

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE RECIFE-PE

MATRÍCULA

93.801

FICHA

01F

07-07-2008

DATA

Bela. Miriam de Holanda Vasconcelos

TITULAR

IMÓVEL:- Apartamento n° 201 (duzentos e um), localizado no 2° pavimento tipo elevado, do **EDIFÍCIO TORRE MADRID**, situado na **Avenida Engenheiro Domingos Ferreira**, n° 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 proprio** onde existiu a casa n° 2.840 da Av. Engenheiro Domingos Ferreira, confrontando-se o Edifício pela frente, com a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, pelos fundos, com o prédio n° 247, com frente para a Rua Padre Bernardino Pessoa, pelo lado direito com o prédio n° 2.886, com frente para a Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, pelo lado esquerdo com a Rua Padre Bernardino Pessoa. Inscrição Municipal n° 6.1755.270.02.0361.0005.6.

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

REGISTRO ANTERIOR:- Livro 2, mat° 44.432, R-14, em data de 07/06/2004 (título aquisitivo). Estando a Instituição de Condomínio pro-diviso, registrada sob o n° 17 e a unidade principal, averbada sob o n° 18, ambos dessa matrícula, em data de 07/07/2008.

AV-1:- Título prenotado sob n° 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 5° Serviço Notarial desta Capital, acha-se registrada neste Ofício, no **Livro 3**, sob o n° 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 n° 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:-

[Assinatura]

AV-3:- Título prenotado sob n° 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-Docmento

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

Registro de Imóveis do Brasil

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:- *Finis*

R-4-93.801:- 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 **93.802; 93.803, 93.804, 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:- *Amoroso Rebelo* - *ex. Autuiz*.

AV-5-93.801:- **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

93.801/02F

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-6-93.801:- 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-7-93.801:- 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-8-93.801:- 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-9-93.801:- 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-10-93.801:- 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, conseqüentemente, 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-11-93.801:- 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-12-93.801:- Prenotação nº 606450, de 15/07/2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE:** Requerimento datado de 11/07/2025, no qual o Credor Fiduciário, consoante procedimento iniciado por requerimento datado de 08/12/2025, instruído pelas Certidões de Notificações Pessoais da devedora fiduciante, **EMADI EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE**

Continua na ficha 03



RUBRICA

FICHA

93.801/03F

CONTINUAÇÃO

IMÓVEIS LTDA, realizadas pelo 2º Registro de Títulos e Documentos 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 CREDITÓRIOS 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 5007830725. **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 **792.047**, 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.HWZ12202501.07737**. Eu, Leonora Araujo Matos, digitei a presente certidão. Recife, 18 de dezembro de 2025. Documento assinado digitalmente.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WMH4G-FBKUG-356D4-2CFZ4

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/WMH4G-FBKUG-356D4-2CFZ4>

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

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