

Matrícula

4540

Ficha

01

IMÓVEL: constituído por um terreno próprio, sem benfeitorias, desmembrado de maior porção dos lotes nºs 285, 286 e 287 do Loteamento "Parque D. João VI", designado pelo lote "A", situado no lugar denominado "Ponte da Saudade", no 1º distrito deste Município, com a superfície de 1.845,00m<sup>2</sup>, medindo dois segmentos de 65,00m e 12,85m em curva para uma rua existente; medindo 52,90m na confrontação com o Parque Imperial e medindo 64,00m na confrontação com o lote "B" da mesma planta. PROPRIETÁRIO(S): **MARLENE MASSARI**, brasileira, do lar, portadora da identidade nº 01.579.358-1 expedida pelo Instituto Félix Pacheco em 23/11/1990 e CPF nº 754.109.667-91 e seu marido **ORIO MASSARI**, italiano, aposentado, portador da Cédula de Identidade de Estrangeiro nº W329386-P expedida pelo SE/DPMAF/DPF (Data da Entrada: 22/02/1948) e CPF nº 032.652.777-04; que se declararam casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da lei nº 6515/77 e que se declararam residentes à Alameda Domingos Vassalo, nº 384, Lote A, Ponte da Saudade, neste Município. TÍTULO ANTERIOR: R-1.4540, folhas 121 do Livro 2-P de Registro Geral. PMNF: 07331.00384.000-4 Nova Friburgo, 08 de Maio de 2015.

O OFICIAL: \_\_\_\_\_

R-2.4540. PROT. 79098. DOAÇÃO. DOADOR(ES): **MARLENE MASSARI** e seu marido **ORIO MASSARI**, já qualificados. DONATÁRIO(S): 1) **VERÔNICA MASSARI CALVENTE**, brasileira, que se declarou solteira, assistente social, portadora da CNH, registro nº 02447410787 expedida pelo DETRAN/RJ em 22/03/2012 e CPF nº 107.049.107-13, que se declarou residente à Rua Capistrano de Abreu, nº 28, apto 805, Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro/RJ e 2) **VIVIANE MASSARI CALVENTE**, brasileira, que se declarou solteira, administradora, portadora da CNH, registro nº 03865134851 expedida pelo DETRAN/RJ em 26/01/2011 e CPF nº 111.717.177-92, que se declarou residente à Rua Conde de Irajá, nº 165, apto 602, Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro/RJ. TÍTULO: Doação. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada nestas Notas, no L.º 545 fls. 065 sob nº. 021 em 06/04/2015. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: DO imóvel objeto desta matrícula. VALOR: R\$26.274,28. Nova Friburgo, 08 de Maio de 2015.

O OFICIAL: \_\_\_\_\_

EAYA63452IKO

AV-3.4540. PROT. 92956. AVERBAÇÃO DE IDENTIFICAÇÃO PESSOAL. FAZ-SE a presente averbação para o efeito de constar que **VIVIANE MASSARI CALVENTE** é portadora da identidade nº 11.491.960-6, expedida pelo DETRAN/RJ em 29/05/2006, CPF nº 111.717.177/92, tudo de acordo com documentação que fica hoje arquivada. Nova Friburgo, 05 de Abril de 2022.

O OFICIAL: \_\_\_\_\_

EDTR36096ZPM

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

: ONR

Matrícula

4540

Ficha

01vº

R-4.4540. PROT.92816. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: **1) VERÔNICA MASSARI CALVENTE e 2) VIVIANE MASSARI CALVENTE**, já qualificadas. ADQUIRENTES: **MANOEL AUGUSTO KNUPP**, brasileiro, solteiro, médico, portador da identidade nº 13.025.930-2, expedida pelo DETRAN/RJ em 06/02/2010, CPF nº 091.885.237/48, residente à Rua Arnaldo Bittencourt, 41, apto 401, Centro, nesta cidade; TÍTULO: Compra e venda à prestação, com alienação fiduciária. FORMA DO TÍTULO: Contrato nº.001085596-9 de Instrumento Particular de Financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de Alienação fiduciária, entre outras avenças, na forma do art. 38 da Lei nº. 9.514 de 20/11/1997, datado de 06/01/2022. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: **O descrito nesta matrícula.** VALOR: R\$150.000,00. O ITBI foi pago pela guia nº.000219/2022 à Agência local do Banco Itaú Unibanco S/A em 22/02/2022. Foram apresentadas e arquivadas todas as certidões negativas exigidas pela Lei nº. 7.433, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240. Nova Friburgo, 05 de Abril de 2022.

O OFICIAL:

EDTR36094NSW

R-5.4540. PROT.92816. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: **MANOEL AUGUSTO KNUPP**, já qualificado. CREDOR FIDUCIÁRIO: **BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira inscrita no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", S/N, Vila Yara, Cidade de Osasco, São Paulo/SP. O imóvel objeto da presente matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do art. 23 da Lei nº. 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário para garantia do financiamento por este concedido ao devedor fiduciário, no valor de R\$ 108.000,00 a ser reposto no prazo de 120 meses em parcelas de R\$1.661,26, com a taxa anual de juros nominal de 8,19% e efetiva de 8,50%. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto. Para fins de venda em Leilão público (Art. 24 – VI da Lei 9,514/97) fica estipulado o valor de R\$ 165.000,00, atualizado na forma da Lei. Ficam fazendo parte integrante do presente registro, todas as demais cláusulas e condições constantes do referido contrato hoje arquivado. Nova Friburgo, 05 de Abril de 2022.

O OFICIAL:

EDTR36095FAA

AV-6.4540. PROT.97626. AVERBAÇÃO. FAZ-SE a presente averbação para o efeito de constar que foi averbada por meio de solicitação da credora BANCO BRADESCO/S/A, datada de 23/04/2024, prenotada em 24/04/2024, instruída com Planilha de Débitos, em cumprimento ao parágrafo 1º, do artigo 26 da Lei 9514/97, foram realizadas as diligências para notificação do proprietário **MANOEL AUGUSTO KNUPP**, através do requerimento deste ao Cartório de títulos e documentos que

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

Matrícula

4540

Ficha

02

Nova Friburgo,

certificou, conforme certidões do Cartório do 3º Ofício de Nova Friburgo que a intimada não foi localizada, pois encontra-se em local incerto e não sabido, não sendo possível notificá-la. Nova Friburgo, 11 de setembro de 2024. EETS 06051 AAV

AV-7.4540. PROT.98907. Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 473825/2024, datado de 23/04/2024, enviado ao Oficial do Registro de Imóveis, pelo credor fiduciário – **BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira inscrita no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado “Cidade de Deus”, S/N, Vila Yara, Cidade de Osasco, São Paulo/SP, na qualidade de credor fiduciário da dívida relativa ao contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária nº 001085596-9, datado de 06/01/2022, objeto do R-5.4540 retro, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel aqui matriculado em favor do referido credor fiduciário - **BANCO BRADESCO S/A**, nos termos do Art. 26, parágrafo 7º da Lei 9514/97, para todos os efeitos e fins de direito. O ITBI foi pago através da guia nº 1680/2024, em 22/11/2024 no valor de R\$ 4.738,43, à agência do Banco do Brasil; sendo atribuído à consolidação o valor de R\$ 185.000,00 (avaliado pela PMNF em R\$ 185.000,00), tudo de conformidade com documentos hoje arquivados. Nova Friburgo, 03 de dezembro de 2024. EEUS27965 ZFC

AV-8.4540. PROT.100653. **AVERBAÇÃO DE LEILÕES NEGATIVOS.** FAZ-SE a presente averbação, para o efeito de constar que efetuado os pregões do estilo, **NÃO HOUVE LICITANTE** para o imóvel objeto da presente matrícula, foram encerrados os leilões e emitidos os Autos Negativos de 1º e 2º Leilão Público, datados de 16/09/2025 e 17/09/2025, respectivamente. Estando ausente o devedor fiduciante e **sem manifestação por parte deste, quanto ao exercício de direito de preferência, nos termos do art. 27, §2-B da Lei 9514/97.** Nova Friburgo, 26 de setembro de 2025. EEYX80174 YJX

AV-9.4540. PROT.100653. **AVERBAÇÃO DE QUITAÇÃO.** FAZ-SE a presente averbação, para o efeito de constar o **TERMO DE QUITAÇÃO DA DÍVIDA**, conforme art. 27, §6º da Lei 9514/97, a dívida do devedor fiduciante foi declarada extinta, em virtude da **Consolidação de propriedade em favor do credor fiduciário - “BANCO BRADESCO S.A”** e dos Leilões Extrajudiciais realizados em 16/09/2025 e 17/09/2025, que resultaram negativos, ficando assim, o imóvel objeto da presente matrícula **livre de quaisquer ônus**, tudo conforme documentação que fica hoje arquivada. Nova Friburgo, 26 de setembro de 2025. EEYX80175 YQL