



Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25631 / CNM: 090522.2.0025631-96 / Recibo: 78506 / Data da Certidão: 14/08/2025.

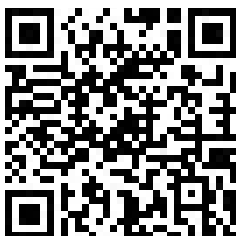
Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da **matrícula nº 25631**. Certidão extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6015 de 1973, dela constando situação jurídica e todos os eventuais ônus reais, ações reais, pessoais reipersecutórias e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Buscas dadas por Vanessa Lopes - Mat.94/14639.DOU FÉ.MAGE, 14 de agosto de 2025. Eu Oficial subscrevo e assino. XXX

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 2,17 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,90.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EEYO 34124 AUG

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VANESSA LOPES - 14/08/2025 12:15 PROTOCOLO: S25080399140D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e46b6678-8146-46c5-b772-b564ae28550

Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25631 / CNM: 090522.2.0025631-96 / Recibo: 78506 / Data da Certidão: 14/08/2025.

REGISTRO GERAL X		CNM: 090522.2.0025631-96	
MATRÍCULA	FICHA	ESTADO DO RIO DE JANEIRO	
25.631	01	PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ	
		REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2.º OFÍCIO	

IMÓVEL: Lote nº 06 da quadra 01, do loteamento "PARQUE Na.-Sa. DA AJUDA", zona urbana do 3º distrito deste Município, com a área de 12.700,00m², com 80,00m de frente para a Estrada 16; 50,00m na linha dos fundos, onde confronta com a servidão de passagem da linha de transmissão da C.B.E.E. - 272,00m de extensão pelo lado direito, onde confronta com o lote 8-11 e 234,00m pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote 04, sendo os lotes confrontantes de propriedade de Coimbra Bueno & Cia. Ltda., ou sucessores. **PROPRIETÁRIO:** Natale Cupello, italiano, casado pelo regime da comunhão de bens com Mariuzza Garofalo Cupello, aposentado, portador da Ident. nº 1775520-SRE de 25.02.1970, CPF 054.997.207-20, residente à rua Souza Franco, 721, Vila Izabel-Rj. **REG. ANTERIOR:** Lvº 3-S, fls 80 nº 15.603 em 20.07.62. O referido é verdade e dou fé. Magé, 13/08/87. O Oficial

R.1- 25.631 -COMPRA E VENDA: Nos termos da escritura de -29/07/86, Cartª de Guapimirim, Lvº 207, fls 104. **ADQUIRENTE** Nar digo Natalie Cupello, acima qualificado. **TRANSMITENTE :** Frederico Ramos e sua mulher Da. Vilma Ramos, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, proprietários, portadores das Ident. nºs 1200412-IFP de 25.07.74 e 1022528-IFP de 16.09.70 e CPF 043.899.057-91, residentes neste Município e domiciliado à Rua Lucio Mendonça s/nº, Tijuca-Rj e Sr. - Luiz Mario Marrochi e sua mulher Da. Clelia Marrochi, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, proprietários, portadores das Ident. nºs 2069300-IFP, de 16.09.65 e 1971765-IFP de 04.08.64, CPF 022.277.467-34 e 022.486.037-20, residentes neste Município. **PREÇO:** Cz\$20.000,00. **ITBI** nº 4 25 006758.0 no valor de Cz\$600,00. O referido é verdade e dou fé. Magé, 13/08/87. Em tempo para retificar que o nome do adquirente é Natale Cupello. O Oficial

CONT.NO VERSO.

Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25631 / CNM: 090522.2.0025631-96 / Recibo: 78506 / Data da Certidão: 14/08/2025.

REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA	FICHA
25.631	01 VERSO

CNM: 090522.2.0025631-96

R-2- 25.631 - PROMESSA DE C/VENDA: Nos termos da escritura de 16.02.1987, das notas do Cartão do 23º Of. do Rio de Janeiro, lvº 5141, fls.61. ADQUIRENTE: Delfim Araujo, brasileiro, desquitado, residente e domiciliado na rua Aquibadá nº 1240, C.I. nº 1.138.773. IFP de 30.04.70, CPF nº 296.523.677/53. TRANSMITENTES: Natale Cupello, italiano, e s/m Mariuzza Garofalo, Cupello, italiana, ele aposentado, ela do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados na rua Souza Franco nº 721, Rio de Janeiro, portadores das Idents. nºs 1.775 520.SRE de 25.02.70, e 2.539.161 SRE de 02.02.70, inscritos no CPF nº 054.997.207/20. PREÇO: CZ\$ 70.000,00, que será pago da seguinte forma: por meio de 05 prestações mensais e sucessivas a 1ª no valor de CZ\$ 10.000,00; a 2ª no valor de CZ\$ 20.000,00 a 3ª no valor de CZ\$ 10.000,00; a 4ª no valor de CZ\$ 20.000,00 e a 5ª no valor de NCZ\$ 10.000,00, vencendo-se a primeira no dia 05.03.1987, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. O referido é verdade e dou fé. Magé, 13.11.1989. O Oficial

R-3- 25.631 - COMPRA E VENDA C/CESSÃO: Nos termos da escritura de 30.08.1989, do Cartão do 23º Of. do Rio de Janeiro, lvº 5450 fls.63. ADQUIRENTE: Adelino Simões Cardoso, português, aposentado, casado pelo regime da comunhão de bens com Izabel Lopes Cardoso, portador da ident. 2609517-SE/DPMAF, e CPF nº 073.103 907-68, residente e domiciliado na rua Tupinambas nº 173, Ramos-RJ, e, Marlene Mariath de Almeida, brasileira, solteira, maior, advogada, portadora da ident. nº 32103-OAB/RJ de 22.02.1979, e CPF nº 110.103.047-04, residente e domiciliada nesta cidade do Rio de Janeiro na rua Bonsucesso 505 aptº 203. TRANSMITENTES: Natale Cupello e s/m Mariuzza Garofalo Cupello, ambos já qualificados. CEDENTES: Delfim Araújo, já qualificado. PREÇO: NCZ\$ 70,00, referente a c/venda e NCZ\$ 3.000,00, referente a cessão. ITBI: guia nº 001572 no valor de NCZ\$160,40, referente a c/venda e cessão. O referido é verdade e dou fé. Magé, 13.11.1989. O Oficial

CONT.NA FICHA 02

.ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25631 / CNM: 090522.2.0025631-96 / Recibo: 78506 / Data da Certidão: 14/08/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

25.631

FICHA

02



CNM: 090522.2.0025631-96

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGE

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

R-4- 25.631 - COMPRA E VENDA: Nos termos da escritura de 13.11.1989, das notas do Cartório do 2º Of. de Magé, livº 413/182-D, fls.-66. ADQUIRENTE: José Cezário Nicolau, brasileiro, do comércio, casado pelo regime da comunhão de bens com Zilda Silva Nicolau, portador da ident. 3.562.222-IFP de 23.01.74, CIC 369.122.397-49 residente a rua Maragegi nº 169 Penha-RJ. TRANSMITENTES: Adeline Simões Cardoso e s/m Izabel Lopez Cardoso, portugueses e brasileira, casados pelo regime da comunhão de bens, ele do comércio ela do lar, portadores das ident. sob nºs 2.609.517-SE-DPMAF - de 07.08.87 e 2.506.654-IFP, de 30.10.84, respectivamente, CIC-073.103.907-68, residentes na Estrada 16 o/nº Parque Na Sa da Ajuda neste Município, e Dra. Marlene Mariath de Almeida, brasileira, solteira, maior, advogada, portadora da ident nº 32.103.0AB/RJ de 22.02.79, CIC 110.103.047-04, residente no mesmo endereço acima. PREÇO: NCZ\$ 5.000,00. ITBI: guia nº 002.399, no valor de NCZ\$500,80. O referido é verdade e dou fé. Magé, 22.11.1989. O Oficial

R-5- 25.631 - COMPRA E VENDA: Nos termos da escritura de 13 de novembro de 1992, das notas do Cartório do 2º Ofício de Magé, Livro 429/198-D, fls. 184/185. ADQUIRENTE: Zacarias Miguel da Cunha, brasileiro, casado pelo regime da comunhão total de bens com Luiza Sergia da Cunha, aposentado, portador da identidade nº 3456678 - IFP de 09.08.74 e CIC nº 108.276.257-15, residente a rua Antônio Alexandre de Oliveira nº 126 - São João Marili-RJ. TRANSMITENTE: José Cezário Nicolau e sua mulher Zilda Silva Nicolau, ele já qualificado, e ela do lar, portadora da identidade nº 05633843-7 de 26.12.79. PREÇO: Cr\$15.000.000,00. ITBI: Guia de nº 00.2048, no valor de Cr\$527.195,00. O referido é verdade e dou fé. Magé, 20 de novembro de 1992. O Oficial

R-6 - 25.631 - COMPRA E VENDA - Nos termos da escritura de 04 de março de 1998, lavrada nas Notas do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Magé, no Livro 451, as folhas 027/028 e Ato: 14. **ADQUIRENTE: SANDRA LIGIA CIRO RAMOS**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de tesouraria, portadora da carteira de identidade nº 371510-7, expedida pelo IFP em 23/08/74, inscrita no CPF sob o nº 436792267-72, residente e domiciliada na Rua Joaquim Otoni, nº 43 casa 01, Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro. **TRANSMITENTE: ZACARIAS MIGUEL DA CUNHA E SUA MULHER LUIZA SERGIA DA CUNHA**, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ele, aposentado, portador da carteira de identidade nº 345667-8, expedida pelo IFP, em 09 de agosto de 1974, inscrito no CPF sob o nº 108276257-15, ela, do lar, portadora da carteira de identidade nº 049384704, expedida pelo IFP em 24/10/78, inscrita no CPF sob o nº

Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25631 / CNM: 090522.2.0025631-96 / Recibo: 78506 / Data da Certidão: 14/08/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

25.631

FICHA

02

VERSO

CNM: 090522.2.0025631-96

032895637-66, residentes e domiciliados no imóvel objeto da presente. **PREÇO: R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS).** **ITBI:** guia nº 2172, no valor de R\$ 161,15. Imóvel inscrito no INCRA sob o nº 521043008672-6. O referido é verdade e dou fé. Magé, 24 de maio de 1999. Eu,  Aux. de Cart. O Oficial.

AV-7 - 25.631 - EDIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento da proprietária SANDRA LIGIA CIRO RAMOS, acima qualificada, datado de 21 de maio de 1999, é averbada a construção de um prédio residencial situado a Rua 17, nº 122, Lote 06 da Quadra 01 do loteamento denominado Parque Nossa Senhora da Ajuda que passou a ser inscrito na Prefeitura Municipal de Guapimirim sob o nº 122498-0, dividido em 02 quartos, sala, copa, cozinha, banheiro, piso de cerâmica, coberto de telhas, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, perfazendo a área construída de 68,00ms². Tudo nos termos e de acordo com certidão de metragem expedida pela P.M.G em 20/05/1999 através do processo 2107/99 e Certidão Negativa de Impostos Municipais nº 140/99 expedida em 20/05/99. O referido é verdade e dou fé. Magé, 24 de maio de 1999. Eu,  Aux. de Cart. O Oficial.

R-8- 25.631 - COMPRA E VENDA - Nos termos da escritura de 13 de Outubro de 1999, Estado do Rio de Janeiro, Cartório do 23º Ofício, lvº 7630, fls. 036 e ato 05. **OUTORGADO COMPRADOR:** MARCOS CÉSAR ARAUJO CARVALHO, funcionário público municipal, brasileiro, solteiro, maior, inscrito no CPF sob o nº 004.957.317-90 e portador da identidade nº 08493014-8, expedida pelo IFP em 13/11/87, residente e domiciliado na Rua Gavião Peixoto, nº 343 - apt.º 1001, Icaraí. **OUTORGANTE VENDEDORA:** SANDRA LIGIA CIRO RAMOS, auxiliar de tesouraria, brasileira, solteira, maior, inscrita no CPF sob o nº 436.792.267-72 e portador da identidade nº 3.715.107, expedida pelo IFP em 23/08/74, residente e domiciliada na Rua Joaquim Otoni, nº 43, casa 01, Duque de Caxias. **PREÇO:** R\$ 21.000,00 (Vinte e Um Mil reais). **ITBI** de controle nº 2805, no valor de R\$ 421,55. O referido é verdade e dou fé. Magé, 23 de Março de 2000. Eu,  Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente. E, eu, Oficial, subscrevo.

R-9- 25.631 - PACTO ADJETO DE HIPOTECA - Nos termos da escritura de 01 de Outubro de 1999, Estado do Rio de Janeiro, Cartório do 23º Ofício - RJ, lvº 7630, fls. 036 e ato 05. **MUTUÁRIO:** MARCOS CÉSAR ARAUJO CARVALHO, funcionário público

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VANESSA LOPES - 14/08/2025 12:15 PROTOCOLO: S25080399140D

Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25631 / CNM: 090522.2.0025631-96 / Recibo: 78506 / Data da Certidão: 14/08/2025.

CNM: 090522.2.0025631-96**Registro Geral**

MATRÍCULA

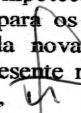
25.631

FOLHA

03

**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE MAGÉ**

Registro de Imóveis - Cartório do 2º Ofício

municipal, brasileiro, solteiro, maior, inscrito no CPF sob o n.º 004.957.317-90 e portador da identidade n.º 08493014-8, expedida pelo IFP em 13/11/87, residente e domiciliado na Rua Gavião Peixoto, n.º 343 – apt.º 1001, Icaraí. CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - PREVI-RIO, com sede na Rua Afonso Cavalcanti, n.º 455 - ANEXO I - 11º andar, inscrito no CPF/MF sob o n.º 31.941.123/0001-50, neste ato representada por seu Presidente, Dr. CARLOS CORRÊA COSTA, brasileiro, contador, inscrito no CPF sob o n.º 717.611.957-00, portador da Carteira de Identidade n.º 64.524-0, expedida pelo CRC/RJ, residente e domiciliado na cidade de Niterói. PREÇO - R\$ 21.000,00 (Vinte e Um Mil Reais), integralmente recebido da seguinte forma: R\$ 21.000,00 correspondente ao cheque n.º OP-091234, agência n.º 2900, emitido pelo INTERVENIENTE-CREDOR contra o banco n.º 341 a favor da OUTORGANTE VENDEDORA. E Então pela OUTORGADA-COMPRADORA, doravante denominada MUTUÁRIO, foi-me foi dito que em decorrência do decidido no processo administrativo n.º 05/505601/99 se confessa devedor do INTERVENIENTE-CREDOR da importância de R\$ 22.322,70 compreendendo R\$ 21.000,00, referente ao cheque pago a OUTORGANTE VENDEDORA, neste ato e acima referido e R\$ 1.322,70 correspondente às taxas administrativas, ora incorporadas ao Mútuo por autorização do INTERVENIENTE CREDOR, dívida esta que será paga pela MUTUÁRIA em prestações mensais e sucessivas, obedecendo o disposto nas CLÁUSULAS seguintes. CLÁUSULA TERCEIRA: O prazo inicial dos financiamentos é de até 180 (cento e oitenta) meses, sendo originalmente fixado de acordo com a idade da mutuária na data da assinatura do presente instrumento, observado o limite previsto do artigo 57 c parágrafo único da RESOLUÇÃO CONJUNTA SMH/PREVI-RIO n.º 005, de 17 de agosto de 1998. CLÁUSULA QUINTA: A primeira prestação vencer-se-á no dia 10/02/99 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, que serão pagas através de consignação em folha de pagamento da mutuária no mês de referência, ficando acertado, ainda, que se tal consignação não vier a se efetuar em alguma oportunidade, ainda que resultante da não percepção pela Mutuária de remuneração dos cofres públicos municipais, permanente ou temporariamente, a Mutuária obriga-se a comparecer às dependências do INTERVENIENTE CREDOR, ou onde este indicar, até o dia 10 (dez), do mês subsequente para recolher as prestações mensais, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sob a pena de incidência das multas contratuais adiante previstas – CLÁUSULA DÉCIMA: Em garantia do integral pagamento da dívida resultante da operação de financiamento, nela compreendidos principal, juros e demais obrigações, o mutuário e os demais que com ele compuseram renda, dão o imóvel antes descrito e caracterizado em primeira e especial hipoteca ao INTERVENIENTE CREDOR, estimado o seu valor em R\$ 21.000,00, para os efeitos do artigo 818 do Código Civil, ressalvando o direito de ser efetuada nova avaliação por parte do INTERVENIENTE CREDOR, E demais cláusulas presente neste título. O referido é verdade e dou fé. Magé, 23 de Março de 2000. Eu,  Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu,  Oficial do Registro Subscrito.