

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE RECIFE-PE

MATRÍCULA

93.804

FICHA

01F

07-07-2008

DATA

Bela. Miriam de Holanda Vasconcelos
TITULAR

IMÓVEL:- Apartamento nº 204 (duzentos e quatro), localizado no 2º pavimento tipo elevado, do EDIFÍCIO TORRE MADRID, situado na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 2.842, no bairro de Boa Viagem, freguesia de Afogados, nesta cidade, com uma área total de 126,00m², sendo 80,50m² de área privativa e 45,50m² de área comum e uma fração ideal equivalente a 0,013699 do lote de terreno próprio onde existiu a casa nº 2.840 da Av. Engenheiro Domingos Ferreira, confrontando-se o Edifício pela frente, com a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, pelos fundos, com o prédio nº 247, com frente para a Rua Padre Bernardino Pessoa, pelo lado direito com o prédio nº 2.886, com frente para a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, pelo lado esquerdo com a Rua Padre Bernardino Pessoa. Inscrição Municipal nº 6.1755.270.02.0361.0008.0.

PROPRIETÁRIO:- EMADI EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, com sede à Rua Serinhaém, nº 105, 1º andar, sala 101, em Boa Viagem, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 01.568.236/0001-91.

REGISTRO ANTERIOR:- Livro 2, matº 44.432, R-14, em data de 07/06/2004 (título aquisitivo). Estando a Instituição de Condomínio pro-diviso, registrada sob o nº 17 e a unidade principal, averbada sob o nº 18, ambos dessa matrícula, em data de 07/07/2008.

AV-1:- Título prenotado sob nº 308.646, do Protocolo 1-BT, em data de 06/06/2008. PROCEDO nesta data, a presente averbação para fazer constar que a Convenção de Condomínio do EDIFÍCIO TORRE MADRID, do qual faz parte o apartamento a que alude a matrícula supra, formalizada através da Escritura pública de Instituição, Regulamentação e Estipulação de Condomínio, lavrada em 28 de fevereiro de 2008, no livro 2065-E, as fls. 048/055, pelo 5º Serviço Notarial desta Capital, acha-se registrada neste Ofício, no Livro 3, sob o nº 7.141, em data de 07/07/2008. Dou fé. Recife, 07 de julho de 2008. O Oficial, subscrevo e assino:-

AV-2:- Título prenotado sob nº 308.929, do Protocolo 1-BU, em data de 12/06/2008. PROCEDO nesta data, nos termos do requerimento firmado em 29 de maio de 2008, e à vista do Alvará de Habite-se expedido pela PCR, e CND do INSS, emitida através da INTERNET, a averbação do apartamento a que alude a matrícula supra. Dou fé. Recife, 07 de julho de 2008. O Oficial, subscrevo e assino:-

AV-3:- Título prenotado sob nº 308.929, do Protocolo 1-BU, em data de 12/06/2008. PROCEDO nesta data, nos termos do requerimento firmado em 29 de maio de 2008, e à vista do DIM-Documento

continua no verso

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710

site: www.1rgirecife.com.bremail: recepcao@1rgirecife.com.br Página 1

CONTINUAÇÃO

Imobiliário Municipal, a averbação do número da inscrição municipal do imóvel a que alude a matrícula supra, que é o acima mencionado. Dou fé. Recife, 07 de julho de 2008. O Oficial, subscrevo e assino:- *[Assinatura]*

R-4-93.804:- Prenotação nº 562.411, de 14/03/2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** DEVEDORA FIDUCIANTE: **EMADI EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, com sede à Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 2.842, Sala 104, Boa Viagem, Recife/PE, CNPJ nº 01.568.236/0001-91, representada por seus sócios administradores, Ana Elizabeth Wanderley de Lucas Simon, CPF nº 665.982.064-72; e Manoel Fernandes da Costa, CPF nº 497.666.274-87; CREDOR FIDUCIÁRIO: **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, CNPJ nº 17.250.006/0001-10, devidamente representado por sua administradora, **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, com sede à Avenida Paulista nº 1.842, 1º andar, Torre Norte, Bela Vista, São Paulo/SP, CNPJ nº 03.317.692/0001-94; TÍTULO: **Alienação Fiduciária**; FORMA DE TÍTULO: Contrato Particular, celebrado na cidade de São Paulo/SP, em 30 de novembro de 2022, **recebido sob forma de documento eletrônico**; **OBRIGAÇÕES GARANTIDAS: Cédula de Crédito Bancário nº 018473893**, emitida pela devedora anuente em 30/11/2022, cedida/endossada ao Credor Fiduciário, conforme Instrumento particular de Cessão de Direitos Creditórios sem Coobrigação e Outras Avenças, celebrado com a BMP Sociedade de Crédito Direto S/A (CNPJ nº 34.337.707/0001-00); VALOR DA DÍVIDA: **R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**, incluídos nesse valor, a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas **93.801; 93.802, 93.803, 93.865, 93.866, 93.867 e 93.868**; Sendo que o imóvel desta matrícula garante até o limite de **R\$ 307.692,31**. PRAZO TOTAL DE AMORTIZAÇÃO: **72** parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira **em 30/12/2022** e a **derradeira em 30/11/2028**; contados a partir da data do presente instrumento particular, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto na CCB antes mencionada. **ENCARGOS: Selic + 1,20% a.m. MORA: Juros de mora à razão de 1% a.m; juros remuneratórios à razão de 1,20% a.m., multa contrarual de natureza não compensatória, de 2% incidente sobre o montante do saldo devedor apurado, se o atraso for de até 5 dias, e de 10%, na hipótese de atraso superior a 5 dias.** Com taxas de juros e demais encargos constantes do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA FINS DE INTIMAÇÃO: de acordo com o estabelecido no contrato; VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: **R\$ 720.000,00**. INTEGRAM este assento registrário, todos os demais termos, cláusulas e condições estabelecidas no contrato ora registrado. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 24 de março de 2023. O Oficial, subscrevo e assino:- *[Assinatura]* - **ex. Autoriz.**

AV-5-93.804:- PROCEDO, nesta data, **de ofício**, nos termos do Art. 213, I, da lei 6.015/73, a averbação das **CLÁUSULAS RESTRITIVAS**, nos termos do art. 7º, da Lei 8.668, de 25/06/1993, a presente averbação para constar que o imóvel adquirido fiduciariamente pela **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, na forma indicada no

Continua na ficha 02

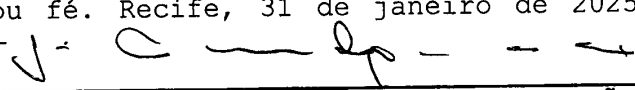


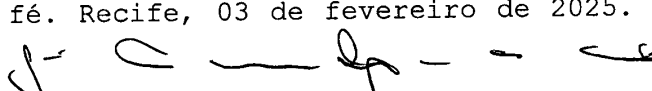
RUBRICA

FICHA

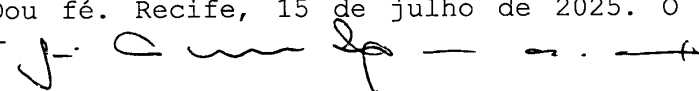
93.804/02F

CONTINUAÇÃO

Registro n.º 4 acima, é integrante do patrimônio do **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP** e sobre o qual incide as seguintes restrições: **I)** não integram o ativo da administradora; **II)** não respondem direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da instituição administradora; **III)** não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **IV)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora; **V)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; **e, VI)** não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis, consoante Contrato Particular, celebrado na cidade de São Paulo/SP, em 30 de novembro de 2022, que objetivou o **R-4** desta matrícula, arquivado eletronicamente nesta Serventia, pelo que procedo a presente correção para os fins próprios, do que de tudo dou fé. Recife, 31 de janeiro de 2025. O Oficial, subscrevo e assino: - 

AV-6-93.804:- Prenotação n.º 597.924, de 31/01/2025. SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO. Requerimento datado de 27/01/2025, no qual a **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ n.º 03.317.692/0001-94, com sede na Avenida Paulista n.º 1842, térreo, Torre Norte, loja 8, Bela Vista-SP, na qualidade de Administradora da **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, CNPJ n.º 17.250.006/0001-10, solicita o procedimento previsto no art. 26, § 1º da Lei 9.514/97, referente a alienação fiduciária registrada no **R-04** da presente matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 03 de fevereiro de 2025. O Oficial, subscrevo e assino: - 

AV-7-93.804:- Prenotação n.º 597.926, de 31/01/2025. ENCERRAMENTO DO PROCEDIMENTO. Procede-se ao ENCERRAMENTO do procedimento indicado no AV-6, da presente matrícula, tornando-o sem efeito, em razão da solicitação do credor fiduciário. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 09 de julho de 2025. O Oficial, subscrevo e assino: - 

AV-8-93.804:- Prenotação n.º 606.448, de 15/07/2025. SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO. Requerimento datado de 11/07/2025, no qual a **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, CNPJ n.º 17.250.006/0001-10, neste ato representada por sua gestora RedAsset Gestão de Recursos Ltda, CNPJ n.º 13.037.768/0001-81, com sede na cidade de São Paulo/SP, solicita o procedimento previsto no art. 26, § 1º da Lei 9.514/97, referente a alienação fiduciária registrada no **R-04** da presente matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 15 de julho de 2025. O Oficial, subscrevo e assino: - 

Continua no verso.



CONTINUAÇÃO

AV-9-93.804:- Prenotação nº 607.832, de 08/08/2025. **SUSPENSÃO DOS GRAVAMES.** PROCEDO, nesta data, por expressa determinação contida na **Decisão Id. nº 211417031**, prolatada em data de 30/07/2025, em sede Tutela de Urgência, pelo Juízo da 8ª Vara Cível da Capital - Seção B, nos autos do **Processo nº 0050196-63.2025.8.17.2001**, em que figuram como **REQUERENTE: EMADI EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA - EPP**, e como **REQUERIDO: COLETIVIDADE DE CREDORES**, à averbação da **SUSPENSÃO de "todas as execuções e atos de arresto, penhora, sequestro, consolidação na propriedade e constrição sobre bens, oriundos de demandas judiciais ou extrajudiciais" movidos em desfavor da Requerente, ficando proibida a retomada pelos credores de quaisquer bens e ativos da Requerente, ainda que gravados com alienação fiduciária, pelo prazo mínimo de 60 (sessenta) dias ou até ulterior deliberação deste Juízo**". Pendente de Pagamento - Conforme art. 1.267, § 6º do Provimento CGJ/PE nº 11/2023 e suas alterações. Documento arquivado eletronicamente. Dou fé. Recife, 25 de agosto de 2025. O Oficial, subscrevo e assino:-

AV-10-93.804:- Prenotação nº 614.593, de 02/12/2025. **SUSPENSÃO DA AVERBAÇÃO.** PROCEDO, nesta data, nos termos do **Ofício Id. nº 54886205**, assinado eletronicamente em 01/12/2025, pelo Juízo da 3ª Vara Câmara Cível do Recife/PE, e da **Decisão Interlocutória Id. 53249155**, prolatada em 31/10/2025, nos autos do **Agravo de Instrumento nº 0027152-67.2025.8.17.9000**, em que figuram como **AGRAVANTE: RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, e como **AGRAVADA: EMADI EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA - EPP**, à suspensão da averbação nº 9 desta matrícula, determinada pelo Juízo da 8ª Vara Cível da Capital - Seção B, nos autos do **Processo nº 0050196-63.2025.8.17.2001**, em virtude do efeito suspensivo conferido à decisão agravada (ID. nº 211417031), "autorizando, consequentemente, o regular prosseguimento do procedimento de execução da garantia fiduciária prestada". **Pendente de Pagamento - Conforme art. 1.267, § 6º, do Provimento CGJ/PE nº 11/2023 e suas alterações.** Documento arquivado eletronicamente. Dou fé. Recife, 09 de dezembro de 2025. O Oficial, subscrevo e assino:-

AV-11-93.804:- Prenotação nº 606.450, de 15/07/2025. **DECURSO DE PRAZO.** Procede-se à presente averbação para constar que, no curso do procedimento indicado na AV-8, da presente matrícula, após a devida intimação dos devedores, houve o **DECURSO DE PRAZO** de que trata o § 1º, do art. 26, da Lei nº 9.514/97 sem a purgação da mora. Dou fé. Recife, 16 de dezembro de 2025. O Oficial, subscrevo e assino: —

AV-12-93.804:- Prenotação nº 606.450, de 15/07/2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE:** Requerimento datado de 08/12/2025, no qual o Credor Fiduciário, consoante procedimento iniciado por requerimento datado de 11/07/2025, instruído pelas Certidões de Notificações Pessoais da devedora fiduciante, **EMADI EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, realizadas pelo 2º Registro de Títulos e Documentos

Continua na ficha 03



RUBRICA

FICHA

93.804/03F

CONTINUAÇÃO

desta Comarca, sob os números 516266 e 516269, datadas de 15.08.2025, sem que houvesse purgação da mora, requer a averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta Matrícula, em favor do Credor e Proprietário Fiduciário: **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS REAL LP DE RESPONSABILIDADE LTDA**, nos termos do art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido avaliado o imóvel em R\$720.000,00, em data 19.11.2025, conforme comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI - Processo 5007833125. **RESTRIÇÃO:** Sobre a propriedade ora consolidada, incide a **RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE** decorrente do art. 27 da Lei 9514/97, uma vez que o proprietário fiduciário deverá promover os leilões públicos para a alienação do imóvel. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 16 de dezembro de 2025. Oficial, subscrevo e assino: - 

CERTIFICO que a presente certidão foi expedida em atendimento a solicitação de certidão online, a requerimento da parte interessada, protocolizada nesta Serventia Registral sob o nº **792.048**, e extraída na forma prevista no art. 19 §1º da Lei Federal nº 6.015 de 31.12.1973 e do Provimento nº 11/2023, editado pela CGJ/PE, publicado no Diário Oficial em data de 12/07/2023, nada mais constando com relação ao imóvel da matrícula certificada, e que retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à presente data. O referido é verdade. Dou fé.

EMOLUMENTOS: R\$ 40,12, TSNR: R\$ 8,92, FERM: R\$ 0,45, FUNSEG: R\$ 0,89, FERC: R\$ 4,46 e ISS: R\$ 2,23, TOTAL R\$ **57,07** (Leis nºs 11.404/96, 12.978/05, 16.521/18 e 16.522/18). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86. Válida somente com o selo eletrônico de autenticidade e fiscalização. **0073494.KPI12202501.07743**. Eu, Leonora Araujo Matos, digitei a presente certidão. Recife, 18 de dezembro de 2025. Documento assinado digitalmente.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CHXZK-R2MRX-W9ZFR-NAUCM

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Jose Edvaldo Junior Herminio Brayner (CPF 661.305.814-91)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CHXZK-R2MRX-W9ZFR-NAUCM>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>