta e a Credora Fiduciária da posse indireta do referido imóvel, vigorando a garantia pelo prazo necessário ao pagamento integral da dívida. São motivos de vencimento antecipado da dívida entre outras hipóteses, o atraso de 02 prestações ou de dois meses do pagamento de qualquer obrigação contratual, na forma do título. Correrão por conta do Devedor Fiduciante os prêmios de seguro e serão cobrados juntamente com o valor da parcela. O Devedor Fiduciante somente poderá transmitir os direitos de que se tornou titular sobre o imóvel, com a anuência expressa da Credora Fiduciária, tudo mediante as cláusulas e condições do título. Consta do título que o devedor fiduciante declarou não viver em união estável, responsabilizando-se civil e criminalmente. Dou fé. Boa Vista-RR, 29 de julho de 2011.</p> <p style="text-align: right;"><i>Siney A. Garcia de Menezes</i> Escrevente Substituta</p>	<p>Vide Cancelamento na AV-8.</p>

JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA

COMARCA DE BOA VISTA - RR
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Albermar
Nerli F. Albermar
OFICIAL

MATRÍCULA	FICHA
37.723	02

FICHA
02

37.723

MATRÍCULA N°

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

ANOTAÇÕES

AV-6-37723. INDISPONIBILIDADE. De acordo com Ofício/SEPOD/Civ n° 017, de 16 de janeiro de 2014, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Federal da Seção Judiciária de Roraima, extraído dos Autos do Processo n° 6958-90.2013.4.01.4200, movido pela UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL) em face de Walter Vogel e outros (110), documento esse que fica aqui arquivado, o imóvel objeto desta Matrícula, juntamente com outros, tornou-se indisponível, conforme decisão de 15 de janeiro de 2014, do MM. Juiz Federal Substituto da referida Vara Federal, Dr. Bruno Anderson Santos da Silva. Dou fe. Boa Vista-RR, 23 de janeiro de 2014.

Alessandra França
Alessandra França
Escrevente Substituta

AV-7-37723. LIBERAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. De acordo com Ofício/Sexec n° 215, datado de 01 de outubro de 2014, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Federal da Seção Judiciária de Roraima, extraído dos autos do processo de Ação Cautelar Fiscal n° 6958-90.2013.4.01.4200, movido pela UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL) em face de Walter Vogel e outros (110), documento esse que fica aqui arquivado, o imóvel objeto desta Matrícula fica liberado, para todos os fins e efeitos de direito, da indisponibilidade objeto da AV-6-37723, relativa a um débito fiscal no valor de R\$117.683.933,41, nele incluído outros imóveis, conforme decisão de 29 de setembro de 2014, da MMª Juíza Federal, Drª Clara da Mota Santos Pimenta Alves, da referida Vara Federal. Dou fe. Boa Vista-RR, 14 de outubro de 2014.

Alessandra França
Alessandra França
Escrevente Substituta

AV-8-37723. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. De acordo com petição de 12 de julho de 2017, acompanhada de fotocópia autenticada do Termo de Quitação, datado de 04 de julho de 2016, documentos esses que ficam arquivados nesta Serventia, a Alienação Fiduciária objeto do R-5-37723 retro, fica cancelada para todos os fins e efeitos de direito, em virtude da liquidação total do débito. Dou fe. Boa Vista-RR, 31 de julho de 2017.

Ronnyê André de Oliveira Martins
Ronnyê André de Oliveira Martins
Escrevente Substituto

AV-9-37723. CASAMENTO. De acordo com petição de 06 de outubro de 2017, acompanhada de fotocópia autenticada da Certidão de Casamento expedida em 28 de setembro de 2013, extraída da Matrícula n° 096511.01.55.2013.2.00036.230.0010730-29, pelo 2º Ofício de Notas local, documentos esses que ficam aqui arquivados, EVANDRO GIANLUPPI, proprietário do imóvel retro matriculado, teve seu estado civil alterado de solteiro para casado, em virtude do seu matrimônio celebrado em 28.09.2013, com LEIDIANE LOPES FERREIRA GIANLUPPI, que anteriormente assinava, LEIDIANE LOPES FERREIRA, sob o regime da parcial de

VERSO FICHA N° 02

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p>bens, conforme consta dos referidos documentos. Dou fé. Boa Vista-RR, 10 de outubro de 2017.</p> <p><i>Annabella Monteiro Pena</i> Escrevente Substituta</p> <p><u>R-10-37723</u>. COMPRA E VENDA. <u>Transmitentes</u>: EVANDRO GIANLUPPI, brasileiro, administrador, CI n° 1049379462-SSP/RS e CPF n° 908.080.100-34, e sua mulher, LEIDIANE LOPES FERREIRA GIANLUPPI, brasileira, administradora, CI n° 188677-SSP/RR e CPF n° 802.696.052-15, residentes e domiciliados nesta Cidade. <u>Adquirente</u>: RAFAEL FURTADO MELO, brasileiro, solteiro, motorista, residente e domiciliado nesta Cidade, CNH n° 04729253462-DETRAN/RR e CPF n° 918.720.222-00. <u>Título</u>: Instrumento Particular com força de Escritura Pública, datado de 21 de setembro de 2017, do qual fica uma via aqui arquivada, protocolo n° 178610 de 04.10.2017. Valor: R\$55.000,00. Consta do título que as partes, de comum acordo, dispensaram a apresentação das certidões fiscais, de feitos ajuizados e Negativa de Débitos Trabalhistas. Fica aqui arquivada a guia relativa ao pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis-ITBI. Certifico que foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com resultado negativo, conforme Código Hash: 6d77.86ff.950d.1ab5.53cl.6a87.5528.44al-a417.0cda e 5d5f.2ddc.4210.7ab9.0766.b5cb.b159.09f4.5ba2. 2190. Dou fé. Boa Vista-RR, 10 de outubro de 2017.</p> <p><i>Annabella Monteiro Pena</i> Escrevente Substituta</p>	
<p><u>AV-11-37723</u>. INTERVENIÊNCIA DO AGENTE FINANCEIRO. De conformidade com o Instrumento Particular de 21 de setembro de 2017, registrado sob o R-10-37723 retro, compareceu no referido instrumento, na qualidade de Agente Financeiro, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF e agência nesta Cidade, CNPJ n° 00.360.305/0001-04, pela qual foram liberadas as quantias de R\$21.090,00, na forma de desconto, e referente a recursos concedidos pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, e R\$3.557,27, de recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS do Adquirente, para pagamento de parte do preço da compra e venda. Dou fé. Boa Vista-RR, 10 de outubro de 2017.</p> <p><i>Annabella Monteiro Pena</i> Escrevente Substituta</p>	
<p><u>R-12-37723</u>. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. <u>Devedor Fiduciante</u>: RAFAEL FURTADO MELO, qualificado no R-10-37723 retro. <u>Credora Fiduciária</u>: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, e agência nesta Cidade, CNPJ n° 00.360.305/0001-04. <u>Título</u>: Instrumento Particular com força de Escritura Pública datado de 21 de setembro de 2017, do qual fica uma via arquivada nesta Serventia. Valor do débito: R\$88.350,00, pagável em 360 prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$491,37, já incluído os juros à taxa nominal de 5,0000% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano, recalculadas na forma do título, vencendo-se a primeira em 21 de outubro de 2017. Valor da Garantia Fiduciária: R\$113.000,00, sendo a prestação composta de</p>	

JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA

COMARCA DE BOA VISTA - RR
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA FICHA
Nerli de Faria Albernaz 37.723 03
OFICIAL

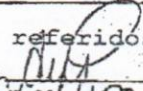
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 37.723

FICHA 03

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p>Amortização, Juros, Prêmios de Seguros de R\$17,09 e Taxa de Administração, calculada pelo Sistema de Amortização Tabela Price-TP, sujeitando-se o saldo devedor à atualização mensal na forma da cláusula nona do título. Ocorrendo impontualidade o valor da obrigação em atraso será atualizado monetariamente aplicando-se o índice de atualização do saldo devedor do financiamento <i>proporcional e diariamente</i>, da data de vencimento, inclusive, até a do pagamento, exclusive, incidindo sobre o valor apurado juros moratórios de 0,033% por dia de atraso e moratória de 2%. O Devedor Fiduciante alienou à Credora Fiduciária, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta Matrícula, em garantia da dívida, que vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado, abrangendo também a garantia as benfeitorias que forem acrescidas. São motivos de vencimento antecipado da dívida: entre outras hipóteses, o atraso a partir de 30 (trinta) dias no pagamento das obrigações ou falta de pagamento de quaisquer tributos incidentes sobre o imóvel. O Devedor Fiduciante poderá transmitir os seus direitos e obrigações de que seja titular, e a Credora Fiduciária também poderá ceder o seu crédito no todo ou em parte, podendo proceder a securitização de seu crédito imobiliário, e ceder a uma companhia securitizadora, que poderá emitir Certificado de Recebíveis Imobiliários-CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados, tudo mediante as cláusulas e condições do título. Consta do título que o devedor fiduciante declarou não viver em união estável. Dou fé. Boa Vista-RR, 10 de outubro de 2017.</p> <p><i>Annabelly Monteiro Pena</i> Escrevente Substituta</p>	
<p>AV-13-37723. CONSTRUÇÃO. De acordo com petição de 15 de março de 2018, acompanhada de fotocópia autenticada de "Habite-se" nº 00111/2018, expedido pela Prefeitura Municipal de Boa Vista-RR, em 13 de março de 2018, documentos esses que ficam arquivados nesta Serventia, pelo devedor fiduciante, RAFAEL FURTADO MELO, já qualificado, foi construída sobre o imóvel objeto desta Matrícula, uma edificação residencial unifamiliar, térrea em alvenaria, composta de: 02 quartos, sala e cozinha estilo americano, área de serviço e banheiro social, com a área total construída de 41,67m², no valor estimativo de R\$58.000,00. Dou fé. Boa Vista-RR, 20 de março de 2018.</p> <p><i>Annabelly Monteiro Pena</i> Escrevente Substituta</p>	
<p>Selo Eletrônico de Fiscalização do Tribunal de Justiça do Estado de Roraima nº AVECAN096552Q5WAB81VA4EU1F82, emitido em 21 de março de 2018. Consulte a autenticidade em: https://cidadao.portalselorr.com.br.</p> <p>AV-14-37723. NUMERAÇÃO PREDIAL. De acordo com petição de 15 de março de 2018, acompanhada de fotocópia autenticada de "Habite-se" nº 00111/2018, expedido pela Prefeitura Municipal de Boa Vista-RR, em 13 de março de 2018, documentos esses que ficam arquivados nesta Serventia, a edificação residencial objeto da AV-13 acima, recebeu o nº 501, da Avenida Ceu Azul, Bairro Jardim Tropical, nesta Cidade, estabelecido pela Secretaria</p>	

VERSO FICHA Nº 03

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p>Municipal de Obras e Urbanismo, conforme consta dos referidos documentos. Dou fé. Boa Vista-RR, 20 de março de 2018.</p> <p style="text-align: right;">  Annabelly Monteiro Pena Escrevente Substituta </p> <p>Selo Eletrônico de Fiscalização do Tribunal de Justiça do Estado de Roraima nº REASVD096552R2Y9GFJGBHBVHB11, emitido em 21 de março de 2018. Consulte a autenticidade em: https://cidadao.portalselorr.com.br.</p>	

JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA

COMARCA DE BOA VISTA-RR

SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2-REGISTRO GERAL

Verific. Albergaz
OFICIAL

MATRÍCULA
37.223

FICHA
001

FICHA
001

37.223

MATRÍCULA Nº

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES

ANOTAÇÕES

MATRÍCULA Nº 37223.

IMÓVEL: Domínio útil do lote de terras urbano, aforado do Patrimônio Municipal nº 164, da Quadra nº 20, Zona 07, Loteamento Residencial Itália, Bairro Centenário, nesta Cidade, com os seguintes limites e metragens: Frente com a Rua Bergamo, medindo 12,00 metros; Fundos com o lote nº 708, medindo 12,00 metros; lado Direito com o lote nº 176, medindo 30,00 metros e lado Esquerdo com o lote nº 152, medindo 30,00 metros, ou seja, a área de 360,00m². Titular do domínio útil: CASADIO & CIA. LTDA., com sede nesta Cidade, CNPJ/MF nº 05.236.085/0001-25. Registro anterior: Matrícula nº 23996 e R-3, do livro nº 2/Registro Geral, desta Serventia. Dou fé. Boa Vista-RR, 29 de agosto de 2008.

Alessandra França
Escrivente Substituta

R-1-37223. COMPRA E VENDA. Transmitente: CASADIO & CIA. LTDA., qualificada na Matrícula. Adquirentes: EDUARDO DA SILVA, brasileiro, vigilante, CI nº 196.506-SSP/RR, CPF nº 762.862.310-72, e sua mulher, MARIA DE JESUS GUTIERRE DA SILVA, brasileira, do lar, CI nº 129.074-SSP/RR e CPF nº 583.286.022-53, casados em 17.02.06, sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Cidade Título: Instrumento Particular datado de 20 de junho de 2006, elaborado de acordo com a Lei nº 9.514/97, do qual fica uma via aqui arquivada. Valor: R\$12.466,80. Consta do título que as partes, de comum acordo, dispensaram a apresentação das Certidões Negativa de Débitos Municipais e de feitos ajuizados, responsabilizando-se civil e criminalmente. Ficam aqui arquivadas a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, do Ministério da Fazenda nº 045462008-27001010, válida até 02.02.2009, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, válida até 02.09.2008, expedidas pelo sistema eletrônico, e a guia relativa ao pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis-ITBI. Dou fé. Boa Vista-RR, 29 de agosto de 2008.

Alessandra França
Escrivente Substituta

R-2-37223. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Devedores Fiduciantes: EDUARDO DA SILVA, e sua mulher, MARIA DE JESUS GUTIERRE DA SILVA, qualificados no R-1-37223 acima. Credora Fiduciária: CASADIO & CIA. LTDA., qualificada na Matrícula. Título: Instrumento Particular datado de 20 de junho de 2006, elaborado de acordo com a Lei nº 9.514/97, do qual fica uma via aqui arquivada. Valor da dívida: R\$12.466,80, pagáveis através de uma entrada no valor de R\$658,80 e o restante da dívida em 36 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$328,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 10 de julho de 2006, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, reajustadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado(IGP-M). Na falta de pagamento de qualquer parcela do saldo da dívida, será devido multa de 2% sobre os valores em atraso, inclusive os encargos, reajustados "pro rata die", até a liquidação. Em garantia do pagamento das parcelas do saldo devedor, os Devedores Fiduciantes alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta Matrícula à Credora Fiduciária, transmitindo a propriedade resolúvel, tornando os Devedores Fiduciantes possuidores da posse direta e a Credora Fiduciária da posse indireta do referido imóvel, vigorando a garantia pelo prazo necessário ao pagamento integral da dívida. São motivos de vencimento antecipado da dívida entre outras hipóteses, o

Vide Cancelamento na AV-3.

VERSO FICHA N° 01

MATRÍCULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p>atraso de 02 prestações ou de dois meses do pagamento de qualquer obrigação contratual, na forma do título. Correrão por conta dos Devedores Fiduciantes os prêmios de seguro e serão cobrados juntamente com o valor da parcela. Os Devedores Fiduciantes somente poderão transmitir os direitos de que se tornaram titulares sobre o imóvel, com a anuência expressa da Credora Fiduciária, tudo mediante as cláusulas e condições do título. Dou fé. Boa Vista-RR, 29 de agosto de 2008.</p> <p><i>Alessandra França</i> Alessandra França Escrevente Substituta</p> <p>AV-3-37223. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. De acordo com petição de 07 de maio de 2012, acompanhada de Termo de Quitação, datado de 02 de abril de 2012, documentos esses que ficam arquivados nesta Serventia, a Alienação Fiduciária objeto do R-2-37223 retro, fica cancelada para todos os fins e efeitos de direito, em virtude da liquidação total do débito. Dou fé. Boa Vista-RR, 10 de maio de 2012.</p> <p><i>Siney A. Garcia de Menezes</i> Siney A. Garcia de Menezes Escrevente Substituta</p>	



CARTÓRIO LOUREIRO
1º OFÍCIO DE NOTAS, PROTESTO E REGISTRO DE BOA VISTA

Tableião – Bel. JOZIEL SILVA WARISS LOUREIRO
Av. Ville Roy, nº 5636 – Centro – CEP 69.301-000 - CNPJ: 24.383.786/0001-31
Tel.: (95)3624-3050 / Whatsapp: (95) 99961-6097
E-mail: Loureironotas@gmail.com
Boa Vista - Roraima

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA LAVRAR ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - DECRETO 93.240

- Matrícula atualizada*
- 1) ~~CÓPIA AUTENTICADA~~ - Certidão Negativa de Ônus do Imóvel, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis validade de 30 (trinta) dias;
 - 2) ~~CÓPIA AUTENTICADA~~ - Guia e Pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI- Prefeitura Municipal ou Imposto sobre Transmissão de Causa Mortis ou Doação – ITCMD – Sefaz.
 - 3) ~~CÓPIA AUTENTICADA~~ - Documento de Identificação com foto (EXEMPLOS: RG, Passaporte, Carteira Nacional de Habilitação, Identidade Profissional ou Carteira de Trabalho em seu novo modelo) e CPF do vendedor, do comprador (a) e cônjuge se houver;
 - 4) ~~CÓPIA AUTENTICADA~~ - Certidão de Casamento do vendedor e comprador - Se for casado (a);
 - 5) ~~CÓPIA AUTENTICADA~~ - Certidão de Casamento com Averbação de Divórcio do vendedor e comprador – Se for divorciado (a);
 - 6) Certidões da justiça estadual do CPF do outorgante– site (www.tjrr.jus.br), dispensável pelas partes;
 - 7) Certidões da justiça federal do CPF do outorgante – Site (www.trf1.jus.br), dispensável pelas partes;
 - 8) Certidão Negativa de Débitos Trabalhista do CPF do outorgante – Site (www.tst.gov.br), dispensável pelas partes;
 - 9) Certidão Negativa de Débitos Municipais, relativos ao IPTU do imóvel do CPF do vendedor/doador (dispensável pelas partes);
 - 10) Certidão de quitação com as obrigações condominiais (Quando for o caso).
 - 11) ORIGINAL - Se uma das partes for representada por procuração, a mesma deverá ser pública e constar poderes específicos para a transferência do imóvel. Se for procuração de fora de Boa Vista-RR, deverá reconhecer a firma;
 - 12) ORIGINAL - Alvará Judicial que habilite o autorizado a prática de determinado ato, por si ou como representante ou assistente, quando for necessário;

IMÓVEL RURAL

1. Os mesmos documentos acima, exceto o IPTU.
2. Certidão de Quitação de ITR – Receita Federal – Site (www.receitafederal.gov.br);
3. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – 2022/2023 – INCRA;
4. Imóveis com área a partir de 25 hectares é obrigatório o Georreferenciamento averbado na Matrícula.

4. PESSOA JURÍDICA

Quando se tratar de pessoa jurídica (comprador ou vendedor), apresentar em cópias autenticadas:

- 1- Contrato social da empresa;
- 2- Certidão Simplificada atualizada no prazo de 30 (trinta) dias;

Quando se tratar da pessoa jurídica VENDENDO, apresentar:

1. Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da lei nº 8.212 (www.receita.fazenda.gov.br).
2. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (<http://www.tst.jus.br/certidao>) (dispensável pelas partes);

A TABELA COMPRA/VENDA ENCONTRA-SE NO VERSO

TABELA COMPRA E VENDA

DESCRIÇÃO	ATO
Até R\$ 5.000,00	141,07
R\$ 5.000,01 ATÉ R\$ 10.000,00	189,08
R\$ 10.000,01 ATÉ R\$ 15.000,00	253,50
R\$ 15.000,01 ATÉ R\$ 20.000,00	341,25
R\$ 20.000,01 ATÉ R\$25.000,00	459,16
R\$25.000,01 ATÉ R\$ 30.000,00	618,18
R\$ 30.000,01 ATÉ R\$ 35.000,00	832,09
R\$ 35.000,01 ATÉ R\$ 50.000,00	1.122,67
R\$ 50.000,01 ATÉ R\$ 100.000,00	1.514,83
R\$ 100.000,01 ATÉ R\$ 200.000,00	2.044,01
R\$ 200.000,01 ATÉ R\$ 300.000,00	2.756,95
ACIMA DE R\$ 300.000,00	3.719,36



JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA

COMARCA DE BOA VISTA – RR
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

MATRICULA

37.723

CERTIDAO Nº 189.098

MATRICULA – REGISTRO E AVERBAÇÕES	Anotações
<p><u>Matricula nº 37723</u></p> <p>Imóvel: Lote de terras urbano n 198, da quadra n 908, zona 12, loteamento Cinturao Verde –Bairro Cinturão Verde, nesta cidade de boa vista – RR, com os seguintes limites e metragens: Frente com Rua Santa Luzia, medindo 15,00 metros, fundos com o lote n 652, medindo 15,00 metros, lado direito com o lote n 197, medindo 40,00 metros, e lado esquerdo com o lote 196, medindo 40,00 metros, ou seja, área total de 600,00 m². Proprietaria SILVA FECUNDA PASTORIL LTDA., com sede nesta cidade CNPJ/MF nº 02.998.798/0001-38. Registro anterior: matricula nº 23816 e R7, do livro nº 2/ Registro Geral, desta serventia. Dou fe. Boa Vista – RR, 05 de setembro de 2006. <i>Alessandra França</i> Escrevente Substituta</p> <p><u>AV-1-37723</u>. Alteração de denominação social. De acordo com peticão de 26 de agosto de 2006, acompanhada da fotocopia autenticada da 10ª alteração contratual da sociedade limitada, sob a denominação social datada de 15 de agosto de 2006, devidamente arquivada na junta comercial do estado de Roraima, sob o nº 444530, 16.08.2006, documentos esses que ficam aqui , arquivados, a proprietária do imóvel objeto desta matricula, SILVA FECUNDA PASTORIL LTDA, já qualificada, teve a sua denominação social alterada para SILVA FECUNDA EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta cidade CNPJ nº 02.998.798/0001-38, conforme consta dos referidos documentos. Dou fe. Boa Vista – RR, 05 de setembro de 2006. <i>Alessandra França</i> Escrevente Substituta</p> <p><u>R-2-37223</u>. COMPRA E VENDA. Trasnmitente: SILVA FECUNDA PASTORIL LTDA com sede nesta cidade CNPJ/MF nº 02.998.798/0001-38. Adquirinte: FECUNDA EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta cidade CNPJ nº 02.998.798/0001-38. Titulo: Escritura Pública de compra e venda lavrada em de 13 de novembro de 2006, as fls. 184/187 e verso do livro n 167, do Primeiro ofício de notas local. Valor R\$512.000.00, nele incluído outros imóveis. Consta do titulo que foi pago o imposto de transmissão sobre bens e imóveis ITBI, e apresentados as certidões negativas de débitos municipais , de débitos relativos a contribuições previdenciárias e as de terceiros nº 0774022006-27001010, de 07.11.2006, conjunta e positiva com efeito negativa de débitos relativos aos tributos federais e a divida ativa da Uniao, de 16.11.2006 do Fe. Boa Vista – RR, 18 de dezembro de 2006. <i>Alessandra França</i> Escrevente Substituta</p> <p><u>R-3-37223</u>. COMPRA E VENDA. Trasnmitente: SILVA FECUNDA PASTORIL LTDA com sede nesta cidade CNPJ/MF nº 02.998.798/0001-38. Adquirinte: CIDADE EMREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta cidade CNPJ nº 10.761.037/0001-96. Titulo: Escritura Pública de compra e venda lavrada em de 30 de</p>	Vide Alteração na AV-1

novembro de 2009, as fls. 132/135 e verso do livro nº 407, do Primeiro ofício de notas local. Valor R\$812.000.00, **nele incluído outros imóveis**. Consta do título que foi pago o imposto de transmissão sobre bens e imóveis ITBI, e apresentados as certidões negativas de débitos municipais, de débitos relativos a contribuições previdenciárias e as de terceiros nº109322009-2008-2001010, de 30.11.2009, conjunta e positiva com efeito negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, de 16.11.2006 do Fe. Boa Vista – RR, 26 de janeiro de 2010 _____

Antonia M^a dos Santos Pereira

Escrevente Substituta

R-4-37223. COMPRA E VENDA. Transmitente: CIDADE EMREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta cidade CNPJ n 10.761.037/0001-96. Adquirinte: ANGEL ANTONIO FERNADEZ MAGUINA, peruano, professor, CI nºV32022-2, CIMCRE/CGMAF e CPF nº509.975.992-00 residente e domiciliado na cidade de Manaus. Título: Escritura Pública de compra e venda lavrada em de 05 de março de 2010, as fls. 155/156 e verso do livro n 289, do Primeiro ofício de notas local. Valor R\$52.000.00, nele incluído o Imóvel. Consta do título que foi pago o imposto de transmissão sobre bens e imóveis ITBI, e apresentados as certidões negativas de débitos municipais, de débitos relativos a contribuições previdenciárias e as de terceiros nº 109322000-27001010, de 04.04.2010, conjunta e positiva com efeito negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, de 04.04.2010 do Fe. Boa Vista – RR, 08 de maio de 2010 _____

Antonia M^a dos Santos Pereira

Escrevente Substituta

R-5-37223. COMPRA E VENDA. Transmitente: CIDADE EMREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta cidade CNPJ n 10.761.037/0001-96. Adquirente: ANGEL ANTONIO FERNADEZ MAGUINA, peruano, professor, CI nºV32022-2, CIMCRE/CGMAF e CPF nº509.975.992-00 residente e domiciliado na cidade de Manaus. Título: Escritura Pública de compra e venda lavrada em de 05 de março de 2010, as fls. 155/156 e verso do livro n 289, do Primeiro ofício de notas local. Valor R\$52.000.00, nele incluído o Imóvel. Consta do título que foi pago o imposto de transmissão sobre bens e imóveis ITBI, e apresentados as certidões negativas de débitos municipais, de débitos relativos a contribuições previdenciárias e as de terceiros nº 109322000-27001010, de 04.04.2010, conjunta e positiva com efeito negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, de 04.04.2010 do Fe. Boa Vista – RR, 08 de maio de 2010 _____

Antonia M^a dos Santos Pereira

Escrevente Substituta

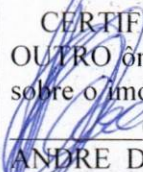
R-6-37223. COMPRA E VENDA. Transmitente: ANGEL ANTONIO FERNADEZ MAGUINA, peruano, professor, CI nºV32022-2, CIMCRE/CGMAF e CPF nº509.975.992-00 residente e domiciliado na cidade de Manaus. Adquirente: ERNALDO DE SOUSASOARES, brasileiro, motorista, CNH nº 00439986454 DETRAN/RR e CPF nº994.420.192-87, residente e domiciliado nesta cidade. Título: Escritura Pública de compra e venda lavrada em de 15 de julho de 2015, as fls. 548/549 e verso do livro n 340, do Primeiro ofício de notas local. Valor R\$72.000.00, nele incluído o Imóvel. Consta do título que foi pago o imposto de transmissão sobre bens e imóveis ITBI, e apresentados as certidões negativas de débitos municipais, de débitos relativos a contribuições previdenciárias e as de terceiros nº a5b8.0b52.cbc5.951a.a625.cf46.8d13 e 1s2b.8e8e.c51f.cd1q, de 12.08.2015, conjunta e positiva com efeito negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, de 04.04.2010 do Fe. Boa Vista – RR, 18 de agosto de 2015 _____

Antonia M^a dos Santos Pereira

Escrevente Substituta

R-7-37223. COMPRA E VENDA. Transmitente: ERNALDO DE SOUSASOARES, brasileiro, motorista, CNH nº 00439986454 DETRAN/RR e CPF nº994.420.192-87, residente e domiciliado nesta cidade. Adquirente: JOAO FERREIRA DA COSTA NETO Policial Militar, CPF nº074.644.102-97 sua esposa MARIA RODRIGUES BEZERRA dona de casa, CPF nº 149.767.062-49 brasileiros, casados em comunhão parcial de bens, residente e domiciliados nesta cidade. Título: Escritura Pública de compra e venda lavrada

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOA VISTA RR
CERTIDÃO**

CERTIFICO, não constar dos livros de registros desta Serventia, até as 15:44h. de hoje, qualquer OUTRO ônus, hipoteca ou registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 37223. Dou Fe. Boa Vista – RR, 27 de janeiro de 2022, Eu  (WILLIAM SOARES DA SILVA), auxiliar, a digitei e conferi, e Eu, RONNYE ANDRE DE OLIVEIRA MARTIN, escrevente Substituto, a fiz digitar, conferi e subscrevo e assino. (Certidão Extraída pelo processo reprográfico de conformidade com o parágrafo 1º do Artigo 19, da lei nº 6015 de 31.12.73). A presente Certidão é parte complementar e inseparável da referida matrícula, objeto do controle nº 172342.


NERLI DE FÁRIA ALBERNAZ
Oficial

RONNYE ANDRÉ DE OLIVEIRA MARTINS
Escrevente Substituto

VALIDADE: 360 (TREZENTOS E SESENTA) DIAS

EMOLUMENTOS: R\$15,74

FUNDEJURR: R\$16,77,

FISCALIZAÇÃO: R\$0,79

FECON; R\$0,79,

ISS: R\$0,79,

TOTAL: R\$ 19,68.

QUAL QUER EMENDA OU RASURA INVALIDA ESTA CERTIDÃO.

em de 15 de dezembro de 2021, as fls. 109/110 e verso do livro n 447, do Primeiro ofício de notas local. Valor R\$105.000.00, nele incluído o Imóvel. Consta do título que foi pago o imposto de transmissão sobre bens e imóveis ITBI, e apresentados as certidões negativas de débitos municipais , de débitos relativos a contribuições previdenciárias e as de terceiros nºws34.21jf.wse5.rft5.gbv9.tfs1.3d3d. e fgt4.epu5.99gf.ed43.zx21, com de 14.12.2021, conjunta e positiva com efeito negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, de 04.04.2010 do Fe. Boa Vista – RR, 27 de janeiro de 2022.

Antônia M^{te} dos Santos Pereira
Escrevente Substituta



**DESPACHO CGJ 2757112****Processo ADMINISTRATIVO n. 0008019-30.2026.8.23.8000****Assunto: Comunicado de suposta fraude.**

Trata-se de comunicação encaminhada pelo 1.º Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista/RR, por meio de seu substituto, Sr. Alcemir de Oliveira Filho, acerca de suposta fraude documental envolvendo certidão de inteiro teor referente à matrícula n.º 37.723 (2746273 e 2746292).

Considerando a necessidade de melhor instrução dos fatos narrados, DETERMINO o retorno dos autos à Serventia comunicante para que apresente manifestação complementar, indicando objetivamente os elementos técnicos que evidenciarão a suposta fraude documental noticiada.

Após, voltem conclusos para deliberação.

Cumpra-se.



Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO ALVARES DE CARVALHO, Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral de Justiça**, em 29/04/2026, às 13:55, conforme art. 1º, III, *b*, da Lei Federal 11.419, de 19 dezembro de 2006. Portaria TJRR/PR n. 1650, de 30 de junho de 2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjrr.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2757112** e o código CRC **CB0A1DFC**.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA**

Palácio da Justiça. Praça do Centro Cívico, n.º 296 - Bairro Centro, Boa Vista, RR.

Telefone/WhatsApp: (95) 3198-4143, E-mail:

corregedoria@tjrr.jus.br

Site: <https://corregedoria.tjrr.jus.br>



SEI n.º 0008019-30.2026.8.23.8000

Evento n.º 2757112



INFORMAÇÃO

Ao cumprimentar Vossa Excelência, sirvo-me do presente para, em complementação às informações anteriormente prestadas acerca da suposta fraude documental relacionada à matrícula nº 37.723, trazer novos esclarecimentos relevantes para a adequada apuração dos fatos.

Conforme já noticiado nos autos, no dia 09 de abril do corrente ano compareceu a esta Serventia o senhor João Pereira da Costa Neto, inscrito no CPF nº 074.644.102-97, apresentando suposta certidão de inteiro teor referente ao imóvel matriculado sob o nº 37.723, com a finalidade exclusiva de verificação de autenticidade do documento.

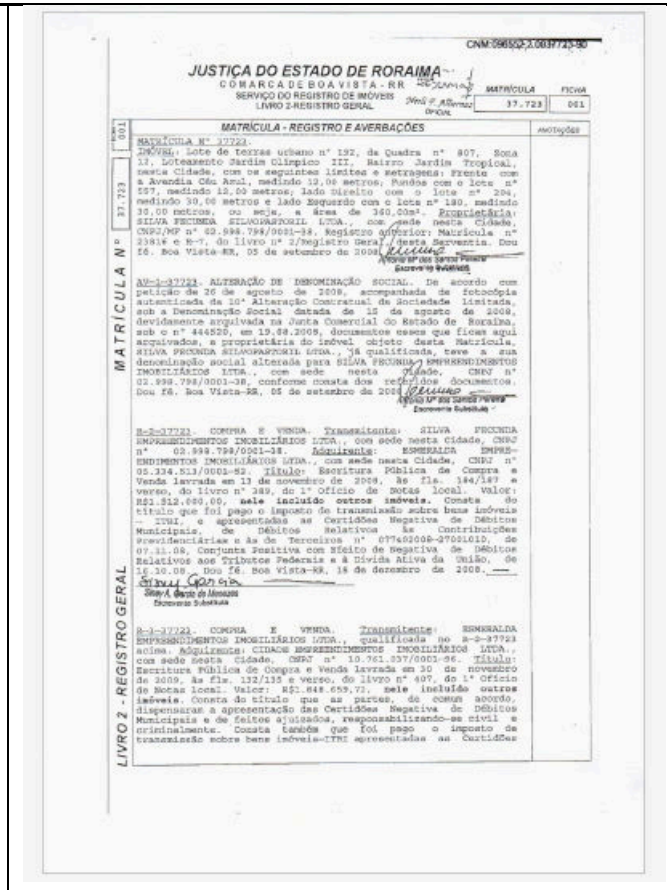
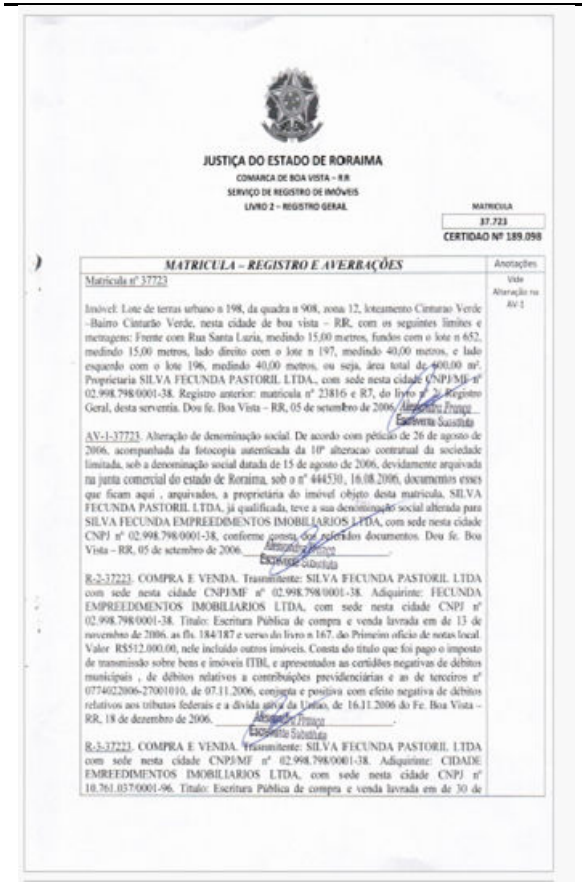
Inicialmente, a documentação foi submetida à análise preliminar pela equipe de atendimento desta Serventia, ocasião em que a escrevente responsável identificou inconsistências aparentes incompatíveis com os padrões documentais historicamente utilizados por este Ofício. Diante da situação, o caso foi imediatamente encaminhado a este Oficial Substituto para análise mais detalhada e pormenorizada.

Após verificação técnica do documento apresentado, constatou-se que a suposta certidão não corresponde a documento expedido por esta Serventia, conclusão alcançada a partir de diversos elementos objetivos e verificáveis.

1 - Em primeiro lugar, observou-se que o documento apresentado possuía características físicas incompatíveis com os documentos oficiais expedidos por esta unidade, tratando-se aparentemente de mera reprodução grosseira, sem observância dos padrões formais e gráficos utilizados pelo 1º Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista/RR.

Certidão Apresentada pelo Sr. João Pereira da Costa Neto – Estrutura e Formatação do Fólio Registral Apresentado

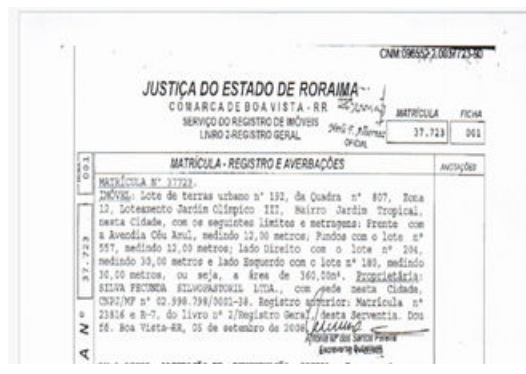
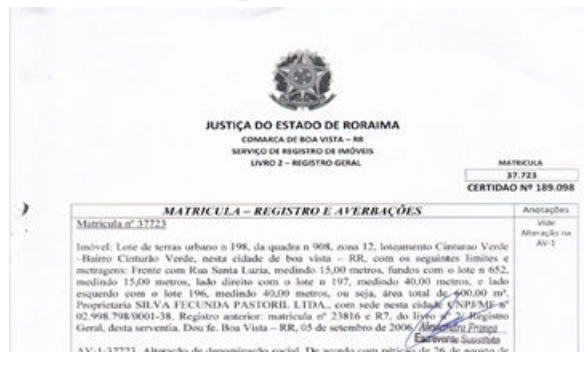
Modelo Oficial de Fólio Registral Utilizado pelo 1º Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista/RR



Ademais, foram identificadas inconsistências relevantes quanto ao próprio conteúdo registral constante na certidão apresentada, especialmente porque a descrição do imóvel nela contida não corresponde à matrícula original arquivada nesta Serventia, tratando-se, inclusive, de imóvel diverso daquele efetivamente constante do acervo registral.

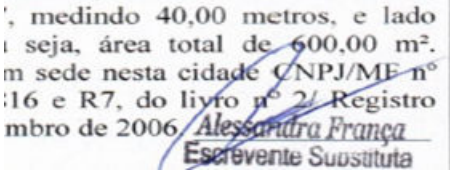
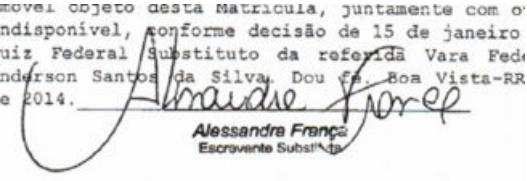
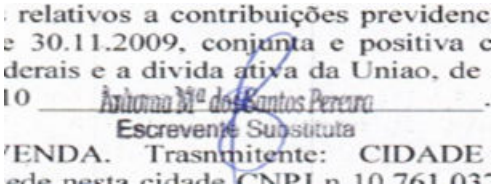
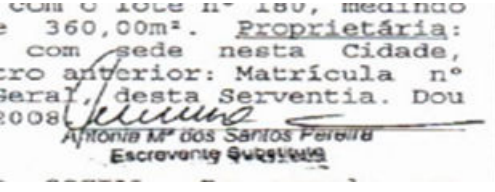
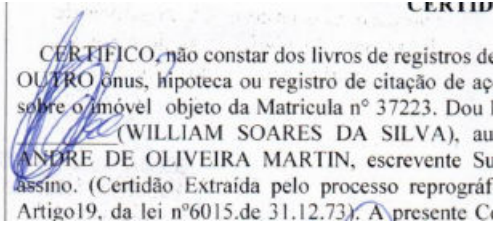
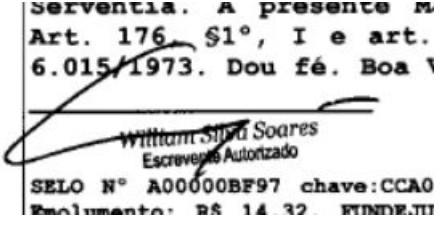
Certidão Apresentada pelo Sr. João Pereira da Costa Neto - Descrição do Imóvel Constante no Documento Apresentado

Descrição Oficial do Imóvel Constante da Matrícula nº 37.723 Arquivada no 1º Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista/RR



Verificou-se, ainda, que os carimbos apostos no documento não correspondem aos modelos e padrões historicamente utilizados para esta unidade registral, apresentando divergências materiais perceptíveis em relação aos carimbos oficiais adotados à época.

Outro elemento de extrema relevância diz respeito às assinaturas constantes no documento. A assinatura atribuída ao escrevente William diverge do padrão gráfico efetivamente utilizado pelo referido colaborador, cuja assinatura permanece registrada e arquivada nesta Serventia, circunstância passível de imediata conferência e constatação objetiva.

Certidão Apresentada pelo Sr. João Pereira da Costa Neto – Padrão de Assinaturas Constantes no Documento Apresentado	Padrão Oficial de Assinaturas dos Escreventes Vinculados ao 1º Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista/RR
 <p>Alessandra França</p>	 <p>Alessandra França</p>
 <p>Antônia Santos</p>	 <p>Antônia Santos</p>
 <p>William Soares</p>	 <p>William Soares</p>

Além disso, constatou-se situação ainda mais grave: o documento contém assinatura datada de 27 de janeiro de 2022 atribuída ao então delegatário interino Sr. Nerli Faria Albernaz, apesar de referido interino ter falecido em março de 2021, fato que, por si só, evidencia manifesta incompatibilidade cronológica e reforça os robustos indícios de falsidade documental.

Também foi identificada divergência quanto ao padrão de formatação da matrícula, o qual não guarda correspondência com o modelo estrutural, tipográfico e organizacional utilizado por esta Serventia no período indicado no documento apresentado.

Registre-se, ademais, que o próprio apresentante informou suspeitar ter sido vítima de golpe, razão pela qual procurou esta unidade unicamente para conferência da autenticidade documental, não tendo sido formulado qualquer pedido de prática de ato registral.

Diante da gravidade dos fatos narrados, dos relevantes indícios de simulação e possível falsificação de documento público, bem como em atenção ao dever de cautela, fiscalização e comunicação institucional inerente às atividades registrares, este Oficial Substituto entendeu pertinente submeter o caso à elevada apreciação dessa Corregedoria-Geral de Justiça, para ciência e adoção das providências que entender cabíveis.

Por fim, encaminha-se novamente cópia da matrícula original constante do acervo desta Serventia (2775924), bem como a digitalização da certidão apresentada (2760550) a fim de possibilitar análise

comparativa entre o documento autêntico e a suposta certidão apresentada, subsidiando tecnicamente eventual apuração posterior:

Reitera esta Serventia sua integral disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Respeitosamente,



Documento assinado eletronicamente por **ALCEMIR DE OLIVEIRA FILHO, Oficial(a) de Registro Substituto(a)**, em 14/05/2026, às 08:42, conforme art. 1º, III, *b*, da Lei Federal 11.419, de 19 dezembro de 2006. Portaria TJRR/PR n. 1650, de 30 de junho de 2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjrr.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2760550** e o código CRC **18192EC6**.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOA VISTA. Rua Glaycon de Paiva, nº 258 - Bairro Centro
- CEP 69304-360 - Boa Vista - RR. Telefone: 3224-4874 / 3224-0756, email: riboavista@hotmail.com - <http://www.tjrr.jus.br>.

JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA

COMARCA DE BOA VISTA - RR
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO 2-REGISTRO GERAL

Netli F. Albernaz
OFICIAL

MATRÍCULA	FICHA
37.723	001

FICHA 001

37.723

MATRÍCULA N°

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES

ANOTAÇÕES

MATRÍCULA N° 37723.

IMÓVEL: Lote de terras urbano n° 192, da Quadra n° 807, Zona 12, Loteamento Jardim Olímpico III, Bairro Jardim Tropical, nesta Cidade, com os seguintes limites e metragens: Frente com a Avenida Céu Azul, medindo 12,00 metros; Fundos com o lote n° 557, medindo 12,00 metros; lado Direito com o lote n° 204, medindo 30,00 metros e lado Esquerdo com o lote n° 180, medindo 30,00 metros, ou seja, a área de 360,00m². Proprietária: SILVA FECUNDA SILVOPASTORIL LTDA., com sede nesta Cidade, CNPJ/MF n° 02.998.798/0001-38. Registro anterior: Matrícula n° 23816 e R-7, do livro n° 2/Registro Geral, desta Serventia. Dou fé. Boa Vista-RR, 05 de setembro de 2008.

Antonia Mª dos Santos Pereira
Escrevente Substituta

AV-1-37723. ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL. De acordo com petição de 26 de agosto de 2008, acompanhada de fotocópia autenticada da 10ª Alteração Contratual da Sociedade Limitada, sob a Denominação Social datada de 15 de agosto de 2008, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Roraima, sob o n° 444520, em 19.08.2008, documentos esses que ficam aqui arquivados, a proprietária do imóvel objeto desta Matrícula, SILVA FECUNDA SILVOPASTORIL LTDA., já qualificada, teve a sua denominação social alterada para SILVA FECUNDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Cidade, CNPJ n° 02.998.798/0001-38, conforme consta dos referidos documentos. Dou fé. Boa Vista-RR, 05 de setembro de 2008.

Antonia Mª dos Santos Pereira
Escrevente Substituta

R-2-37723. COMPRA E VENDA. Transmitente: SILVA FECUNDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Cidade, CNPJ n° 02.998.798/0001-38. Adquirente: ESMERALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Cidade, CNPJ n° 05.334.513/0001-52. Título: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 13 de novembro de 2008, às fls. 184/187 e verso, do livro n° 389, do 1º Ofício de Notas local. Valor: R\$1.512.000,00, **nele incluído outros imóveis.** Consta do título que foi pago o imposto de transmissão sobre bens imóveis - ITBI, e apresentadas as Certidões Negativa de Débitos Municipais, de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n° 077402008-27001010, de 07.11.08, Conjunta Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, de 16.10.08. Dou fé. Boa Vista-RR, 18 de dezembro de 2008.

Siney Garcia
Siney A. Garcia de Menezes
Escrevente Substituta

R-3-37723. COMPRA E VENDA. Transmitente: ESMERALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada no R-2-37723 acima. Adquirente: CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Cidade, CNPJ n° 10.761.037/0001-96. Título: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 30 de novembro de 2009, às fls. 132/135 e verso, do livro n° 407, do 1º Ofício de Notas local. Valor: R\$1.848.659,72, **nele incluído outros imóveis.** Consta do título que as partes, de comum acordo, dispensaram a apresentação das Certidões Negativa de Débitos Municipais e de feitos ajuizados, responsabilizando-se civil e criminalmente. Consta também que foi pago o imposto de transmissão sobre bens imóveis-ITBI apresentadas as Certidões

VERSO FICHA Nº 001

MATRÍCULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p>Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 109322009-27001010, de 23.11.2009, Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, de 28.08.2009. Dou fé. Boa Vista-RR, 26 de janeiro de 2010.</p> <p style="text-align: right;"><i>Antônia M^ª dos Santos Perreira</i> Escrevente Substituta</p> <p>R-4-37723. COMPRA E VENDA. <u>Transmitente:</u> CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada no R-3-37723 retro. <u>Adquirente:</u> EVANDRO GIANLUPPI, brasileiro, solteiro, técnico agrícola, residente e domiciliado nesta Cidade, CI nº 1049379462-SSP/RS e CPF nº 908.080.100-34. <u>Título:</u> Instrumento Particular datado de 09 de maio de 2011, elaborado de acordo com a Lei nº 9.514/97, do qual fica uma via aqui arquivada. Valor: R\$23.436,00. Consta do título que as partes, de comum acordo, dispensaram a apresentação das Certidões Negativa de Débitos Municipais e de feitos ajuizados, responsabilizando-se civil e criminalmente. Ficam aqui arquivadas a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros do Ministério da Fazenda nº 065602011-27001010, válida até 02.11.2011, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, válida até 16.08.2011, expedidas pelo sistema eletrônico, e a guia relativa ao pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis-ITBI. Dou fé. Boa Vista-RR, 29 de julho de 2011.</p> <p style="text-align: right;"><i>Siney A. Garcia de Menezes</i> Escrevente Substituta</p>	
<p>R-5-37723. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. <u>Devedor</u> <u>Fiduciante:</u> EVANDRO GIANLUPPI, qualificado no R-4-37723 acima. <u>Credora Fiduciária:</u> CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada no R-3-37723 retro. <u>Título:</u> Instrumento Particular datado de 09 de maio de 2011, elaborado de acordo com a Lei nº 9.514/97, do qual fica uma via aqui arquivada. Valor da dívida: R\$22.432,52, pagáveis em 60 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$499,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 10 de junho de 2011, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, reajustadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M). Na falta de pagamento de qualquer parcela do saldo da dívida, será devido multa de 2% sobre os valores em atraso, inclusive os encargos, reajustados "pro rata die", até a liquidação. Em garantia do pagamento das parcelas do saldo devedor, o Devedor Fiduciante alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta Matrícula à Credora Fiduciária, transmitindo a propriedade resolúvel, tornando o Devedor Fiduciante possuidor da posse direta e a Credora Fiduciária da posse indireta do referido imóvel, vigorando a garantia pelo prazo necessário ao pagamento integral da dívida. São motivos de vencimento antecipado da dívida entre outras hipóteses, o atraso de 02 prestações ou de dois meses do pagamento de qualquer obrigação contratual, na forma do título. Correrão por conta do Devedor Fiduciante os prêmios de seguro e serão cobrados juntamente com o valor da parcela. O Devedor Fiduciante somente poderá transmitir os direitos de que se tornou titular sobre o imóvel, com a anuência expressa da Credora Fiduciária, tudo mediante as cláusulas e condições do título. Consta do título que o devedor fiduciante declarou não viver em união estável, responsabilizando-se civil e criminalmente. Dou fé. Boa Vista-RR, 29 de julho de 2011.</p> <p style="text-align: right;"><i>Siney A. Garcia de Menezes</i> Escrevente Substituta</p>	<p>Vide Cancelamento na AV-8.</p>

JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA

COMARCA DE BOA VISTA - RR
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Netli F. Albermarz
OFICIAL

MATRÍCULA	FICHA
37.723	02

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

ANOTAÇÕES

AV-6-37723. INDISPONIBILIDADE. De acordo com Ofício/SEPOD/Civ n° 017, de 16 de janeiro de 2014, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Federal da Seção Judiciária de Roraima, extraído dos Autos do Processo n° 6958-90.2013.4.01.4200, movido pela UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL) em face de Walter Vogel e outros (110), documento esse que fica aqui arquivado, o imóvel objeto desta Matrícula, juntamente com outros, tornou-se indisponível, conforme decisão de 15 de janeiro de 2014, do MM. Juiz Federal Substituto da referida Vara Federal, Dr. Bruno Anderson Santos da Silva. Dou fe. Boa Vista-RR, 23 de janeiro de 2014.

Alessandra França
Alessandra França
Escrevente Substituta

AV-7-37723. LIBERAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. De acordo com Ofício/Sexec n° 215, datado de 01 de outubro de 2014, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Federal da Seção Judiciária de Roraima, extraído dos autos do processo de Ação Cautelar Fiscal n° 6958-90.2013.4.01.4200, movido pela UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL) em face de Walter Vogel e outros (110), documento esse que fica aqui arquivado, o imóvel objeto desta Matrícula fica liberado, para todos os fins e efeitos de direito, da indisponibilidade objeto da AV-6-37723, relativa a um débito fiscal no valor de R\$117.683.933,41, nele incluído outros imóveis, conforme decisão de 29 de setembro de 2014, da MMª Juíza Federal, Drª Clara da Motá Santos Pimenta Alves, da referida Vara Federal. Dou fe. Boa Vista-RR, 14 de outubro de 2014.

Alessandra França
Alessandra França
Escrevente Substituta

AV-8-37723. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. De acordo com petição de 12 de julho de 2017, acompanhada de fotocópia autenticada do Termo de Quitação, datado de 04 de julho de 2016, documentos esses que ficam arquivados nesta Serventia, a Alienação Fiduciária objeto do R-5-37723 retro, fica cancelada para todos os fins e efeitos de direito, em virtude da liquidação total do débito. Dou fe. Boa Vista-RR, 31 de julho de 2017.

Ronnyê André de Oliveira Martins
Ronnyê André de Oliveira Martins
Escrevente Substituto

AV-9-37723. CASAMENTO. De acordo com petição de 06 de outubro de 2017, acompanhada de fotocópia autenticada da Certidão de Casamento expedida em 28 de setembro de 2013, extraída da Matrícula n° 096511.01.55.2013.2.00036.230.0010730-29, pelo 2º Ofício de Notas local, documentos esses que ficam aqui arquivados, EVANDRO GIANLUPPI, proprietário do imóvel retro matriculado, teve seu estado civil alterado de solteiro para casado, em virtude do seu matrimônio celebrado em 28.09.2013, com LEIDIANE LOPES FERREIRA GIANLUPPI, que anteriormente assinava, LEIDIANE LOPES FERREIRA, sob o regime da parcial de

FICHA 02
37.723
MATRÍCULA N°
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

VERSO FICHA Nº 02

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p>bens, conforme consta dos referidos documentos. Dou fé. Boa Vista-RR, 10 de outubro de 2017.</p> <p style="text-align: center;"><i>Annabelly Monteiro Pena</i> Annabelly Monteiro Pena Escrivente Substituta</p> <p><u>R-10-37723</u>. COMPRA E VENDA. <u>Transmitentes</u>: EVANDRO GIANLUPPI, brasileiro, administrador, CI nº 1049379462-SSP/RS e CPF nº 908.080.100-34, e sua mulher, LEIDIANE LOPES FERREIRA GIANLUPPI, brasileira, administradora, CI nº 188677-SSP/RR e CPF nº 802.696.052-15, residentes e domiciliados nesta Cidade. <u>Adquirente</u>: RAFAEL FURTADO MELO, brasileiro, solteiro, motorista, residente e domiciliado nesta Cidade, CNH nº 04729253462-DETRAN/RR e CPF nº 918.720.222-00. <u>Título</u>: Instrumento Particular com força de Escritura Pública, datado de 21 de setembro de 2017, do qual fica uma via aqui arquivada, protocolo nº 178610 de 04.10.2017. Valor: R\$55.000,00. Consta do título que as partes, de comum acordo, dispensaram a apresentação das certidões fiscais, de feitos ajuizados e Negativa de Débitos Trabalhistas. Fica aqui arquivada a guia relativa ao pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis-ITBI. Certifico que foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com resultado negativo, conforme Código Hash: 6d77.86ff.950d.1ab5.53c1.6a87.5528.44a1-a417.0cda e 5d5f.2ddc.4210.7eb9.0766.b5cb.b159.09f4.5ba2. 2190. Dou fé. Boa Vista-RR, 10 de outubro de 2017.</p>	
<p style="text-align: center;"><i>Annabelly Monteiro Pena</i> Annabelly Monteiro Pena Escrivente Substituta</p> <p><u>AV-11-37723</u>. INTERVENIÊNCIA DO AGENTE FINANCEIRO. De conformidade com o Instrumento Particular de 21 de setembro de 2017, registrado sob o R-10-37723 retro, compareceu no referido instrumento, na qualidade de Agente Financeiro, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF e agência nesta Cidade, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pela qual foram liberadas as quantias de R\$21.090,00, na forma de desconto, e referente a recursos concedidos pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, e R\$3.557,27, de recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS do Adquirente, para pagamento de parte do preço da compra e venda. Dou fé. Boa Vista-RR, 10 de outubro de 2017.</p>	
<p style="text-align: center;"><i>Annabelly Monteiro Pena</i> Annabelly Monteiro Pena Escrivente Substituta</p> <p><u>R-12-37723</u>. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. <u>Devedor Fiduciante</u>: RAFAEL FURTADO MELO, qualificado no R-10-37723 retro. <u>Credora Fiduciária</u>: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, e agência nesta Cidade, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. <u>Título</u>: Instrumento Particular com força de Escritura Pública datado de 21 de setembro de 2017, do qual fica uma via arquivada nesta Serventia. Valor do débito: R\$88.350,00, pagável em 360 prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$491,37, já incluído os juros à taxa nominal de 5,0000% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano, recalculadas na forma do título, vencendo-se a primeira em 21 de outubro de 2017. Valor da Garantia Fiduciária: R\$113.000,00, sendo a prestação composta de</p>	

JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA

COMARCA DE BOA VISTA - RR
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA FICHA
Neri de Faria Albernaz 37.723 03
OFICIAL

FICHA 03
37.723

MATRÍCULA N°

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES ANOTAÇÕES

Amortização, Juros, Prêmios de Seguros de R\$17,09 e Taxa de Administração, calculada pelo Sistema de Amortização Tabela Price-TP, sujeitando-se o saldo devedor à atualização mensal na forma da cláusula nona do título. Ocorrendo impontualidade o valor da obrigação em atraso será atualizado monetariamente aplicando-se o índice de atualização do saldo devedor do financiamento *proporcional e diariamente*, da data de vencimento, inclusive, até a do pagamento, exclusive, incidindo sobre o valor apurado juros moratórios de 0,033% por dia de atraso e moratória de 2%. O Devedor Fiduciante alienou à Credora Fiduciária, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta Matrícula, em garantia da dívida, que vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado, abrangendo também a garantia as benfeitorias que forem acrescidas. São motivos de vencimento antecipado da dívida entre outras hipóteses, o atraso a partir de 30 (trinta) dias no pagamento das obrigações ou falta de pagamento de quaisquer tributos incidentes sobre o imóvel. O Devedor Fiduciante poderá transmitir os seus direitos e obrigações de que seja titular, e a Credora Fiduciária também poderá ceder o seu crédito no todo ou em parte, podendo proceder a securitização de seu crédito imobiliário, e ceder a uma companhia securitizadora, que poderá emitir Certificado de Recebíveis Imobiliários-CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados, tudo mediante as cláusulas e condições do título. Consta do título que o devedor fiduciante declarou não viver em união estável. Dou fé. Boa Vista-RR, 10 de outubro de 2017.

Annabelly Monteiro Pena
Annabelly Monteiro Pena
Escrevente Substituta

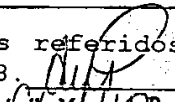
AV-13-37723. CONSTRUÇÃO. De acordo com petição de 15 de março de 2018, acompanhada de fotocópia autenticada de "Habite-se" n° 00111/2018, expedido pela Prefeitura Municipal de Boa Vista-RR, em 13 de março de 2018, documentos esses que ficam arquivados nesta Serventia, pelo devedor fiduciante, RAFAEL FURTADO MELO, já qualificado, foi construída sobre o imóvel objeto desta Matrícula, uma edificação residencial unifamiliar, térrea em alvenaria, composta de: 02 quartos, sala e cozinha estilo americano, área de serviço e banheiro social, com a área total construída de 41,67m², no valor estimativo de R\$58.000,00. Dou fé. Boa Vista-RR, 20 de março de 2018.

Annabelly Monteiro Pena
Annabelly Monteiro Pena
Escrevente Substituta

Selo Eletrônico de Fiscalização do Tribunal de Justiça do Estado de Roraima n° AVECANA096552Q5WAB81VA4EU1F82, emitido em 21 de março de 2018. Consulte a autenticidade em: <https://cidadao.portalselorr.com.br>.

AV-14-37723. NUMERAÇÃO PREDIAL. De acordo com petição de 15 de março de 2018, acompanhada de fotocópia autenticada de "Habite-se" n° 00111/2018, expedido pela Prefeitura Municipal de Boa Vista-RR, em 13 de março de 2018, documentos esses que ficam arquivados nesta Serventia, a edificação residencial objeto da AV-13 acima, recebeu o n° 501, da Avenida Ceu Azul, Bairro Jardim Tropical, nesta Cidade, estabelecido pela Secretaria

VERSO FICHA N° 03

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p>Municipal de Obras e Urbanismo, conforme consta dos referidos documentos. Dou fé. Boa Vista-RR, 20 de março de 2018.</p> <p style="text-align: right;"> Annabelly Monteiro Pena Escrevente Substituta</p> <p>Selo Eletrônico de Fiscalização do Tribunal de Justiça do Estado de Roraima n° REASVD096552R2Y9GFJGBHBVHB11, emitido em 21 de março de 2018. Consulte a autenticidade em: https://cidadao.portalselorr.com.br.</p>	



JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA

COMARCA DE BOA VISTA – RR
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

MATRICULA

37.723

CERTIDAO Nº 189.098

MATRICULA – REGISTRO E AVERBAÇÕES	Anotações
<p><u>Matricula nº 37723</u></p> <p>Imóvel: Lote de terras urbano n 198, da quadra n 908, zona 12, loteamento Cinturao Verde –Bairro Cinturão Verde, nesta cidade de boa vista – RR, com os seguintes limites e metragens: Frente com Rua Santa Luzia, medindo 15,00 metros, fundos com o lote n 652, medindo 15,00 metros, lado direito com o lote n 197, medindo 40,00 metros, e lado esquerdo com o lote 196, medindo 40,00 metros, ou seja, área total de 600,00 m². Proprietaria SILVA FECUNDA PASTORIL LTDA., com sede nesta cidade CNPJ/MF nº 02.998.798/0001-38. Registro anterior: matricula nº 23816 e R7, do livro nº 2/ Registro Geral, desta serventia. Dou fe. Boa Vista – RR, 05 de setembro de 2006. <i>Alessandra França</i> Escrevente Substituta</p> <p><u>AV-1-37723</u>. Alteração de denominação social. De acordo com peticão de 26 de agosto de 2006, acompanhada da fotocopia autenticada da 10ª alteração contratual da sociedade limitada, sob a denominação social datada de 15 de agosto de 2006, devidamente arquivada na junta comercial do estado de Roraima, sob o nº 444530, 16.08.2006, documentos esses que ficam aqui , arquivados, a proprietária do imóvel objeto desta matricula, SILVA FECUNDA PASTORIL LTDA, já qualificada, teve a sua denominação social alterada para SILVA FECUNDA EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta cidade CNPJ nº 02.998.798/0001-38, conforme consta dos referidos documentos. Dou fe. Boa Vista – RR, 05 de setembro de 2006. <i>Alessandra França</i> Escrevente Substituta</p> <p><u>R-2-37223</u>. COMPRA E VENDA. Trasnmitente: SILVA FECUNDA PASTORIL LTDA com sede nesta cidade CNPJ/MF nº 02.998.798/0001-38. Adquirinte: FECUNDA EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta cidade CNPJ nº 02.998.798/0001-38. Titulo: Escritura Pública de compra e venda lavrada em de 13 de novembro de 2006, as fls. 184/187 e verso do livro n 167, do Primeiro ofício de notas local. Valor R\$512.000.00, nele incluído outros imóveis. Consta do titulo que foi pago o imposto de transmissão sobre bens e imóveis ITBI, e apresentados as certidões negativas de débitos municipais , de débitos relativos a contribuições previdenciárias e as de terceiros nº 0774022006-27001010, de 07.11.2006, conjunta e positiva com efeito negativa de débitos relativos aos tributos federais e a divida ativa da Uniao, de 16.11.2006 do Fe. Boa Vista – RR, 18 de dezembro de 2006. <i>Alessandra França</i> Escrevente Substituta</p> <p><u>R-3-37223</u>. COMPRA E VENDA. Trasnmitente: SILVA FECUNDA PASTORIL LTDA com sede nesta cidade CNPJ/MF nº 02.998.798/0001-38. Adquirinte: CIDADE EMREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta cidade CNPJ nº 10.761.037/0001-96. Titulo: Escritura Pública de compra e venda lavrada em de 30 de</p>	Vide Alteração na AV-1

novembro de 2009, as fls. 132/135 e verso do livro nº 407, do Primeiro ofício de notas local. Valor R\$812.000.00, **nele incluído outros imóveis**. Consta do título que foi pago o imposto de transmissão sobre bens e imóveis ITBI, e apresentados as certidões negativas de débitos municipais, de débitos relativos a contribuições previdenciárias e as de terceiros nº109322009-2008-2001010, de 30.11.2009, conjunta e positiva com efeito negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, de 16.11.2006 do Fe. Boa Vista – RR, 26 de janeiro de 2010 _____

Antonia M^a dos Santos Pereira

Escrevente Substituta

R-4-37223. COMPRA E VENDA. Transmitente: CIDADE EMREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta cidade CNPJ n 10.761.037/0001-96. Adquirinte: ANGEL ANTONIO FERNADEZ MAGUINA, peruano, professor, CI nºV32022-2, CIMCRE/CGMAF e CPF nº509.975.992-00 residente e domiciliado na cidade de Manaus. Título: Escritura Pública de compra e venda lavrada em de 05 de março de 2010, as fls. 155/156 e verso do livro n 289, do Primeiro ofício de notas local. Valor R\$52.000.00, nele incluído o Imóvel. Consta do título que foi pago o imposto de transmissão sobre bens e imóveis ITBI, e apresentados as certidões negativas de débitos municipais, de débitos relativos a contribuições previdenciárias e as de terceiros nº 109322000-27001010, de 04.04.2010, conjunta e positiva com efeito negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, de 04.04.2010 do Fe. Boa Vista – RR, 08 de maio de 2010 _____

Antonia M^a dos Santos Pereira

Escrevente Substituta

R-5-37223. COMPRA E VENDA. Transmitente: CIDADE EMREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta cidade CNPJ n 10.761.037/0001-96. Adquirente: ANGEL ANTONIO FERNADEZ MAGUINA, peruano, professor, CI nºV32022-2, CIMCRE/CGMAF e CPF nº509.975.992-00 residente e domiciliado na cidade de Manaus. Título: Escritura Pública de compra e venda lavrada em de 05 de março de 2010, as fls. 155/156 e verso do livro n 289, do Primeiro ofício de notas local. Valor R\$52.000.00, nele incluído o Imóvel. Consta do título que foi pago o imposto de transmissão sobre bens e imóveis ITBI, e apresentados as certidões negativas de débitos municipais, de débitos relativos a contribuições previdenciárias e as de terceiros nº 109322000-27001010, de 04.04.2010, conjunta e positiva com efeito negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, de 04.04.2010 do Fe. Boa Vista – RR, 08 de maio de 2010 _____

Antonia M^a dos Santos Pereira

Escrevente Substituta

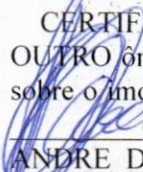
R-6-37223. COMPRA E VENDA. Transmitente: ANGEL ANTONIO FERNADEZ MAGUINA, peruano, professor, CI nºV32022-2, CIMCRE/CGMAF e CPF nº509.975.992-00 residente e domiciliado na cidade de Manaus. Adquirente: ERNALDO DE SOUSASOARES, brasileiro, motorista, CNH nº 00439986454 DETRAN/RR e CPF nº994.420.192-87, residente e domiciliado nesta cidade. Título: Escritura Pública de compra e venda lavrada em de 15 de julho de 2015, as fls. 548/549 e verso do livro n 340, do Primeiro ofício de notas local. Valor R\$72.000.00, nele incluído o Imóvel. Consta do título que foi pago o imposto de transmissão sobre bens e imóveis ITBI, e apresentados as certidões negativas de débitos municipais, de débitos relativos a contribuições previdenciárias e as de terceiros nº a5b8.0b52.cbc5.951a.a625.cf46.8d13 e 1s2b.8e8e.c51f.cd1q, de 12.08.2015, conjunta e positiva com efeito negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, de 04.04.2010 do Fe. Boa Vista – RR, 18 de agosto de 2015 _____

Antonia M^a dos Santos Pereira

Escrevente Substituta

R-7-37223. COMPRA E VENDA. Transmitente: ERNALDO DE SOUSASOARES, brasileiro, motorista, CNH nº 00439986454 DETRAN/RR e CPF nº994.420.192-87, residente e domiciliado nesta cidade. Adquirente: JOAO FERREIRA DA COSTA NETO Policial Militar, CPF nº074.644.102-97 sua esposa MARIA RODRIGUES BEZERRA dona de casa, CPF nº 149.767.062-49 brasileiros, casados em comunhão parcial de bens, residente e domiciliados nesta cidade. Título: Escritura Pública de compra e venda lavrada

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOA VISTA RR
CERTIDÃO**

CERTIFICO, não constar dos livros de registros desta Serventia, até as 15:44h. de hoje, qualquer OUTRO ônus, hipoteca ou registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 37223. Dou Fe. Boa Vista – RR, 27 de janeiro de 2022, Eu  (WILLIAM SOARES DA SILVA), auxiliar, a digitei e conferi, e Eu, RONNYE ANDRE DE OLIVEIRA MARTIN, escrevente Substituto, a fiz digitar, conferi e subscrevo e assino. (Certidão Extraída pelo processo reprográfico de conformidade com o parágrafo 1º do Artigo 19, da lei nº 6015 de 31.12.73). A presente Certidão é parte complementar e inseparável da referida matrícula, objeto do controle nº 172342.


NERLI DE FÁRIA ALBERNAZ
Oficial

RONNYE ANDRÉ DE OLIVEIRA MARTINS
Escrevente Substituto

VALIDADE: 360 (TREZENTOS E SESENTA) DIAS

EMOLUMENTOS: R\$15,74

FUNDEJURR: R\$16,77,

FISCALIZAÇÃO: R\$0,79

FECON: R\$0,79,

ISS: R\$0,79,

TOTAL: R\$ 19,68.

QUAL QUER EMENDA OU RASURA INVALIDA ESTA CERTIDÃO.



DECISÃO CGJ 2781357

Processo ADMINISTRATIVO n. 0008019-30.2026.8.23.8000

Assunto: Comunicado de suposta fraude

Trata-se de procedimento administrativo instaurado a partir de comunicação oficial submetida pelo Oficial de Registro Substituto do 1.º Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista/RR, Sr. Alcemir de Oliveira Filho, noticiando a identificação de graves indícios de fraude documental e falsidade material relacionados a uma certidão de inteiro teor da matrícula n. 37.723 (2746273, 2746292, 2757112, 2760550, 2775924 e 2775938).

Consta do expediente que no dia 9 de abril de 2026, o senhor João Pereira da Costa Neto compareceu à referida serventia imobiliária portando o aludido documento, com a finalidade exclusiva de certificar a sua autenticidade junto aos prepostos da serventia. A equipe de atendimento realizou triagem preliminar e detectou de imediato diversas inconsistências formais e estruturais no papel apresentado, encaminhando o caso ao Oficial Substituto para análise técnica pormenorizada, ocasião em que restaram evidenciados robustos indícios de falsidade material do fólio registral. O registrador detalhou que o documento apresenta divergência absoluta de conteúdo em relação ao assento imobiliário original arquivado no fólio real, incompatibilidade gráfica com os padrões institucionais da comarca, adulteração de carimbos e falsificação da assinatura do escrevente William Soares da Silva.

Constatou-se ainda uma contradição cronológica insuperável, consistente na inserção de uma assinatura datada de 27 de janeiro de 2022 em nome do antigo delegatário interino Nerli Faria Albernaz, o qual faleceu comprovadamente no mês de março de 2021. Diante da gravidade dos fatos e do risco iminente à segurança jurídica e à fé pública, o Oficial Substituto barrou a utilização do documento e formalizou a presente comunicação perante este órgão corregedor para a adoção das providências cabíveis.

É o relatório. Passo a decidir.

A atividade notarial e registral é norteadada pelos princípios da segurança jurídica, da eficácia e da estrita legalidade, cabendo ao Poder Judiciário, por meio de sua Corregedoria-Geral de Justiça, zelar pela regularidade e pela confiabilidade dos atos praticados pelas serventias extrajudiciais, conforme estabelecem as diretrizes da [Lei n. 8.935/94](#) e do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, instituído pelo [Provimento n. 149/2023](#) do Conselho Nacional de Justiça. No caso em apreço, a atuação do Oficial de Registro Substituto revelou-se pautada pela prudência e pelo cumprimento rigoroso dos deveres funcionais ao identificar e reter as cópias da certidão com fortes indícios de adulteração, impedindo que o documento espúrio produzisse efeitos no tráfico imobiliário local e causasse prejuízos patrimoniais a terceiros de boa-fé.

A apuração técnica elaborada pela serventia individualizou elementos objetivos e consistentes de falsidade material e ideológica perpetrados fora do ambiente cartorário por agentes desconhecidos, restando patente que o documento simulou chancelas oficiais e utilizou indevidamente o nome de autoridades registras já falecidas, podendo, em tese, caracterizar o delito de falsificação de documento público tipificado na legislação penal pátria. Como a autoria da fraude e a eventual tentativa de estelionato ocorreram de forma externa e envolvem particulares, a esfera administrativa de fiscalização desta Corregedoria-Geral de Justiça não detém competência constitucional ou legal para promover atos de investigação penal ou de instrução probatória criminal. A providência institucional adequada, diante da notícia de possível infração penal, consiste no compartilhamento imediato do acervo documental com os órgãos de persecução do Estado para que promovam a cabível apuração no âmbito policial e judicial.

Ademais, considerando o avanço tecnológico e a possibilidade de circulação de certidões fraudulentas em âmbito interestadual para a lavratura de escrituras públicas ou a obtenção de

financiamentos fraudulentos, faz-se imperiosa a difusão do alerta para as Corregedorias-Gerais de Justiça de todos os demais Tribunais de Justiça do país, garantindo o resguardo da fé pública registral em todo o território nacional, em harmonia com o Código de Normas Extrajudiciais deste Estado contido no [Provimento n. 1, de 2 de fevereiro de 2017](#).

Diante do exposto, ACOLHO a comunicação formulada pelo Oficial de Registro Substituto do 1.º Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista/RR, para reconhecer a regularidade e a diligência da conduta adotada pela serventia na identificação da tentativa de fraude, e DETERMINO, com fundamento no [art. 40 do Código de Processo Penal](#), o imediato encaminhamento de cópia integral deste processo administrativo ao Ministério Público do Estado de Roraima (MPRR), para a adoção das providências cabíveis na esfera criminal, visando à apuração do crime de falsificação de documento público ([art. 297 do Código Penal](#)) e outros eventualmente correlatos.

DETERMINO, ainda, à Secretaria desta Corregedoria-Geral de Justiça que expeça comunicação oficial a todas as Serventias Extrajudiciais do Estado de Roraima e às Corregedorias-Gerais de Justiça dos demais Estados e do Distrito Federal, anexando os dados técnicos da fraude, para alertar sobre a circulação da certidão fraudulenta da matrícula n. 37.723 do 1.º Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista/RR e resguardar a segurança jurídica dos atos notariais e registrais em âmbito nacional.

Cumpra-se.

Des. Erick Linhares
Corregedor-Geral de Justiça
(Assinado eletronicamente no SEI)



Documento assinado eletronicamente por **ERICK CAVALCANTI LINHARES LIMA**, **Corregedor(a)**, em 29/05/2026, às 10:03, conforme art. 1º, III, *b*, da Lei Federal 11.419, de 19 dezembro de 2006. Portaria TJRR/PR n. 1650, de 30 de junho de 2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjrr.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2781357** e o código CRC **DF43F951**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA
Palácio da Justiça. Praça do Centro Cívico, n.º 296 - Bairro
Centro, Boa Vista, RR.
Telefone/WhatsApp: [\(95\) 3198-4143](tel:(95)3198-4143), E-mail:
corregedoria@tjrr.jus.br
Site: <https://corregedoria.tjrr.jus.br>





NOTIFICAÇÃO

Assunto: Intimação

Nos termos da r. Decisão/Despacho nº 2781357, DE ORDEM do Corregedor Geral de Justiça -, INTIMO as Serventias Extrajudiciais do Estado de Roraima, para conhecimento e cumprimento.

Assim, NESTA DATA, encaminho o presente SEI.



Documento assinado eletronicamente por **HUDSON LUIS VIANA BEZERRA, Escrivão - Em Extinção**, em 29/05/2026, às 11:36, conforme art. 1º, III, *b*, da Lei Federal 11.419, de 19 dezembro de 2006. Portaria TJRR/PR n. 1650, de 30 de junho de 2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjrr.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2795254** e o código CRC **EA49BE3A**.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RORAIMA - SECRETARIA DA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA. Avenida Cap. Ene Garcez, nº 1696 - Bairro São Francisco - CEP 69305-135 - Boa Vista - RR. Telefone: , email: Sede Administrativa - Ed. Luiz Rosalvo Indrusiak Fin. - <http://www.tjrr.jus.br>.



"Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros"



Ofício-Circular 116/2026-CGJ/CGJ-SEC

Boa Vista, 29 de maio de 2026.

Excelentíssimos Senhores Desembargadores

Corregedores-Gerais dos Tribunais de Justiça Estaduais e do Distrito Federal

Assunto: Comunicado de fraude (SEI TJRR nº 0008019-30.2026.8.23.8000)

Senhores Corregedores,

Cumprimentando-os, encaminho cópia do procedimento nº 0008019-30.2026.8.23.8000 em epígrafe, onde foi apurada a falsificação de documento público apurada no Primeiro Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista/RR, a fim de resguardar a segurança jurídica dos atos notariais e registrais em âmbito nacional.

Respeitosamente,

Des. Erick Linhares
Corregedor-Geral de Justiça
(Assinado eletronicamente no SEI)



Documento assinado eletronicamente por **ERICK CAVALCANTI LINHARES LIMA, CORREGEDOR**, em 29/05/2026, às 11:51, conforme art. 1º, III, *b*, da Lei Federal 11.419, de 19 dezembro de 2006. Portaria TJRR/PR n. 1650, de 30 de junho de 2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjrr.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2795278** e o código CRC **31529097**.