



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

ATO ORDINATÓRIO

Extrajudicial/Comunicação de interesse geral n. 0048657-31.2023.8.24.0710

Unidade: Núcleo IV - Extrajudicial

Assunto: Falsificação de documentos/selo - comunicação

A titular do 1º Registro de Imóveis de Joinville, Comarca de Joinville, comunicou por meio da petição 7625621, sobre suposta falsificação de relatório de documentos, “emitido” pelo 1º Registro de Imóveis de Joinville, num protocolo envolvendo contrato particular da Caixa Econômica Federal.

Informou que: "em contato com o gerente da agência envolvida (3322 - Francisco Derosso, PR), que “assinou” o contrato como representante da Caixa, Sr. Tiago de Oliveira Silva. O mesmo, após analisar o contrato protocolado, respondeu que não reconhecia a assinatura e a autenticidade do contrato; em contato com o gerente-geral da agência, Dr. André Luiz Martins, descobrimos que o contrato protocolado pelo SAEC – Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado não havia sido emitido pela agência, sendo falsa a assinatura do representante da instituição financeira; que após pesquisas retroativas realizadas pelo 1º Registro de Imóveis de Joinville e pela Caixa Econômica Federal, foram descobertos seis contratos particulares, registrados nos últimos meses, cuja assinatura do representante da Caixa foi falsificada e que todos os contratos têm em comum a mesma agência (3322) e a mesma correspondente bancária, Sra. Jaqueline Pereira de França.."

Nos termos do artigo 54 do Regimento Interno da Corregedoria-Geral da Justiça, bem como da Ordem de Serviço n. 4 (SEI 0014940-62.2022.8.24.0710), que delega atribuições de atos ordinatórios aos servidores do Núcleo IV (Extrajudicial), encaminho os autos à Divisão Administrativa para que se dê conhecimento do fato ocorrido às Corregedorias dos demais Estados da Federação, para cumprimento do artigo 132 do Novo Código de Normas desta Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial.

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

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

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

Cumprida a determinação, o processo poderá ser encerrado.



Documento assinado eletronicamente por **Fabiola Regina Ames, Coordenadora de Núcleo**, em 14/12/2023, às 19:10, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **7794266** e o código CRC **E0057D43**.



Bianca Castellar de Faria - Titular
Rua XV de Novembro, 817, Centro, Joinville – SC
Fone: (47) 3026-5147 – www.1rijoinville.com.br

EXCELENTÍSSIMO CORREGEDOR DO FORO EXTRAJUDICIAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA, DR. RUBENS SCHULZ.

BIANCA CASTELLAR DE FARIA, brasileira, registradora de imóveis do **1º Registro de Imóveis de Joinville**, vem, perante Vossa Excelência, noticiar indício de crime de falsificação de documento público e indício de prática de estelionato, envolvendo contratos particulares com força de escritura pública, conforme segue:

Excelência, no dia 21/09/23, tomamos conhecimento, pela Usuária, Sra. Milene Languinotti Ribeiro, de falsificação de relatório de documentos, “emitido” pelo 1º Registro de Imóveis de Joinville, num protocolo envolvendo contrato particular da Caixa Econômica Federal.

Entramos em contato com o gerente da agência envolvida (3322 - Francisco Derosso, PR), que “assinou” o contrato como representante da Caixa, Sr. Tiago de Oliveira Silva. O mesmo, após analisar o contrato protocolado, respondeu que não reconhecia a assinatura e a autenticidade do contrato.

Em contato com o gerente-geral da agência, Dr. André Luiz Martins, descobrimos que o contrato protocolado pelo SAEC – Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado não havia sido emitido pela agência, sendo falsa a assinatura do representante da instituição financeira.

Agendamos reunião com a Superintendência de Santa Catarina, Dr. Eduardo Jacobi, e do Paraná, Dr. Ronato Tranjan, a fim de expor o ocorrido e investigar a dimensão do problema.

Após pesquisas retroativas realizadas pelo 1º Registro de Imóveis de Joinville e pela Caixa Econômica Federal, foram descobertos seis contratos particulares, registrados nos últimos meses, cuja assinatura do representante da Caixa foi falsificada, quais sejam:



Bianca Castellar de Faria - Titular
Rua XV de Novembro, 817, Centro, Joinville – SC
Fone: (47) 3026-5147 – www.1rijoinville.com.br

Ofício 06/2023 / Ag. 3322 – Francisco Derosso

Curitiba, 29 de setembro de 2023

À Sua Senhoria o(a) Senhor(a)

Oficial cartorário

1 ° Registro de Imóveis de Joinville

R. Orestes Guimarães, 538 - 1º andar - América,
Joinville - SC, CEP 89204-060

Assunto: *Contratos com indício de fraude na assinatura da Caixa Econômica Federal*

Prezado Senhor(a) Oficial (a),

1 - A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, por seu representante legal, respeitosamente apresenta pedido de providência face a identificação de contratos cuja assinatura do representante CAIXA não foi reconhecida como autêntica pelo emissor.

2 – Até o momento foram identificados os seguintes contratos no âmbito deste Registro de Imóveis:

Matrícula	Contrato nº	Partes (vendedor e comprador)
146.756	1.4444.2154939-7	Vendedor: Paulo Rene Machado Junior Comprador: André Francisco Cardoso
179.934	1.4444.2147841-4	Vendedor: Ronaldo Ribeiro Duarte Comprador: Jaqueline Pereira de Franca
139.175	8.4444.3032941-6	Vendedor: Sandro Avila Teixeira Comprador: Alan Santana dos Santos
175.675	1.4444.2152133-6	Vendedor: Marlene Hammes Wintrich Comprador: Carlos Samoel Leonardo
109.823	1.4444.2132431-0	Vendedor: Daniel Joaquim Vieira Comprador: Gilmar Fernandes Marques
146.236	1.4444.2083934-0	Vendedor: Marcos Brandenburg Comprador: Jeronimo Fleith de Lima



Bianca Castellar de Faria - Titular
Rua XV de Novembro, 817, Centro, Joinville – SC
Fone: (47) 3026-5147 – www.1rijoinville.com.br

Todos os contratos têm em comum a mesma agência (3322) e a mesma correspondente bancária, Sra. Jaqueline Pereira de França.

Estivemos reunidos com os adquirentes dos imóveis, com os superintendentes da Caixa e de outros bancos, com os gerentes da agência envolvida, com a correspondente bancária, com as imobiliárias. Constatou-se que muitos gerentes, hoje em dia, delegam ao correspondente bancário a coleta da assinatura das partes. A prática adotada é alarmante, podendo estar sendo replicada no estado de Santa Catarina.

Diante dos documentos apresentados e das informações coletadas, constatou-se a existência de falsificação do documento público “relatório de emolumentos”, além de falsificação de assinaturas de instrumentos particulares com força de escritura pública (contratos bancários).

Verifica-se que **não existe qualquer elemento de segurança nos contratos particulares**, a fim de garantir a segurança necessária para a transferência da propriedade imobiliária. Não há, no documento, sequer um código verificador para que se possa confirmar a autenticidade do documento ou um reconhecimento de firma para se constatar a participação das partes no negócio jurídico.

Em decorrência da gravidade dos fatos ocorridos, diante da possibilidade de existência de crime tipificado no art. 297 e art. 171 do Código Penal, os quais atentam contra a segurança dos registros públicos, e diante da possibilidade de essa prática estar sendo realizada no Estado de Santa Catarina e no Estado do Paraná, encaminha-se o presente ofício para ciência dessa Egrégia Corregedoria.

Joinville, 03 de outubro de 2023.

BIANCA CASTELLAR DE FARIA:01561064939

Assinado de forma digital por BIANCA CASTELLAR DE
FARIA:01561064939
Dados: 2023.10.16 16:45:07 -03'00'

Bianca Castellar de Faria

Titular do 1º Registro de Imóveis de Joinville