



Ofício Circular nº 20/2026-CGJUCGJ

Fortaleza, data da assinatura digital.

Aos(as) Excelentíssimos(as) Senhores Juízes(as) Corregedores(as) Permanentes do Estado do Ceará
Aos(as) Notários(as) e Registradores(as) do Estado do Ceará

Processo: 0000066-06.2026.2.00.0806

Assunto: Suposta divergência em documento público.

Excelentíssimos(as) Senhores(as),

Com os cumprimentos de estilo, venho por meio deste, COMUNICAR ao público em geral e às autoridades interessadas, especialmente aos(as) Excelentíssimos(as) Senhores Juízes(as) Corregedores(as) Permanentes e aos(as) Senhores(as) Notários(as) e Registradores(as) do Estado do Ceará, o inteiro teor do expediente ID 7096330, em anexo, advinda da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Pará, que versa sobre suposta divergência entre certidão de inteiro teor e assento original apresentado à serventia do Único Ofício de São Domingos de Capim/PA.

Atenciosamente,

Marlúcia de Araújo Bezerra
Corregedora-Geral da Justiça do Estado do Ceará



Assinado eletronicamente por: MARLUCIA DE ARAUJO BEZERRA - 23/01/2026 12:42:14
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26012312421461000000006703380>
Número do documento: 26012312421461000000006703380

Num. 7128731 - Pág. 1



- Intimação - processo 0003382-37.2025.2.00.0814, para e ciência do arquivamento,

De divjudiciaria.cgj <divjudiciaria.cgj@tjpa.jus.br>

Data Seg, 2026-01-12 10:36

Para Corregedoria Geral da Justica <coger@tjac.jus.br>; corregeria@tjal.jus.br <corregeria@tjal.jus.br>; TJAP - Corregedoria <corregeria@tjap.jus.br>; Corregedoria <corregeria@tjam.jus.br>; corregeriageral@tjba.jus.br <corregeriageral@tjba.jus.br>; TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ - CORREGEDORIA <corregeria@tjce.jus.br>; CORREGEDORIA <corregeroriadf@tjdft.jus.br>; corregeror@tjes.jus.br <corregeror@tjes.jus.br>; corregesec@tjgo.jus.br <corregesec@tjgo.jus.br>; cgjma@tjma.jus.br <cgjma@tjma.jus.br>; Corregedoria Geral da Justica <corregeria@tjmt.jus.br>; corregeria@tjms.jus.br <corregeria@tjms.jus.br>; gacor@tjmg.jus.br <gacor@tjmg.jus.br>; corregeria@tjpb.jus.br <corregeria@tjpb.jus.br>; cgj@tjpr.jus.br <cgj@tjpr.jus.br>; Corregedoria Geral - TJPE <corregeria@tjpe.jus.br>; corregeria <corregeria@tjpi.jus.br>; Gabinete da Corregedoria Geral RJ <gabchgjr@tjrj.jus.br>; corregeria@tjrn.jus.br <corregeria@tjrn.jus.br>; gabcgj@tj.rs.gov.br <gabcgj@tj.rs.gov.br>

1 anexo (15 MB)

0003382-37.2025.2.00.0814 CIÊNCIA ARQUIVAMENTO.pdf;

Exmº (ºs) Corregedores (ºs) Gerais de Justiça; e, Ilmº (º) Sr(º)s Delegatário (º)s das Serventias Extrajudiciais do Estado do Pará,

Encaminha-se, a Vossas Excelências, cópia do despacho exarado nos autos do processo eletrônico, PJE-COR nº **0003382-37.2025.2.00.0814**, para ciência e cumprimento à todas as Serventias Extrajudiciais e arquivamento

Ressalte-se: qualquer resposta deverá ser juntada diretamente aos autos do PJECOR correspondente, em cumprimento ao Provimento Conjunto nº 11/2020-CJRMB/CJCI, sendo que o acesso integral aos autos deverá ser realizado através do próprio sistema PJECOR, no endereço eletrônico corregeria.pje.jus.br.

Respeitosamente.

DIVISÃO EXTRAJUDICIAL DA CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

COMPLEXO ARQUITETÔNICO SEDE - TÉRREO PRÉDIO ANEXO

AV: ALMIRANTE BARROSO, 3089 - BAIRRO SOUZA

BELÉM-PARÁ CEP: 66.013-710

E-MAIL: divjudiciaria.cgj@tjpa.jus.br

Fones: (91) 3205-3556 / 3205-3523 / 3205-3589



12/01/2026

Número: 0003382-37.2025.2.00.0814
Classe: PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS

 Órgão julgador colegiado: **Corregedoria Geral de Justiça do Pará**

 Órgão julgador: **Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Pará**

 Última distribuição : **25/07/2025**

 Valor da causa: **R\$ 0,00**

 Assuntos: **Fiscalização - Extrajudicial**

 Segredo de justiça? **SIM**

 Justiça gratuita? **SIM**

 Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado
Aline de Paula de Araújo da Silva (REQUERENTE)		
SÃO DOMINGOS DO CAPIM - CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO DE SÃO DOMINGOS DO CAPIM - CNS 67066 - TJPA (REQUERIDO)		

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
62882 92	25/07/2025 14:53	<u>OFÍCIO N° 142/2025</u>	INFORMAÇÃO
62882 95	25/07/2025 14:53	<u>OFÍCIO N° 142-2025</u>	Documento Diverso
62884 57	25/07/2025 14:57	<u>Documento Diverso</u>	Documento Diverso
62884 58	25/07/2025 14:57	<u>CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA 5963</u>	Documento Diverso
62884 61	25/07/2025 14:58	<u>Documento Diverso</u>	Documento Diverso
62884 63	25/07/2025 14:58	<u>Doc INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL- São Domingos do Capim</u>	Documento Diverso
62884 72	25/07/2025 15:01	<u>Documento Diverso</u>	Documento Diverso
62884 73	25/07/2025 15:01	<u>REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA - VICTOR ESPINDOLA MARTINS</u>	Documento Diverso
62884 74	25/07/2025 15:02	<u>Documento Diverso</u>	Documento Diverso
62884 75	25/07/2025 15:02	<u>ATA E RECIBO DE ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL</u>	Documento Diverso
62884 76	25/07/2025 15:03	<u>Documento Diverso</u>	Documento Diverso
62884 77	25/07/2025 15:03	<u>INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE DÚVIDA REGISTRAL</u>	Documento Diverso
62884 82	25/07/2025 15:06	<u>Documento Diverso</u>	Documento Diverso
62884 86	25/07/2025 15:06	<u>Imagen da visualização da Matrícula nº 5963 - ONR</u>	Documento Diverso
63526 20	24/08/2025 16:31	<u>Decisão</u>	Decisão
64661 49	01/09/2025 13:15	<u>Certidão</u>	Certidão
64661 52	01/09/2025 13:15	<u>0003382-37.2025.2.00.0814 E-MAIL ENTREGUE</u>	Documento de Comprovação

64661 53	01/09/2025 13:15	<u>0003382-37.2025.2.00.0814 COMPROVANTE UO SD CAPIM</u>	Documento de Comprovação
64661 54	01/09/2025 13:15	<u>0003382-37.2025.2.00.0814 COMPROVANTE UO SD CAPIM.</u>	Documento de Comprovação
66884 96	13/10/2025 18:06	<u>Resposta</u>	Resposta
66884 98	13/10/2025 18:06	<u>Boletim de ocorrência nº 00115-2025.100696-6</u>	Documento de Comprovação
66884 99	13/10/2025 18:06	<u>COMPROVAÇÃO DE ENVIO AO EXPEDIENTE PARA A PROMOTORIA DE JUSTIÇA</u>	Documento de Comprovação
66885 00	13/10/2025 18:06	<u>OFÍCIO Nº 206-2025-CRI-SDC</u>	Documento de Comprovação
68467 74	06/12/2025 21:09	<u>Decisão</u>	Decisão
70650 02	02/01/2026 12:33	<u>MANIFESTAÇÃO</u>	MANIFESTAÇÃO

À Excelentíssima Senhora Doutora Desembargadora **Maria de Nazaré Silva Gouveia dos Santos** - Presidente do Tribunal de Justiça do Pará

e

À Excelentíssima Senhora Doutora **Adriana Grigolin Leite** Juíza Corregedora da Vara Única da Comarca de São Domingos do Capim-PA

Excelentíssimas,

Primeiramente, venho por meio deste cumprimentá-las. Com o devido respeito, sirvo-me do presente para encaminhar o Ofício nº 142/2025, para conhecimento.

Sem mais. Renovo meus protestos de elevada consideração e respeito.

Cidade de São Domingos do Capim-PA, 25/07/2025.

Atenciosamente,

Aline de Paula de Araújo da Silva

Tabeliã e Registradora Interina

Cartório do Único Ofício de São Domingos do Capim-PA



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 14:52:17

<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2507251452178400000005908767>

Número do documento: 2507251452178400000005908767

Num. 6288292 - Pág. 1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO MARIA DA PENHA – ÚNICO OFÍCIO
COMARCA DE SÃO DOMINGOS DO CAPIM-PA

ALINE DE PAULA DE ARAÚJO DA SILVA
Tabeliã e Registradora Interina
Portaria nº 3999/2024-GP



Tabelionato – Oficialato e demais Cargos Anexos
Cidade de São Domingos do Capim-PA.

CNPJ/MF: 35.865.801/0001-02
CNS: 06.706-6

À Excelentíssima Senhora Doutora Desembargadora **Maria de Nazaré Silva Gouveia dos Santos** - Presidente do Tribunal de Justiça do Pará
e

À Excelentíssima Senhora Doutora **Adriana Grigolin Leite** Juíza Corregedora
da Vara Única da Comarca de São Domingos do Capim-PA

Ofício nº 142/2025

São Domingos do Capim-PA, 24/07/2025.

Assunto: Comunicação sobre divergência entre documentos apresentados por particular e os registros oficiais desta serventia.

Excelentíssimas,

Primeiramente, venho por meio deste cumprimentá-las. Com o devido respeito, sirvo-me do presente para levar ao conhecimento de Vossas Excelências fatos que envolvem divergência entre documentos apresentados por particular e os registros oficiais desta serventia, com o objetivo de permitir apuração por parte das instâncias competentes de prática de eventual crime de falsificação de documentos públicos e/ou uso de documentos falsos ou outro.

A subscritora, Aline de Paula de Araújo da Silva, Tabeliã e Registradora Interina do Cartório do Único Ofício da Comarca de São Domingos do Capim, Estado do Pará, designada por meio da Portaria nº 3999/2024-GP, expedida em 20 de agosto de 2024, pela Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria de Nazaré Silva Gouveia dos Santos, Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, e tendo assumido o exercício da delegação conforme termo lavrado em 23 de agosto de 2024 pela MM. Juíza Titular da Comarca, Dra. Adriana Grigolin Leite, apresenta os seguintes esclarecimentos:



“(1) 99371-6738

Rua Pe. José de Anchieta, nº 588, Nazaré, São Domingos do Capim-PA, CEP: 68635-000
E-mail: cartoriosdcapim@gmail.com, Telefone/WhatsApp: (91) 9 9371-6738



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 14:52:18
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072514521798100000005908770>
Número do documento: 25072514521798100000005908770

Num. 6288295 - Pág. 1

• DOS FATOS:

No início do mês de julho de 2025, esta serventia foi contatada pelo Senhor Victor Espíndola Martins, que solicitava a expedição de certidão de inteiro teor da Matrícula nº 5.963, afirmando ser proprietário do respectivo imóvel.

Ao proceder à verificação da matrícula mencionada nos livros do Registro de Imóveis, constatei que o nome do referido solicitante não figura como titular de domínio, sendo o imóvel registrado em nome do Senhor Antonio Eliano Andrade Chaves, conforme registro originário. A matrícula apresenta apenas uma averbação relativa à edificação de construção residencial, não havendo qualquer outro ato de registro ou averbação subsequente.

Diante da divergência entre a certidão e a matrícula do imóvel que constante no Livro, solicitei ao interessado o envio da documentação utilizada como base para sua solicitação. Em 04 de julho de 2025, recebi, por aplicativo de mensagens, uma petição subscrita pelo advogado Dr. Leonardo Sousa Baker Furtado, OAB/PA nº 17.295, acompanhada de documentos que apontariam a suposta aquisição do imóvel por parte do solicitante.

Realizada a análise dos documentos recebidos, verifiquei que as informações ali constantes divergem substancialmente daquelas constantes dos registros oficiais desta Serventia, razão pela qual, por cautela e em atenção aos princípios da legalidade, da publicidade e da fé pública registral, entendi ser pertinente a comunicação dos fatos às autoridades competentes.

Esclareço que nos arquivos oficiais e nos livros da serventia não há erro ou indício de falsificação/adulteração dos assentos originários. O que fora adulterada foi a certidão de inteiro teor da matrícula apresentada pelo solicitante.

• DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

Cumpre informar, ainda, que o nome do ex-colaborador Alexandre Pereira da Silva consta como signatário dos documentos apresentados pelo solicitante, os quais contêm as informações divergentes mencionadas anteriormente.

Ressalta-se que o referido ex-funcionário atuou como principal responsável pelo setor de Registro de Imóveis desta Serventia no período de 01/03/2007 a 31/01/2025, tendo passado por cinco transições de oficiais entre titulares e interinos, tendo acesso direto aos livros e sistemas da especialidade, bem como exercendo as atribuições correlatas à prática dos atos registrais.

O colaborador foi desligado desta serventia em 01/02/2025, por decisão administrativa, sem que à época houvesse qualquer apuração conclusiva acerca



“(1) 99371-6738

Rua Pe. José de Anchieta, nº 588, Nazaré, São Domingos do Capim-PA, CEP: 68635-000
E-mail: cartoriosdcapim@gmail.com, Telefone/WhatsApp: (91) 9 9371-6738



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 14:52:18
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072514521798100000005908770>
Número do documento: 25072514521798100000005908770

Num. 6288295 - Pág. 2

de eventual irregularidade. No entanto, diante da coincidência entre os documentos ora apresentados e sua antiga função nesta unidade, considero prudente registrar tal informação, sem imputação de conduta ou responsabilidade, deixando a cargo das autoridades competentes a análise e, se for o caso, a apuração dos fatos.

• **DO ENCAMINHAMENTO:**

Dessa forma, encaminho o presente ofício para conhecimento e eventual adoção das providências que Vossas Excelências julgarem cabíveis, colocando-me à disposição para colaborar com eventuais diligências ou esclarecimentos adicionais.

Por fim, encaminho juntamente o presente Ofício em anexo dos documentos que acima mencionados.

Sem mais. Renovo meus protestos de elevada consideração e respeito.

Atenciosamente,

Aline de Paula de Araújo da Silva
Tabeliã e Registradora Interina
Portaria nº 3999/2025-GP
Cartório do Único Ofício de São Domingos do Capim-PA



“(1) 99371-6738

Rua Pe. José de Anchieta, nº 588, Nazaré, São Domingos do Capim-PA, CEP: 68635-000
E-mail: cartoriosdcapim@gmail.com, Telefone/WhatsApp: (91) 9 9371-6738



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 14:52:18
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072514521798100000005908770>
Número do documento: 25072514521798100000005908770

Num. 6288295 - Pág. 3

Certidão apresentada pela parte



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 14:57:48
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072514574793000000005908782>
Número do documento: 25072514574793000000005908782

Num. 6288457 - Pág. 1

MATRÍCULA – 5963

CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO
CRI de São Domingos do Capim/PA
Único Ofício
CNPJ/MF nº 35.865.801/0001-02

DATA: 15/04/2015

FICHA – 011

LIVRO nº 2 – R REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM (1) TERRENO URBANO, com benfeitorias, medindo **200,00 m²** (DUZENTOS METROS QUADRADOS), situado na Travessa São Domingos, nº 13, Lote nº 13, nesta Cidade de São Domingos do Capim – PA, cujo terreno foi desmembrado da área maior medindo **2.040,00 m²** (Dois mil e quarenta metros quadrados), com os seguintes Limites e Confrontações: FRENTE: com a Travessa São Domingos, medindo 10,00 metros; LATERAL DIREITA: com a Sra. Maria Ivanete, medindo 20,00 metros; LATERAL ESQUERDA, com a Sra. Maria Ivanete, medindo 20,00 metros; FUNDOS: com quem de direito, medindo 10,00 metros, nos termos do Memorial Descritivo, assinado sob a Responsabilidade Técnica de Madaleno Freitas Freire, Engenheiro Civil – CREA – 12.283 D-PA. – **PROPRIETÁRIO:** LARISSA LEITE QUEIROZ, brasileira, solteira, maior, capaz, empresária social, portadora da Carteira Nacional de Habilitação número 06155540430 – DETRAN/MG, do CPF/MF sob o nº 013.611.402-40, residente e domiciliada a Travessa Henrique Handermann, 41, Lote 41, Bairro Pioneiro, Barcarena - PA. – **Nº DO REGISTRO ANTERIOR:** 20 – M-3.240, às folhas 265 do Livro nº 2-I – REGISTRO GERAL. – **PROTOCOLO** nº 6571, às folhas 72 do Livro nº 1-C.

AVERBAÇÃO Nº 01 – M-5.963. – **DATA:** 11/03/2014. – Protocolo nº 7458, às folhas 125 do Livro nº 1-C. – Nos termos do requerimento datado de hoje o proprietário LARISSA LEITE QUEIROZ, acima qualificado, apresentou documentação para que averbasse uma **Construção residencial unifamiliar, medindo uma área de 54,18 m² (CINQUENTA E QUATRO VÍRGULA DEZOITO METROS QUADRADOS)**, contendo os seguintes compartimentos: **01** pátio, **01** sala, **02** quartos, **01** copa cozinha e **01** banheiro social, construída de alvenaria à cutelo com reboco nas duas faces, piso cerâmico padrão popular, forro em PVC, pintura em tinta PVC e estrutura de madeira para cobertura em telha de barro tipo plan, possui foca séptica, destinada a uso próprio, de sua propriedade, situada na Travessa São Domingos, **Casa nº 13, LOTE 13**, Bairro: Perpetuo Socorro, São Domingos do Capim – PA. – Certifico que a **Carta de Habite-se nº 006/2015**, expedido pela Prefeitura Municipal desta Cidade, devidamente assinada pelo Diretor de Tributos Sr. José Oliveira da Silva, datada de 15 de abril de 2015, faz parte integrante desta averbação fica arquivada cópia neste Cartório em pasta apropriada nº 051/2015, do que dou fé.

REGISTRO Nº 02 – M-5.963. – **DATA:** 16/05/2019. – Protocolo nº 10.542, às folhas 86 verso do Livro nº 1-D. – **COMPRA E VENDA.** Através do INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, VENDA E COMPRAS E CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, ENTRE OUTRAS AVENÇAS, datado de 07 de Junho de 2019, contrato nº 9007434, com Caráter de Escritura Pública, na forma do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964,



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 14:57:48
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072514574808700000005908783>
 Número do documento: 25072514574808700000005908783

Num. 6288458 - Pág. 1

a Proprietária: LARISSA LEITE QUEIROZ, brasileira, solteira, maior, capaz, empresária social, portadora da Carteira Nacional de Habilitação número 06155540430 – DETRAN/MG, do CPF/MF sob o nº 013.611.402-40, residente e domiciliada a Travessa Henrique Handermann, 41, Lote 41, Bairro Pioneiro, Barcarena - PA, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula inclusive benfeitorias para ADRIANA TRINDADE CORREA, brasileira, solteira, maior, capaz, autonoma, portadora da Carteira de Identidade número 7778501 – PC/PA, do CPF/MF sob o nº 033.132.332-01, residente e domiciliada RM massarapó, número 165, Bairro Massarapó, Barcarena - PA, pelo preço de **R\$-60.000,00** (SESENTA MIL REAIS), Valor da entrada R\$ 12.000,00; Valor do Financiamento R\$ 48.000,00.

REGISTRO N° 03 – M-5.963. – DATA: 16/05/2019. – Protocolo nº **10.542**, às folhas **86 verso** do Livro nº 1-C. – ALIENACÃO FIDUCIÁRIA. Ainda pelo mesmo Contrato Particular, acima registrado, e nos termos dos Artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, A adquirente ADRIANA TRINDADE CORREA, identificada e qualificada acima, pelo mesmo instrumento do REGISTRO N° 02, na qualidade de devedora – fiduciante, **alienou fiduciariamente o imóvel** matriculados pelo valor de **R\$-60.000,00** (SETENTA MIL REAIS) ao **BANCO BRADESCO SA**, Instituição Financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o número 60.746.948/0001-12, em garantia do empréstimo do valor R\$-48.000,00 (Quarenta e oito mil reais), ficando constituída, por este registro, a propriedade fiduciária do imóvel, sendo proprietária fiduciária o **BANCO BRADESCO S.A.**, identificada neste registro, devendo o empréstimo ser pago em 360 meses, em parcelas mensais e subsequentes, com juros efetivos de 8,8500% ao ano. – As demais cláusulas, condições encargos e obrigações constam expressas no presente instrumento que ficam fazendo parte integrante deste registro como se no mesmo estivesse transcritos para os fins e efeitos de direitos, e cópia arquivada neste Cartório em pasta apropriada nº 061/2017.

AVERBACÃO N° 04 – M-5.963. – DATA: 31/08/2021. Protocolo **11.555**, do Livro nº 1-D, em 31/08/2021. – CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. – Nos termos do Requerimento datado de 20 de Junho de 2021, assinado pelo Sr. Júnior Rogério da Silva, arquivado neste CRI para os devidos fins de direito, o **BANCO BRADESCO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, retro qualificado, na qualidade de credor fiduciário da dívida relativa ao Contrato de Alienação Fiduciária, registrado nesta matrícula sob o nº **R-03-5963**, em 16 de Maio de 2019, após a regular intimação da devedora ADRIANA TRINDADE CORREA, identificada e qualificado acima, conforme R. 02, sem que este tenha purgado a mora no prazo legal, conforme processo prenotado sob o nº 10758, do Livro nº 1-D, requereu para si a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do Artigo 26 § 7º da Lei nº 9.514/97, devendo o Credor



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 14:57:48
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072514574808700000005908783>
 Número do documento: 25072514574808700000005908783

Num. 6288458 - Pág. 2

promover dentro do prazo legal de 30 dias, os públicos leilões para alienação do imóvel, e se for o caso, proceder a averbação do auto de leilão negativo e também da quitação da dívida. – Valor da Consolidação R\$ 60.000,00. - Certifico que o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) foi pago à Prefeitura Municipal desta Cidade de São Domingos do Capim - PA, em 20/07/2021, no valor de R\$ 1.200,00. Os documentos apresentados ficam arquivados neste CRI para os fins de direito. Encerramento: Selo de ato geral Série I nº. 000.218.618, código do ato 241. São Domingos do Capim/PA, 31 de agosto de 2021.

AVERBAÇÃO N° 05 – M-5.963 – DATA: 12/04/2022 – Protocolo **11.896**, do Livro nº **1-D**, em 28/03/2022. – **TERMO NEGATIVO DE LEILÃO** – Conforme requerimento assinado por Bruno Barros da Silva, datado de 21 de março de 2022, o BANCO BRADESCO S.A, qualificado nesta matrícula acima, vem informar que foi realizado o **1º Leilão**, ocorrido em 16/03/2022 e **2º Leilão**, ocorrido em 21/03/2022, conforme atas lavradas, previsto no art. 27 da Lei 9.514/97, tendo sido oportunizado pelo credor fiduciário o Exercício do Direito de Preferência, não tendo ocorrido a arrematação do bem. **Encerramento:** Emolumentos: Ato 276 – R\$ 184,50 e Ato 252 – R\$ 347,90, Selos Digitais de Ato Geral: nºs **951449** e **951450**, Série A. São Domingos do Capim/PA, 12 de abril de 2022. Eu, (ALINE DE PAULA DE ARAÚJO DA SILVA), Registradora Substituta, digitei, li e assino.

AVERBAÇÃO N° 06 – M-5.963 – DATA: 12/04/2022 – Protocolo **11.896**, do Livro nº **1-D**, em 23/03/2022. – **TERMO DE DECLARAÇÃO DE LEILÕES E QUITAÇÃO DA DÍVIDA** – Conforme TERMO DE QUITAÇÃO emitido pelo BANCO BRADESCO S.A, datado de 21 de março de 2022 e assinado por Bruno Barros da Silva, em cumprimento do artigo 27, §5º e 6º, da Lei 9.514/1997, e artigo 246 e 248 da Lei 6015/1973, na qualidade de Credora Fiduciária, o BANCO BRADESCO S.A, declara quitada a dívida referente ao Contrato de Financiamento Imobiliário registrado nesta matrícula (R-02 e R-03), em 16/05/2019, bem como das demais obrigações contratuais e legais entre as partes em virtude da consolidação da propriedade em nome da atual proprietária e da realização dos públicos leilões negativos, ficando, assim, resolvida a propriedade a favor do BANCO BRADESCO S.A, proprietário, que passa a dispor livremente do imóvel. **Encerramento:** Emolumentos: Ato 276 – R\$ 184,50 e Ato 252 – R\$ 347,90, Selos Digitais de Ato Geral: nºs **951449** e **951451**, Série A. São Domingos do Capim/PA, 12 de abril de 2022. Eu, (ALINE DE PAULA DE ARAÚJO DA SILVA), Registradora Substituta, digitei, li e assino.

REGISTRO N° 07 – M-5.963 – DATA: 11/10/2024. – Protocolo nº **13.739** do Livro nº **1-E** – **COMPRA E VENDA**. Através de **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA**



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 14:57:48
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072514574808700000005908783>
 Número do documento: 25072514574808700000005908783

Num. 6288458 - Pág. 3

E COMPRA DE BEM IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, Lote 041 - 30/08/2024 Código Z: 31350 - SIP15711, datado de 18 de Setembro de 2024, Por este instrumento particular (“Instrumento”), com força de escritura pública, legalmente constituído na forma do artigo 23 (com a nova redação do Lei nº 14.620/2023), combinado com o artigo 38, ambos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, com a nova redação dada pela Lei nº 14.711/2023, o Proprietário **BANCO BRADESCO S/A**, com sede no Núcleo Administrativo denominado “Cidade de Deus”, Vila Yara, no Município de Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, neste ato representado por dois de seus procuradores a seguir qualificados e ao final assinados: **ADRIELLY ARAUJO FREITAS**, brasileira, casada, analista, portadora da cédula de identidade RG nº 50.491.375-X-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 462.552.588-82 - e-mail: adrielly.freitas@portalzuk.com.br; **PATRICIA FERREIRA REBOUÇAS**, brasileira, solteira, analista, portadora da cédula de identidade RG nº 32.950.019-3-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 359.698.568-43 - e-mail: patricia.reboucas@portalzuk.com.br, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 – Higienópolis – CEP 01244-010, São Paulo - SP, representados neste ato pelos procuradores qualificados, nos termos do substabelecimento parcial de procuração pública, lavrado em 15/05/2024 no 1º Tabelião de Notas de Santana de Parnaíba – SP, no livro 1074, fls 019, oriundo da procuração pública, lavrada no Livro nº 1373, fls 173 à 176, em 27/04/2023, do 1º Tabelião de Notas da Cidade e Comarca de Osasco-SP, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula inclusive benfeitorias para **VICTOR ESPINDOLA MARTINS**, brasileiro, desenvolvedor, inscrito(a) no CPF sob o nº 821.638.802-06, portador(a) da cédula de identidade RG nº 4124101 - PC/PA, filho de **JOSÉ RIBAMAR CUNHA MARTINS** e **RAIMUNDA NUNES ESPINDOLA**, casado, sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **JAMILÉ ATAIDE VIRGOLINO**, brasileira, administradora, inscrito(a) no CPF sob o nº 840.875.012-72, portador(a) da cédula de identidade RG nº 3898798 – PC/PA, filho(a) de **JAIME LUIZ DA COSTA VIRGOLINO** e **ANA CELIA SANTOS ATAIDE**, residentes em Avenida Ananin, s/nº - Condomínio Moradas Ilhas do Pará - Casa 2, Centro - Ananindeua, PA - CEP: 67030-900, pelo preço de **R\$ 33.665,13 (TRINTA E TRÊS MIL, SEISCENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS E TREZE CENTAVOS)**, do qual **R\$ 8.416,28 (OITO MIL, QUATROCENTOS E DEZESSEIS REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS)** de sinal, mediante Transferência Pix, ID da transação E6070119020240910164647638560730, conta de origem 341, Itaú Unibanco S.A Agencia: 3777, Conta: 0002569-7, Titular: Victor Espindola Martins, Dados de quem recebeu: Bradesco Est Unif, 60746948, Bco Bradesco S.A., Agência: 4230, Conta: 00000018-3, pago em **10/09/2024** às 13:46:26 e o saldo de **R\$ 25.248,85 (VINTE E CINCO MIL, DUZENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS)** a



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 14:57:48
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072514574808700000005908783>
Número do documento: 25072514574808700000005908783

Num. 6288458 - Pág. 4

ser pago mediante **12 (DOZE)** parcelas mensais, iguais e consecutivas, no valor de **R\$ 2.104,07 (DOIS MIL, CENTO E QUATRO REAIS E SETE CENTAVOS)** cada uma, sem acréscimos, vencendo a primeira em **30/09/2024** e a última em **30/08/2025**, a serem quitadas por intermédio de carnê de cobrança bancária, até final liquidação. – Certifico que o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) foi pago, recolhido na Prefeitura Municipal desta Cidade de São Domingos do Capim-PA, no valor de R\$673,30, **Cumprindo determinação prevista no Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, foi realizada pesquisa do CNPJ da outorgante vendedora**, na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, cujo resultado foi **NEGATIVO**, conforme código HASH: **a664.d1bc.7cb3.6483.b6fb.e441.887d.9305.7f36.88b5** – BANCO BRADESCO S.A. (BRADESCO EST UNIF) - CNPJ: 60.746.948/0001-12, cuja cópia do Documento fica arquivada nesta serventia em pasta apropriada. **Encerramento:** Emolumentos: Ato: 154 – Valor: R\$ 195,50; Ato: 159 – Valor: R\$ 174,49. – São Domingos do Capim, Selo Digital de Segurança nº **3401862** e **3401863** – Série A – Tipo Geral. DATA: 11/10/2024. Eu, (ALEXANDRE PEREIRA DA SILVA), Escrevente Autorizado, digitei, li e assino.

REGISTRO N° 08 – M-5.963 – DATA: 11/10/2024. – **Protocolo nº 13.739**, do Livro nº 1-E – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Ainda pelo mesmo Contrato Particular, acima registrado, e nos termos dos Artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, os adquirentes **VICTOR ESPINDOLA MARTINS**, e sua esposa **JAMILE ATAIDE VIRGOLINO**, identificados e qualificados acima, pelo mesmo instrumento do REGISTRO N° 07, na qualidade de devedores – fiduciante, **alienaram, fiduciariamente o imóvel** matriculado pelo valor de **R\$ 33.665,13 (TRINTA E TRÊS MIL, SEISCENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS E TREZE CENTAVOS)** ao **BANCO BRADESCO S/A**, com sede no Núcleo Administrativo denominado “Cidade de Deus”, Vila Yara, no Município de Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, neste ato representado por dois de seus procuradores a seguir qualificados e ao final assinados: **ADRIELLY ARAUJO FREITAS**, brasileira, casada, analista, portadora da cédula de identidade RG nº 50.491.375-X-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 462.552.588-82 - e-mail: adrielly.freitas@portalzuk.com.br; **PATRICIA FERREIRA REBOUÇAS**, brasileira, solteira, analista, portadora da cédula de identidade RG nº 32.950.019-3-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 359.698.568-43 - e-mail: patricia.reboucas@portalzuk.com.br, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 – Higienópolis – CEP 01244-010, São Paulo - SP, representados neste ato pelos procuradores qualificados, nos termos do subestabelecimento parcial de procuração pública, lavrado em 15/05/2024 no 1º Tabelião de Notas de Santana de Parnaíba – SP, no livro 1074, fls 019, oriundo da procuração pública, lavrada no Livro nº 1373, fls 173 à 176, em 27/04/2023, do 1º Tabelião



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 14:57:48
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072514574808700000005908783>
Número do documento: 25072514574808700000005908783

Num. 6288458 - Pág. 5

de Notas da Cidade e Comarca de Osasco-SP, em garantia do empréstimo do valor **R\$ 25.248,85 (VINTE E CINCO MIL, DUZENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS)**, ficando constituída, por este registro, a propriedade fiduciária do imóvel, sendo proprietária fiduciária ao **BANCO BRADESCO S/A**, identificada neste registro, devendo o empréstimo ser pago em **12 (DOZE) parcelas mensais, iguais e consecutivas, no valor de R\$ 2.104,07 (DOIS MIL, CENTO E QUATRO REAIS E SETE CENTAVOS)** cada uma, sem acréscimos, vencendo a primeira em **30/09/2024** e a última em **30/08/2025**, com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e multa moratória, irredutível, de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor da dívida em aberto, devidamente atualizado até a data do adimplemento ou da purgação da mora. – As demais cláusulas, condições encargos e obrigações constam expressas no presente instrumento que ficam fazendo parte integrante deste registro como se no mesmo estivesse transcrita para os fins e efeitos de direitos, e cópia arquivada neste Cartório em pasta apropriada. **Encerramento:** Emolumentos: Ato: 154 – Valor: R\$ 195,50; Ato: 159 – Valor: R\$ 174,49. – São Domingos do Capim, Selo Digital de Segurança nº **3401862** e **3401864** – Série A – Tipo Geral. DATA: 11/10/2024. Eu, (ALEXANDRE PEREIRA DA SILVA), Escrevente Autorizado, digitei, li e assino.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, e dou fé que a presente Certidão de Inteiro Teor é uma cópia fiel do Livro 2-S – REGISTRO GERAL

(Parágrafo 1º do Artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/1973).

São Domingos do Capim – PA, 11 de Outubro de 2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

SELO DIGITAL CERTIDÃO Nº. 2305373 - SÉRIE: A - SELADO EM: 11/10/2024
CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº. 3735032000022214502310190

QTD ATO	EMOLUMENTOS	FRJ	FRC
1	59.16	8.87	1.48



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 14:57:48
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072514574808700000005908783>
 Número do documento: 25072514574808700000005908783

Num. 6288458 - Pág. 6

Instrumento particular apresentado pela parte

Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 14:58:49
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072514584923400000005908786>
Número do documento: 25072514584923400000005908786

Num. 6288461 - Pág. 1



INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS.

Por este instrumento particular (“Instrumento”), com força de escritura pública, legalmente constituído na forma do artigo 23 (com a nova redação da Lei nº 14.620/2023), combinado com o artigo 38, ambos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, com a nova redação dada pela Lei nº 14.711/2023, em que são partes (“Partes”):

1)VENDEDOR(A)(ES) / CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S/A, com sede no Núcleo Administrativo denominado “Cidade de Deus”, Vila Yara, no Município de Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, neste ato representado por dois de seus procuradores a seguir qualificados e ao final assinados: **ADRIELLY ARAUJO FREITAS**, brasileira, casada, analista, portadora da cédula de identidade RG nº 50.491.375-X-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 462.552.588-82 - e-mail: adrielly.freitas@portalzuk.com.br; **PATRICIA FERREIRA REBOUÇAS**, brasileira, solteira, analista, portadora da cédula de identidade RG nº 32.950.019-3-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 359.698.568-43 - e-mail: patricia.reboucas@portalzuk.com.br, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 – Higienópolis – CEP 01244-010, São Paulo - SP, representados neste ato pelos procuradores qualificados, nos termos do estabelecimento parcial de procuração pública, lavrado em 15/05/2024 no 1º Tabelião de Notas de Santana de Parnaíba – SP, no livro 1074, fls 019, oriundo da procuração pública, lavrada no Livro nº 1373, fls 173 à 176, em 27/04/2023, do 1º Tabelião de Notas da Cidade e Comarca de Osasco-SP.

2)COMPRADOR(A)(ES) DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S): VICTOR ESPINDOLA MARTINS, brasileiro, desenvolvedor, inscrito(a) no CPF sob o nº 821.638.802-06, portador(a) da cédula de identidade RG nº 4124101 - PC/PA, filho de JOSÉ RIBAMAR CUNHA MARTINS e RAIMUNDA NUNES ESPINDOLA, casado(a), sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **JAMILE ATAIDE VIRGOLINO**, brasileira, administradora, inscrito(a) no CPF sob o nº 840.875.012-72, portador(a) da cédula de identidade RG nº 3898798 – PC/PA, filho(a) de JAIME LUIZ DA COSTA VIRGOLINO e ANA CELIA SANTOS ATAIDE, residentes em Avenida Ananin, s/nº - Condomínio Moradas Ilhas do Pará - Casa 2, Centro - Ananindeua, PA - CEP: 67030-900, e-mails: ccvem2@gmail.com e jamilevir@hotmail.com, doravante denominado(a)s **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**.

As Partes acima indicadas, têm entre si justo e contratado, o que neste Instrumento se dispõe, que mutuamente aceitam e outorgam, para bem e fielmente cumprirem, por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer tempo e título for, mediante as cláusulas, termos e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA VENDA E COMPRA: O CREDOR FIDUCIÁRIO declara ser, a justo título, titular do domínio de: Construção Residencial Unifamiliar, medindo uma

Lote 041 - 30/08/2024 Código Z: 31350 - SIP15711

I



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 14:58:49

<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072514584936800000005908788>

Número do documento: 25072514584936800000005908788

Num. 6288463 - Pág. 1



área de 54,18m² (cinquenta e quatro vírgula dezoito metros quadrados), contendo os seguintes compartimentos: 01 pátio, 01 sala, 02 quartos, 01 copa cozinha e 01 banheiro social, construída de alvenaria à cutelo com o reboco nas duas faces, piso cerâmico padrão popular, forro em PVC, pintura em tinta PVC e estrutura de madeira para cobertura em telha de barro tipo plan, possui foca séptica, destinada a uso próprio, de uma propriedade, situada na Travessa São Domingos, Casa nº 13, Lote 13, Bairro: Perpétuo Socorro, São Domingos do Capim – PA., sendo mais bem descrita e caracterizada na matrícula nº 5963 do Cartório do Único Ofício CRI de São Domingos do Capim/PA., absolutamente livre(s) e desembaraçado(s) de todos e quaisquer ônus, reais, judiciais, extrajudiciais, ações pessoais ou fiscais, dívidas, arresto, sequestro, penhora, impostos ou taxas em atraso, ou ainda restrições de qualquer natureza salvo, inclusive não sendo o(s) imóvel(is) objeto(s) de garantia ou de discussão em nenhuma das esferas civil, fiscal, criminal, trabalhista e eleitoral, seja em âmbito federal, estadual ou distrital, exceção feita a alienação fiduciária constituída por meio deste Instrumento. **Em face de estar o(s) referido(s) imóvel(is) perfeitamente descrito(s), confrontado(s) e caracterizado(s) na(s) mencionada(s) matrícula(s), fica dispensada neste Instrumento Particular, a descrição e caracterização do(s) imóvel(is), conforme faculta art. 3º do Decreto nº 93.240/86, que regulamentou a Lei Federal nº 7.433/85.**

Parágrafo Primeiro: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** têm ciência de que as dimensões do(s) imóvel(is) são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, consagrando os contratantes, o negócio como sendo "ad-corpus", ou seja, do(s) imóvel(is) como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte o(a)(es) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** exigir(em) complemento de área ou abatimento proporcional do preço; aceita(m) o(s) imóvel(is) objeto(s) da presente venda e compra, na situação em que se encontra(m) registrado(s) no cartório de Registro de Imóveis onde está(ão) matriculado(s), declarando, ainda, de maneira irrevogável e irretratável, estar(em) ciente(s) e de pleno acordo de que o **CREDOR FIDUCIÁRIO** não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos ou reformados, não averbados no Registro de Imóveis competente, bem como, quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários ao cumprimento de exigências de cartórios ou de repartições públicas, tendo por objeto a regularização do(s) imóvel(is) junto aos órgãos competentes, que correrão exclusivamente às custas do(a) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, eximindo o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, de qualquer ônus neste sentido;

Parágrafo Segundo: O(s) citado(s) imóvel(is), não sendo originário(s) dos ativos do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, poderá(ão), eventualmente, ser(em) objeto de reivindicação judicial, cujo resultado da demanda será suportado pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado, não constituindo, a referida demanda, em qualquer situação, motivo para o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** pleitear(em) o desfazimento da aquisição. Nesta hipótese, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** responderá pelo resultado da ação judicial, nos exatos termos da sentença,





após o seu trânsito em julgado, sendo que a indenização pela evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do(s) imóvel(is) com acréscimo do IGP-M da FGV, a contar do desembolso integral ou do sinal e das respectivas parcelas pagas, não sendo conferido ao(à)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no(s) imóvel(is), após a data da aquisição, pelas quais não poderá(ão) sequer pleitear direito de retenção do(s) imóvel(is).

Parágrafo Terceiro: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** está(ão) ciente(s) de que a regularização e encargos perante os órgãos competentes, de eventuais divergências quanto a edificações/demolições, e divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas in loco com as lançadas no IPTU e Registro de Imóveis, serão de sua exclusiva responsabilidade.

Parágrafo Quarto: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** declara(m)-se ciente(s) de que o(s) imóvel(is) aqui objetivado(s) encontra(m)-se ocupado(s). Assim sendo, a posse indireta do(s) imóvel(is) é transmitida neste ato, ao(à)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, cabendo ao(s) adquirente(s), com exclusividade, todas as expensas, providências e encargos para retomada do bem.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO: Atendendo a convocação feita em jornais, que anunciaram o leilão realizado em **30/08/2024**, pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial Dora Plat, inscrito(a) na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 744, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, tomou(aram) participação na disputa pela aquisição do(s) imóvel(is), caracterizado(s) anteriormente, e confirmando sua ciência e aceitação quanto às condições contidas no **Edital** o qual encontra-se registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Osasco - SP, sob prenotação nº 181295 em 01/08/2024, registrado e microfilmado sob nº 232073 em 02/08/2024 e no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo - SP, protocolado nº 1.703.039 em 31/07/2024, sob o registro eletrônico nº 1.582.134, em 31/07/2024.,apresentou lance declarado vendedor pelo(a) Sr.(a) Leiloeiro(a), assinando a respectiva ata e recibo de arrematação de imóvel, o que é plenamente ratificado neste ato. Assim, por este Instrumento e na melhor forma de direito, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** vende, como de fato vendido tem ao(à)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, o(s) imóvel(is) em caráter "Ad Corpus" e no estado em que se encontra(m), mencionado(s) e caracterizado(s) na **CLÁUSULA PRIMEIRA**, acima, transmitindo-lhe(s), desde já, a posse indireta, domínio, direitos e ações que sobre o(s) referido(s) imóvel(is) tinha(m) e vinha(m) exercendo, para que dele(s) possa(m) o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, doravante, livremente usar(em), gozar(em) e dispor(em) como bem e melhor lhe(s) convier(em), obrigando-se ele **CREDOR FIDUCIÁRIO** por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre válida, lícita e eficaz, na forma da lei, e a responder pela evicção de direito, se





chamado(a)(s) a autoria, nos termos estabelecido no parágrafo segundo da cláusula primeira.

Parágrafo Primeiro: É apresentada pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 09/08/2024 pelo Ministério da Fazenda – Procuradoria - Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil, com vigência até 05/02/2025.

Parágrafo Segundo: O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** dispensa(m) o **CREDOR FIDUCIÁRIO** da exibição e arquivamento das certidões de feitos e ajuizados expedidas pela Justiça Federal, pela Justiça Estadual e pela Justiça do Trabalho, inclusive a expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho – TST, Certidão da Fazenda Estadual, Certidão Fiscal Municipal, provindas de sua sede e as do local do(s) imóvel(is), bem como quaisquer outros documentos exigidos pela Lei Federal nº7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 e Lei nº 13.097/15.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO: O(s) imóvel(is) descrito(s) na **CLÁUSULA PRIMEIRA** é(são) vendido(s) pelo preço certo e ajustado de **R\$ 33.665,13 (TRINTA E TRÊS MIL, SEISCENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS E TREZE CENTAVOS)**, do qual **R\$ 8.416,28 (OITO MIL, QUATROCENTOS E DEZESSEIS REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS)** de sinal, mediante Transferência Pix, ID da transação E6070119020240910164647638560730, conta de origem 341, Itaú Unibanco S.A Agencia: 3777, Conta: 0002569-7, Titular: Victor Espindola Martins, Dados de quem recebeu: Bradesco Est Unif, 60746948, Bco Bradesco S.A., Agência: 4230, Conta: 00000018-3, pago em **10/09/2024** às 13:46:26 e o saldo de **R\$ 25.248,85 (VINTE E CINCO MIL, DUZENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS)** a ser pago mediante **12 (DOZE)** parcelas mensais, iguais e consecutivas, no valor de **R\$ 2.104,07 (DOIS MIL, CENTO E QUATRO REAIS E SETE CENTAVOS)** cada uma, sem acréscimos, vencendo a primeira em **30/09/2024** e a última em **30/08/2025**, a serem quitadas por intermédio de carnê de cobrança bancária, até final liquidação.

Parágrafo Primeiro: O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** declara(m) ser(em) titular(es) e/ou beneficiário(a)(s) final efetivo de todos os valores e investimentos movimentados ou detidos por intermédio desta aquisição (ou ser(em) o(a)(s) representante(s) legal(is) autorizado(a)(s) a assinar pelo titular), que são verdadeiras e completas as informações prestadas, que são lícitos à origem da renda, faturamento e patrimônio, bem como declara ciência do art. 11, II da Lei nº 9.613/98, com as alterações posteriores, introduzidas, inclusive, pela Lei nº 12.683/12 e dos arts. 297, 298 e 299 do Código Penal, devendo manter atualizadas as informações ora declaradas, comprometendo-se a prestar nova declaração caso qualquer uma das situações acima se altere, no prazo máximo de 10 dias, ou quando solicitado por esta Instituição".

CLÁUSULA QUARTA - DA CONFISSÃO DA DÍVIDA: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** se declara(m) e confessa(m) devedor(a)(es) do **CREDOR FIDUCIÁRIO**,





da dívida nesta data correspondente a **R\$ 25.248,85 (VINTE E CINCO MIL, DUZENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS).**

Parágrafo Primeiro: O(s) pagamento(s) da(s) parcela(s) será(ão) efetuado(s) através de boleto(s) bancário(s) enviado(s) mensalmente pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** ao(à)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, no endereço por ele(s) fornecido. Em caso do não recebimento do(s) respectivo(s) boleto(s) bancário(s) até a data de vencimento, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** deverá(ão) entrar em contato com o **CREDOR FIDUCIÁRIO** para obter os dados necessários que possibilitem o pagamento tempestivo da parcela.

CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA: O prazo para a amortização da dívida ora confessada é idêntico ao prazo final para pagamento da última parcela, com vencimento em **30/08/2025**, salvo se tiverem ocorrido antecipações de parcelas.

CLÁUSULA SEXTA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas neste Instrumento, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** transfere, em alienação fiduciária, em garantia em favor do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, a propriedade fiduciária do(s) imóvel(is) adquirido(s) por este Instrumento, descrito(s) e caracterizado(s) na **CLÁUSULA PRIMEIRA**, supra, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes, da Lei nº 9.514/97, com a nova redação dada pela Lei nº 14.711/2023.

Parágrafo Primeiro: Mediante o registro deste Instrumento, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** possuidor(a)(es) direto(s) e o **CREDOR FIDUCIÁRIO** possuidor indireto do(s) imóvel(is) objeto(s) da garantia fiduciária.

Parágrafo Segundo: Fica assegurado ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, enquanto adimplente(s), a livre utilização por sua conta e risco, do(s) imóvel(is) objeto(s) da alienação fiduciária, para os efeitos o inciso V, do artigo 24, da Lei nº 9.514/97, com a nova redação dada pela Lei nº 14.711/2023.

Parágrafo Terceiro: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** obriga(m)-se a manter(em) o(s) imóvel(is) no mesmo estado de conservação caracterizado na data deste Instrumento, além de se obrigar(em) a pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, que incidam ou venham a incidir sobre o(s) referido(s) imóvel(is) ou que sejam inerentes à garantia, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, dentre outros.





Parágrafo Quarto: O CREDOR FIDUCIÁRIO reserva-se o direito de a qualquer tempo, exigir os comprovantes de pagamentos dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao(s) imóvel(is).

Parágrafo Quinto: A garantia fiduciária ora constituída abrange o(s) imóvel(is) identificado(s) na CLÁUSULA PRIMEIRA, acima, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe(s) forem acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do débito e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o(a)s DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S) cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS: Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que o(a)s DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S) deseja(m) efetuar, à(s) sua(s) expensa(s), deverá ser notificado o CREDOR FIDUCIÁRIO, obrigando-se o(a)s DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S) a obter as licenças administrativas necessárias, a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional da Seguridade Social – CND/INSS e a promover as necessárias averbações/registros junto ao(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis, sendo que, em qualquer hipótese, integrarão o(s) imóvel(is) e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27, da Lei nº 9.514/97, inclusive com a nova redação dada pela Lei nº 14.711/2023, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que a realização destas tenham sido autorizadas pelo CREDOR FIDUCIÁRIO.

Parágrafo Segundo: Na hipótese da propriedade do(s) imóvel(is) dado(s) em garantia se consolidar(em) em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do(s) imóvel(is) no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

CLÁUSULA OITAVA - DA CONSERVAÇÃO E OBRAS: Fica(m) o(a)s DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S) obrigado(s) a manter(em) o(s) imóvel(is) alienado(s) fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como a fazer(em) às suas custas, dentro do prazo de notificação que lhe(s) foi(ram) feita(s), as obras e reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pelo CREDOR FIDUCIÁRIO para preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento por escrito do CREDOR FIDUCIÁRIO. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada ao CREDOR FIDUCIÁRIO a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o(s) imóvel(is).





CLÁUSULA NONA - DO VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: Concordam as partes que o valor do(s) imóvel(is) ora alienado(s) fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24, da Lei nº 9.514/97, é o de **R\$ 33.665,13 (TRINTA E TRÊS MIL, SEISCENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS E TREZE CENTAVOS)** reservando-se à(ao)(s) **CREDOR FIDUCIÁRIO** o direito de pedir nova avaliação.

Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes, conforme indicado acima, seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão intrevivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

CLAÚSULA DÉCIMA - DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA: É facultada ao(à)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** a liquidação antecipada da dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor, acrescido de todos os encargos contratualmente previstos e eventuais débitos em atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA: É assegurado ao(à)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do prazo da dívida.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DECLARAÇÕES DO CREDOR FIDUCIÁRIO: O **CREDOR FIDUCIÁRIO** declara(m) solenemente, para todos os efeitos de direito civil e penal, que:

a) apresentou(aram) as certidões negativas de ônus e de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao(s) imóvel(is) objeto(s) deste Instrumento, que ficam arquivadas no processo desta transação;

b) todos e quaisquer débitos e/ou ônus relativos aos imóveis (vencidos ou vincendos) e independente da data do fato gerador e de sua data de quitação serão de responsabilidade exclusiva do(s) **COMPRADOR(ES)**, que terá o prazo improrrogável de até 30 dias a partir da assinatura deste Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avencas, para apresentar a quitação total, a transferência da propriedade/responsabilidade do(s) débito(s) ou o acordo, que no caso de não quitação comprove a transferência de responsabilidade do pagamento do(s) débitos e isenção do pagamento (passado e futuro) por parte do Comitente Vendedor. Os débitos e ações, quando indicadas em edital, podem não estar completas e não representar a totalidade do(s) valor(es) atualizado(s) em sua divulgação. Ficando ainda, a responsabilidade de apuração e atualização é ao(s) **COMPRADOR(ES)**.





b.1) caso as condições citadas no **Item b)** da **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DECLARAÇÕES DO CREDOR FIDUCIÁRIO** não seja(m) concluída(s) pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, este(s) será(ão) notificado(s) no prazo de **30 (DIAS)** dias, contados da data do recebimento, para sanar a(s) pendência(s), e, após o prazo mencionado, o silêncio acarretará a resolução da venda de pleno direito, considerando o negócio terminado, com a perda de todos os direitos relativos ao imóvel, o qual também, será retido 20%, sobre o preço da venda, + 5% de comissão do leiloeiro, a título de retenção por desfazimento do negócio.

b.2) caberá ao(s) **COMPRADOR(ES)**, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade.

c) enquadra-se ao que regulamenta o Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, conforme Resolução nº 1.366/2014;

d) não houve intermediação de corretores na venda do(s) imóvel(is).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS COMUNICAÇÕES E DECLARAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO(A)(S) DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S): O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** assume(m) a obrigação de comunicar o **CREDOR FIDUCIÁRIO** eventuais impugnações feitas ao presente Instrumento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o(s) imóvel(is), notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência deste Instrumento, declarando, também:

a) a inexistência, a seu encargo, de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde(m) pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência ou liquidação requerida e/ou concurso de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o(s) imóvel(is) objeto(s) da presente transação e garantia fiduciária constituída em favor do **CREDOR FIDUCIÁRIO**;

b) autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste Instrumento;





c) a ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o(a) imóvel(is) ressalvada a alienação fiduciária em garantia ora constituída em favor do **CREADOR FIDUCIÁRIO** e de qualquer débito de natureza fiscal, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data;

d) regular pagamento de todos os tributos e encargos incidentes nesta operação;

Parágrafo Primeiro: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** declara(m) ainda, sob as penas da lei, que caso venha(m) a locar o(s) imóvel(is), obriga(m)-se como possuidor(a)(es) direto(a)(s), sob pena de vencimento antecipado da dívida, a incluir no contrato de locação que vier(em) a celebrar, cláusula expressa e específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica, em que o(a)(s) locatário(a)(s) terá(ão) ciência inequívoca das seguintes situações:

a) que em razão da alienação fiduciária em garantia ora constituída, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, na qualidade de locador(a)(es) é(são) apenas possuidor(a)(es) direto(s) do(s) imóvel(is) locado(s);

b) eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja a sua natureza), integra, para todos os efeitos, o valor do lance vencedor em leilão;

c) eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja a sua natureza), somente poderá ser pleiteada perante o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, como locador(a)(es);

d) qualquer ocupante do(s) imóvel(is) está sujeito aos efeitos da ação de reintegração de posse prevista no artigo 30, da Lei nº 9.514/97, com a nova redação dada pela Lei nº 14.711/2023, independentemente de sua intimação ou citação;

e) não ocorre na hipótese, o direito de preferência e/ou de continuidade da locação, ocorrendo a consolidação da plena propriedade em nome do **CREADOR FIDUCIÁRIO**, e/ou alienação do(s) imóvel(is) a terceiros em leilão público extrajudicial;

f) a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do **CREADOR FIDUCIÁRIO**, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade em nome do **CREADOR FIDUCIÁRIO**;

g) o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, como locador(a)(es), deverá(ão) ainda observar que caso o(a)(s) locatário(a)(s), seja(m) casado(s), deverá obrigatoriamente haver a anuência do cônjuge no contrato de locação.





Parágrafo Segundo: No tocante aos débitos de natureza fiscal a que se refere o **Parágrafo Terceiro** da **CLÁUSULA SEXTA**, supra, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** declara(m)-se responsável(is) pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, a responsabilidade pelo pagamento.

Parágrafo Terceiro: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** se compromete(m) comunicar o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, eventual alteração nos elementos de sua qualificação e endereço no prazo máximo de até 10 (dez) dias após a ocorrência do fato.

Parágrafo Quarto: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** tem(têm) ciência, conforme edital publicado, de que deverá cientificar-se prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual e federal, especificamente no tocante a preservação ambiental, saneamento, situação enfitéutica, uso do solo e zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará(ão) obrigado(s) a respeitar por força da arrematação do(s) imóvel(is), não ficando o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, responsável por qualquer levantamento ou providências nesse sentido.

Parágrafo Quinto: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** tem(têm) ciência, de que o **CREDOR FIDUCIÁRIO** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo.

Parágrafo Sexto: A partir da data do leilão, a taxa de condomínio e todos os encargos e tributos federais, estaduais e municipais que venham a incidir sobre o(s) referido(s) imóvel(is), correrão por conta exclusiva do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, cabendo ao(s) adquirente(s) providenciar(em) a transferência das obrigações condominiais e fiscais que ocorrerem doravante, para a sua responsabilidade.

Parágrafo Sétimo: O **CREDOR FIDUCIÁRIO** fornece neste ato ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, cópia autenticada de seu Estatuto, Atas de Eleição da atual Diretoria e da Procuração Pública, bem como cópia simples da Certidão da Receita Federal, a fim de que o(a)(s) adquirente(s) possa(m) cumprir com o que foi estabelecido em edital, ou seja, o registro do presente instrumento no prazo de 30 dias, a contar de sua assinatura.

Parágrafo Oitavo: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** não poderá(ão) transferir(em) os direitos e obrigações que lhe compete(m) por este instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA: A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, para efeito de ser exigida de imediato na sua





totalidade, com todos os seus acessórios, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda, na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses:

- a)** atraso de 60 (sessenta) dias ou mais no pagamento de qualquer um dos encargos mensais e/ou outras obrigações de pagamento previstas neste Instrumento;
- b)** transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste Instrumento, sem prévio e expresso consentimento por escrito do **CREDOR FIDUCIÁRIO**;
- c)** falta de manutenção no(s) imóvel(is) oferecido(s) em garantia de modo que afete o seu perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realização no(s) mesmo(s), sem prévio e expresso consentimento por escrito do **CREDOR FIDUCIÁRIO** de obras de demolição;
- d)** constituição sobre o(s) imóvel(is) oferecidos(s) em garantia fiduciária, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real;
- e)** falta de apresentação, quando solicitado pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, bem como os encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o(s) imóvel(is) e que sejam de responsabilidade do(a)s **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**;
- f)** descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas neste Instrumento e nas normas que lhe são aplicáveis;
- g)** desfalque ou perda da(s) garantia(s) fiduciária(s), inclusive em virtude de depreciação ou deterioração, desde que o(a)s **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** não apresente(m) reforço, depois de devidamente notificado(a)s;
- h)** se o(s) imóvel(is) dado(s) em garantia fiduciária vier(em) a sofrer qualquer ato de constrição judicial, ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, o(s) afete(m) no todo ou em parte;
- i)** a superveniência de desapropriação do(s) imóvel(is) dado(s) em garantia fiduciária;
- j)** entrar em estado de insolvência civil, liquidação ou falência, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência ou liquidação requerida;
- k)** protesto de títulos e documentos contra o(a)s **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**.





CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: Para os fins previstos no § 2º, artigo 26 da Lei nº 9.514/97, e com a nova redação dada pela Lei nº 14.711/2023, fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento da primeira parcela e encargo mensal, vencidos e não pagos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO: Decorrida a carência de 60 (sessenta) dias, de que trata o “caput” da **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**, supra, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** que pretender(em) purgar a mora deverá(ão) fazê-lo mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que se vencerem no curso da intimação, que incluem atualização monetária; juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e multa moratória, irredutível, de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor da dívida em aberto, devidamente atualizado até a data do adimplemento ou da purgação da mora; os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, apurados consoante disposições contidas nesta **CLÁUSULA** e seus **Parágrafos**, adiante.

Parágrafo Primeiro: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** após intimado(s), terá(ão) o prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, para purgar a mora na forma do “caput” desta cláusula.

Parágrafo Segundo: Qualquer liberalidade que venha admitir atrasos maiores do que o pactuado neste Instrumento, será mera opção do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, e não se constituirá em fato gerador de direitos ao(à)(s) **DEVEDOR(A)(ES) / FIDUCIANTE(S)**.

Parágrafo Terceiro: O simples pagamento da parcela, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

Parágrafo Quarto: O procedimento de intimação para os fins do disposto na Lei nº 9.514/97, obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, ao(s) Oficial(is) Delegado(s) do(s) Serviço(s) de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;

b) a diligência de intimação será realizada pelo(s) Oficial(is) Delegado(s) do(s) Serviço(s) de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar(em) o(s) imóvel(is), podendo, a critério desse(s) Oficial(is), vir a ser realizada por meio do(s) Serviço(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) Comarca(s) da situação do(s) imóvel(is), ou do





domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita na forma da alínea "b" deste **Parágrafo Quarto**, ao(à)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;

c.1) quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciados houver procurado ou intimado em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, qualquer vizinho que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, afim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da lei 13.105/2015 (Código de Processo Civil);

c.2) nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que se trata no item anterior, poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

d) se o(a)(s) destinatário(a)(s) da intimação encontrar(em)-se em local incerto e não sabido, certificado pelo(s) Oficial(is) Delegado(s) do(s) Serviço(s) de Registro de Imóveis ou pelo(s) de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover a intimação do(a)(s) mesmo(a)(s) por edital com prazo de (quinze) dias contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do(s) imóvel(is) ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do(s) imóvel(is), não houver imprensa com circulação diária;

e) se ocorrer recusa do(a)(s) destinatário(a)(s) em dar(em)-se por regularmente intimado(a)(s), em função da não aceitação da intimação, ou por se furtar(em) a ser(em) encontrado(a)(s), ou ainda, por se recusar(em) a assinar a intimação, fica(m) autorizado(s) o(s) Oficial(is) do(s) Registro(s) de Imóveis correspondente(s), após certificação da não consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais, conforme previsto no parágrafo 4º do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, com a nova redação dada pela Lei nº 14.711/2023.

Parágrafo Quinto: Purgada a mora, convalescerá o presente Instrumento, cabendo ao(à)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

Parágrafo Sexto: Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**





juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora no(s) Serviço(s) de Registro de Imóveis.

Parágrafo Sétimo: O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** não poderá(ao) pagar qualquer parcela do saldo da dívida enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga.

Parágrafo Oitavo: O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação da anterior.

Parágrafo Nono: Havendo mais de um encargo em atraso somente será permitida a purgação da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação do **CREDOR FIDUCIÁRIO** em autorizar o pagamento parcelado.

Parágrafo Décimo: Se o **CREDOR FIDUCIÁRIO** vier a pagar algum dos encargos inerentes ao(s) imóvel(is) ou à garantia, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** deverá(ão) reembolsá-lo dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, a essa hipótese, as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

Parágrafo Décimo Primeiro: Na hipótese de o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** deixar(em) de purgar a mora no prazo assinalado, o(s) Oficial(is) Delegado(s) do(s) Registro(s) de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão Sobre Bens Intervivos - ITBI, promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO** no registro de imóveis, trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97.

Parágrafo Décimo Segundo: Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL: Uma vez consolidada a propriedade em decorrência de inadimplemento do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, deverá(ão) o(s) imóvel(is) ser(em) alienado(s) pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97, com a nova redação dada pela lei 14.711/2023.

Parágrafo Primeiro: A alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial.





Parágrafo Segundo: O primeiro leilão público será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, conforme artigo 27, e nova redação dada pela lei 14.711/2023, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste Instrumento e indicado na **CLAÚSULA NONA**, acima, atualizando-se o valor do mesmo para efeito do(s) leilão(ões).

Parágrafo Terceiro: Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme parágrafo anterior desta **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**, o(s) imóvel(is) será(ão) ofertado(s) em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, devendo o(s) imóvel(is) ser(em) ofertado(s) pelo valor da dívida.

Parágrafo Quarto: O leilão público (primeiro ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do(s) imóvel(is) ou outro de comarca de fácil acesso, se, no local do(s) imóvel(is), não houver imprensa com circulação diária. Os leilões serão realizados na modalidade virtual, por meio eletrônico, ficando desde já estabelecido que o devedor(a,es,as) será(ão) comunicado(s) do(s) leilão(ões), mediante correspondência enviada pelo leiloeiro ou pelo credor aos endereços do(a,s) devedor(a,es,as) indicados neste instrumento, incluindo o endereço eletrônico eventualmente informado no cadastro do credor.

Parágrafo Quinto: O **CREDOR FIDUCIÁRIO**, já como titular do domínio pleno do(s) mesmo(s), transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do(s) imóvel(is) ao(s) licitante(s) vencedor(es).

Parágrafo Sexto: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

I) valor do(s) imóvel(is) é o valor da avaliação no ato da constituição da garantia fiduciária, que deverá ser atualizado monetariamente pelo IGP-M da FGV, já incluídos os valores das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do(a)s **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, obedecidos os demais requisitos estabelecidos neste Instrumento;

II) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

a) valor do saldo devedor, nele incluídas as parcelas e demais taxas pertinentes vencidas e não pagas, atualizados monetariamente até o dia da consolidação da plena propriedade na pessoa do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, e acrescida das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas;

b) comissão do leiloeiro;





c) despesas com intimação do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** e editais de publicação;

d) despesas com a consolidação da propriedade em favor do **CREDOR FIDUCIÁRIO**;

e) mensalidades (valores vencidos e não pagos até a data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o(s) imóvel(is) integrar(em) empreendimento(s) com tal(is) característica(s);

f) despesas de condomínio, água, luz, gás e taxas (valores vencidos e não pagos até a data em que o **CREDOR FIDUCIÁRIO** vier a ser imitido na posse), se for o caso;

g) IPTU, outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data em que o **CREDOR FIDUCIÁRIO** vier a ser imitido na posse), se for o caso;

h) taxa de ocupação do(s) imóvel(is), por mês ou fração, correspondente a 1% (um por cento) do valor do(s) imóvel(is), nas condições mencionadas no inciso VI do art. 24 da Lei nº 9.514/97, computado e exigível desde a data da alienação do(s) imóvel(is) em leilão até a data em que o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, ou seus sucessores, vier(em) a ser imitido(s) na posse do(s) imóvel(is);

i) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, em decorrência da intimação, da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(à)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**;

j) custeio dos reparos necessários à reposição do(s) imóvel(is) em idêntico estado de quando foi(ram) entregue(s) ao(à)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, salvo se ele(a)(s) já o tenha(m) devolvido(s) em tais condições ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** ou ao(à)(s) adquirente(s) no leilão extrajudicial;

k) imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**.

Parágrafo Sétimo: No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** entregará ao(à)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** a importância que sobrar, se for o caso.





Parágrafo Oitavo: Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, considerar-se-á extinta a dívida, e desta forma será exonerado o **CREDOR FIDUCIÁRIO** da obrigação de devolver qualquer importância.

Parágrafo Nono: Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante.

Parágrafo Décimo: Extinta a dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** disponibilizará ao(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** termo de extinção da obrigação.

Parágrafo Décimo Primeiro: Se em decorrência do primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída ao **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** o **CREDOR FIDUCIÁRIO** colocará a diferença à disposição ou efetuará depósito em conta do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, até o 5º (quinto) dia subsequente ao integral e efetivo recebimento do valor da venda do(s) imóvel(is), considerando nela incluído o valor da indenização pelas benfeitorias, se for o caso.

Parágrafo Décimo Segundo: Após o leilão, será lavrada ata pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, subscrita por seu(s) representante(s) legal(is) e pelo(a) leiloeiro(a), circunstanciando todos os fatos e ocorrências, a qual ficará arquivada na sede do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, para conhecimento do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, caso tenha(m) interesse e para os efeitos legais. Para estes efeitos, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** poderá manter um livro de registros de atas de folhas soltas.

Parágrafo Décimo Terceiro: O **CREDOR FIDUCIÁRIO** manterá, à disposição do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

Parágrafo Décimo Quarto: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** deverá(ão) restituir o(s) imóvel(is), no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, deixando-o(s) livre(s) e desimpedido(s) de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, ou àquele(a)(s) que tiver(em) adquirido o(s) imóvel(is) em leilão, da penalidade diária equivalente à 1% (um por cento) sobre o valor do(s) imóvel(is), como definido neste Instrumento, sem prejuízo da responsabilidade do(a)(s) mesmo(a)(s) pelo pagamento de todos os tributos, mensalidades associativas, condomínio, taxas, água, luz e gás incorridas após a data de realização do leilão público, bem como de todas as despesas necessárias a reposição do(s) imóvel(is) ao estado em que o(s) recebeu(ram).

Parágrafo Décimo Quinto: Não ocorrendo a desocupação do(s) imóvel(is) no prazo e forma ajustados, o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, seus cessionários ou sucessores, inclusive o(a)(s) adquirente(s) do(s) imóvel(is), quer tenha(m) adquirido(s) no(s) leilão(ões) ou posteriormente, poderá(ão) requerer a ação possessória cabível. No caso do(a)(s)





adquirente(s), declarando-se o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** ciente(s) de que, nos termos do artigo 30, da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do(s) imóvel(is), a consolidação da plena propriedade em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da(s) venda(s) do(s) imóvel(is) no(s) leilão(ões) ou posteriormente ao(s) leilão(ões), conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DIREITO DE PREFERÊNCIA: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** serão(ão) comunicados das datas, horários e locais dos leilões mediante correspondência dirigida aos endereços constantes deste Contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

Parágrafo primeiro: É assegurado ao(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** o direito de preferência para adquirir o imóvel, nos termos de que se trata o § 2º do artigo 27, da Lei 9.514/97, com a nova redação dada pela Lei nº 14.711/2023.

Parágrafo segundo: O exercício desta preferência consubstancia nova aquisição do imóvel pelo(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** e, por isso, deverá este(a)(s) pagar todos os encargos tributários, além das despesas exigíveis desta nova aquisição, bem como custas e emolumentos cartorários.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA DESAPROPRIAÇÃO: No caso de desapropriação do(s) imóvel(is) dado(s) em garantia, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e liberando o saldo, se houver, ao(à)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**.

Parágrafo Único: Se a indenização de que trata o “caput” desta **CLÁUSULA DÉCIMA NONA** for inferior ao saldo da dívida, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, suportará(ão) a diferença apurada, sob pena da cobrança judicial da importância remanescente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DANONAÇÃO: Não configurará novação a simples tolerância, por parte do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, a inobservância pelo(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** das obrigações legais e/ou contratuais, assim como eventuais negociações objetivando facilitar a regularização de débitos em atraso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO REGISTRO: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) / FIDUCIANTE(S)** apresentará(ão) ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** exemplar deste Instrumento com respectiva certidão de seu registro no(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de





Imóveis, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de assinatura deste Instrumento.

Parágrafo Único: Na hipótese de não ser comprovado pelo(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, o registro do presente Instrumento no prazo mencionado no "caput" desta **CLÁUSULA VIGÉSIMA**, ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** fica facultado considerar vencida antecipadamente a dívida, ou, a seu critério, promover tal registro imputando ao(à)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** as despesas inerentes ao ato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA OUTORGA DE PROCURAÇÕES: Havendo dois ou mais **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, todos estes declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante o **CREDOR FIDUCIÁRIO** e constituem-se procuradores recíprocos com poderes especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato.

Parágrafo Único: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, confere(m) neste ato poderes ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, para representá-lo(a)(s) em instrumentos que se tornarem necessários para suprir equívocos ou omissões, para atendimento de exigências que porventura forem feitas a fim de possibilitar o registro deste Instrumento, assinados os competentes aditivos, petições para averbações e/ou registros, praticando tudo o mais que se tornar necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato, desde que, tais atos, se praticados, não alterem a substância do ato ou modifiquem a vontade das Partes, ora manifestada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA QUITAÇÃO DA DÍVIDA: No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** fornecerá o respectivo termo de quitação.

Parágrafo Único: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** deverá(ão) apresentar junto ao(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis o termo de quitação para o fim de tornar plena a propriedade em favor do(a)(s) mesmo(a)(s), estando ciente(s) de que as despesas/emolumentos decorrentes do referido ato serão de sua(s) inteira responsabilidade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DA TRANSFERÊNCIA DA DÍVIDA: O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** poderá(ão) transferir os direitos e obrigações de que seja(m) titular(es) sobre o(s) imóvel(is) objeto do presente Instrumento, desde que haja prévia e expressa anuência por escrito do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, e que o(a)(s) adquirente(s) assuma(m) integralmente as obrigações ora previstas.





CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: Declara(m) o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** estar(em) ciente(s) de que:

- a)** A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna das combinações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas;
- b)** O disposto na letra anterior desta **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA** prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das combinações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente;
- c)** A ocorrência de uma ou mais hipóteses, antes referidas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste Instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor;
- d)** As obrigações constituídas por este Instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários;
- e)** O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** se obriga(m) a comunicar ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** qualquer mudança do estado civil do(a)(s) mesmo(a)(s);
- f)** O(A)(s) **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** responde(m) por todas as despesas decorrentes da presente compra e venda e da constituição da alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço(s) de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DO ACEITE: Todas as Partes, declaram-se plenamente capazes para praticar o presente ato, bem como declaram terem lido minuciosamente este Instrumento, achando conforme com os ajustes previamente entabulados, concordando com o mesmo e aceitando-o em seus expressos termos, a fim de que produza seus efeitos jurídicos e legais, autorizando e requerendo, desde já, ao Sr. Oficial Registrador competente, a proceder os registros, averbações ou cancelamentos que se fizerem necessários.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DO FORO: As Partes elegem o Foro da Comarca do(s) imóvel(is), como o competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste Instrumento, renunciando, desde já a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.





E, por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste Instrumento, as Partes assinam o presente, juntamente com as 02 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, 18 de setembro de 2024.

VENDEDOR(A)(ES) / CREDOR FIDUCIÁRIO:

BANCO BRADESCO S/A

COMPRADOR(A)(ES) / DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S):

VICTOR ESPINDOLA MARTINS
CPF: 821.638.802-06

Nome Cônjugue: JAMILE ATAÍDE VIRGOLINO
CPF Cônjugue: 840.875.012-72

TESTEMUNHAS:

1) Nome: DANIEL LIMA DOS SANTOS
RG nº: 52.163.410-6
CPF/MF nº: 463.616.198-00

2) Nome: LAURA NASCIMENTO REZENDE JESUS
RG nº: 53.860.311-2
CPF/MF nº: 374.907.588-31



Validation code: S8BY7LH3S497X94LYHF9
<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/S8BY7LH3S497X94LYHF9>

The authenticity of this document can be confirmed at the electronic address <https://www.docautentico.com.br/valida>. This digital document can be converted into paper by means of authentication at the Notary Public's Office. Provision No. 149/2023
the Conselho Nacional de Justiça.



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 14:58:49
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072514584936800000005908788>
Número do documento: 25072514584936800000005908788

Num. 6288463 - Pág. 22

documento anexo apresentado pela parte



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 15:01:38
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072515013793700000005908797>
Número do documento: 25072515013793700000005908797

Num. 6288472 - Pág. 1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO MARIA DA PENHA - ÚNICO OFÍCIO
COMARCA DE SÃO DOMINGOS DO CAPIM-PA

LOHANNA COSER BITTI
Tabeliã e Registradora Titular
Portaria nº 502/2020-GP



Tabelionato – Oficialato e demais Cargos Anexos
Cidade de São Domingos do Capim/Pará.

CNPJ/MF: 35.865.801/0001-02

CERTIFICO E DOU FÉ, QUE A PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, DATA DA EMISSÃO: 18/09/2024; tendo como: VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S/A, com sede no Núcleo Administrativo denominado “Cidade de Deus”, Vila Yara, no Município de Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, e como COMPRADORES DEVEDORES FIDUCIANTES: VICTOR ESPINDOLA MARTINS, JAMILE ATAIDE VIRGOLINO, foi devidamente Registrada sob os dados abaixo:



Rua Pe. José de Anchieta, 588, Nazaré, São Domingos do Capim/PA CEP: 68635-000
E-mail: cartoriosdcapim@gmail.com, Fone: (91) 3483-1519

6738



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 15:01:38
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2507251501380760000005908798>
Número do documento: 2507251501380760000005908798

Num. 6288473 - Pág. 1

documento diverso apresentado pela parte



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 15:02:43
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072515024325200000005908799>
Número do documento: 25072515024325200000005908799

Num. 6288474 - Pág. 1

ATA E RECIBO DE ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL – Lote 041

Aos 30 dias do mês de Agosto de 2024, às 11:00h, no **PARTICIPAÇÃO SOMENTE PELA INTERNET**, eu **Dora Plat, Leiloeira Oficial**, matriculada na Junta Comercial sob nº 744, inscrita no CPF/MF sob nº 070.809.068-06, portadora da cédula de identidade RG nº 16.849.417-6, com sede na Rua Minas Gerais, 316 - Cj 62 – Higienópolis – São Paulo - SP, devidamente autorizado pelo **BANCO BRADESCO S/A**, e de conformidade com os Editais, promovi a venda em Público Leilão do Imóvel abaixo descrito:

Lote 041 - São Domingos do Capim/PA - Centro - Travessa São Domingos, nº 13. Casa (Lote 13). Áreas totais: ter.: 200,00m² e constr.: 54,18m². Matr. 5.963 do RI local. Obs.: Lances condicionais, sujeitos à aprovação do comitente vendedor. O vendedor irá analisar as ofertas recebidas e anunciará a decisão, que pode ser vender ou não o imóvel, em prazo não estabelecido. Caso os lances não sejam aprovados, os mesmos serão desconsiderados, não sendo devido qualquer valor ao usuário. Todos e quaisquer débitos e/ou ônus relativos aos imóveis (vencidos ou vincendos) e independente da data do fato gerador e de sua data de quitação serão de responsabilidade exclusiva do arrematante, que terá o prazo improrrogável de i) até 30 dias a partir da arrematação para casos com pagamento à vista ; ii) de até 30 dias a partir da assinatura do contrato de compra e venda para os casos com pagamentos parcelados, para apresentar a quitação total, a transferência da propriedade/responsabilidade do débito ou o acordo, que no caso de não quitação comprove a transferência de responsabilidade do pagamento dos débitos e isenção do pagamento (passado e futuro) por parte do comitente vendedor. Os débitos e ações, quando indicadas, podem não estar completas e não representar a totalidade dos valores atualizados. A responsabilidade de apuração e atualização é do comprador. Na dúvida, não oferte lances. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. Ocupado. **Lance Mínimo R\$ 11.665,13**

Arrematante:	VICTOR ESPINDOLA MARTINS		
CPF/MF:	821.638.802-06	RG: 4124101	Órgão Expedidor: PC/PA Data Expedição: 06/01/2009
Endereço:	AVENIDA ANANIN, nº S/N - CONDOMÍNIO ILHAS DO PARÁ - CS 2	Bairro: CENTRO	
Cidade:	ANANINDEUA	UF: PA	CEP: 67030-900
Tels. / Email:	Celular: (91) 98335-0960 - Email: ccvem2@gmail.com		
Sexo:	Masculino	Data Nascimento:	29/03/1985
Filiação:	JOSE RIBAMAR CUNHA MARTINS e RAIMUNDA NUNES ESPINDOLA		
Naturalidade:	BELÉM	Nacionalidade:	BRASILEIRA
Estado Civil:	Casado(a)	Regime do Casamento:	Comunhão Parcial de Bens
Cônjugue/Comp.:	JAMILÉ ATAÍDE VIRGOLINO		
Profissão Cônjugue:	ADMINISTRADORA		
CPF/MF:	840.875.012-72	RG: 3898798	Órgão Expedidor: PC/PA Data Expedição: 09/01/1998
Atividade Principal desenvolvida:	DESENVOLVEDOR		
Dados do Passaporte ou carteira civil (RNE), se estrangeiro			
Cliente Bradesco	() Sim	(X) Não	

Recebemos do arrematante, acima qualificado, a importância abaixo descrita, referente à arrematação do presente imóvel, no valor de **R\$ 33.665,13**.

LANCE VENCEDOR	R\$ 33.665,13
----------------	---------------

Valor Pago:	Pagamento À Prazo: Sinal de 25%.
8.416,28	TED/DOC/Transferência - Identificação nº: Z-31350 LOTE 041 - Valor R\$ 8.416,28
Comissão Leiloeiro:	R\$ 1.683,26
	TED/DOC/Transferência - Identificação nº: Z-31350 LOTE 041 - Valor R\$ 1.683,26

O arrematante compromete-se a efetuar o pagamento equivalente ao saldo de R\$ 25.248,85

Em 12 parcelas mensais.

Tudo conforme a descrição completa da condição do lote: **Pagamento À Prazo: Valor do Sinal R\$ 8.416,28 - Valor do Saldo R\$ 25.248,85 - N° de Parcelas: 12**

Pagamento de 25,00% do valor do lance a título de sinal e o saldo no valor de 25.248,85 (Vinte e Cinco Mil e Duzentos e Quarenta e Oito Reais e Oitenta e Cinco Centavos) em 12 (DOZE) parcelas mensais e consecutivas e sem correção, conforme previsto em edital.

Sinal mínimo de 25%, mais comissão de 5% ao leiloeiro e o saldo restante em até 12 parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos. Obs.: Sem uso do FGTS. Boletos - vendas parceladas: Para emissão do boleto após o vencimento, o valor será atualizado com encargos conforme contrato assinado. Até 8 dias após o vencimento, pode ser emitida a 2ª via, no site www.bradesco.com.br, na opção Produtos e Serviços, clicar em Boletos – 2ª via/Atualizados. Após este período, entrar em contato com a Central de Cobrança, ML Gomes, pelo telefone 0800 779 0215 ou 11 3188 9400.

OBS.: A quitação do valor do sinal e/ou total deste recibo dar-se-á após a pagamento(s) acima descrito(s).

O arrematante declara ter conhecimento da descrição e das características do imóvel arrematado, conforme anunciado, bem como todas as pendências, ônus, normas e condição de pagamento que constam no .. Está ciente, também, de que o Imóvel é vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas. **Para imóveis desocupados:** Nas vendas à vista o arrematante será imitido na posse do bem em até 72 horas após a confirmação do pagamento integral do valor do lance, enquanto nas vendas parceladas, a posse dos imóveis será transmitida após o prazo de 10 (dez) dias a contar da data de apresentação ao Vendedor da certidão atualizada da matrícula do imóvel, constando o registro da Alienação Fiduciária em Garantia. Confirmadas as compensações bancárias, no caso de pagamento à vista, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações Incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula constitutiva ora estabelecida, cabendo ao Arrematante/Comprador providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante a agência indicada na descrição do bem. Todas as providências e despesas necessárias

Enderço: Rua Minas Gerais, 316 - Cj 62 - Higienópolis – São Paulo/SP – CEP 01244-010 – Telefone: 3003-0677
www.portalzuk.com.br – contato@portalzuk.com.br - 31350 - VIMO: SIP15711

Página 1 de 2
Lote 041

gn e8a4a224-7176-41e3-83c5-e1471786a09c



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 15:02:43
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072515024340600000005908800>
Número do documento: 25072515024340600000005908800

Num. 6288475 - Pág. 1

ATA E RECIBO DE ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL – Lote 041**Continuação...**

à desocupação dos imóveis correrão por conta do comprador. O presente recibo é intransferível. Demais condições de venda e pagamento deverão ser observadas, conforme especificações expressas contidas no Edital.

O arrematante declara ter conhecimento da Lei 9613 de 04/03/1998, que trata da origem do recurso empregado na compra de bens. A presente arrematação é regida pelo Decreto 21.981 de Outubro de 1932, com as alterações feitas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de Fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, e assim sendo, vai assinado pelo Arrematante e por mim Leiloeiro Oficial. O Vendedor enquadra-se ao que regulamenta a COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras - Resolução nº 14, de 23 de outubro de 2006.

São Paulo, 30 de Agosto de 2024

VICTOR ESPINDOLA MARTINS
CPF: 821.638.802-06

Dora Plat
CPF: 070.809.068-06
Leiloeira Oficial JUCESP 744

Endereço: Rua Minas Gerais, 316 - Cj 62 - Higienópolis – São Paulo/SP – CEP 01244-010 – Telefone: 3003-0677
www.portalzuk.com.br – [contato@portalzuk.com.br](mailto: contato@portalzuk.com.br) - 31350 - VIMO: SIP15711

Página 2 de 2
Lote 041

gn e8a4a224-7176-41e3-83c5-e1471786a09c



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 15:02:43
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072515024340600000005908800>
Número do documento: 25072515024340600000005908800

Num. 6288475 - Pág. 2



Datas e horários em GMT -03:00 Brasília
Log gerado em 10 de setembro de 2024. Versão v1.41.0.

ata_bradesco_patrimonio_30935_041.pdf

Documento número #e8a4a224-7176-41e3-83c5-e1471786a09c

Hash do documento original (SHA256): 059c413abf30a8b86443bbe5d259710f67d97dd02a17d1bf831ab654b64763cc

Assinaturas

VICTOR ESPINDOLA MARTINS

CPF: 821.638.802-06

Assinou como parte compradora em 10 set 2024 às 15:33:47

Dora Plat

CPF: 070.809.068-06

Assinou como emitente em 10 set 2024 às 15:33:48

Log

10 set 2024, 13:59:05	Operador com email registro@zukerman.com.br na Conta 45ca9a99-497c-4735-b712-f4f4bf58a99d criou este documento número e8a4a224-7176-41e3-83c5-e1471786a09c. Data limite para assinatura do documento: 08 de dezembro de 2024 (13:59). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
10 set 2024, 13:59:07	Operador com email registro@zukerman.com.br na Conta 45ca9a99-497c-4735-b712-f4f4bf58a99d adicionou à Lista de Assinatura: ccvem2@gmail.com para assinar como parte compradora, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo VICTOR ESPINDOLA MARTINS e CPF 821.638.802-06.
10 set 2024, 13:59:08	Operador com email registro@zukerman.com.br na Conta 45ca9a99-497c-4735-b712-f4f4bf58a99d adicionou à Lista de Assinatura: leiloeira.dplat@zukerman.com.br para assinar como emitente, via E-mail, com os pontos de autenticação: Senha; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Dora Plat e CPF 070.809.068-06.
10 set 2024, 15:33:47	VICTOR ESPINDOLA MARTINS assinou como parte compradora. Pontos de autenticação: Token via E-mail ccvem2@gmail.com. CPF informado: 821.638.802-06. IP: 170.245.92.224. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -1.344 e longitude -48.3851. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão v1.983.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
10 set 2024, 15:33:48	Dora Plat assinou como emitente. Pontos de autenticação: senha com hash prefixo 0be3ed(...). CPF informado: 070.809.068-06. E-mail informado: leiloeira.dplat@zukerman.com.br. IP: 54.94.48.221. Interface de assinatura versão v1.983.0 disponibilizado via API.



e8a4a224-7176-41e3-83c5-e1471786a09c

Página 1 de 2 do Log



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 15:02:43
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072515024340600000005908800>
Número do documento: 25072515024340600000005908800

Num. 6288475 - Pág. 3



Datas e horários em GMT -03:00 Brasília
Log gerado em 10 de setembro de 2024. Versão v1.41.0.

10 set 2024, 15:33:49

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número e8a4a224-7176-41e3-83c5-e1471786a09c.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº e8a4a224-7176-41e3-83c5-e1471786a09c, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



e8a4a224-7176-41e3-83c5-e1471786a09c

Página 2 de 2 do Log



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 15:02:43

<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072515024340600000005908800>

Número do documento: 25072515024340600000005908800

Num. 6288475 - Pág. 4

pedido de instauração apresentado pela parte



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 15:03:53
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072515035301400000005908901>
Número do documento: 25072515035301400000005908901

Num. 6288476 - Pág. 1

SUELEN CABEÇA BAKER

OAB/PA 19.479

**AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO DOMINGOS
DO CAPIM – PARÁ**

JAMILE ATAÍDE VIRGOLINO, brasileira, administradora, casada, portadora da Cédula de Identidade - RG nº 3898798 PC/PA, regularmente inscrita no CPF sob o nº 840.875.012-72, e **VICTOR ESPINDOLA MARTINS**, brasileiro, analista de sistemas, casado, portador da cédula de identidade (RG) de nº 4124101 PC/PA, regularmente inscrito no CPF sob o nº 821.638.802-06, ambos residentes e domiciliados Avenida Ananin, 02, Cond. Ilhas do Pará, Br. 316 Km 7, Bairro Centro, CEP: 67.030-850, Ananindeua-PA, vem, por intermédio de seu procurador infra-assinado (instrumento de mandato anexo), vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, requerer a **INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE DÚVIDA REGISTRAL** em relação ao imóvel matriculado sob o nº 5.963, nos termos dos artigos 213 e 214 da Lei nº 6.015/73.

DOS FATOS

Os Requerentes, em legítimo exercício de sua autonomia negocial, participaram de leilão público eletrônico promovido pela empresa AUCTION BRASIL GESTÃO DE ATIVOS E NEGÓCIOS LTDA (ZUKERMAN), ocasião em que arremataram imóvel urbano localizado no Município de São Domingos do Capim/PA, vinculado, segundo constava à época, à Matrícula nº 5.963, regularmente registrada neste respeitável Ofício Imobiliário.

Para a efetivação do negócio, os Requerentes receberam, previamente, certidão de inteiro teor da referida matrícula, expedida por este Cartório, documento este que indicava o Banco Bradesco S.A. como proprietário fiduciário do imóvel, atestando, portanto, aparente regularidade dominial e aptidão para alienação.

Cumpridas as exigências do edital, os Requerentes pagaram o sinal de 25% sobre o valor do imóvel e, posteriormente, celebraram contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária com o Banco Bradesco S.A., tendo como objeto a aquisição do bem, cuja descrição constava na supracitada matrícula.

Contudo, ao intentar a formalização registral da propriedade, depararam-se com comunicação oficial de Vossa Senhoria, informando que a matrícula nº 5.963 não

(91) 99155-3006 

suelenbaker.adv@gmail.com 



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 15:03:53
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072515035320700000005908902>
Número do documento: 25072515035320700000005908902

Num. 6288477 - Pág. 1

SUELEN CABEÇA BAKER

OAB/PA 19.479

corresponde ao imóvel físico situado no endereço divulgado no edital de leilão, tampouco ao bem objeto do financiamento.

Após análise técnica comparativa entre a descrição constante na matrícula e as características materiais do imóvel efetivamente existente, constatou-se a absoluta dissonância entre o bem físico e o registro público respectivo, caracterizando-se grave vício registral de natureza material.

Ademais, os documentos anexos demonstram que o imóvel em questão, de fato construído e habitado, possui Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de São Domingos do Capim/PA em 15/04/2015, com área edificada de 54,18m², circunstância que corrobora a existência fática do bem, porém, sem a correspondente vinculação registral.

Importante ressaltar que diversos atos registrários posteriores à arrematação e ao contrato de financiamento continuaram sendo lançados sobre a matrícula nº 5.963, sem qualquer alusão a essa grave incongruência, o que demonstra a urgência na correção e apuração formal da verdade registral.

DO DIREITO

Diante dessa grave incongruência entre o imóvel existente e aquele descrito na matrícula, surge a necessidade de apuração urgente da verdade registral, sob pena de perpetração de erro material que pode ensejar danos patrimoniais e jurídicos irreversíveis tanto aos adquirentes quanto a terceiros de boa-fé.

Nos termos do artigo 213 da Lei nº 6.015/73 , compete ao oficial de registro de imóveis:

“Art. 213. Havendo dúvida sobre a titularidade de direito real ou pessoal relacionado com imóvel, ou sobre a prioridade de títulos apresentados simultaneamente, o oficial suspenderá o registro e notificará os interessados, a fim de que, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentem manifestação escrita.”

E complementa o artigo 214 :

(91) 99155-3006 

suelenbaker.adv@gmail.com 



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 15:03:53
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072515035320700000005908902>
Número do documento: 25072515035320700000005908902

Num. 6288477 - Pág. 2

SUELEN CABEÇA BAKER

OAB/PA 19.479

“Art. 214. Persistindo a dúvida, o oficial lavrará termo circunstaciado e, no prazo de 5 (cinco) dias, promoverá a instauração de procedimento administrativo, assegurando ampla defesa, para apuração dos fatos e solução do impasse.”

Assim, face à ausência de correspondência entre o imóvel real e o imóvel registrado, há flagrante dúvida objetiva e relevante que exige a instauração do procedimento legalmente previsto.

DOS PEDIDOS

Diante de todo o exposto, com fulcro nos artigos 213 e 214 da Lei nº 6.015/1973, bem como nos princípios da segurança jurídica, da publicidade registral e da boa-fé objetiva, requerem os Requerentes:

- 1. A instauração formal de procedimento de dúvida registral**, nos termos da Lei de Registros Públicos, com a lavratura de termo circunstaciado;
- 2. A imediata suspensão de novos registros, averbações ou qualquer outro ato jurídico vinculado à matrícula nº 5.963**, até a decisão definitiva acerca da regularidade dominial, a fim de evitar a propagação dos efeitos do vício ora evidenciado;
- 3. A notificação formal dos terceiros interessados**, especialmente o **BANCO BRADESCO S.A.**, a **AUCTION BRASIL GESTÃO DE ATIVOS E NEGÓCIOS LTDA (ZUKERMAN)** e quaisquer outros adquirentes ou titulares de direitos derivados da referida matrícula, para que apresentem manifestação no prazo legal;
- 4. A realização de diligências técnicas**, se necessário, incluindo a produção de prova pericial e a oitiva de servidores responsáveis pela emissão das certidões, a fim de elucidar a origem da divergência constatada entre o imóvel físico e o registro cartorário;
- 5. A comunicação formal à Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Pará e ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ)**, para análise da existência de possível falha sistêmica ou erro material reiterado na manutenção da matrícula em questão;

(91) 99155-3006 

suelenbaker.adv@gmail.com 



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 15:03:53
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072515035320700000005908902>
Número do documento: 25072515035320700000005908902

Num. 6288477 - Pág. 3

SUELEN CABEÇA BAKER

OAB/PA 19.479

6. Ao final, requerem seja emitida **decisão saneadora e esclarecedora**, com a devida regularização registral ou, caso reconhecida a existência de vício insanável, a anulação dos atos de registro indevidos.

São Domingos do Capim/PA, 04 de julho de 2025

SUELEN KARINE CABEÇA BAKER FURTADO

OAB/PA 19.479

LEONARDO SOUSA BAKER FURTADO

OAB/PA 17295

DA DOCUMENTAÇÃO ANEXA

Cópia da ata e recibo de arrematação do imóvel;

Cópias das certidões de inteiro teor da matrícula nº 5.963;

Contrato de alienação fiduciária firmado com o Banco Bradesco S.A.;

Instrumento de procura outorgado ao advogado subscritor;

Comprovantes de pagamento das parcelas já quitadas;

E-mails e documentos comprovando tentativas de regularização junto ao Cartório.

(91) 99155-3006 

suelenbaker.adv@gmail.com 



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 15:03:53

<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072515035320700000005908902>

Número do documento: 25072515035320700000005908902

Num. 6288477 - Pág. 4

Imagen da visualização da Matrícula nº 5963, deste cartório conforme consta no livro de registro de imóveis e extraída diretamente da plataforma ONR.



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 25/07/2025 15:06:49
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072515064930800000005908907>
Número do documento: 25072515064930800000005908907

Num. 6288482 - Pág. 1

25/07/2025 15:03

Imagen da visualização da Matrícula nº 5963 - ONR

Tipo de documento: Documento Diverso

Descrição do documento: Imagem da visualização da Matrícula nº 5963 - ONR

Id: 6288486

Data da assinatura: 25/07/2025

Atenção

Por motivo técnico, este documento não pode ser adicionado à compilação selecionada pelo usuário. Todavia, seu conteúdo pode ser acessado nos 'Autos Digitais' e no menu 'Documentos'.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

PP: 0003382-37.2025.2.00.0814

REQUERENTE: ALINE DE PAULA DE ARAÚJO DA SILVA

REQUERIDO: SÃO DOMINGOS DO CAPIM - CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO DE SÃO DOMINGOS DO CAPIM - CNS 67066 - TJPA

DESPACHO

Trata-se de comunicação encaminhada pela requerente, na qualidade de Interina do Cartório do Único Ofício da Comarca de São Domingos do Capim/PA, relatando divergências entre documentos apresentados por particular e os registros oficiais da serventia, fato que poderia indicar a prática de falsificação de documentos públicos ou uso de documentos falsos.

Narra que, ao receber solicitação de certidão de inteiro teor da matrícula nº 5.963, verificou que o solicitante não figurava como titular de domínio no registro imobiliário. Após requerer a apresentação da documentação que fundamentaria o pedido, constatou que a certidão exibida divergia substancialmente dos assentos originais, estando a adulteração restrita à certidão apresentada pelo interessado. Mencionou, ainda, que nos documentos constava como signatário ex-colaborador da serventia, o qual exerceu função no setor de Registro de Imóveis por longo período.

A requerente encaminhou cópias dos documentos que reputa divergentes para ciência e eventual adoção de providências por este Órgão Censor.

A análise dos fatos evidencia que a situação relatada envolve, em tese, condutas que podem caracterizar ilícitos penais, cuja apuração compete exclusivamente às autoridades policiais e ao Ministério Público.

Assim, incumbe à requerente, na qualidade de responsável pela serventia, adotar as providências cabíveis perante a autoridade policial ou outra instância competente, noticiando formalmente os indícios de fraude ou falsificação identificados, de forma a possibilitar a instauração das investigações pertinentes.

Somente após a adoção das medidas iniciais, e havendo elementos que indiquem



Assinado eletronicamente por: MARIA ELVINA GEMAQUE TAVEIRA - 24/08/2025 16:31:25
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25082416312550900000005969649>
 Número do documento: 25082416312550900000005969649

Num. 6352620 - Pág. 1

risco de repetição da conduta em outras unidades, deverá ser formalmente comunicada esta Corregedoria-Geral de Justiça, a fim de avaliar eventual expedição de comunicados aos demais Tribunais do país, como forma de prevenir prejuízos a terceiros e resguardar a fé pública notarial e registral.

Ante o exposto, intime-se a requerente para que, no prazo de 30 (trinta) dias, informe a este Órgão Censor as providências efetivamente adotadas junto às autoridades competentes, instruindo a resposta com os documentos comprobatórios das diligências realizadas.

Comunique-se à requerente nos termos desta decisão.

À Secretaria para os devidos fins.

Belém (Pa), data registrada pelo sistema.

Desembargadora ELVINA GEMAQUE TAVEIRA

Corregedora-Geral de Justiça



A14



Assinado eletronicamente por: MARIA ELVINA GEMAQUE TAVEIRA - 24/08/2025 16:31:25

<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25082416312550900000005969649>

Número do documento: 25082416312550900000005969649

Num. 6352620 - Pág. 2

PODER JUDICIÁRIO**Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Pará****CERTIDÃO****0003382-37.2025.2.00.0814**

CERTIFICO ter procedido intimação da parte requerida – Cartório do Único Ofício de São Domingos do Capim/PA, para ciência da Decisão ID 6352620 e manifestação no prazo de 30 dias. O referido é verdade e dou fé.

Belém, PA, datado pelo sistema

LUZIVALDO PANTOJA DE LIMA

Analista Judiciário – Divisão Extrajudicial da CGJ

2025-09-01 13:13:43.61



Assinado eletronicamente por: LUZIVALDO PANTOJA DE LIMA - 01/09/2025 13:15:07

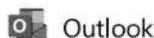
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090113150736400000006077908>

Número do documento: 25090113150736400000006077908

Num. 6466149 - Pág. 1

01/09/2025, 13:10

Email – divjudiciaria.cgj – Outlook

**- Intimação - processo 0003382-37.2025.2.00.0814, para e ciência e resposta no prazo de 30 dias****De** divjudiciaria.cgj <divjudiciaria.cgj@tjpa.jus.br>**Data** Seg, 01/09/2025 13:10**Para** CARTORIO DO UNICO OFICIO - SEDE - SAO DOMINGOS DO CAPIM - SAO DOMINGOS DO CAPIM <cejint238@tjpa.jus.br>; cartoriosdcapim@gmail.com <cartoriosdcapim@gmail.com>

1 anexo (1 MB)

0003382-37.2025.2.00.0814 CIÊNCIA RESP 30 DIAS.pdf;

Ilmº.(º) Sr (º). Requerente,

Encaminha-se, a Vossa Senhoria, cópia do despacho exarado nos autos do processo eletrônico, PJE-COR nº **00003382-37.2025.2.00.0814, para e ciência e resposta no prazo de 30 dias.**

Ressalte-se: qualquer resposta deverá ser juntada diretamente aos autos do PJECOR correspondente, em cumprimento ao Provimento Conjunto nº 11/2020-CJRCB/CJCI, sendo que o acesso integral aos autos deverá ser realizado no próprio sistema PJECOR, endereço eletrônico corregedoria.pje.jus.br.

Respeitosamente

DIVISÃO EXTRAJUDICIAL DA CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
COMPLEXO ARQUITETÔNICO SEDE - TÉRREO PRÉDIO ANEXO
AV: ALMIRANTE BARROSO, 3089 - BAIRRO SOUZA
BELÉM-PARÁ CEP: 66.013-710
E-MAIL: divjudiciaria.cgj@tjpa.jus.br
Fones: (91) 3205-3556 / 3205-3523 / 3205-3589

look.office365.com/mail/divjudiciaria.cgj@tjpa.jus.br/sentitems/id/AAQkADM2ZDRhMTk4LTM3ZWltNGJmMy05ZmEzLWM5YjVhZmFjO... 1/1



Assinado eletronicamente por: LUZIVALDO PANTOJA DE LIMA - 01/09/2025 13:15:07

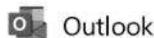
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2509011315075240000006077911>

Número do documento: 2509011315075240000006077911

Num. 6466152 - Pág. 1

01/09/2025, 13:11

Email – divjudicaria.cj – Outlook



Entregue: - Intimação - processo 0003382-37.2025.2.00.0814, para e ciência e resposta no prazo de 30 dias

De Microsoft Outlook <MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjpa.jus.br>

Data Seg, 01/09/2025 13:11

Para CARTORIO DO UNICO OFICIO - SEDE - SAO DOMINGOS DO CAPIM - SAO DOMINGOS DO CAPIM <cejint238@tjpa.jus.br>

1 anexo (1 MB)

- Intimação - processo 0003382-37.2025.2.00.0814, para e ciência e resposta no prazo de 30 dias;

A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:

CARTORIO DO UNICO OFICIO - SEDE - SAO DOMINGOS DO CAPIM - SAO DOMINGOS DO CAPIM
(cejint238@tjpa.jus.br)

Assunto: - Intimação - processo 0003382-37.2025.2.00.0814, para e ciência e resposta no prazo de 30 dias

look.office365.com/mail/divjudicaria.cj@tjpa.jus.br/sentitems/id/AAQkADM2ZDRhMTk4LTM3ZWltNGJmMy05ZmEzLWM5YjVhZmFjO... 1/1

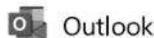


Assinado eletronicamente por: LUZIVALDO PANTOJA DE LIMA - 01/09/2025 13:15:07
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090113150772200000006077912>
Número do documento: 25090113150772200000006077912

Num. 6466153 - Pág. 1

01/09/2025, 13:12

Email – divjudiciaria.cj – Outlook



Retransmitidas: - Intimação - processo 0003382-37.2025.2.00.0814, para e ciência e resposta no prazo de 30 dias

De Microsoft Outlook <MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjpa.jus.br>
Data Seg, 01/09/2025 13:10
Para cartoriosdcapim@gmail.com <cartoriosdcapim@gmail.com>

1 anexo (48 KB)

- Intimação - processo 0003382-37.2025.2.00.0814, para e ciência e resposta no prazo de 30 dias;

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

cartoriosdcapim@gmail.com (cartoriosdcapim@gmail.com)

Assunto: - Intimação - processo 0003382-37.2025.2.00.0814, para e ciência e resposta no prazo de 30 dias

look.office365.com/mail/divjudiciaria.cj@tjpa.jus.br/sentitems/id/AAQkADM2ZDRhMTk4LTM3ZWltNGJmMy05ZmEzLWM5YjVhZmFjO... 1/1



Assinado eletronicamente por: LUZIVALDO PANTOJA DE LIMA - 01/09/2025 13:15:08
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2509011315079980000006077913>
Número do documento: 2509011315079980000006077913

Num. 6466154 - Pág. 1

Excelentíssima Senhora **Desembargadora ELVINA GEMAKE TAVEIRA**,
Honrada em cumprimentá-la, venho por meio do presente informar que as
providências que foram determinadas no Despacho proferido nos autos em
epígrafe, foram devidamente cumpridas, tanto perante a autoridade policial, quanto
à nobre representante do Ministério Público desta Comarca, conforme constam nos
anexos.

Dessa forma, coloco-me à disposição para colaborar com eventuais diligências ou
esclarecimentos adicionais.

Cidade de São Domingos do Capim-PA, 13 de outubro de 2025.

Atenciosamente,

Aline de Paula de Araújo da Silva

Tabeliã e Registradora Interina

Portaria nº 3999/2025-GP

Cartório do Único Ofício de São Domingos do Capim-PA



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 13/10/2025 18:06:27

<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25101318062714400000006287340>

Número do documento: 25101318062714400000006287340

Num. 6688496 - Pág. 1

VERSÃO Nº: 002

Emissão : 13/10/2025 17:18

Nº IP : 10.11.73.51



Governo do Estado do Pará
Secretaria de Estado de Segurança Pública e Defesa Social
Policia Civil do Estado do Pará

**SAO DOMINGOS DO CAPIM - DELEGACIA DE POLICIA - 3ª RISP****Boletim de Ocorrência Policial**

Número:	00115/2025.100696-6	São Domingos Do Capim, 13 de
Registrado em:	13/10/2025 10:13:12	É BOP de Apresentação ? NÃO

Autoridade Policial: **BRUNO HENRIQUE DA CUNHA CARNEIRO**
 Registrador do Boletim: **FELIPE RAFAEL VIEIRA DE CARVALHO**
 Dados do Relator: **ALINE DE PAULA DE ARAÚJO DA SILVA**
 Tipo do Relator: **PESSOA FÍSICA**
 Documento(s): **IDENTIDADE: 6146351**
 Endereço(s): **Residencial: Localidade RUA CENTRAL No. 120 Complemento: AV. MAGALHÃES BARATA - CENTRO CEP: 68635000 Bairro: Bairro Central Localidade: São Domingos Do Capim - PA**
 Contato(s): **Celular: 91 99200-3550**

Dados da Ocorrência:

Identificação do Fato: **ATÍPICA > OCORRÊNCIAS EXTRA - POLICIAIS > FATOS ATÍPICOS > FATOS ATÍPICOS > OUTROS FATOS ATÍPICOS > Outros fatos atípicos**
 Data e hora do Fato: **10/10/2025 10:00:00**
 Local da Ocorrência: **Via Pública**
 Endereço: **Localidade RUA CENTRAL No. 00 Complemento: CENTRO CEP: 68635000 Bairro: Bairro Central Localidade: São Domingos Do Capim - PA**

Relato da Ocorrência:

A relatora comunica que: No início do mês de julho de 2025, recebi uma mensagem através do whatsapp funcional do cartório do Senhor Victor Espíndola Martins, que solicitava a expedição de certidão de inteiro teor da Matrícula nº 5.963, afirmando ser proprietário do respectivo imóvel. Ao proceder com a emissão da certidão em questão constatei que o nome do solicitante não figura como titular de domínio, sendo o imóvel registrado em nome do Senhor Antonio Eliano Andrade Chaves, conforme registro originário. À margem da matrícula não há menção de compra e venda para o Sr Victor, consta apenas uma averbação relativa à edificação de construção residencial. Diante da divergência entre a certidão e a matrícula do imóvel que constante no Livro, solicitei ao interessado o envio da documentação utilizada como base para sua solicitação. Na data de 04 de julho de 2025, recebi, por aplicativo de mensagens, uma petição assinada pelo advogado Dr. Leonardo Sousa Baker Furtado, OAB/PA nº 17.295, acompanhada de documentos que apontariam a suposta aquisição do imóvel por parte do solicitante. Realizada a análise dos documentos recebidos, verifiquei que as informações ali constantes divergem substancialmente daquelas constantes dos registros oficiais desta Serventia. Vale ressaltar que nos arquivos oficiais e nos livros da serventia não há erro ou indício de falsificação/adulteração dos assentos originários. O que fora adulterada foi a certidão de inteiro teor da matrícula apresentada pelo solicitante. Foi observado, que o nome do ex-colaborador Alexandre Pereira da Silva consta como signatário dos documentos apresentados pelo solicitante, os quais contêm as informações divergentes mencionadas anteriormente. O referido ex-funcionário atuou como principal responsável pelo setor de Registro de Imóveis desta Serventia no período de 01/03/2007 a 31/01/2025, tendo passado por cinco transições de oficiais entre titulares e interinos, tendo acesso direto aos livros e sistemas da especialidade, bem como exercendo as atribuições correlatas à prática dos atos registrais. O colaborador foi desligado desta serventia em 01/02/2025, por decisão administrativa, sem que à época houvesse qualquer apuração conclusiva acerca de eventual irregularidade. No entanto, diante da coincidência entre os documentos ora apresentados e sua antiga função nesta unidade, achei prudente registrar tal informação à Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Pará, conforme consta no Processo nº 0003382-37.2025.2.00.0814, no dia 24/08/2025 a Exma. Dra. Dra. esembargadora ELVINA GEMAQUE TAVEIRA, expediu DESPACHO informando que análise dos

Localidade RUA CENTRAL, 459, CEP 68635000, Bairro Central São Domingos Do Capim - PA

Página: 1



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 13/10/2025 18:06:27

<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25101318062754000000006287341>

Número do documento: 25101318062754000000006287341

Num. 6688498 - Pág. 1

VERSÃO Nº: 002

Emissão: 13/10/2025 17:18

Nº IP: 10.11.73.51



Governo do Estado do Pará
Secretaria de Estado de Segurança Pública e Defesa Social
Polícia Civil do Estado do Pará

SAO DOMINGOS DO CAPIM - DELEGACIA DE POLICIA - 3º RISP
Boletim de Ocorrência Policial

Número:	00115/2025.100696-6	São Domingos Do Capim, 13 de
Registrado em:	13/10/2025 10:13:12	É BOP de Apresentação ? NÃO

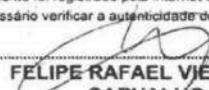
*** CONTINUAÇÃO DO DOCUMENTO ***

fatos evidencia que a situação relatada envolve, em tese, condutas que podem caracterizar ilícitos penais, cuja apuração compete exclusivamente às autoridades policiais e ao Ministério Pùblico. Motivo pelo qual, a relatora é quem é responsável por intervir da Serventia Extrajudicial da Comarca de São Domingos do Capim-PA, veio até perante a autoridade policial noticiar formalmente sobre supostos indícios de fraude ou falsificação identificados, de forma a possibilitar a instauração das investigações pertinentes, apresentando para isso todos os documentos que foram enviados pela parte. Registra-se!!!

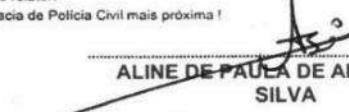
* * * FIM DO RELATO * * *

Observações:

- Este BOP será arquivado automaticamente por se tratar de fato atípico.
- Este documento é válido como Certidão para fins de direito. É GRATUITO, e não dá direitos ao portador de conduzir veículos automotor sem a Carteira Nacional de Habilitação (C.N.H.).
- Este documento foi registrado pela internet e NÃO É VÁLIDO sem a assinatura do relator.
- Se for necessário verificar a autenticidade desse documento, compareça a Delegacia de Polícia Civil mais próxima!


**FELIPE RAFAEL VIEIRA DE
CARVALHO**

Escrivão De Polícia


**ALINE DE PAULA DE ARAÚJO DA
SILVA**

Relator

Localidade RUA CENTRAL, 459, CEP 68635000, Bairro Central São Domingos Do Capim - PA

Página: 2



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAÚJO DA SILVA - 13/10/2025 18:06:27

<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2510131806275400000006287341>

Número do documento: 2510131806275400000006287341

Num. 6688498 - Pág. 2

13/10/2025, 18:03

Gmail - Ofício nº 206/2025-CRI/SDC



Cartório São Domingos do Capim <cartoriosdcapim@gmail.com>

Ofício nº 206/2025-CRI/SDC

1 mensagem

Cartório São Domingos do Capim <cartoriosdcapim@gmail.com>
Para: PROMOTORIA DE SAO DOMINGOS DO CAPIM <mpsaodomingosdcapim@mppa.mp.br>

13 de outubro de 2025 às 18:03

Excelentíssima Senhora Doutora Promotora de Justiça desta Comarca, boa tarde, tudo bem?

Espero e desejo que sim.

Honrada em cumprimentá-la, venho por meio do presente encaminhar o Ofício nº 206/2025-CRI/SDC e seus anexos, em cumprimento à determinação proferida no DESPACHO proferido pela Exma. Dra. Dra. Desembargadora ELVINA GEMAUQUE TAVEIRA, nos autos Processo nº 0003382-37.2025.2.00.0814, noticiando formalmente sobre indícios de fraude ou falsificação de documentos, de forma a possibilitar a instauração das investigações pertinentes.

Sem mais, coloco-me à disposição de Vossa Excelênciia para colaborar com eventuais diligências ou esclarecimentos adicionais.

Cidade de São Domingos do Capim-PA, 13 de outubro de 2025.

Atenciosamente,

Aline de Paula de Araújo da Silva

Tabeliã e Registradora Interina

Portaria nº 3999/2025-GP

Cartório do Único Ofício de São Domingos do Capim-PA

11 anexos

OFÍCIO Nº 206-2025-CRI-SDC.pdf
185K

OFÍCIO Nº 142-2025 - PROTOCOLADO - CORREGEDORIA.pdf
184K

PROTOCOLO - CORREGEDORIA.pdf
19K

Boletim de ocorrência nº 00115-2025.100696-6.pdf
1182K

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA 5963.pdf
200K

Doc INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL- São Domingos do Capim.pdf
1391K

REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA - VICTOR ESPINDOLA MARTINS.pdf
194K

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=9cb87ec257&view=pt&search=all&permthid=thread-a:r-1267291560565874162&simpl=msg-a:r-7887321392...> 1/2



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 13/10/2025 18:06:28

<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25101318062783500000006287342>

Número do documento: 25101318062783500000006287342

Num. 6688499 - Pág. 1

13/10/2025, 18:03

Gmail - Ofício nº 206/2025-CRI/SDC

-  **ATA E RECIBO DE ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL.pdf**
138K
-  **INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE DÚVIDA REGISTRAL.pdf**
229K
-  **Imagen da visualização da Matrícula nº 5963 - ONR.pdf**
3003K
-  **Decisão corregedoria.pdf**
139K

[il.google.com/mail/u/0/?ik=9cb87ec257&view=pt&search=all&permthid=thread-a:r-1267291560565874162&simpl=msg-a:r-7887321392...](https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=9cb87ec257&view=pt&search=all&permthid=thread-a:r-1267291560565874162&simpl=msg-a:r-7887321392...) 2/2

Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 13/10/2025 18:06:28
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25101318062783500000006287342>
Número do documento: 25101318062783500000006287342

Num. 6688499 - Pág. 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO MARIA DA PENHA – ÚNICO OFÍCIO
COMARCA DE SÃO DOMINGOS DO CAPIM-PA

ALINE DE PAULA DE ARAÚJO DA SILVA
Tabeliã e Registradora Interina
Portaria nº 3999/2024-GP



Tabelionato – Oficialato e demais Cargos Anexos
Cidade de São Domingos do Capim-PA.

CNPJ/MF: 35.865.801/0001-02
CNS: 06.706-6

À Excelentíssima Senhora Doutora **CYNTHIA GRAZIELA DA SILVA CORDEIRO** - Promotora de Justiça desta Comarca de São Domingos do Capim-PA

Ofício nº 206/2025-CRI/SDC

São Domingos do Capim-PA, 10/10/2025.

Assunto: Comunicação sobre divergência entre documentos apresentados por particular e os registros oficiais desta serventia.

Excelentíssima Promotora,

Primeiramente, venho por meio deste cumprimentá-la. Com o devido respeito, sirvo-me do presente para levar ao conhecimento de Vossa Excelência fatos que envolvem divergência entre documentos apresentados por particular e os registros oficiais desta serventia, com o objetivo de permitir apuração por parte das instâncias competentes de prática de eventual crime de falsificação de documentos públicos e/ou uso de documentos falsos ou outro.

A subscritora, Aline de Paula de Araújo da Silva, Tabeliã e Registradora Interina do Cartório do Único Ofício da Comarca de São Domingos do Capim, Estado do Pará, designada por meio da Portaria nº 3999/2024-GP, expedida em 20 de agosto de 2024, pela Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria de Nazaré Silva Gouveia dos Santos, Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, e tendo assumido o exercício da delegação conforme termo lavrado em 23 de agosto de 2024 pela MM. Juíza Titular da Comarca, Dra. Adriana Grigolin Leite, apresenta os seguintes esclarecimentos:

• **DOS FATOS:**



“(1) 99371-6738

Rua Pe. José de Anchieta, nº 588, Nazaré, São Domingos do Capim-PA, CEP: 68635-000

E-mail: cartoriosdcapim@gmail.com, Telefone/WhatsApp: (91) 9 9371-6738



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 13/10/2025 18:06:28
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25101318062814300000006287343>
 Número do documento: 25101318062814300000006287343

Num. 6688500 - Pág. 1

No início do mês de julho de 2025, esta serventia foi contatada pelo Senhor Victor Espíndola Martins, que solicitava a expedição de certidão de inteiro teor da **Matrícula nº 5.963**, afirmando ser proprietário do respectivo imóvel.

Ao proceder à verificação da matrícula mencionada nos livros do Registro de Imóveis, constatei que o nome do referido solicitante não figura como titular de domínio, sendo o imóvel registrado em nome do Senhor Antonio Eliano Andrade Chaves, conforme registro originário. A matrícula apresenta apenas uma averbação relativa à edificação de construção residencial, não havendo qualquer outro ato de registro ou averbação subsequente.

Diante da divergência entre a certidão e a matrícula do imóvel que constante no Livro, solicitei ao interessado o envio da documentação utilizada como base para sua solicitação. Em 04 de julho de 2025, recebi, por aplicativo de mensagens, uma petição subscrita pelo advogado Dr. Leonardo Sousa Baker Furtado, OAB/PA nº 17.295, acompanhada de documentos que apontariam a suposta aquisição do imóvel por parte do solicitante.

Realizada a análise dos documentos recebidos, verifiquei que as informações ali constantes divergem substancialmente daquelas constantes dos registros oficiais desta Serventia, razão pela qual, por cautela e em atenção aos princípios da legalidade, da publicidade e da fé pública registral, entendi ser pertinente a comunicação dos fatos às autoridades competentes.

Esclareço que nos arquivos oficiais e nos livros da serventia não há erro ou indício de falsificação/adulteração dos assentos originários. O que fora adulterada foi a certidão de inteiro teor da matrícula apresentada pelo solicitante.

• DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

Cumpre informar, ainda, que o nome do ex-colaborador Alexandre Pereira da Silva consta como signatário dos documentos apresentados pelo solicitante, os quais contêm as informações divergentes mencionadas anteriormente.

Ressalta-se que o referido ex-funcionário atuou como principal responsável pelo setor de Registro de Imóveis desta Serventia no período de 01/03/2007 a 31/01/2025, tendo passado por cinco transições de oficiais entre titulares e interinos, tendo acesso direto aos livros e sistemas da especialidade, bem como exercendo as atribuições correlatas à prática dos atos registrais.

O colaborador foi desligado desta serventia em 01/02/2025, por decisão administrativa, sem que à época houvesse qualquer apuração conclusiva acerca de eventual irregularidade. No entanto, diante da coincidência entre os documentos ora apresentados e sua antiga função nesta unidade, considero prudente registrar tal



“(1) 99371-6738

Rua Pe. José de Anchieta, nº 588, Nazaré, São Domingos do Capim-PA, CEP: 68635-000

E-mail: cartoriosdcapim@gmail.com, Telefone/WhatsApp: (91) 9 9371-6738



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 13/10/2025 18:06:28
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25101318062814300000006287343>
Número do documento: 25101318062814300000006287343

Num. 6688500 - Pág. 2

informação, sem imputação de conduta ou responsabilidade, deixando a cargo das autoridades competentes a análise e, se for o caso, a apuração dos fatos.

• **DO ENCAMINHAMENTO:**

Diante da disparidade das informações e após as devidas verificações nos arquivos oficiais deste Cartório, no dia 24/07/2025 encaminhei via PJECOR à Excelentíssima Senhora Doutora Desembargadora Maria de Nazaré Silva Gouveia dos Santos - Presidente do Tribunal de Justiça do Pará e à Excelentíssima Senhora Doutora Adriana Grigolin Leite Juíza Corregedora da Vara Única da Comarca de São Domingos do Capim-PA, o Ofício nº 142/2025, levando ao conhecimento e eventual adoção das providências que fossem julgadas cabíveis, conforme autos nº 0003382-37.2025.2.00.0814.

Após o envio do Ofício em questão, recebi o DESPACHO proferido pela Exma. Dra. Dra. Desembargadora ELVINA GEMAUQUE TAVEIRA, nos autos Processo nº 0003382-37.2025.2.00.0814, no qual orientou-me a adotar as providências cabíveis perante a autoridade policial e ao Ministério Público, noticiando formalmente os indícios de fraude ou falsificação identificados, de forma a possibilitar a instauração das investigações pertinentes.

Dessa forma, encaminho o presente ofício para conhecimento e eventual adoção das providências que Vossa Excelência julgar cabível, colocando-me à disposição para colaborar com eventuais diligências ou esclarecimentos adicionais.

Por fim, encaminho juntamente o presente Ofício em anexo toda documentação que já encontra-se acostada nos autos, bem como encaminho o boletim de ocorrência número 00115/2025.100696-6 feito perante a autoridade policial, informando formalmente sobre supostos indícios de fraude ou falsificação identificados, de forma a possibilitar a instauração das investigações pertinentes, apresentando para isso todos os documentos que foram enviados pela parte.

Sem mais. Renovo meus protestos de elevada consideração e respeito.

Atenciosamente,


ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA
Tabeliã e Registradora Interina
CPF/MF nº 006.921.612-60
Portaria nº 3999/2024-GP



99371-6738

Rua Pe. José de Anchieta, nº 588, Nazaré, São Domingos do Capim-PA, CEP: 68635-000

E-mail: cartoriosdcapim@gmail.com, Telefone/WhatsApp: (91) 9 9371-6738



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 13/10/2025 18:06:28
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25101318062814300000006287343>
Número do documento: 25101318062814300000006287343

Num. 6688500 - Pág. 3

**PODER JUDICIÁRIO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ****CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA**

PROCESSO N° 0003382-37.2025.2.00.0814

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS: Fiscalização - Extrajudicial

REQUERENTE: ALINE DE PAULA DE ARAÚJO DA SILVA

REQUERIDO: SÃO DOMINGOS DO CAPIM - CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO DE SÃO DOMINGOS DO CAPIM - CNS 67066 - TJPA

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. SERVENTIA EXRAJUDICIAL. COMUNICAÇÃO DE ADULTERAÇÃO DE DOCUMENTO. CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA COM INDÍCIOS DE ADULTERAÇÃO E DIVERGÊNCIA COM O ASSENTO IMOBILIÁRIO ORIGINAL. PROVIDÊNCIAS ADOTADAS PERANTE A AUTORIDADE POLICIAL E O MINISTÉRIO PÚBLICO. NECESSIDADE DE AMPLA DIVULGAÇÃO. EXPEDIÇÃO DE COMUNICADOS AOS SERVIÇOS EXRAJUDICIAIS DO ESTADO DO PARÁ E ÀS CORREGEDORIAS DE JUSTIÇA DOS ESTADOS E DO DISTRITO FEDERAL. ARQUIVAMENTO.

DECISÃO

Trata-se de **Pedido de Providências** autuado a partir de comunicação formalizada pelo Tabeliã e Registradora Interina do Cartório do Único Ofício de São Domingos do Capim/PA, Sra. Aline de Paula de Araújo da Silva, noticiando divergência entre documentos apresentados por particular e os registros oficiais da serventia (ID 6288295).

Relata que, ao receber solicitação de certidão de inteiro teor da matrícula nº 5.963, verificou que o solicitante não figurava como titular de domínio no registro imobiliário. Após requerer a apresentação da documentação que fundamentaria o pedido, constatou que a certidão exibida divergia substancialmente dos assentos originais, estando a adulteração restrita à certidão apresentada pelo interessado. Mencionou ainda, que nos documentos constava como signatário ex-colaborador da serventia, o qual exerceu função no setor de Registro de Imóveis por longo período.

A comunicante encaminhou cópias dos documentos divergentes para ciência e eventual adoção de providências por este Órgão Censor (IDs 6288458, 6288463, 6288473,



Assinado eletronicamente por: MARIA ELVINA GEMAQUE TAVEIRA - 06/12/2025 21:09:03

<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2512062109032480000006436918>

Número do documento: 2512062109032480000006436918

Num. 6846774 - Pág. 1

6288475, 6288477 e 6288486).

Em despacho inicial (ID 6352620), esta Corregedoria-Geral de Justiça registrou que os fatos relatados envolviam possível falsificação de documentos públicos, cuja apuração competiria às autoridades policiais e ao Ministério Público, determinando à requerente que, no prazo de 30 (trinta) dias, informasse as providências efetivamente adotadas perante as instâncias competentes, instruindo a resposta com documentos comprobatórios das diligências realizadas.

Em resposta, a interina comunicou o cumprimento integral da determinação (ID 6688496), comprovando a adoção das medidas cabíveis perante a autoridade policial (ID 6688498) e o Ministério Público da Comarca (IDs 6688499 e 6688499) e colocando-se à disposição para eventuais diligências complementares.

É o relatório.

Decido.

A presente comunicação trata de possível falsificação de documentos públicos (certidão de inteiro teor de matrícula), com risco direto à fé pública e à segurança jurídica dos atos praticados em serventias extrajudiciais.

As medidas de cunho criminal e investigativo foram adotadas mediante comunicação à autoridade policial local, não havendo, até o momento, elementos que apontem para participação ou falha funcional da serventia comunicante.

Considerando a gravidade dos fatos noticiados, em razão do risco à fé pública e à segurança dos atos praticados no âmbito extrajudicial, e com vistas à ampla divulgação preventiva entre os serviços notariais e de registro do país, DETERMINO:

1. A expedição de comunicado aos serviços extrajudiciais do Estado do Pará, com a íntegra do presente expediente, alertando para os indícios de fraude relatados;
2. A remessa de ofício às Corregedorias de Justiça dos demais Estados da Federação e do Distrito Federal, com cópia do presente procedimento, para ciência e adoção das medidas que entenderem cabíveis.

Após, arquive-se.

À Secretaria para os devidos fins.

Encaminhe-se cópia dos autos ao requerente.

Belém (Pa), data registrada pelo sistema.



Assinado eletronicamente por: MARIA ELVINA GEMAQUE TAVEIRA - 06/12/2025 21:09:03
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2512062109032480000006436918>
Número do documento: 2512062109032480000006436918

Num. 6846774 - Pág. 2

Desembargadora **ELVINA GEMAQUE TAVEIRA**

Corregedora-Geral de Justiça



A06



Assinado eletronicamente por: MARIA ELVINA GEMAQUE TAVEIRA - 06/12/2025 21:09:03

<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120621090324800000006436918>

Número do documento: 25120621090324800000006436918

Num. 6846774 - Pág. 3

Excelentíssima Senhora Desembargadora **ELVINA GEMAQUE TAVEIRA** -
Corregedora-Geral de Justiça do TJ/PA.

O Cartório do Único Ofício de São Domingos do Capim-PA, representado por sua responsável interina, está ciente do teor da Decisão, de ID de nº 6846774.

Sem mais para o momento. Renovo votos de elevada estima e consideração e coloco-me à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Cidade de São Domingos do Capim-PA, 02 de janeiro de 2026.



Assinado eletronicamente por: ALINE DE PAULA DE ARAUJO DA SILVA - 02/01/2026 12:33:16
<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26010212331656100000006642502>
Número do documento: 26010212331656100000006642502

Num. 7065002 - Pág. 1