



2024 / 045770
S24060259358D

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

371517 / VMM

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
251.218

FICHA
01

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

13 de julho de 2000

IMÓVEL: Apartamento 102 do Bloco 02 - "Edifício WATERWAYS SOUTHWEST" do empreendimento "WATERWAYS RESIDENCIAL", a ser construído com o número 4.600 pela Avenida Lúcio Costa (arquiteto e urbanista), com direito ao uso indistinto de 03 vagas de garagem situadas no subsolo, na FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, e da correspondente fração ideal de 0,00255 do respectivo terreno designado por lote 01 do PAL 44.818, que mede em sua totalidade 117,00m de frente pela Avenida Lúcio Costa, 57,49m no lado oposto, pela Via 2, atual Avenida Canal de Marapendi, por onde o lote também faz testada, 107,00m a direita mais 43,50m alargando o terreno, mais 246,30m aprofundando o terreno, mais 5,50m estreitando o terreno, mais 5,00m aprofundando o terreno, mais 32,69m estreitando o terreno, mais 14,70m configurando com a medida anterior um ângulo obtuso interno, mais 32,54m aprofundando o terreno, mais 7,40m estreitando o terreno, mais 10,80m aprofundando o terreno, 355,00m a esquerda mais 45,00m estreitando o terreno, mais 35,00m aprofundando o terreno; --confronta a direita, parte com o prédio nº 4.666 da Avenida Lúcio Costa, parte com o lote 02 do PAL 29.505 de propriedade de Léa Muller dos Reis e outros ou sucessores, parte com o lote 01 do PAL 40.012 de propriedade de Mário de Araújo ou sucessores e parte com o lote 02 do PAL 44.818 de Kelter Indústria e Comércio Ltda e outros ou sucessores; a esquerda confronta em parte com o prédio nº 4.216 da Avenida Lúcio Costa em parte com o lote 03 do PAL 44.818 de Kelter Indústria e Comércio Ltda e outros ou sucessores.-INSCRIÇÃO NO FRE nº 01.167.763 (MP) e CL nº 09.133.-PROPRIETÁRIA: BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S/A, com sede nesta cidade, CGC 29.964.749/0001-30, que adquiriu o terreno por compra a Kelter Indústria e Comércio Ltda e outros pela escritura de 30.07.99 do 4º Ofício de Justiça de São João de Meriti-RJ, Livro 053-E, fls.148, re-ratificada pela escritura de 15.09.99 do 10º Ofício, Lº 5872, às fls.92, registradas em 14.10.99 com os nºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 na matrícula 245.636.INDICADOR REAL: Lº 4-DE, nº 139.709, fls.185.-Rio de Janeiro, 13 de julho de 2000.-----
O OFICIAL

SEGUE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4TJ3-QW2ZV-52FFL-9WG84>

00251218



Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

251.218

FICHA

01

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4TJ3-QWZZV-52FFL-9WGG84>

Av.01 TERMO DE OBRIGAÇÕES: Consta averbado com o nº 27 na matrícula 156.710 em 13.04.1999, o requerimento de 06.04.1999, instruído por certidão da SMU nº 80.739 de 31.03.1999, o TERMO DE OBRIGAÇÕES, firmado por KELTER INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., BLOSTOCK HOLDING S/A e SAMUELE SCHINAZI com o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, comprometendo-se a urbanizar a Via Canal, na extensão de 160,50m, referente a toda a testada do lote em questão. Rio de Janeiro, 13 de julho de 2000.-----
O OFICIAL

Av.02 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Foi registrado em 14.10.1999 com o nº 22 na matrícula 245.636, o Memorial de Incorporação, conforme requerimento de 13.08.1999, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias, contados da data do arquivamento do memorial, podendo a incorporadora nesse prazo, desistir do empreendimento caso não comercialize 50% das unidades; que o empreendimento "Waterways Residencial" terá 1.136 vagas de garagem distribuídas nos subsolos dos blocos, sendo 82 vagas no Bloco 1; 185 vagas no Bloco 2, 204 vagas no Bloco 3; 154 vagas no Bloco 4; 153 vagas no Bloco 5; 92 vagas no Bloco 6; 92 vagas no Bloco 7; 92 vagas no Bloco 8 e 92 vagas no Bloco 9, e que no pavimento térreo haverá 145 vagas destinadas a visitantes, totalizando 1281 vagas. CUMPRE CERTIFICAR que, da Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal, expedida em 13 de maio de 1999, com o nº E-2.612.562, constam débitos em nome da proprietária, cuja exigibilidade está suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional.-Rio de Janeiro, 13 de julho de 2000.-----
O OFICIAL

Av.03 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: No Registro Auxiliar com o nº 6835, foi hoje registrada a convenção de condomínio do empreendimento "WATERWAYS RESIDENCIAL", conforme escritura de 19.11.1999 do 10º Ofício, Lº 5894, fls.035.-Rio de Janeiro, 13 de julho de 2000.-----
O OFICIAL

segue na ficha 02



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
 AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
 CERTIDÃO

Valide aqui
 este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
 251.218

FICHA
 02

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

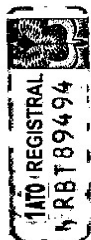
continuação da ficha 01

Av.04 **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO** - Pela Lei nº 2.954 de 28.12.1999, fica averbada a **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO** da Avenida Sernambetiba, antes conhecida por Avenida Lucio Costa. Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2001. -----
 O Oficial

Av.05 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Foi hoje registrada na ficha auxiliar (Livro 3) com o nº 7365 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do edifício, através da escritura de 09.08.2001 do 10º Ofício, livro 6017, fls. 02. - Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2001. -----
 O Oficial



R - 6 **HIPOTECA:** Pelo instrumento particular de 20/09/01 prenotado em -- 30/11/01 com o nº 855240 à fl.245v do livro 1-EN, e instrumentos particulares de aditamento de 17/01/02 prenotado em 22/02/02 com o nº - 864806 à fl.291 do livro 1-E0, de 21/03/02, prenotado em 25/03/02 com o nº 868305 à fl.117v do livro 1-EP, e de 27/03/02 prenotado em -- 08/04/02 com o nº 869624 à fl.165v do livro 1-EP, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S/A em favor do BANCO BRADESCO S/A com sede em Osasco/São Paulo-SP, CNPJ 60746948/0001-12, pelo valor de R\$43.000.000,00 (neste valor incluído outros imóveis), a taxa de juros nominal de 13,17% ao ano, e efetiva de 14,00% ao ano, a ser pago no prazo de 120 prestações vencendo-se a primeira em 20/11/03. Rio de Janeiro, 25 de abril de 2002.
 O Oficial



AV - 7 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 30/05/03 prenotado em 09/06/03 com o nº 925992 à fl. 99 do livro 1-EX, instruído pela certidão nº 022309 de 07/08/03 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 26/03/03. Foram
 Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4TJ3-QW2ZV-52FFFL-9WG84>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

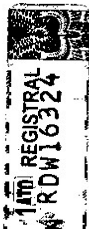
MATRÍCULA

251218

FICHA

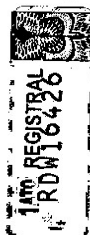
2

VERSO



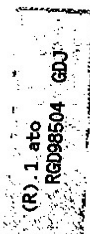
apresentadas as Certidões Negativas de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social números 039412003-15003020 de 06/06/03 e 063922003-17003030 de 14/07/03. Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2003.-----
O Oficial _____

AV - 8



CANCELAMENTO: Pelo requerimento de 03/06/03, prenotado em 13/06/03 com o nº 926648 à fl. 122v do livro 1-EX, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 27 da matrícula 156710 de **OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 1, em virtude da concessão do "habite-se", Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2003.-----
O Oficial _____

R - 9



COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 27/02/04 prenotada em 28/10/04 com o nº 988663 à fl. 261v do livro 1-FF, rerratificado pela escritura 29/04/04, do 10º Ofício, livro 6221, fl. 86, prenotada em 28/10/04 com o nº 988664 à fl. 261v do livro 1-FF, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S.A. em favor de EDUARDO MAZZOTTI SANTOS RICKEN, economista, identidade DIC 03463716-5, CPF 461.846.437/20 e sua mulher ANA PAULA DE ALMEIDA RICKEN, nutricionista, identidade DIC 08180743-8, CPF 044.673.317/27 casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77, brasileiros, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$993.349,98. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 943067 em 13/04/04. **CONDIÇÃO.** OS ADQUIRENTES TEM CIÊNCIA DA HIPOTECA REGISTRADA COM O Nº 6. Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2004.-----
O Oficial _____

R - 10

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular e escritura que serviram para o registro 9, fica registrada
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4TJ3-QW2ZY-52FFL-9WVG84>



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
 AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
 CERTIDÃO

Valide aqui
 este documento

REGISTRO GERAL

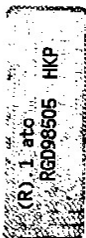
MATRÍCULA
 251218

FICHA
 3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

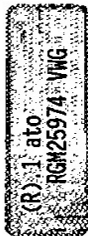
continuação da ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4TJ3-QW2ZY-52FFL-9WG84>



a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel contratada pelos fiduciantes EDUARDO MAZZOTTI SANTOS RICKEN e sua mulher ANA PAULA DE ALMEIDA RICKEN em favor do fiduciária BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S.A, para garantia de empréstimo no valor de R\$918.540,00, que será pago da seguinte forma: a) R\$408.240,00 através de 120 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$5.713,20 cada uma, onde já incluem juros aplicados à taxa de 12% ao ano, na forma da Tabela Price, vencendo-se a primeira em 02/03/04 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; b) R\$510,300,00 através de 6 parcelas anuais no valor de R\$124.118,08 cada uma onde já se incluem juros aplicados à taxa de 12% ao ano, na forma da Tabela Price, vencendo-se a primeira em 02/02/05 e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, tendo sido atribuído o valor de R\$993.349,98 para o imóvel em caso de leilão público. Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2004.--
 O Oficial

AV - 11



RETIFICAÇÃO: Pelo requerimento de 31/03/05, prenotada em 31/03/05 com o nº 1006690 à fl. 12v do livro 1-FI, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** ao registro 9 para constar que o número da identidade da compradora é 09180743-8. Rio de Janeiro, 07 de abril de 2005.-----
 O Oficial

AV - 12

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 13/11/19, prenotado em 19/12/19 com o nº 1901213 à fl.112v do livro 1-LA, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 6 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A. Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 2019.-----

Segue no verso



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

251218

FICHA

3

VERSO

O Oficial

EDGT04345 ZJU

Gloria Maria Rocha de Carvalho
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

R - 13

PARTILHA: Pelo formal de 11/07/18 da 8ª Vara de Órfãos e Sucessões de São Paulo - SP, contendo sentença de 28/02/18 e aditamento de 02/10/19, prenotado em 07/08/20 com o nº 1926672 à fl.132 do livro 1-LD, extraído dos autos de inventário dos bens deixados por EDUARDO MAZZOTTI SANTOS RICKEN, falecido em 24/10/06 (Processo nº 0229340-89.2006.8.26.0100), fica registrada a **PARTILHA** do imóvel sendo: **1) METADE** para ANA PAULA DE ALMEIDA RICKEN, viúva, anteriormente qualificada; **2) 1/6** para EDUARDO MAZZOTTI BRANCO RICKEN, brasileiro, solteiro, gerente financeiro, identidade IEP 12.795.057-4, CPF 013.618.187-27, residente nesta cidade; **3) 1/6** para LUCAS MAZZOTTI BRANCO RICKEN, brasileiro, menor, estudante, identidade DETRAN 24.703.850-8, CPF 133.392.277-99, residente nesta cidade e **3) 1/6** para JOÃO PEDRO MAZZOTTI DE ALMEIDA RICKEN, brasileiro, menor, CPF 388.665.048-07, residente nesta cidade pelo valor de R\$2.300.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 8.64.002290-7 em 31/05/16. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$2.723.412,05. Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2020.

O Oficial

EDLU69952 DLG

Adenilson Francisco Henriques
Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 14

INDISPONIBILIDADE: Pela consulta de 05/08/22 a Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 09/08/22 com o nº 2069624 à fl.172 do livro 1-LV, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE DE 1/6** do imóvel, em face de LUCAS MAZZOTTI BRANCO RICKEN, CPF 133.392.277-99,
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4TJ3-QW2ZY-52FFL-9WVG84>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0251218-22

MATRÍCULA

251218

FICHA

4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 3

decidida nos autos da ação oriunda da 58ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 01005726820195010058 - Protocolo nº 202203.3115.02080921-1 A-860. Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2022.

O Oficial

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

EEFK65296 AED

R - 15 **PENHORA:** Pela certidão de 28/07/23 do 13º Ofício Cível de São Paulo - SP, prenotado em 28/07/23 com o nº 2139239 à fl.275 do livro 1-MF, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU DE 33,33%** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$404.397,48, decidida nos autos da ação movida por KRATOS FOMENTO MERCANTIL LTDA. em face de EDUARDO MAZZOTTI BRANCO RICKEN e outro (Processo nº 00219170320228260100). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$404.397,48. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2023.

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEOH23442 ZQP

Certifico, que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artº 19, §1º da Lei nº 6.015/1973, 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; do que dou fé. Rio de Janeiro, 12 de junho de 2024. Girardi Andrade dos Santos, deu busca no Indicador Real, Rogério da Silva Martins, deu busca no Indicador Pessoal quanto às indisponibilidades, eu Giovanni Giovanholi Silva, digitei e Eric Sander de Queiroz Pedro, conferiu. Cumpre certificar que, constam prenotados com os nºs 2186320 - Ofício de 09/04/2024 do 27º Ofício Cível (Penhora); 2197129 - Ofício de 04/06/2024 da 38ª Vara Cível (Penhora). O Oficial:-
Rio de Janeiro, 12 de junho de 2024.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4TJ3-QWZZV-52FFL-9WG84>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



REGISTRO GERAL

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EESQ17656 CNM
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 100,59
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 19,60
Lei 4664/2005 (FUNPERJ): R\$ 4,90
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 4,90
Lei 6281/2012 (FUNPEN): R\$ 5,88
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 1,96
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 5,26
Valor Total: R\$ 143,09

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4TJ3-QWZZV-52FFL-9WG84>