



Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Karollyne Dutra da Costa
Registradora
Av. Cardoso Moreira, 841, lojas 06 e 07, Centro, Itaperuna / RJ
E-mail: cart2itaperuna@yahoo.com.br
Telefone: (22) 3824-5961

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 14295 / CNM: 090514.2.0014295-61 / Recibo: 80070 / Data da Certidão: 13/03/2026.

CERTIFICO QUE A PRESENTE CERTIDÃO É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA A QUE SE REFERE, EXTRAÍDA NOS TERMOS DO ARTIGO 19 §1º DA LEI Nº 6.015/73, DELA CONSTANDO A SITUAÇÃO JURÍDICA E TODOS OS EVENTUAIS ÔNUS E INDISPONIBILIDADES QUE RECAIAM SOBRE O IMÓVEL, BEM COMO A EVENTUAL EXISTÊNCIA DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, SOBRE OS ATUAIS PROPRIETÁRIOS OU SOBRE OS DETENTORES DE DIREITOS RELATIVOS AO MESMO, PRENOTADOS ATÉ O DIA ANTERIOR.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.
Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.
Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 180,68.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBM 69548 KNP

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNAL3-SGGZC-ZHLXD-AEDUQ>



Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Karollyne Dutra da Costa
Registradora
Av. Cardoso Moreira, 841, lojas 06 e 07, Centro, Itaperuna / RJ
E-mail: cart2itaperuna@yahoo.com.br
Telefone: (22) 3824-5961

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 14295 / CNM: 090514.2.0014295-61 / Recibo: 80070 / Data da Certidão: 13/03/2026.

090514.2.0014295-61

2º Ofício
de Justiça de Itaperuna

Registro de Imóveis

MATRÍCULA	FICHA
14295	001

Registro Geral

Av. Cardoso Moreira, 841- Sala 6e7 - Centro - Itaperuna - RJ - CEP 28.300-000
CNPJ 30.403.612/0001-96 - Tel.: (22) 3824-5961/3824-5962

DATA: 16/11/2005.

IMÓVEL: LOJA, localizada no primeiro pavimento - térreo do edifício situado na Avenida Deputado Carlos Pinto Filho nº 88, bairro Presidente Costa e Silva, zona urbana do 1º Distrito deste Município, medindo 317,18m² de área privativa útil mais 65,32m² de área de uso comum, totalizando 382,50m² de área construída, fica com a fração ideal na área de terras de 369,60m² a medida de 135,38m² ou 36,64%. Prédio este edificado sobre o lote de terras de nº 01 da quadra 02, medindo em sua totalidade 369,60m², ou seja, 13,20m. na frente para a Avenida Deputado Carlos Pinto Filho; 13,00m nos fundos confrontando com parte do lote nº 06, 28,00m. pelo lado direito confrontando com o lote nº 2 e finalmente 28,00m pelo lado esquerdo confrontando com a Rua Rodrigues Távora. **Inscrição Municipal:** 021.635-6;

PROPRIETÁRIA: COMÉRCIO DE CEREAIS TEIXEIRA LTDA, firma comercial situada na Rua Gregório Lopes da Silva nº 226, bairro Presidente Kennedy, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.880.731/0001-25;

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-Z, fls. 189, matrícula 6559 deste Cartório do 2º Ofício. Eu,  (Júnior Cesar Silva Pimentel - Escrevente Autorizado), digitei, subscrevo e assino.

Junior Cesar Silva Pimentel
Escrevente Autorizado
CTPS 85372-RJ

R-1/14295-Prot. 24692. Itaperuna, 16/11/2005. **DISTRATO SOCIAL.** Pela escritura pública de transmissão de bens imóveis em virtude de dissolução da empresa Comércio de Cereais Teixeira Ltda., no Livro 25, fls. 068/071vº, ato 043/2003, em data de 03/11/2003 do Cartório do RCPN e Tabelionato, posto de atendimento Boa Ventura, neste Município de Itaperuna - RJ, a proprietária, COMERCIO DE CEREAIS TEIXEIRA LTDA., transmitiu o imóvel constante da presente matrícula, *avaliado para efeitos fiscais em R\$ 14.259,81 (quatorze mil, duzentos e cinquenta e nove reais e oitenta e um centavos)* a **ODACI DOS SANTOS TEIXEIRA**, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade nº 81072655-4 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 690.776.737-68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com SUELY MARTINS TEIXEIRA, brasileira, de prendas domésticas, portadora da carteira de identidade nº 05177968-4 expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 027.096.547-50, residentes e domiciliados na rua 1º de Maio nº 283, bairro Niterói, neste Município; **ALMIR ALVES TEIXEIRA**, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade nº 03900401-5 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 453.600.657-53, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei 6515/77 com ELIANE TATAGIBA TEIXEIRA, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 05177968-4 expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 027.096.547-50, residentes e domiciliados na rua Gregório Lopes da Silva nº 226-A, bairro Presidente Kennedy, neste Município; e, **EDMAR SANTOS TEIXEIRA**, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade nº 1342399 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 213.124.947-00, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77 com LUCELI DA SILVA TEIXEIRA, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 08009620-9 expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 039.433.357-80, residentes e domiciliados na rua Gregório Lopes da Silva nº 226-B, bairro Presidente Kennedy, neste Município, *na proporção de 1/3 (um terço) do imóvel objeto desta matrícula para cada um.* **Custas:** R\$ 433,06 (Tabela 01, itens 2, 9 e 10; e, Tabela 05, item 1); R\$ 86,61 (Lei 3.217/99) e R\$



Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Karollyne Dutra da Costa
Registradora
Av. Cardoso Moreira, 841, lojas 06 e 07, Centro, Itaperuna / RJ
E-mail: cart2itaperuna@yahoo.com.br
Telefone: (22) 3824-5961

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 14295 / CNM: 090514.2.0014295-61 / Recibo: 80070 / Data da Certidão: 13/03/2026.

090514.2.0014295-61

7,19 (Leis 489/81 e 590/82). Eu, [assinatura] (Júnior César Silva Pimentel), Escrevente Autorizado, digitei, subscrevo e dou fé.

(R).1 ato
RHF75159 BAO
Junior Cesar Silva Pimentel
Escrevente Autorizado
CTPS 85372-RJ

R-2/14295-Prot. 24694. Itaperuna, 16/11/2005. **COMPRA E VENDA.** Pela escritura pública de Venda e Compra lavrada em notas do Cartório do RCPN e Tabelionato, posto de atendimento Boa Ventura, neste Município, no Livro 25, fls. 128/129vº, ato 090/2003, os proprietários, ODACI DOS SANTOS TEIXEIRA e sua mulher SUELY MARTINS TEIXEIRA; ALMIR ALVES TEIXEIRA e sua mulher ELIANE TATAGIBA TEIXEIRA; e, EDMAR SANTOS TEIXEIRA e sua mulher LUCELI DA SILVA TEIXEIRA, venderam o imóvel constante da presente matrícula a **TEIXEIRÃO COMERCIAL LTDA.**, com sede à Rua Gregório Lopes nº 226, bairro Niterói, neste Município, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.252.826/0001-61, pelo valor de **R\$ 14259,81** (quatorze mil, duzentos e cinquenta e nove reais e oitenta e um centavos). **Custas:** R\$ 433,06 (Tabela 01, itens 2, 9 e 10; e, Tabela 05, item 1); R\$ 86,61 (Lei 3.217/99) e R\$ 7,19 (Leis 489/81 e 590/82). Eu, [assinatura] (Júnior César Silva Pimentel), Escrevente Autorizado, digitei, subscrevo e dou fé.

(R).1 ato
RHF75170 VQA
Junior Cesar Silva Pimentel
Escrevente Autorizado
CTPS 85372-RJ

R-3/14295-Prot. 30047. Itaperuna, 13/05/2010. **CEDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO.** Procede-se ao registro de uma Cédula de Crédito Bancário de nº 0003.0182, emitida em 30/04/2010, na cidade de Itaperuna-RJ, por **TEIXEIRÃO COMERCIAL LTDA**, CNPJ 05.252.826/0001-61, com endereço na rua Gregório Lopes da Silva 226, bairro Niterói, em Itaperuna-RJ; **AVALISTA:** ODACI DOS SANTOS TEIXEIRA - CPF 690.776.737-68, RG 81072655-44, endereço Rua 1º de Maio 283, Niterói, em Itaperuna-RJ; **ALMIR ALVES TEIXEIRA**, CPF 453.600.657-53, RG 03900401-5, endereço Rua Gregório Lopes da Silva 226-A, bairro Presidente Kennedy, em Itaperuna-RJ; **EDMAR SANTOS TEIXEIRA**, CPF 213.124.947-00, RG 1342399, com endereço na rua Gregório Lopes da Silva, 226-B, bairro Presidente Kennedy, em Itaperuna-RJ; **FIDUCIANTES:** **TEIXEIRÃO COMERCIAL LTDA.**, ODACI DOS SANTOS TEIXEIRA, ALMIR ALVES TEIXEIRA, EDMAR SANTOS TEIXEIRA, anteriormente qualificados; **CREDORES:** **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04. A dívida representada pelo título supra compreende os valores de utilização dentro e acima do limite de crédito de **R\$ 300.000,00** (trezentos mil reais), com os respectivos encargos, apurados considerando a taxa efetiva mensal de juros, incidentes em cada período de utilização, devendo o extrato de utilização ou a planilha que complementa a Cédula supra mencionada expressar os valores e os respectivos percentuais de encargos, nos termos da lei nº 10931 de 02/08/2004 e demais legislações vigentes. O prazo de vigência do limite de crédito aberto nos termos da cédula supra mencionada é de 360 dias a contar da data de sua emissão, podendo ser prorrogado sucessivamente por iguais ou diferentes períodos mediante aditamento da cédula; **GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente da cédula, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações legais e cedulares, a emitente, aliena a CAIXA, em caráter fiduciário o imóvel constante da presente matrícula. O imóvel está avaliado em **R\$ 380.000,00** (trezentos e oitenta mil reais) conforme cédula supra mencionada. **Custas:** R\$ 598,72 (Tabela 01, itens 2, 8, 9; Tabela 02, item 01; e, Tabela 05, item 1 e obs. 5º); R\$ 119,74 (Lei 3.217/99); R\$ 29,93 (Lei 4664/05); R\$ 29,93 (Lei complementar 111/06); e, R\$ 9,07 (Leis 489/81 e 590/82). Eu, [assinatura] (Júnior César Silva Pimentel), Substituto, Matrícula 94/7994, digitei, subscrevo e dou fé.

(R).1 ato
RPJ30332 DPZ

AV-4/14295-Prot. 35714. Itaperuna/RJ, 17/07/2014. **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** A requerimento da proprietária, **TEIXEIRÃO COMERCIAL LTDA.**, e, instruído por Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Alienação de Imóveis, datada de 28/05/2014, firmada pela Credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL, averba-se o cancelamento da propriedade fiduciária constante do R-3/14295. **Custas:** R\$ 83,73 (Tabela 01, item 4; e, Tabela 05.4, item 01); R\$ 16,74 (Lei 3.217/99); R\$ 4,18 (Lei 111/2006); R\$ 4,18 (Lei 4664/2005); R\$ 3,34 (Lei 6281/2012); R\$ 1,51 (Ato Gratuito e PMCMV); e, R\$ 11,49 (Leis 489/81 e



Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Karollyne Dutra da Costa
Registradora
Av. Cardoso Moreira, 841, lojas 06 e 07, Centro, Itaperuna / RJ
E-mail: cart2itaperuna@yahoo.com.br
Telefone: (22) 3824-5961

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 14295 / CNM: 090514.2.0014295-61 / Recibo: 80070 / Data da Certidão: 13/03/2026.

090514.2.0014295-61



Registro Geral

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

FICHA

14295

002

Av. Cardoso Moreira, 841 - sala 6 e 7 - centro - Itaperuna-RJ - CEP 28.300-000
CNPJ 30.403.612/0001-96 - Tel.: (22) 3824-5961 / 3824-5962

590/82). Eu, Rantos, (Vivily Pinheiro Santos), Auxiliar de Cartório, Matrícula 94/16388, digitei. E, eu, Junior César Silva Pimentel, Substituto, Matrícula 94/7994, fiz carta, subscrevo e dou fé. Selo de Fiscalização Eletrônico Número: EAHS 61499 FYM.

R-5/14295-Prot. 42249. Itaperuna, 12/04/2019. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. Procede-se ao registro de uma Cédula de Crédito Bancário - Conta Garantida CAIXA nº 0182.003.00004084-9, emitida em 18/03/2019, na cidade de Itaperuna/RJ, por **TEIXEIRÃO COMERCIAL LTDA**, com sede na cidade de Itaperuna/RJ, na Rua Gregório Lopes da Silva, nº 226, Bairro Niterói, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.252.826/0001-61, com vencimento em 18/03/2022, tendo como **AVALISTAS**: 1) ODACI DOS SANTOS TEIXEIRA, casado, CPF nº 690.776.737-68, RG 81072655-4, com endereço na Rua José Leite, nº 100, Pres Kennedy, Itaperuna/RJ; 2) ALMIR ALVES TEIXEIRA, casado, CPF nº 453.600.657-53, RG 03900401-5, com endereço na Rua Gregório Lopes da Silva, nº 226, Ap A, Pres Kennedy, Itaperuna/RJ; e, 3) EDMAR SANTOS TEIXEIRA, casado, CPF nº 213.124.947-00, RG 1342399, com endereço na Rua Gregório Lopes da Silva, nº 226, Ap B, Pres Kennedy, Itaperuna/RJ. **CONJUGES DOS AVALISTAS**: 1) SUELY MARTINS TEIXEIRA, CPF nº 027.096.547-50, RG 051779684; 2) ELIANE TATAGIBA TEIXEIRA, CPF nº 453.599.117-00, RG 039009329; e, 3) LUCELI DA SILVA TEIXEIRA, CPF nº 039.433.357-80, RG 080096209. **FIDUCIARANTE**: TEIXEIRÃO COMERCIAL LTDA, com sede na cidade de Itaperuna/RJ, na Rua Gregório Lopes da Silva, nº 226, Bairro Niterói, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.252.826/0001-61. **CREDORA**: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-lei nº 759, de 12/08/1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, foi concedido pela CAIXA a CREDITADA um Limite de Crédito rotativo no valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), exclusivamente destinado a constituir ou reforçar o provisão de fundos da conta garantida Agência 0182, Op. 003, Conta 00004084-9, de titularidade da CREDITADA mediante solicitação formal a CAIXA. O prazo de vigência do Limite de Crédito é de 36 (trinta e seis) meses a contar da data de sua emissão. Sobre o valor utilizado do limite de crédito ora contratado, incidirão os seguintes encargos: juros remuneratórios obtidos pela composição de 100% CDI CETIP a.m. + Taxa de Juros de Sobrepreço inicialmente contratada de 0,40% a.m., representando uma taxa efetiva anual de sobrepreço de 4,90% a.a. **Garantia**: Por termo de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, datado de 18/03/2019, a proprietária TEIXEIRÃO COMERCIAL LTDA, doravante denominado FIDUCIARANTE, aliena à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel constante desta matrícula, nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei nº 10.931/04, em garantia do pagamento da dívida ora contratada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações cedulares e legais. **Valor da Garantia**: R\$ 864.892,19 (oitocentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e noventa e dois reais e dezenove centavos). E as demais condições constantes do título. Eu, Mayara Figueiredo Tavares, Escrevente, Matrícula 94/16563, digitei. E, eu, Junior César Silva Pimentel, Substituto, Matrícula 94/7994, fiz carta, subscrevo e dou fé. Selo de Fiscalização Eletrônico Número: ECYS 50165 BTI.



Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Karollyne Dutra da Costa
Registradora
Av. Cardoso Moreira, 841, lojas 06 e 07, Centro, Itaperuna / RJ
E-mail: cart2itaperuna@yahoo.com.br
Telefone: (22) 3824-5961

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 14295 / CNM: 090514.2.0014295-61 / Recibo: 80070 / Data da Certidão: 13/03/2026.

090514.2.0014295-61

AV-6/14295-Prot. 43661. Itaperuna, 25/05/2020. **ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO.** Procede-se a presente averbação nos termos de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário Conta Garantida CAIXA nº 00101820030000408494273, emitida em 24/04/2020, referente à Cédula de Crédito Bancário nº 0182.003.00004084-9, objeto do R-5/14295, para alterar o seguinte: 1) O valor da Cédula de Crédito Bancário acima identificada, por força deste aditamento, passa a ser de R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais) em face de alteração do limite de crédito para esse mesmo valor; 2) Quanto aos juros remuneratórios que, por força deste aditamento, passam a ser obtidos pela composição da taxa CDI CETIP, capitalizados diariamente, e do sobrepreço efetivo mensal de 0,62%, representando taxa de sobrepreço anual efetiva de 7,70%; 3) Alterar a Cláusula Décima Quinta, quanto à alienação fiduciária de imóveis de acordo com disposto na Cláusula Terceira deste Termo, no percentual mínimo de 86,48% do limite de crédito; 4) Altera-se a Conta Corrente Garantida nº 0182.003.00004084-9, identificada no campo "6" da Cédula de Crédito Bancário acima, a qual está implantado o limite da Conta Garantida CAIXA, para a Conta Corrente Garantida nº 4273.003.00904084-7; e, 5) Altera-se a Conta Corrente de Livre movimentação nº 0182.003.00000171-1, identificada no campo "7" da Cédula de Crédito Bancário acima, para a Conta Corrente de livre movimentação nº 4273.003.00900171-0. Ficando ratificada, em todos os seus termos, naquilo que não conflitar com este instrumento, sendo mantida a integralidade de todas as cláusulas da cédula de crédito bancário original, do qual o presente aditamento é parte integrante, complementar e indissociável como se nele estivesse transcrito. Eu, *Mayara Figueiredo Tavares* (Mayara Figueiredo Tavares), Escrevente, Matrícula 94/16563, digitei. E, eu, *Junior César Silva Pimentel* (Junior César Silva Pimentel), Substituto, Matrícula 94/7994, fiz digitar, subscrevo e dou fé. Selo de Fiscalização Eletrônico Número: EDKQ 38656 KKKJ.

AV-7/14295-Prot. 46647. Itaperuna, 20/04/2022. **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** A requerimento da proprietária, TEIXEIRÃO COMERCIAL LTDA, e, instruído por Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Alienação de Imóveis, datada de 12/04/2022, firmada pela Credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, averba-se o cancelamento da propriedade fiduciária constante do R-5/14295, bem como consequentemente o ADITAMENTO constante da AV-6/14295. Eu, *Mayara Figueiredo Tavares* (Mayara Figueiredo Tavares), Escrevente, Matrícula 94/16563, digitei. E, eu, *Junior César Silva Pimentel* (Junior César Silva Pimentel), Substituto, Matrícula 94/7994, fiz digitar, subscrevo e dou fé. Selo de Fiscalização Eletrônico Número: EECW 25497 TLD.

R-8/14295-Prot. 46648. Itaperuna, 20/04/2022. **CEDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO.** Procede-se ao registro de uma Cédula de Crédito Bancário - Conta Garantida CAIXA nº 00114273, emitida em 07/04/2022, na cidade de Campos dos Goytacazes/RJ, por **TEIXEIRÃO COMERCIAL LTDA**, com endereço na Rua Gregório Lopes da Silva, nº 226B, Bairro Presidente Kennedy, Itaperuna/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.252.826/0001-61, com vencimento em 07/04/2025, tendo como **AVALISTAS**: 1) ODACI DOS SANTOS TEIXEIRA, casado sob regime de comunhão parcial de bens, CPF nº 690.776.737-68, RG 81072655-4, com endereço na Rua Jose Leite, nº 100, Pres Kennedy, Itaperuna/RJ; 2) **ALMIR ALVES TEIXEIRA**, casado sob regime de comunhão parcial de bens, CPF nº 453.600.657-53, RG 03900401-5, com endereço na Rua Gregório Lopes da Silva, nº 226, Ap A, Pres Kennedy, Itaperuna/RJ; e, 3) **EDMAR SANTOS TEIXEIRA**, casado sob regime de comunhão parcial de bens, CPF nº 213.124.947-00, RG 134239-9, com endereço na Rua Gregório Lopes da Silva, nº 226, Ap B, Pres Kennedy, Itaperuna/RJ. **CONJUGES DOS AVALISTAS**: 1) **SUELY MARTINS TEIXEIRA**, CPF nº 027.096.547-50, RG 51779684; 2) **ELIANE TATAGIBA TEIXEIRA**, CPF nº 453.599.117-00, RG 39009329; e, 3) **LUCELI DA SILVA TEIXEIRA**, CPF nº 039.433.357-80, RG 8009620-9. **FIDUCIARANTE**: **TEIXEIRÃO COMERCIAL LTDA**, com endereço na Rua Gregório Lopes da Silva, nº 226B, Bairro Presidente Kennedy, Itaperuna/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.252.826/0001-61. **CREDORES**: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-lei nº 759, de 12/08/1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com



Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Karollyne Dutra da Costa
Registradora
Av. Cardoso Moreira, 841, lojas 06 e 07, Centro, Itaperuna / RJ
E-mail: cart2itaperuna@yahoo.com.br
Telefone: (22) 3824-5961

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 14295 / CNM: 090514.2.0014295-61 / Recibo: 80070 / Data da Certidão: 13/03/2026.

090514.2.0014295-61



de Justiça de Itaperuna

Registro Geral

Registro de Imóveis

MATRÍCULA	FICHA
14295	003

Av. Cardoso Moreira, 841 - sala 6 e 7 - centro - Itaperuna-RJ - CEP 28300-000
CNPJ 30.403.612/0001-96 - Tel.: (22) 3824-5961 / 3824-5962

sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.360.305/0001-04, foi concedido pela CAIXA A CREDITADA um Limite de Crédito rotativo na modalidade Conta Garantida CAIXA, no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), exclusivamente destinado a constituir ou reforçar a provisão de fundos da conta garantida Agência 4273, Op. 003, Conta 00904084, DV 7, de titularidade da CREDITADA mediante solicitação formal a CAIXA. O prazo de vigência do Limite de Crédito é de 036 (trinta e seis) meses, a contar da data de sua emissão. Sobre o valor utilizado do limite de crédito ora contratado, incidirão os seguintes encargos: juros remuneratórios obtidos pela composição de 100% CDI CETIP a.m. + Taxa de Juros de Sobrepreço inicialmente contratada de 0,57% a.m., representando uma taxa efetiva anual de sobrepreço de 7,05% a.a., incidentes ao mês sobre a média aritmética simples dos saldos devedores diários, apurada com base no somatório dos saldos devedores existentes em cada dia útil, dividindo-se pelos dias úteis do período de apuração. Considera-se, para esse fim, como dias não úteis, sábados, domingos e feriados bancários nacionais. Tributos incidentes sobre a operação ou lançamentos, observada a alíquota em vigor e o valor da base de cálculo. **Garantia:** Por termo de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, datado de 07/04/2022, a proprietária TEIXEIRA COMERCIAL LTDA, doravante denominado FIDUCIANTE aliena à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel constante desta matrícula, nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, modificada pelas disposições das Leis nº 10.931, de 02/08/2004, nº 11.076, de 30/12/2004 e nº 11.481, de 31/05/2007, em garantia do pagamento da dívida ora contratada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações cedulares e legais. **Valor da Garantia:** R\$ 1.400.000,00 (Um milhão e quatrocentos mil reais). E as demais condições constantes do título. Eu, Mayara Figueiredo Tavares, (Mayara Figueiredo Tavares), Escrevente, Matrícula 94/16563, digitei. E, eu, Junior César Silva Pimentel, (Junior César Silva Pimentel), Substituto, Matrícula 94/7994, fiz digitar, subscrevo e dou fé. **Selo de Fiscalização Eletrônico Número: EECW 25498 ZTB.**

AV-9/14295-Prot. 48412. Itaperuna, 07/06/2023. ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. Procede-se a presente averbação nos termos de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário Conta Garantida CAIXA nº 001, datado de 24/05/2023, referente à Cédula de Crédito Bancário nº 00114273, objeto do R-8/14295, para alterar o seguinte: 1) Altera-se a Conta Corrente Garantida nº 4273.003.00904084-7, identificada no campo "6" da Cédula de Crédito Bancário acima, em que está implantado o limite da Conta Garantida CAIXA, para a Conta Corrente Garantida nº 4273.003.00000128-8. Ficando ratificada, em todos os seus termos, naquilo que não conflitar com este instrumento, sendo mantida a integralidade de todas as cláusulas da cédula de crédito bancário original, do qual o presente aditamento é parte integrante, complementar e indissociável como se nele estivesse transcrito. Eu, Mayara Figueiredo Tavares Coelho, (Mayara Figueiredo Tavares Coelho), Escrevente, Matrícula 94/16563, digitei. E, eu, Junior César Silva Pimentel, (Junior César Silva Pimentel), Substituto, Matrícula 94/7994, fiz digitar, subscrevo e dou fé. **Selo de Fiscalização Eletrônico Número: EEMD 20806 XWO.**

AV-10/14295-Prot. 48515. Itaperuna, 04/07/2023. CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE



Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Karollyne Dutra da Costa
Registradora
Av. Cardoso Moreira, 841, lojas 06 e 07, Centro, Itaperuna / RJ
E-mail: cart2itaperuna@yahoo.com.br
Telefone: (22) 3824-5961

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 14295 / CNM: 090514.2.0014295-61 / Recibo: 80070 / Data da Certidão: 13/03/2026.

090514.2.0014295-61

FIDUCIÁRIA. A requerimento da proprietária, **TEIXEIRÃO COMERCIAL LTDA**, e, instruído por Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Alienação de Imóveis, datada de 19/06/2023, firmada pela Credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, averba-se o cancelamento da propriedade fiduciária constante do R-8/14295, bem como consequentemente o ADITAMENTO constante da AV-9/14295. Eu, Paula de Oliveira Dias da Silva, Auxiliar de Cartório, Matrícula 94/15715, digitei. E, eu, Junior César Silva Pimentel, Substituto, Matrícula 94/7994, fiz digitar, subscrevo e dou fé. Selo de Fiscalização Eletrônico Número: EEMZ 71270 UPG.

R-11/14295-Prot. 48516. Itaperuna, 12/07/2023. **CEDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO.** Procede-se ao registro de uma Cédula de Crédito Bancário - Capital de Giro nº 19.4273.737.0000029-46, emitida em 19/06/2023, na cidade de Campos dos Goytacazes/RJ, por **TEIXEIRÃO COMERCIAL LTDA**, com sede na cidade de Itaperuna/RJ, no endereço Rua Gregório Lopes da Silva, 226, Bairro Presidente Kennedy, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.252.826/0001-61, com vencimento em 19/06/2026, tendo como **AVALISTAS:** 1) **ODACI DOS SANTOS TEIXEIRA**, casado sob regime de comunhão parcial de bens, CPF nº 690.776.737-68, RG 81072655-4, com endereço na Rua Jose Leite, nº 100, Pres Kennedy, Itaperuna/RJ; 2) **ALMIR ALVES TEIXEIRA**, casado sob regime de comunhão parcial de bens, CPF nº 453.600.657-53, RG 03900401-5, com endereço na Rua Gregório Lopes da Silva, nº 226, Ap A, Bairro Pres Kennedy, Itaperuna/RJ; e, 3) **EDMAR SANTOS TEIXEIRA**, casado sob regime de comunhão parcial de bens, CPF nº 213.124.947-00, RG 134239-9, com endereço na Rua Gregório Lopes da Silva, nº 226, Ap B, Bairro Pres Kennedy, Itaperuna/RJ. **CÔNJUGES DOS AVALISTAS:** 1) **SUELY MARTINS TEIXEIRA**, CPF nº 002.709.654.75, RG 51779684; 2) **ELIANE TATAGIBA TEIXEIRA**, CPF nº 045.359.911-70, RG 39009329; e, 3) **LUCELI DA SILVA TEIXEIRA**, CPF nº 039.433.357-80, RG 8009620-9. **FIDUCIANTE:** **TEIXEIRÃO COMERCIAL LTDA**, com sede na cidade de Itaperuna/RJ, no endereço Rua Gregório Lopes da Silva, 226, Bairro Presidente Kennedy, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.252.826/0001-61. **CREDORES:** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-lei nº 759, de 12/08/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, Superintendência Regional Empresarial RJ/MG/ES, foi concedido pela CAIXA a CREDITADA aceita um empréstimo no valor de R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais), que será restituído nas épocas próprias e nas condições fixadas na Cédula, mediante pagamentos na Agência originária da operação ou onde a CAIXA indicar. O prazo de vigência do Limite de Crédito é de 36 meses, sendo 06(seis) de carência e 30(trinta) de amortização do principal + encargos financeiros. O pagamento das prestações devidas (principal e os encargos financeiros) serão efetivados mediante débito na conta corrente de livre movimentação agência 4273, Op. 003, Conta 0900171, DV 0. O principal será pago em prestações mensais calculadas utilizando o Sistema de Amortização Constante (SAC), tomando o valor de empréstimo a taxa de rentabilidade pactuada. Sobre o valor utilizado do limite de crédito ora contratado, incidirão os seguintes encargos financeiros: 100% (cem por cento) CDI CETIP + Taxa de Juros de Sobrepreço de 0,46% (zero virgula quarenta e seis por cento)a.m. que equivale a 100% CDI CETIP + Taxa de Juros de Sobrepreço de 5,66% (cinco virgula sessenta e seis por cento)a.a.. **Garantia:** Por termo de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, datado de 19/06/2023, a proprietária **TEIXEIRÃO COMERCIAL LTDA**, doravante denominado **FIDUCIANTE** aliena à **CAIXA**, em caráter fiduciário, o imóvel constante desta matrícula, nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, modificada pelas disposições das Leis nº 10.931, de 02/08/2004, nº 11.076, de 30/12/2004 e nº 11.481, de 31/05/2007, em garantia do pagamento da dívida ora contratada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações legais e cedulares. **Valor da Garantia:** R\$ 1.380.000,00 (um milhão e trezentos e oitenta mil reais). Eu, Mayara Figueiredo Tavares Coelho, Escrevente, Matrícula 94/16563, digitei. E, eu, Junior César Silva Pimentel, Substituto, Matrícula 94/7994, fiz digitar, subscrevo e dou fé. Selo de Fiscalização Eletrônico Número: EEMZ 71518 YZU.



Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Karollyne Dutra da Costa
Registradora
Av. Cardoso Moreira, 841, lojas 06 e 07, Centro, Itaperuna / RJ
E-mail: cart2itaperuna@yahoo.com.br
Telefone: (22) 3824-5961

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 14295 / CNM: 090514.2.0014295-61 / Recibo: 80070 / Data da Certidão: 13/03/2026.



Registro Geral

Av. Cardoso Moreira, 841 - sala 6 e 7 - centro - Itaperuna-RJ - CEP 28300-000
CNPJ 30.403.612/0001-96 - Tel.: (22) 3824-5961 / 3824-5962

090514.2.0014295-61

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

FICHA

14295

004

AV-12/14295-Prot. 50879. Itaperuna, 27/01/2026. **AVERBAÇÃO DE NÃO QUITAÇÃO.** Procede-se esta averbação para constar que fora requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, a intimação dos devedores fiduciários, TEIXEIRAO COMERCIAL LTDA - CPF/CNPJ: 05.252.826/0001-61, ODACI DOS SANTOS TEIXEIRA - CPF/CNPJ: 690.776.737-68, SUELY MARTINS TEIXEIRA - CPF/CNPJ: 027.096.547-50, ALMIR ALVES TEIXEIRA - CPF/CNPJ: 453.600.657-53, ELIANE TATAGIBA TEIXEIRA - CPF/CNPJ: 045.359.911-70, EDMAR SANTOS TEIXEIRA - CPF/CNPJ: 213.124.947-00, LUCELI DA SILVA TEIXEIRA - CPF/CNPJ: 039.433.357-80, para fins de cumprimento das obrigações contratuais relativas aos encargos e parcelas vencidos, no valor total de R\$ 1.158.560,90, sujeitos à atualização monetária, aos juros de mora e às despesas de cobrança até a data do efetivo pagamento, somando-se, também, o(s) encargo(s) que vencer(em) no prazo da intimação, ocorrendo nos seguintes atos: 1) No procedimento de intimação dos mesmos feita pelo Cartório do 3º Ofício de Itaperuna-RJ, com o retorno positivo em data de 09/01/2025, no qual o referido Cartório do 3º Ofício de Itaperuna - RJ, certificou que notificou Teixeira Comercial Ltda - representado pelo sócio o Sr. Almir Alves Teixeira; o Sr. Almir Alves Teixeira; a Sra. Luceli da Silva Teixeira; e, Edmar Santos Teixeira, que apuseram as suas assinaturas a margem e ficaram com cópias para lhes servir de contrafé. Outrossim, certificou que deixou de notificar ao Sr. Odaci dos Santos Teixeira; a Sra. Elaine Tatagiba Teixeira; e, a Sra. Suely Martins Teixeira, pois em diligência ao endereço fornecido pela Notificante, foi constatado que deixou de efetuar a notificação, pois obstante ter dirigido diversas vezes ao local em horários distintos, não foi possível localizar os notificandos, tendo sido infrutíferas as tentativas de suas localizações, por encontrar-se em local ignorado, incerto ou inesseável; 2) No procedimento de intimação junto ao Correios de cartas registradas mãos próprias de n.ºs BN226557410BR, BN226557406BR, BN226557397BR, BN226557370BR, BN226557383BR, destinadas aos devedores fiduciários Teixeira Comercial Ltda, Luceli da Silva Teixeira, Edmar Santos Teixeira, Almir Alves Teixeira, Eliane Tatagiba Teixeira, no endereço Avenida Beira Mar 2158, apt 703, Praia do Morro, Guarapari/ES, que retornaram a esta Serventia constando pelos Correios, quanto aos devedores fiduciários Luceli da Silva Teixeira, Edmar Santos Teixeira, Almir Alves Teixeira, Eliane Tatagiba Teixeira, que mudou-se, e quanto a devedora fiduciária Teixeira Comercial Ltda como ausente; 3) A intimação de Teixeira Comercial Ltda, Odaci dos Santos Teixeira, Suely Martins Teixeira, Almir Alves Teixeira, Eliane Tatagiba Teixeira, Edmar Santos Teixeira, e, Luceli da Silva Teixeira, via publicações de Editais Eletrônicos pelo Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (www.registrodeimoveis.org.br), nas datas de 25/11/2025, 26/11/2025 e 27/11/2025; e, 4) Que até a presente data os mesmos não compareceram a esta Serventia para proceder à quitação da dívida. Eu, Lucellyne Dutra da Costa, (Mayara Figueiredo Tavares Coelho), Substituta, Matrícula 94/16563, digitei. E, eu, Junior César Silva Pimentel, Substituto, Matrícula 94/7994, eu digitar, subscrevo e dou fé. **Selo de Fiscalização Eletrônico Número: EFBM 70344 BUQ.**



Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Karollyne Dutra da Costa
Registradora
Av. Cardoso Moreira, 841, lojas 06 e 07, Centro, Itaperuna / RJ
E-mail: cart2itaperuna@yahoo.com.br
Telefone: (22) 3824-5961

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 14295 / CNM: 090514.2.0014295-61 / Recibo: 80070 / Data da Certidão: 13/03/2026.

090514.2.0014295-61

AV-13/14295-Prot. 52783. Itaperuna, 12/03/2026. **AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** A requerimento de consolidação datado de 25/02/2026, e nos termos da cédula constante no R-11 supra, procede-se esta averbação tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora, conforme Ofício nº 020/2026 expedido pelo oficial registrador, e mediante a prova de recolhimento do imposto de transmissão inter vivos, no valor de **R\$ 1.380.000,00** (Um milhão e trezentos e oitenta mil reais), cálculo atribuído pelo Município de Itaperuna, através de guia de nº 92/2026, expedida pela Secretaria Municipal da Receita, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira sob a forma de Empresa Pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Eu, Mayara Figueiredo Tavares Coelho, (Mayara Figueiredo Tavares Coelho), Substituta, Matrícula 94/16563, digitei. E, eu, Junior César Silva Pimentel, Substituto, Matrícula 94/7994, fiz digitar, subscrevo e dou fé. **Selo de Fiscalização Eletrônico Número: EFBM 69510 OCA.**

AV-14/14295-Prot. 52783. Itaperuna, 12/03/2026. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** A requerimento da proprietária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, averba-se o cancelamento da alienação fiduciária em garantia constante do R-11/14295. Eu, Mayara Figueiredo Tavares Coelho, (Mayara Figueiredo Tavares Coelho), Substituta, Matrícula 94/16563, digitei. E, eu, Junior César Silva Pimentel, Substituto, Matrícula 94/7994, fiz digitar, subscrevo e dou fé. **Selo de Fiscalização Eletrônico Número: EFBM 69511 UUA.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FNAL3-SGGZC-ZHLXD-AEDUQ>

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