Valide aqui
este documento

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 1º OFÍCIO

RUA VER. LUIZ DA FONSECA GUIMARÃES, 149 - ATERRADO
TELS (24) 3347-1950 - 3347-3100
CNPJ: 30.442.628/0001-08

CERTIDÃO

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho
Titular do Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ

Certifica,

atendendo a requerimento de **FINANZA PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, inscrita no CNPJ sob o nº 39.863.075/0001-31,** que revendo em seu poder e Cartório o **Livro 2-BQ de REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, dele às folhas 09, verificou constar a seguinte matrícula: MATRÍCULA nº 18.475. DATA:** 09 de setembro de 1992. **IMÓVEL: Sala comercial nº 101, situada à Avenida Lucas Evangelista de Oliveira Franco, nº 35, no bairro Jardim Paraíba,** zona urbana, não foreira, com a área de 139,27m2, denominada por condomínio D, com construção privativa: 92,56m2; construção comum: 46,71m2; construção total: 139,27m2; fração ideal de construção: 16,85%; terreno comum: 30,49m2; terreno total: 30,49m2; fração ideal de 13,80% do terreno situado na Avenida Lucas Evangelista Oliveira Franco e rua 552, nesta cidade, com 220,93m2, medindo no todo: frente para a rua 552, a partir da divisa da direita 30,57m em três segmentos: o 1º reto com 3,90m, frontal da rua 552, o 2º curvo com 9,42m, frontal ao entroncamento da rua 552, com a Avenida Lucas Evangelista e o 3º reto com 17,25m, frontal a Avenida Lucas Evangelista, até a interseção com a divisa dos fundos; à direita mede 23,30m, confrontando com o nº 30 da rua 552, de José Anacleto Elcy; nos fundos 9,75m confrontando com o nº 41 da Avenida Lucas Evangelista, de Clair Rosa, **cad. mun. 1.063.0007.003.4. PROPRIETÁRIOS:** Paulo Cezar de Azevedo, empresário, CI 5.103.031-IFP, de 20.07.77, CIC 533.428.367-68 e sua mulher Susana Michelstaedter de Azevedo, do lar, CI 05.740.512-8-IFP, de 16.05.80, CIC 927.243.967-15, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade e Cinco Construção, Incorporação e Comércio Ltda., com sede em Barra Mansa-RJ, CGC 29.452.570/0001-02. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº 2-AS, fls. 185, mat. 12.614 - 1ª Circunscrição desta Comarca. **R.1/18.475. DATA: 09 de setembro de 1992. PROTOCOLO: 43.889. CERTIDÃO:** Certifico e dou fé, tendo em vista a Escritura de Divisão Amigável, lavrada às fls. 049/050v do livro 115-NG, ato nº 019, do Cartório do 1º Ofício desta Comarca, em 14.08.1992, firmada por **Paulo Cezar de Azevedo e sua mulher Susana Michelstaedter de Azevedo; e, Cinco Construção Incorporação e Comércio Ltda.,** já qualificados, **como outorgantes e reciprocamente outorgados,** que **o imóvel acima matriculado sob o nº 18.475, passou a pertencer única e exclusivamente a Cinco**

(Continua no verso)

Certidão expedida em conformidade o Artigo 1.055 § 2º da Consolidação Normativa deste Estado.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3UR9-T5T7K-Q36MS-TH9EB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Construção Incorporação e Comércio Ltda., já qualificada, não havendo condições, imóvel avaliado em Cr$20.000.000,00 (vinte milhões de cruzeiros). Eu, RAQUEL DE ALMEIDA MAGALHÃES, Juramentada, escrevi. O Oficial, DAURO PEIXOTO ARAGÃO. **E MAIS: R.2/18.475. DATA: 26 de fevereiro de 1993. PROTOCOLO: 44.638. CERTIDÃO:** Certifico e dou fé, tendo em vista a Escritura de Compra e Venda, lavrada às fls. 119/120 do Lº 127-NI, nº 059, do Cartório do 1º Ofício desta Comarca, em 27.01.1993, firmada por **Cinco Construção Incorporação e Comércio Ltda.**, já qualificada, **como vendedora**; e, **Contabilidade Real de Volta Redonda Ltda.**, com sede nesta cidade, CGC 32.493.645/0001-08, **como compradora**, que a primeira vendeu à segunda, sem condições, o imóvel acima matriculado sob o nº 18.475, pela quantia de Cr$7.500,00 (sete mil e quinhentos cruzeiros). Eu, RAQUEL DE ALMEIDA MAGALHÃES, Juramentada, escrevi. O Oficial Substituta em exercício, LUIZA CARVALHO DE BRITO. **E MAIS: R.3/18.475. DATA: 05 de setembro de 1994. PROTOCOLO: 48.695. CERTIDÃO:** Certifico e dou fé, tendo em vista a Escritura de Compra e Venda, lavrada às fls. 002/003 do Lº 123-NG, ato nº 001, do Cartório do 1º Ofício desta Comarca, em 08.08.1994, firmada por **Contabilidade Real de Volta Redonda Ltda.**, já qualificada, **como vendedora**; e, **Mozart Eliziário da Cunha**, brasileiro, contador, casado com Maria Aparecida da Silva Cunha, pelo regime da comunhão de bens, CI 7.306.223-IPF, de 04.03.74, CIC 188.749.757-91 **e Francisco Herculano de Oliveira**, brasileiro, contador, casado com Maria Tereza de Albuquerque Oliveira pelo regime da comunhão parcial de bens, CI M.454.393-SSP/MG, de 16.02.73, CIC 166.666.316-68, ambos residentes nesta cidade, **como compradores**, que a primeira vendeu aos segundos, sem condições, o imóvel matriculado sob o nº 18.475, pela quantia de R$1.090,90 (hum mil, noventa reais e noventa centavos), correspondente a CR$3.000.000,00 em 29.06.94. Eu, RAQUEL DE ALMEIDA MAGALHÃES, Juramentada, escrevi. O Oficial, DAURO PEIXOTO ARAGÃO. **E MAIS: R.4/18.475. DATA: 24 de junho de 1.998. PROTOCOLO: 56.080. CERTIDÃO:** Certifico e dou fé, tendo em vista a Escritura de Compra e Venda, lavrada às fls. 122/123, do Lº 148-NG, ato nº 065, do Serviço Notarial do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ, em 08.06.1998, firmada por **Mozart Eliziário da Cunha**, contador, CI 7.306.223-IPF, de 04.03.1974 e nº 11428638-8-IFP, de 16.03.1995, CIC 188.749.757-91 **e sua mulher Maria Aparecida da Silva Cunha**, do lar, CI 7.307.967-IPF, de 10.06.1974, CIC 002.205.497-96, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, **como vendedores**; e, **Francisco Herculano de Oliveira**, brasileiro, contador, casado com Maria Tereza de Albuquerque Oliveira, pelo regime da comunhão parcial de bens, CI M.454.393-SSP/MG, de 16.02.73, CIC 166.666.316-68, residente nesta cidade, **como comprador**, que os primeiros venderam ao segundo, sem condições, 50% (cinquenta por cento) do imóvel matriculado sob o nº 18.475, pela quantia de R$10.000,00 (dez mil reais). Que em virtude da presente aquisição o comprador, tornou-se único proprietário do imóvel matriculado. Eu, VILMA MORESI, Escrevente Substituta, escrevi. O Oficial, DAURO PEIXOTO ARAGÃO. **E MAIS: R.5/18.475. DATA: 16 de setembro de 1999. PROTOCOLO: 58.711. CERTIDÃO:** Certifico e dou fé, que nos

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3UR9-T5T7K-Q36MS-TH9EB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3UR9-T5T7K-Q36MS-TH9EB

termos da Cédula de Crédito Comercial nº 99/00824-6, datada de 19.08.1999 e Orçamento de Aplicação do Crédito, de 19.08.1999, registrada às fls. 13 do Lº 3-B Auxiliar, sob o nº 637, deste Registro, a firma **Prosoft - Minas Tecnologia Ltda.**, com sede em Rio Claro-RJ, CNPJ nº 39.762.125/0001-94, **tornou-se devedora do Banco do Brasil S/A.**, com sede em Brasília-DF, e por sua agência de Volta Redonda-RJ, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0262-39, da quantia de R$23.497,11 (vinte e três mil, quatrocentos e noventa e sete reais e onze centavos), que será paga em 30 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 01.03.2000 e a última em 01.08.2002, correspondendo, cada uma delas, nas datas de seus respectivos vencimentos, ao resultado da divisão do saldo devedor - excluídas eventuais parcelas exigidas - pelo número de prestações a pagar. Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), ou outro indicador econômico financeiro que vier a substituí-la. Sobre o valor acima citado, devidamente atualizado pelos respectivos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais a taxa nominal de 5,330 pontos percentuais ao ano, calculados calculados pelo Método Hamburguês com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondente a 5,462 pontos percentuais efetivos ao ano. Os encargos serão debitados e capitalizados mensalmente, no primeiro dia de cada mês, inclusive durante o período de carência, no vencimento e na liquidação da dívida, e exigidos juntamente com as amortizações do principal, proporcionalmente aos seus valores nominais. Os encargos adicionais serão debitados e exigidos mensalmente, no primeiro dia de cada mês, inclusive durante o período de carência, no vencimento e na liquidação da dívida. O pagamento será efetuado na praça de Volta Redonda-RJ. **Para segurança e garantia da cédula, a devedora dá ao credor em hipoteca cedular de 1º grau** e sem concorrência de terceiros, o imóvel matriculado sob o nº **18.475.** Compareceram como intervenientes garantes: Francisco Herculano de Oliveira, já qualificado, e sua mulher Maria Tereza de Albuquerque Oliveira, médica, CI 80.952.895-3-IFP/RJ, de 28.05.1982, CPF 321.427.577-15, brasileiros, casados residentes nesta cidade. Demais condições: constantes da cédula. Eu, RAQUEL DE ALMEIDA MAGALHÃES, Escrevente Substituta, escrevi. O Oficial, DAURO PEIXOTO ARAGÃO.SELO APLICADO AWC51157. **AV.6/18.475. DATA: 06 de maio de 2003. BAIXA DE HIPOTECA. PROTOCOLO: 68.284.** Pelo requerimento de 31.03.2003, procede-se a averbação de **baixa de hipoteca cedular de 1º grau**, registrada sob o nº R.5/18.475, consoante cédula de crédito comercial nº 99/00824-6, emitida em 19.08.1999, por Prosoft Minas Tecnologia Ltda., conforme autorização do Banco do Brasil S/A., **ficando o imóvel livre do ônus** que o gravava.

(Continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Prenotado no Lº 1-A, às fls. 259v, em 28.04.2003. Eu, VALDA DA SILVA FREITAS, Escrevente, escrevi. O Oficial, MARIA IMACULADA TEODORO. SELO APLICADO RDI01236. **E MAIS: R.7/18.475. DATA: 16 de janeiro de 2015 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -** Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 3961 e Anexo de Garantia: Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, datados de 02/12/2014, firmado por **FRANCISCO HERCULANO DE OLIVEIRA**, contador, portador da carteira de identidade nº M-454.393, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 166.666.316-68, **e sua mulher MARIA TEREZA DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA**, biomédica, portadora da carteira de identidade nº 80952895-3, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 321.427.577-15, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade, **como avalistas/garantidores; DESENVOLVE SP AGENCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO SA**, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 10.663.610/0001-29, **como credora**, e **PHC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS DE HIGIENE PESSOAL LTDA**, com sede em São José dos Campos/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 17.624.500/0001-05, **como emitente**, em que a credora concede à emitente, no âmbito do Programa de Financiamento de Investimento Paulista (FIP), o crédito fixo, no valor de R$137.300,00(cento e trinta e sete mil e trezentos reais), a ser pago em 104 parcelas mensais e sucessivas, sendo o prazo de carência de 24 meses e prazo do financiamento de 120 meses, com atualização mensal pelo IPC/FIPE, sendo a taxa de juro nominal de 6,78% ao ano, taxa de juro efetiva de 7,00% ao ano e CET de 7,86% ao ano, com vencimento em 02/12/2024. O financiamento destina-se à Implantação de Indústria para Produção e Comercialização de Produtos de Higiene e Cuidados Pessoais, sendo os itens financiados: Obras Civis R$25.814,38; Máquinas e Equipamentos Nacionais R$101.888,04; Móveis e Utensílios R$9.597,58. O crédito concedido destina-se exclusivamente à utilização para "objeto do financiamento", na forma descrita acima, sendo vedado à emitente dar destinação diversa. As liberações relativas ao financiamento serão efetuadas em parcelas definidas de acordo com o cronograma físico-financeiro do projeto/obra. **Em garantia do cumprimento das obrigações, principais e acessórias, assumidas na Cédula de Crédito Bancário, isoladamente ou cumulativamente com outras garantias, os proprietários e garantidores, FRANCISCO HERCULANO DE OLIVEIRA e sua mulher MARIA TEREZA DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA, transferem à DESENVOLVE SP AGENCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO SA, em alienação fiduciária, o imóvel constante desta matrícula.** Valor da garantia para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97: R$178.500,00. Demais condições: constantes do instumento. Foram apresentadas todas as certidões exigidas pelo Decreto nº 93.240 e artigos 362 e 363 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, constando uma ação distribuída em face do garantidor FRANCISCO HERCULANO DE OLIVEIRA, conforme certidão de Ações e Execuções Fiscais, expedida pelo Cartório do Distribuidor desta Comarca em 29/12/2014.Consultas de Informações feitas no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nºs 0181515011631616, 0181515011615336, 0181515011601327 e 0181515011650428, datadas de 16/01/2015, certificando as inexistências de decretações de

Continua na folha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3UR9-T5T7K-Q36MS-TH9EB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3UR9-T5T7K-Q36MS-TH9EB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

indisponibilidades, bem como as inexistências de escrituras lavradas, na forma da Lei 11.441, em nome dos garantidores, e Consultas de Indisponibilidade da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Código HASH: 3cf4.dbb7.fb27.2e50.4b21.3a42.25c8.5510.530b.477d e 92d6.4099.ef03.645f.9f1b.1a4f.edc6.59bd.0d6f.4dac, datadas de 16/01/2015, Resultado: Negativo. Prenotado sob o nº 109.212, em data de 14/01/2015. EMOLUMENTOS: Tab.20.1.1 e Tab 1.4 R$1.244,66; Lei 3.217/99 R$248,93; Leis 489/590 R$12,24; Lei 4.664/05 R$62,23; Lei 111/06 R$62,23; Lei 6.281/12 R$49,78; Lei 6.370/12 R$24,72. Fonte: valor do financiamento R$137.300,00. Eu, Rosilene Abrante Siqueira - matrícula 94/12442, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. SELO APLICADO EAQL03095 DGO. **E MAIS: AV.8/18.475. DATA: 25 de junho de 2021 - CESSÃO DE CRÉDITO -** Pelo Contrato por Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Garantias, datado de 14/05/2021, firmado por **DESENVOLVE SP AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A.**, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 10.663.610/0001-29, **como cedente, FINANZA PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, com sede em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob o nº 39.863.075/0001-31, **como cessionária; PHC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS DE HIGIENE PESSOAL LTDA, com sede em São José dos Campos-SP, inscrita no CNPJ sob o nº 17.624.500/0001-05, como devedor e, FRANCISCO HERCULANO DE OLIVEIRA**, contador, portador da carteira de identidade nº M-454.393, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 166.666.316-68, **e sua mulher MARIA TEREZA DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA**, biomédica, portadora da carteira de identidade nº 80952895-3, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 321.427.577-15, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade, **como avalistas/garantidores/devedores fiduciantes**, que **DESENVOLVE SP AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A., transferiu a FINANZA PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, entre outros créditos, o crédito constante do item 1.1 e cláusula segunda - item 2.2.2, do referido contrato, que é assim descrito: **Nº da Cédula 3961**, vencimento: 02/12/2024, valor da Cédula R$137.300,00; modalidade de financiamento: FIP Financiamento ao Investimento Paulista, emitente: **PHC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS DE HIGIENE PESSOAL LTDA -** inscrita no CNPJ sob o nº 17.624.500/0001-05, preço de aquisição: R$102.883,47, data de apuração/aquisição 31/03/2021, garantia adicional: alienação fiduciária do imóvel constante desta matrícula. Ficam ratificadas e, independentemente de transcrição, aqui incorporadas as cláusulas e disposições do contrato, salvo nsquilo que conflitarem com o presente instrumento. Demais condições: constantes do instrumento. Prenotado sob o nº 131.986,

(Continua no verso)

Valide aqui
este documento

em data de 08/06/2021. EMOLUMENTOS: Tab.20.3-1 e Tab.1.4 R$553,12; Lei 3217/99 R$110,62; Lei 4664/05 R$27,65; Lei 111/06 R$27,65; Lei 6281/12 R$22,12 e Lei 6370/12 R$10,82. Fonte: valor da cédula R$137.300,00. Eu, Valda da Silva Freitas, matrícula 94/0194, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino. SELO APLICADO EDUD41615 CAS. **E MAIS: AV.9/18.475. DATA: 25 de junho de 2021. BAIXA DO REGISTRO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA -** Pelo Termo de Quitação e Cancelamento de Registro de Alienação Fiduciária, datadO de 25/05/2021, **procede-se a averbação do cancelamento do registro da propriedade fiduciária, incidente sobre o imóvel** situado na Avenida Lucas Evangelista de Oliveira Franco, nº 35/101, bairro Jardim Paraíba, nesta cidade, **registrada sob o nº R.7 e AV.8/18.475,** conforme autorização da FINANZA PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS. Prenotado sob o nº 131.858, em data de 27/05/2021. EMOLUMENTOS: Tab.20.4.1 e Tab.1-4 R$121,73; Lei 3.217/99 R$24,34; Lei 4.664/05 R$6,08; Lei 111/06 R$6,08; Lei 6.281/12 R$4,46 e Lei 6.370/12 R$2,20. Eu, Valda da Silva Freitas, matrícula 94/0194, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino. SELO APLICADO EDUD41617 RSQ. **E MAIS: R.10/18.475. DATA: 22 de julho de 2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -** Pela Escritura Pública de Confissão de Dívida com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia (Imóvel Superviniente) e Crédito Rotativo, lavrada às páginas 093 a 108, do Livro 1272, do 3º Tabelião de Notas de Piracicaba-SP, em data de 26/05/2021, firmada por **PHC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS DE HIGIENE PESSOAL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, **co**m sede na cidade de São José dos Campos-SP, na Avenida Engenheiro Juarez de Siqueira Britto Wanderley, nº 235 e 255, Eldorado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.624.500/0001-05, com seu Contrato de constituição registrado na JUCESP sob o NIRE: 35.227.246.585, em sessão de 01/02/2013, estando a última alteração contratual consolidada arquivada na JUCESP sob o nº 516.449/16-3 em sessão de 30/11/2016, **como devedora; FINANZA PRIME FOMENTO MERCANTIL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.129.671/0001-06, com sede em Piracicaba-SP, na Rua Governador Pedro de Toledo, nº 617, Centro, com seu Contrato de constituição registrado na JUCESP sob o NIRE: 35.231.436.661, em sessão de 22/03/2019, estando a última alteração contratual consolidada arquivada na JUCESP sob o nº 106.245/21-1 em sessão de 01/03/2021, **como credora e FRANCISCO HERCULANO DE OLIVEIRA**, empresário, portador da carteira de identidade nº M-454.393, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 166.666.316-68, **e sua mulher MARIA TEREZA DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA**, empresária, portadora da carteira de identidade nº 80952895-3, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 321.427.577-15, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, em data de 26/02/1982, residentes e domiciliados nesta cidade, **como garantidores fiduciantes**, que **a devedora confessa dever a credora** o valor total de R$1.550.667,03 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil, seiscentos e sessenta e sete reais e três centavos), que será pago por meio de 48 parcelas mensais, sendo as 05(cinco) primeiras no valor de R$58.961,15 e as demais no valor de R$67.868,69, sendo os três

Continua na folha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3UR9-T5T7K-Q36MS-TH9EB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3UR9-T5T7K-Q36MS-TH9EB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

primeiros meses de carência, conforme o quadro demonstrativo descrito na presente escritura; taxa de juros mensal de 2,8% a.m., periodicidade de capitalização mensal. Multa 2%; juros de mora 1% a.m. **Em garantia do pagamento da dívida, os garantidores alienam fiduciariamente a credora, a fração ideal de 21,935270% do imóvel constante desta matrícula, dentre outros**, avaliado em R$170.843,72(cento e setenta mil, oitocentos e quarenta e três reais e setenta e dois centavos). Demais condições: constantes da escritura. Consultas de Informações feitas no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nºs 01815.21.07.22.58.232, 01815.21.07.22.33.227, 01815.21.07.22.00.240 e 01815.21.07.22.18.242, feitas em 22/07/2021. Prenotado sob o nº 131.902. EMOLUMENTOS: Tab.20.1-1 e Tab.1.4 R$1.700,52; Lei 3.217/99 R$340,10; Lei 4.664/05 R$85,02; Lei 111/06 R$85,02; Lei 6.281/12 R$68,02 e Lei 6.370/12 R$33,77. Fonte: valor de dívida R$193.833,37. Eu, Valda da Silva Freitas, matrícula 94/0194, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino. SELO APLICADO EDUW24642 XOA. **E MAIS, DATA: 09 de março de 2022. ERRO MATERIAL EVIDENTE -** Procede-se a presente anotação de ofício, por tratar-se de erro material evidente, nos termos do artigo 213-I-letra "a" da Lei nº 6015/73, nova redação dada pela Lei 10.931 de 02/08/2004, **para constar que o Termo de Quitação e Cancelamento de Registro de Alienação Fiduciária**, firmado em 25/05/2021, **refere-se a quitação da cessão e aquisição de direitos creditórios e garantias**, celebrado entre DESENVOLVE SP AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A., como cedente e FINANZA PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, como cessionária e, **constante do AV.8/18.475, permanecendo em vigor o registro da Alienação Fiduciária, sob o nº R.7/18.475 e da averbação da Cessão, sob o nº AV.8/18.475.** Desnecessidade da aposição de selo eletrônico de fiscalização, conforme artigo 178, parágrafo 4º, inciso III da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, nova redação dada pelo Provimento CGJ nº 32/2014, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 09/07/2014. Eu, Valda da Silva Freitas, matrícula 94/0194, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino. **AV.11/18.475. DATA: 27 de junho de 2022 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO -** Pelo requerimento datado de 08/06/2022 e tendo em vista a Certidão datada de 10/05/2022, assinada digitalmente por Silvia Soares Hungria Prado Uelze, e nos termos do artigo 828 do Novo Código de Processo Civil, **procede-se a averbação para constar que foi distribuída em 18/02/2022 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 1014778-80.2022.8.26.0100, em curso perante a 15ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP**, em que são partes exequente: VALDERY MACHADO PORTELA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ nº 09.465.107/0001-80 e executados: FRANCISCO HERCULANO DE

(Continua no verso)

Valide aqui
este documento

OLIVEIRA, CPF nº 166.666.316-68 e outros, cujo valor da causa é de R$520.568,36 (quinhentos e vinte mil, quinhentos e sessenta e oito reais e trinta e seis centavos). Prenotado sob o nº 136.545, em data de 15/06/2022. EMOLUMENTOS: Tab.20.4.1 R$121,57; Lei 3.217/99 R$24,31; Lei 4.664/05 R$6,07; Lei 111/06 R$6,07; Lei 6.281/12 R$4,86 e Lei 6.370/12 R$2,43. Eu, Rosilene Abrante Siqueira - matrícula 94/12442, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. SELO APLICADO EEDW26503 LSC. **AV.12/18.475. DATA: 21 de agosto de 2023. EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO -** Pelo requerimento datado de 24/07/2023 e tendo em vista a Certidão assinada digitalmente por Mariana Madalena Guerra Drummond, Escrivã Judicial I do Unid. de Proc. Judicial das 1ª a 4ª Varas Cíveis do Foro de São José dos Campos, datada de 19/07/2023 e nos termos do artigo 828 do Novo Código de Processo Civil, **procede-se a averbação para constar a existência da Ação de Execução**, em **curso perante o Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos-SP., processo digital nº 1010286-06.2021.8.26.0577, de Execução de Título Extrajudical - Duplicata**, em que **são partes exequentes:** 3MI SECURITIZADORA S/A, CNPJ nº 33.389.855/0001-05 e, LUZ E VUOTO E MEZAWAK ADVOGADOS ASSOCIADOS, CNPJ nº 04.374.541/0001-30 **e, executados:** FRANCISCO HERCULANO DE OLIVEIRA, CPF nº 166.666.316-68, GF COMERCIO DE PRODUTOS LTDA, CNPJ nº 22.053.775/0001-68, IGOR RICARDO SAN MARTIN GARRIDO, CPF nº 288.371.208-50, IRONMAN SAN MARTIN GARRIDO, CPF nº 249.510678-11, NEZIO ANTÔNIO BARREIROS, CFF nº 037.923.828-49 e NILTON SANTOS BELTRAME, CPF nº 080.969.628-25, cujo valor da causa é de R$1.722.921,78(Um milhão, setecentos e vinte e dois mil e novecentos e vinte e um reais e setenta e oito centavos) e a data da admissão da execução: 22/04/2021. Prenotado sob o nº 141.316, em data de 27/07/2023. Eu, Valda da Silva Freitas-CPF nº 837.191.217-04, matrícula 94/0194, Escrevente, digitei e conferi. SELO APLICADO EEKI28821 NOT. **E MAIS: AV.13/18.475. DATA: 12 de maio de 2026 - NOTIFICAÇÃO -** Nos termos do requerimento datado de 03/07/2025, apresentado pela **FINANZA PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, acima qualificada, procede-se a presente averbação para constar, que em razão da inadimplência dos mutuários-fiduciantes do imóvel constante desta matrícula, **MARIA TEREZA DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA, e seu marido FRANCISCO HERCULANO DE OLIVEIRA, e PHC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS DE HIGIENE PESSOAL LTDA**, acima qualificados, foi encaminhada a notificação ao Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Volta Redonda, para intimação, no endereço: Rua Seiscentos e Quarenta e Dois, nº 505, Jardim Esperança, bairro Siderópolis, nesta cidade, as diligências foram feitas em 11/09/2025 às 17:00; 16/09/2025 às 14:00; 20/09/2025 às 10:10, os fiduciantes MARIA TEREZA DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA, e seu marido FRANCISCO HERCULANO DE OLIVEIRA, e um representante legal da PHC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS DE HIGIENE PESSOAL LTDA, encontravam-se em local ignorado, incerto ou inacessível. **Certifico que MARIA TEREZA DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA foi notificada em 16/09/2025 às 14:00, e tomou conhecimento do teor da presente notificação, exarando o seu ciente, aceitando a contrafé.** E foi encaminhada a notificação ao Registro de

Continua na folha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3UR9-T5T7K-Q36MS-TH9EB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3UR9-T5T7K-Q36MS-TH9EB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, para intimação, no endereço: Rua XV de Novembro, 200, 9º Andar, Centro, São Paulo/SP, tendo sido feita a diligência em 19/12/2025, às 10:00, os fiduciantes MARIA TEREZA DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA, e seu marido FRANCISCO HERCULANO DE OLIVEIRA, e um representante legal da PHC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS DE HIGIENE PESSOAL LTDA, encontravam-se em local ignorado, incerto ou inacessível. Certifico que, o Escrevente notificador compareceu no endereço acima indicado e, lá estando, foi atendido pelo Sr. Rodrigo Angulo Lopez, Advogado do Escritorio de Advocacia estabelecido no local, o qual informou que o Sr. Manuel Antônio Angulo Lopes era representante legal da empresa PHC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS DE HIGIENE PESSOAL LTDA, porém, o referido senhor faleceu na data de 07/11/2025 e até o momento não foi nomeado nenhuma outra pessoa para representar a referida empresa. Posteriormente, por solicitação da credora fiduciária, **os devedores foram devidamente intimados por Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, edições de 20/03/2026, 23/03/2026, 24/3/2026**, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da última publicação, as prestações vencidas e não pagas e as vincendas até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais e legais, inclusive as despesas de cobrança e intimação, sob pena das disposições contidas no parágrafo 7º, art. 26 da Lei 9.514/97. Prenotado sob o nº 150.990. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFCA 78640 PCY** (Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/). Ato assinado eletronicamente por Wesley Careli Fernandes, Substituto, matrícula nº 94/23024. **E MAIS: AV.14/18.475. DATA: 29 de setembro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE -** Pelo Ofício nº 61475/2025, datado de 26/05/2026, **procede-se a averbação nos termos do artigo 26, parágrafo 7º da Lei 9.514/97, da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**, referente ao imóvel constante da presente matrícula, **em favor da credora fiduciária FINANZA PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, c/ sede em são paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 39.863.075/0001-31, em virtude dos devedores fiduciantes MARIA TEREZA DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA, e seu marido FRANCISCO HERCULANO DE OLIVEIRA**, acima qualificados, **não terem purgado a mora, no prazo legal, embora devidamente intimados na forma da lei, consoante AV.13/18.475**. Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari nº 86045-0, na agência FINANZA PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, no valor de R$7.582,00 em data de 10/07/2026 e avaliação fiscal no valor de R$379.100,00. A DOI será enviada à SRF local no prazo legal. Prenotado sob o nº 156.571, em data de 25/09/2026. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFEQ 37072 ZUK** (Consulte a

(Continua no verso)

Valide aqui
este documento

validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/). Ato assinado eletronicamente por Wesley Careli Fernandes, Substituto, matrícula nº 94/23024. **Era o que se continha em dita matrícula aqui fielmente transcrita, dela constando todos os eventuais ônus existentes.** Eu, Wesley Careli Fernandes, Substituto, matrícula 94/23024, digitei, conferi e assino eletronicamente. Final da certião do Lº 2-BQ, fls. 09, mat. 18.475. Volta Redonda, 29 de setembro de 2026.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VOLTA REDONDA
Pedido nº 26/008103
Certidão emitida em 29 de setembro de 2026 às 14:48:06hs.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EFEQ/37076 QTP

Consulte a validade do selo em:
http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/

Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	10,54
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
Fundac:	1,24
Fundpgt:	1,24
Funpgalerj	1,24
I.S.S.:	6,53
Selo Fis.:	3,27
Total:	193,41

Final da certião do Lº 2-BQ, fls. 09, mat. 18.475.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3UR9-T5T7K-Q36MS-TH9EB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar