Valide aqui
este documento

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

CNM: **093559.2.0018476-12**

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 10, verificou constar a seguinte matrícula: MATRÍCULA nº 18.476. DATA: 09 de Setembro de 1992. IMÓVEL: Sala comercial nº 201, 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 E,** 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. 1.063.0007.004.2. 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.1/18.476. 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 18.476, **passou a pertencer única e exclusivamente a Cinco 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.2/18.476. 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.,**

(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/P32L8-7FPRC-FCB9B-J66A4

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

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 18.476, 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.3/18.476. DATA: 15 de Maio de 1995. PROTOCOLO: 50.169. CERTIDÃO:** Certifico e dou fé, tendo em vista a Escritura de Compra e Venda, lavrada às fls. 086/087v do Lº 126-NG, nº 049, do Cartório do 1º Ofício desta Comarca, datada de 04.05.95, firmada por **Contabilidade Real de Volta Redonda Ltda.**, já qualificada, **como vendedora** e **Mauro Luis Magalhães Valente**, solteiro, maior, engenheiro, CI 07.618.625-3-IFP, de 15.04.86, CIC 962.110.837-34; **Marcelo Magalhães Valente**, solteiro, maior, engenheiro, CI 07.368.044-9-IFP, de 15.05.87, CIC 941.164.157-15; e **Lúcia Helena Magalhães Valente Conte**, do lar, casada com **José Heleno Neto Conte**, pelo regime da comunhão parcial de bens, CI 06.869.726-7-IFP, de 22.04.83, CIC 805.389.677-49, todos brasileiros, residentes em Barra Mansa-RJ, **como compradores**, que a primeira vendeu aos segundos, sem condições, o imóvel matriculado sob o nº 18.476, pela quantia de Cr$809,10 (oitocentos e nove reais e dez centavos). Eu, VILMA MORESI, Autorizada, escrevi. O Oficial, DAURO PEIXOTO ARAGÃO. **E MAIS: AV.4/18.476. DATA: 28 de Junho de 2001. PROTOCOLO: 63.390. CERTIDÃO:** Certifico e dou fé, atendendo ao requerido em 06.06.2001 e, tendo em vista a certidão de casamento, do Lº BR.118, às fls. 008, termo nº 19.786, do Cartório da 5ª Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais do Rio de Janeiro-RJ, datada de 20.10.1994, pelo qual **fica averbado à matrícula nº 18.476, o casamento de Marcelo Magalhães Valente e Else Escher Pinho**, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a nubente a assinar Else Escher Pinho Valente. Eu, VALDA DA SILVA FREITAS, Escrevente, escrevi. O Oficial, DAURO PEIXOTO ARAGÃO. SELO APLICADO RAB26667. **E MAIS: AV.5/18.476. DATA: 28 de Junho de 2.001. PROTOCOLO: 63.391. CERTIDÃO:** Certifico e dou fé, atendendo ao requerido em 06.06.2001 e, tendo em vista a certidão de casamento do Lº B-108, às fls. 195, nº 14.017, do Cartório Souza Reis - 1º Distrito de Barra Mansa-RJ, de 29.11.97, **pelo qual fica averbado à matrícula nº 18.476, o casamento de Mauro Luis Magalhães Valente e Erica Cortes Gabetto**, pelo regime da comunhão parcial de bens, **passando a nubente a assinar Erica Cortes Gabetto Valente.** Eu, VALDA DA SILVA FREITAS, Escrevente, escrevi. O Oficial, DAURO PEIXOTO ARAGÃO. SELO APLICADO RAB26668. **E MAIS: R.6/18.476. DATA: 03 de Agosto de 2.001. PROTOCOLO: 63.654. CERTIDÃO:** Certifico e dou fé, tendo em vista a Escritura de Compra e Venda, lavrada às fls. 068/068v, do Lº 114, do ato nº 100, do Serviço Notarial do 2º Ofício de Volta Redonda-RJ, datada de 06.06.2001, firmada por **Mauro Luis Magalhães Valente**, engenheiro, CI 07.618.625-3-IFP, de 15.04.86, CIC 962.110.837-34 **e sua mulher Erica Cortes Gabetto Valente**, brasileira, técnica em prótese dentária, CI 10.378.423-7-IFP, de 09.10.98, CIC 068.499.997-88, casados pelo regime da comunhão parcial de bens; **Marcelo Magalhães Valente**, brasileiro, engenheiro, CI 07.368.044-9-IFP, de 15.05.87, CIC 941.164.157-15 e sua mulher **Else Escher Pinho Valente**, brasileira, médica, CI 5.264.859-0-CRM/RJ, de 18.12.97, CIC 586.085.401-34, casados pelo regime da comunhão parcial de bens; e, **Lúcia Helena Magalhães Valente Conte**, brasileira, do lar, CI 06.869.726-7-IFP, de 22.04.83, CIC 805.389.677-49 **e seu marido José Heleno Neto Conte**, engenheiro mecânico, CI MG-413.176-SSP/MG, de 08.12.2000, CIC 376.533.507-04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade, **como vendedores** e **Francisco Herculano de Oliveira**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com Maria Tereza de Albuquerque Oliveira, contador,

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P32L8-7FPRC-FCB9B-J66A4

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/P32L8-7FPRC-FCB9B-J66A4

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, o imóvel matriculado sob o nº 18.476, pela quantia de R$40.000,00 (quarenta mil reais). Eu, VALDA DA SILVA FREITAS, Escrevente, escrevi. O Oficial, DAURO PEIXOTO ARAGÃO. SELO APLICADO RAB268092. **E MAIS: R.7/18.476. DATA: 16 de Janeiro de 2015 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -** Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 3962 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 0181515011608626, 0181515011622298, 0181515011615428 e 0181515011623844, datadas de 16/01/2015, certificando as inexistências de decretações de

(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

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: 66b2.667c.7859.9cc5.c547.9b9a.bb50.e178.39ae.f301 e 8c43.1f75.749f.4e8b.07a7.6432.fe9a.bae8.686a.bc1e, datadas de 16/01/2015, Resultado: Negativo. Prenotado sob o nº 109.211, 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 EAQL03059 HOC. **E MAIS: AV.8/18.476. 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 3962**, 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 naquilo que conflitarem com o presente instrumento. Demais condições: constantes do instrumento. Prenotado sob o nº 131.986, em data de 08/06/2021. EMOLUMENTOS: Tab.20.3-1 R$541,49; Lei 3217/99 R$108,29; Lei 4664/05 R$27,07; Lei 111/06 R$27,07; Lei 6281/12 R$21,65 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 EDUD41616 OMH. **E MAIS: AV.9/18.476. 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 35/201, bairro Jardim Paraíba, nesta cidade, **registrada sob o nº R.7 e AV.8/18.476**, 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,

Continua na folha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P32L8-7FPRC-FCB9B-J66A4

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/P32L8-7FPRC-FCB9B-J66A4

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

subscrevo e assino. SELO APLICADO EDUD41618 PBX. **E MAIS: R.10/18.476. 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 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$149.691,64(cento e quarenta e nove mil, seiscentos e noventa e um reais e sessenta e quatro 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 R$1.688,89; Lei 3.217/99 R$377,77; Lei 4.664/05 R$84,44; Lei 111/06 R$84,44; Lei 6.281/12 R$67,55 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. **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**

(Continua no verso)

Valide aqui
este documento

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.8/18.476, permanecendo em vigor o registro da Alienação Fiduciária, sob o nº R.7/18.476 e da averbação da Cessão, sob o nº AV.8/18.476.** 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 aasino. SELO APLICADO EDVW24643 RPS. **E MAIS: AV.11/18.476. 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 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 EEDW26504 RQB. E MAIS: **AV.12/18.476. 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 EEKI28822 SQG. **E MAIS: AV.13/18.476. DATA: 11 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**

Continua na folha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P32L8-7FPRC-FCB9B-J66A4

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/P32L8-7FPRC-FCB9B-J66A4

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 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 compareçeu 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 150.991. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFCA 78639 QND** (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.14/18.476. DATA: 29 de setembro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE -** Pelo Ofício nº 614828/2025, 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.13/18.476**. Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari nº 86044-1, na agência da FINANZA

(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

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 156.573, em data de 25/09/2026. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFEQ 37071 LBC** (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. **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 certidão do Lº 2-BQ, fls. 10, mat. 18.476. Volta Redonda, 29 de setembro de 2026.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VOLTA REDONDA
Pedido nº 26/008104
Certidão emitida em 29 de setembro de 2026 às 14:30:26hs.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EFEQ/37075 IAK

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 certidão do Lº 2-BQ, fls. 10, mat. 18.476.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P32L8-7FPRC-FCB9B-J66A4

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