



2025 / 095469
S25120024521D

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

331378 / RSM

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

210.463

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 9º OFÍCIO

13 de março de 1996.

IMÓVEL

00210463



SALA 307 do Bloco 13 do Empreendimento "Downtown", a ser construído com o nº 500 pela Avenida das Américas, na freguesia de Jacarepaguã, e a correspondente fração ideal de 0,000591 do terreno, designado por lote 14 do PAL 27.243, que mede na sua totalidade de frente 494,00m ao longo de uma linha com marcos, confrontando com o alinhamento da Avenida das Américas, à direita 620,50m ao longo de 2 segmentos, medindo 220,50m e 400,00m, confrontando com o lote 13 do PAL 27.243, da Barra da Tijuca Imobiliária S/A ou sucessores, à esquerda 497,00m em curva, confrontando com o Canal de Marapendi e nos fundos 387,00m confrontando com a Lagoa da Tijuca, com a efetivação do PAL 27.243 e PAA. 5.596 o terreno sofrerá recuo na frente de 22.241,00m² recuando à direita 46,50m, à esquerda 53,00m e nos fundos haverá uma área de doação de 29.200,00m², recuando à direita 110,00m, à esquerda 80,00m; e haverá outra área de doação de 9.936,00m², recuando uma faixa de 29,00m na frente e 27,00m nos fundos, dando lugar as Vias 4 e 2, respectivamente, restando o remanescente com os seguintes características: 465,00m de frente ao longo de uma cerca de arame farpado, confrontando com o lado par da Avenida das Américas, 464,00m à direita ao longo de 2 segmentos de 174,00m e 290,00m, confrontando com o lote 13 do PAL 27.243, da Barra da Tijuca Imobiliária S/A ou sucessores, 370,00m à esquerda ao longo de 3 segmentos de 35,00m na concordância da Avenida das Américas com a Via 2, 290,00m ao longo da Via 2 e 45,00m ao longo das concordâncias das Vias 2 e 4, e 370,00m nos fundos ao longo de uma linha, confrontando com a Via 4. INSCRIÇÃO NO FRE Nº 008.498-8 (MP) CL Nº 9547-1. PROPRIETÁRIA: SÃO MARCOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, CGC nº --- 33.453.739/0001-08, e que adquiriu o terreno por compra à Globo Participações Ltda, pela escritura de 30.10.1995 do 5º Ofício, livro - 3417, fls. 11, registrada com o nº 16 na matrícula nº 64.779, em 14.12.1995. INDICADOR REAL - Livro 4CL nº 127484 fls.160. Rio de Janeiro, 13 de março de 1996.

O OFICIAL

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W54ME-P27ME-MRGKG-F9AMF>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRICULA

210.463

FICHA

01

VERSO

Av.01 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - Foi registrado com o nº 18 na matrícula nº 64.779, em 08.01.1996, o memorial de incorporação, dele constando - que o prazo de carência é de 180 dias, dentro do qual a incorporadora poderá desistir do empreendimento, caso não aliene 60% das unidades. DIREITOS ESPECIAIS - Desejando a incorporadora assegurar direitos em relação a algumas unidades do conjunto arquitetônico, direitos esses que não poderão sofrer qualquer restrição do condomínio ou condôminos: a) Ao proprietário de um ou mais andares, de parte de les ou grupos de salas fica assegurado o direito de, obtendo a competente aprovação junto às autoridades cabíveis, uní-las com absorção das partes comuns próximas, desde que tal absorção evidentemente não afete o acesso as demais unidades de outros condôminos, ao "hall" - dos elevadores ou aos locais onde estejam os equipamentos comuns, tudo obviamente nos mesmos pavimentos; b) Para as providências asseguradas na alínea "A" supra, o proprietário interessado não dependerá do consentimento dos demais condôminos ou do condomínio, sendo certo, que as despesas decorrentes do exercício desses direitos correrão exclusivamente por conta do mesmo, não podendo as modificações que forem introduzidas afetar a solidez ou segurança do prédio, muito menos a absorção de partes comuns constituir unidade autônoma independente, ficando assim aderida a unidade a que se ligar; c) A absorção de partes comuns prevista na alínea "a" não importará em alteração - no fracionamento do terreno e demais partes comuns, muito menos na forma de rateio das despesas do condomínio, sejam ordinária ou extraordinárias; d) Para as providências asseguradas na alínea "a" supra, o proprietário interessado fica constituído, de modo irrevogável e ir-retratável, procurador do condomínio e demais condôminos para junto as autoridades competentes e o registro de imóveis, em nome deles manifestar as concordâncias e declarações que lhes puderem ser exigidas, praticando os demais atos necessários. CUMPRE CERTIFICAR, que, - da Certidão de Situação Fiscal Imobiliária nº 559.285, expedida em - 23.10.1995, pela Secretaria Municipal da Fazenda, consta débito ins-segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W54ME-P27ME-MRGKG-F9AMF>

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



onr



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

210.463

FICHA

02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 9º OFÍCIO

continuação da ficha 1

crita na Dívida Ativa com os nºs 2/000026/80-3, 2/001175/82-3 e 2/000849/88-3, referente aos exercícios de 1980, 1982 e 1988. Rio de Janeiro, 13 de março de 1996.

O OFICIAL:

AV.02 RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - Foi hoje averbada com o nº 19, na matrícula 64.779, a retificação de memorial de incorporação, conforme requerimento de 31.01.1996, nas Alíneas "J" e "P" do Artigo 32 da Lei 4.591/64, passando o imóvel a ter direito a 1 vaga de garagem situada, indistintamente, nas Áreas 2 dos Setores A ou B ou Setor C, todos do Subsolo ou na Área descoberta do pavimento térreo. Rio de Janeiro, 13 de março de 1996.

O OFICIAL:

AV.03 TERMO DE OBRIGAÇÕES - Pelo requerimento de 09.05.96, prenotado em 09.05.96, com o nº 627.169, às fls. 103 do livro 1-DI, instruído por certidão de 30.04.96, nº 63771 da SMUMA, fica averbado que SÃO MARCOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., antes qualificada, assinou e assumiu com o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, o Termo de Obrigações de teor seguinte: PRIMEIRA - A Outorgada pelo presente Termo solicitou licença para construção de um grupamento comercial com 23 blocos afastados das divisas, todos com 02 pavimentos mais cobertura e subsolo para estacionamento, em lote com frente para os 3 logradouros: Avenida das Américas, Avenida Canal de Marapendi e Via Parque, situada na subzona A-5 da XXIV/RA em área abrangida pelo Decreto número 3046/81 Barra da Tijuca. SEGUNDA - A Outorgada se compromete a executar tendo em vista o que consta do processo nº 02/324.723/94 a urbanização da Avenida Canal de Marapendi no trecho compreendido entre a Avenida das Américas e Via Parque bem como a Via Parque no trecho - compreendido entre a Avenida Canal de Marapendi até o lote 13 do PAL 27.243 por ocasião do habite-se de acordo com a restrição "D" item 06. TERCEIRA - O Município promoverá com vista ao cumprimento das obrigações aqui assumidas, a notificação administrativa da Outorgada segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W54ME-P27ME-MRGKG-F9AMF>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRICULA

210.463

FICHA

02

VERSO

com prazo de 30 dias para o seu integral atendimento, aplicando-se, no caso de descumprimento das obrigações a multa correspondente ao valor de 500 UFIR's em vigor na data do inadimplemento, por mês ou fração - de mês de excesso do prazo concedido, além das penalidades previstas em lei, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições - constantes do título. Rio de Janeiro, 26 de junho de 1996.-----
O OFICIAL: _____

Av.04

RETIFICAÇÃO DE METRAGEM - Em cumprimento ao Mandado de 14.04.1998 da -
M.M. Juíza Dra. MARIA CRISTINA BARROS GUTIERREZ da Vara de Registros -
Públicos, prenotado em 17.04.1998 com o nº 699338 às fls.14 do Lº 1-DS
e de acordo com o levantamento topográfico efetuado pelo Dr. Marcelo -
Ferreira de Alencar, e planta, o imóvel objeto desta matrícula passou a
ter os seguintes característicos e confrontações: de frente 424,15m -
pela Avenida das Américas em 2 segmentos, o 1º em linha reta com ---
385,43m e o 2º em curva interna concordando com o alinhamento lateral
esquerdo da área remanescente, medindo 38,72m confrontando com a Aveni
da das Américas, pelo lado direito 490,88m em 2 segmentos o 1º com ---
174,00m e o 2º com 316,88m confrontando ambos com o lote 13 do PAL nº
27243 da Avenida das Américas, à esquerda 300,33m confrontando com ---
área de recuo junto ao Canal de Marapendi, nos fundos 403,08m em 04 -
segmentos em curva interna, o 1º com 74,39m, o 2º com 178,66m, o 3º -
com 99,85m e o 4º concordando com o alinhamento do lado esquerdo do lo
te com 50,18m, todos confrontando com o recuo junto a Lagoa da Tijuca.
Rio de Janeiro, 20 de maio de 1998.-----
O OFICIAL: _____

Av.05

RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - Foi hoje averbada com o nº -
20 na matrícula 64.779, a retificação do memorial de incorporação, nas
alíneas D, E, G, H, I, J e P do artº 32 da Lei 4.591/64, conforme re-
querimento de 04.06.1998, passando o empreendimento a ter 981 vagas de
garagem desvinculadas das unidades e destinadas a estacionamento de -

segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W54ME-P27ME-MRGKG-F9AMF>



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

210.463

FICHA

03

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

continuação da ficha 2

visitantes, situadas, indistintamente, nas áreas dos Setores A ou B ou C, todas no subsolo ou na área descoberta do pavimento térreo, cujo o uso e regulamentação serão objeto de regulamento interno do condomínio. Rio de Janeiro, 04 de maio de 1999.-----

O OFICIAL

Av.06 CONSTRUÇÃO - Pelo requerimento de 30.11.98 prenotado com nº 723.667 às fls. 294v do Lº 1-DU em 14.12.98, instruído com a certidão da SMU nº 205 de 19.11.98, foi construído o imóvel, tendo sido concedido o habite-se em 28.07.98. Foi apresentada a CND do INSS nº 171.286 série I de 20.10.98. Rio de Janeiro, 04 de maio de 1999.-----

O OFICIAL

Av.07 PROCESSO NA V.R.P.: Em obediência ao despacho de fls.739/742 no processo de dúvida nº 52894 do MM Juiz de Direito, Carlos José Martins - Gomes, Titular da Vara de Registros Públicos, e ofício nº 306/GP de 26.05.99 da mesma Vara de Registros Públicos, subscrito pela Dra Juíza Ledir Dias de Araújo, prenotado em 31.05.99 com o nº 740.408 às fls.300v do livro 1-DX, fica averbada a existência desse processo que tem por objeto a escritura de compra e venda em favor de YVETTE PALUMBO de 10.08.73 do 11º Ofício, fls.33 do livro 1890 cujo registro, na época foi adiado porque havia uma escritura de promessa de cessão feita por ela em favor de MÚCIO ATHAYDE, tendo sido posteriormente re-ratificada em atendimento à exigência, para transformá-la em promessa de compra e venda e foram todas registradas nas matrículas nºs 64.778 e 64.779, referentes aos lotes 12 e 14 do PAL 27.243, respectivamente. Não houve emolumentos e mútuas por decisão do mesmo MM Juízo de Direito. Rio de Janeiro, 23 de junho de 1999.-----

O Oficial

Av. 08 CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO: Pelo Ofício nº 1471/99 de 16/11/1999, da 18ª Câmara Cível, prenotado em 17/11/99, com o nº 760075, às fls. - 111, do livro 1-EB, fica cancelada a averbação de existência do pro

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W54ME-P27ME-MRGKG-F9AMF>

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

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

210.463

FICHA

03

VERSO

cesso de dúvida nº 52894/73 determinada pelo MM Juiz da Vara de Registros Públicos Dr. Carlos José Martins Gomes face Acórdão de -- 04/11/99 daquela Egrégia Câmara Cível que julgando o Agravo de Instrumento nº 4973/99, por unanimidade de votos determinou o cancelamento da averbação bem como julgou extinto o citado processo de dúvida.- Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 1999.-----
O Oficial

R - 9

(R) 1-ato
RGV54097 LOA

PENHORA: Pelo mandado de 13/07/04, da 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado em 28/04/05 com o nº 1010552 à fl. 151v do livro 1-FI, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$6.927,78, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo número 2003.120.030870-5). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça, no processo nº 29.682/97, publicada no Diário Oficial de 09/07/97. Rio de Janeiro, 20 de junho de 2005.-----
O Oficial

R. - 10

PENHORA: Pelo termo de 24/08/2020 da 12ª Vara Cível/RJ, prenotado em 10/09/20 com o nº 1932853 à fl. 54v do livro 1-LE, fica registrada a **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$183.764,47, decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DO CONJUNTO ARQUITETONICO DOWNTOWN em face de DENIS CESAR BARROS FURTADO e outro (Processo nº 0107549-91. Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W54ME-P27ME-MRGKG-F9AMF>



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

210463

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

2005.8.19.0001). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$183.764,47. Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2020.

O Oficial

EDMT90020 UFJ

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

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 210463, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 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.

Rio de Janeiro, 02 de dezembro de 2025.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAS11417 YDE
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 111,47
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 21,72
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 5,43
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 5,43
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 6,51
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 2,17
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 5,83
Valor Total: R\$ 158,56

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W54ME-P27ME-MRGKG-F9AMF>

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

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W54ME-P27ME-MRGKG-F9AMF>