

CNM: 123828.2.0086158-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



CNS 12382-8
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

86.158

Ficha

01

FRANCA, **16 de abril de 2019**

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 02, localizado no térreo ou 1º pavimento, do CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL PRIMO 13", situado nesta cidade de Franca-SP, com frente para a **RUA GERALDINA MACHIAVELLI nº 2335**, edificado sobre um terreno com a área de 200,00 m², identificado como lote nº 18 da quadra nº 07, do loteamento **RESIDENCIAL PALERMO CITY**, encerrando a área útil de 57,0400 m², área comum de 10,1000 m², área total edificada de 67,1400 m², área privativa descoberta de 6,6700 m², área comum descoberta de 11,4075 m², totalizando 85,2175 m², com a participação na área comum do terreno de 23,8034% e o direito de uso de 01 vaga de garagem, no estacionamento coletivo, descoberto, de uso comum, com capacidade para 01 veículo de passeio, localizada no térreo ou 1º pavimento; apartamento esse que se situa no lado esquerdo de quem olha de dentro para fora.
(CONTRIBUINTE nº 1.23.16.009.18.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIO: ROMUALDO RODRIGUES PRIMO, RG nº MG-11.056.969-SSP-MG, CPF nº 038.729.186-56, filho de Antônio Lourdes Espírito Santo e Araci Rodrigues Primo de Lourdes, brasileiro, construtor, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Zelinda Macarini Nascimento, 400, Residencial Peres Elias, na cidade de Franca-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 03 de 18.07.2018 e R. 05 de 16.04.2019 ambos da M/58.104 e Registro nº 17.794 de 16.04.2019, Livro 3-Registro Auxiliar (Convenção de Condomínio), todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

Prenotação nº 195.120 de 04/04/2019. Selo Digital: 123828311142D40019512019I

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 1/86.158 - (alteração de cadastro)

em 16/04/2019. Prenotação nº 195.120 de 04/04/2019. Selo Digital: 123828331142D800195120196

Pelo Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datado de 22 de fevereiro de 2019 e Certidão nº 68134, expedida em 28.01.2019, pela Prefeitura Municipal local, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na referida Prefeitura sob nº de **CONTRIBUINTE 1.23.16.009.18.02**.

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=367CBDA6-C375-4CE2-B97D-3C26A9348AD9_367CBDA6-C375-4C

CNM: 123828.2.0086158-33

Matrícula

86.158

Ficha

01

Verso

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 2/86.158 - (compra e venda)

em 02/07/2019. Prenotação nº 197.082 de 13/06/2019. Selo Digital: 12382832116C410019708219Z

Pelo Instrumento Particular nº 0010029362, com caráter de escritura pública, na forma das leis nºs 4380/64, 5049/66, 9514/97 e 13465/2017, datado em São Paulo-SP, aos 06 de junho de 2019, o proprietário **ROMUALDO RODRIGUES PRIMO**, endereço eletrônico vstefani@santander.com.br, residente e domiciliado na Rua Rodrigo da Silva Teodoro, 521, Residencial Peres Elias, na cidade de Franca-SP, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 170.000,00, a **CLEITON ANDRÉ DE CAMPOS**, RG nº 40.095.472-2-SSP-SP, CPF nº 318.851.518-96, filho de João Evangelino de Campos e Rosângela Machado Campos, cozinheiro, endereço eletrônico cleitonandre20@hotmail.com, e sua mulher **KAREN ALINE DE SOUZA CAMPOS**, RG nº 29.695.760-4-SSP-SP, CPF nº 343.807.718-30, filha de Antônio Cândido de Souza e Zilda de Jesus Mazza de Souza, recepcionista, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Tomaz Pucci, 196, Vila Chico Júlio, na cidade de Franca-SP, constando do instrumento que o valor de aquisição é de R\$ 170.000,00, dos quais R\$ 27.968,97 representam recursos próprios dos adquirentes; R\$ 6.031,03 a utilização de saldo da conta vinculada do FGTS e R\$ 136.000,00 o financiamento concedido aos adquirentes. Consta do instrumento declaração do outorgante vendedor, feita sob as penas da lei, em caráter irrevogável e irretratável, que não se enquadra nas restrições da Lei nº 9.278/96 de 10.05.1996, que regulou o parágrafo 3º do artigo 226 da Constituição Federal, quanto ao reconhecimento de união estável. Valor para ITBI R\$ 170.000,00. Valor Venal R\$ 20.068,61. Emitida a DOI por esta Serventia. Registro em conformidade com o artigo 290 da Lei nº 6.015/1973 c/c Lei nº 4.380/1964, sendo a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 3/86.158 - (alienação fiduciária)

em 02/07/2019. Prenotação nº 197.082 de 13/06/2019. Selo Digital: 12382832116C4B0019708219F

continua na ficha 02



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=367CBDA6-C375-4CE2-B97D-3C26A9348AD9> 367CBDA6-C375-4C

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



CNS 12382-8
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

86.158

Ficha

02

FRANCA, **02 de julho de 2019**

Pelo Instrumento Particular mencionado no R. 02, **CLEITON ANDRÉ DE CAMPOS** e sua mulher **KAREN ALINE DE SOUZA CAMPOS**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, **alienaram fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 170.000,00, para efeito de leilão, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, na cidade de São Paulo-SP, para garantia da dívida de R\$ 136.000,00, que será paga através de 420 prestações mensais e sucessivas, a taxa de juros efetiva de 11,0000% a.a., nominal de 10,4815% a.a. e mensal efetiva e nominal de 0,8735%, sistema de amortização: SAC, enquadramento do financiamento: no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Artigo 12 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 06.07.2019, no valor de R\$ 1.364,95, com prazo de carência para expedição da intimação de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Registro em conformidade com o artigo 290 da Lei nº 6.015/1973 c/c Lei nº 4.380/1964, sendo a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 4/86.158 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 02/01/2024. Prenotação nº 240.232 de 13/12/2023. Selo Digital: 1238283311089E00240232246

Procede-se à presente averbação, nos termos do provimento 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, e de conformidade com o artigo 213, inciso I, letra "a" da Lei nº 6.015/73, para constar que, nesta data, **a presente matrícula recebeu o número do Código Nacional de Matrícula (CNM - 123828.2.0086158-33)**. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 2.5 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:

(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 5/86.158 - (divórcio)

em 02/01/2024. Prenotação nº 240.232 de 13/12/2023. Selo Digital: 1238283E11089F00240232241

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=367CBDA6-C375-4CE2-B97D-3C26A9348AD9_367CBDA6-C375-4C

Matrícula

86.158

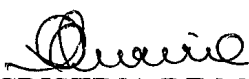
Ficha

02

Verso

123828.2.0086158-33

Pela Carta de Sentença expedida em 24 de maio de 2023, pela 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Franca-SP, assinada digitalmente pela MM. Juiz de Direito da mesma Vara, Dr. Varner Hugo Albernaz, e Certidão de Casamento matrícula nº 122754.01.55.2008.2.00092.265.0020057-24, extraída do Termo nº 20057, lavrado às Folhas nº 265 do Livro B-0092, fornecida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito de Franca-SP, aos 06.06.2023, com a averbação da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Franca-SP, Dr. Varner Hugo Alvernaz, em 18 de maio de 2023, que teve seu trânsito em julgado certificado nos autos (processo nº 1008134-90.2023.8.26.0196), procedo à presente averbação para constar que ***foi homologado o divórcio*** do casal **CLEITON ANDRÉ DE CAMPOS** e **KAREN ALINE DE SOUZA CAMPOS**, voltando a divorcianda a usar o nome de solteira, ou seja, **KAREN ALINE DE SOUZA**, com a alteração já averbada no assentamento civil. Foram deferidos os benefícios da gratuidade da Assistência Judiciária, conforme sentença proferida em 18 de maio de 2023.

A ESCRIVENTE:
(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

R. 6/86.158 - (partilha)

em 02/01/2024. Prenotação nº 240.232 de 13/12/2023. Selo Digital: 1238283E1108A00024023224B

Pela Carta de Sentença mencionada na Av. 05, extraída dos autos (processo digital nº 1008134-90.2023.8.26.0196 - 2023/000618) de Divórcio Consensual do casal Cleiton André de Campos e Karen Aline de Souza, nascida em 10.03.1987, professora, endereço eletrônico skarenaline@yahoo.com.br, já qualificada, homologado por sentença proferida em 18 de maio de 2023, que teve seu trânsito em julgado certificado nos autos, instruída com o 1º Aditivo ao Instrumento Particular nº 0010029362, objeto dos Rs. 02 e 03 da presente, datado de 23 de novembro de 2023, em São Paulo-SP, verifica-se que, com anuência do credor fiduciário, ***os direitos expectativos, sobre o imóvel desta matrícula, que assistem aos fiduciários devedores por força do contrato da alienação fiduciária, assim como todos os direitos e obrigações decorrentes do mesmo instrumento particular registrado sob nºs 02 e 03 nesta matrícula***, no valor de R\$ 170.000,00, couberam, na partilha dos bens, ao divorciando **CLEITON ANDRÉ DE CAMPOS**, nascido em 27.10.1983, garçom, residente e domiciliado na Rua Geraldina Machiavelli, 2335, apto. 02, Residencial Palermo City, Franca-SP, endereço eletrônico cleitonandre20@hotmail.com, já qualificado, que reconheceu e assumiu a dívida líquida,

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=367CBDA6-C375-4CE2-B97D-3C26A9348AD9> 367CBDA6-C375-4C



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Seg.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

86.158

Ficha

03

CNM

123828.2.0086158-33

certa e exigível, no montante de R\$ 133.238,17. Valor econômico da transação: R\$ 170.000,00. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 25.498,36. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 85.000,00. Foram deferidos os benefícios da gratuidade da Assistência Judiciária, conforme sentença proferida em 18 de maio de 2023. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 7/86.158 - (cadastro urbano)

em 10/02/2026. Prenotação nº 260.649 de 03/10/2025. Selo Digital: 1238283311653E0026064926H

Pelo Instrumento Particular datado de 02 de outubro de 2025, em Ribeirão Preto-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 1390/2026 expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 1.23.16.009.18.02 da Prefeitura Municipal; CEP: 14408-014 - Residencial Palermo City e Código IBGE: 3516200 - Município de Franca-SP.** Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.

SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 8/86.158 - (consolidação da propriedade fiduciária)

em 10/02/2026. Prenotação nº 260.649 de 03/10/2025. Selo Digital: 1238283311653F0026064926F

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 07 e Requerimento datado de 09 de janeiro de 2026, em Ribeirão Preto-SP, instruídos com a documentação pertinente, inclusive com o comprovante de recolhimento do ITBI, extraídos sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24.08.2001, veiculados através do Ofício Eletrônico - Intimação Protocolo nº IN01466355C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que o devedor fiduciante **CLEITON ANDRÉ DE CAMPOS**, já qualificado, regularmente intimado, tivesse purgado a mora reclamada, e em conformidade com as disposições constantes do no art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, procedo à **consolidação da propriedade**

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=367CBDA6-C375-4CE2-B97D-3C26A9348AD9> 367CBDA6-C375-4C

ri digital

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

86.158

Ficha

03

Verso

CNM

123828.2.0086158-33

do imóvel desta matrícula, em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (nome fantasia: não consta), NIRE JUCESP nº 35300332067, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo-SP, CEP: 04543-011, endereço eletrônico cadastro.santander@targetlaw.com.br, representante legal: Rafael Barioni, CPF nº 225.389.398-60, brasileiro, beneficiário final: não identificado no título, já qualificado. **Forma de Pagamento:** Não se aplica. Valor de avaliação para efeito de leilão R\$ 170.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 170.000,00. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 29.022,90. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 200.000,00. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 0010029362. Averbação com valor declarado, em conformidade com o item 2 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002. Emitida a DOI por esta Serventia.

SUBSTITUTA DO OFICIAL:


(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****

**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=367CBDA6-C375-4CE2-B97D-3C26A9348AD9> 367CBDA6-C375-4C

86.158

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca
CNS nº 12382-8

PROTOCOLO Nº
260649

Bel. José Carlos Capra, Oficial Delegado do 2º Registro de Imóveis de Franca-SP, CERTIFICA e dá fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº **86158 (CNM - 123828.2.0086158-33)**, foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73, retrata a situação jurídica desta matrícula desde 22 de julho de 1986, data de instalação desta 2ª Circunscrição Imobiliária, até o último dia útil anterior à data de expedição da presente certidão, reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados. **CERTIFICA** mais que para a lavratura de atos notariais, o prazo de validade desta certidão será de 30 (trinta) dias da data de sua expedição (art.1º, IV, Decreto 93240/86). O conteúdo dessa certidão é verdadeiro e autêntico. **Certidão emitida e assinada sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2/2001, devendo, para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade; possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º da Lei nº 6.015/1973.** O conteúdo da certidão é verdadeiro e autêntico.

Franca, 10 de fevereiro de 2026.

Certidão conferida e assinada digitalmente por **ANELISE ANTONIETI SILVA REIS – SUBSTITUTA DO OFICIAL.**

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Oficial	R\$	44,20
Estado	R\$	12,56
Secretaria da Fazenda	R\$	8,60
Registro Civil	R\$	2,33
Tribunal de Justiça	R\$	3,03
Ministério Público	R\$	2,12
Município	R\$	2,21
Total	R\$	75,05

*Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2022

*Certidão margeada no título.



Selo Digital: 1238283C31E82300260649266

A presente certidão atende aos termos do artigo 7º, V, do Provimento CG nº 30/2018 da Corregedoria Geral de Justiça, publicado no DJE de 31/08/2018 e às Especificações dos Requisitos do Software do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Pode ter sua autenticidade e procedência, assim como a aferição dos atos e valores praticados, consultado no portal: <https://selodigital.tjsp.jus.br>.

Rua Diogo Feijó, 2141, Estação - Franca/SP - CEP 14405-212 - (16) 3712-0500 - 2ri.franca@regstral.com.br - www.regstral.com.br



EM BRANCO



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=367CBDA6-C375-4CE2-B97D-3C26A9348AD9> 367CBDA6-C375-4C



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

