



Valide aqui
este documento

ROGÉRIO FERNANDO PIRES DA SILVA FILHO - REGISTRADOR

Certifico, por solicitação do interessado, que analisei os arquivos deste Serviço Registral, e este livro nº 2 - RG, com Código Nacional de Matrículas - CNM 099937.2.0058764-22, possui o seguinte teor:

CNM: 099937.2.0058764-22



REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

[Assinatura]

Porto Alegre, 30 de agosto de 2023

FICHA	MATRÍCULA
1	58.764

IMÓVEL: Box nº 3 do Edifício Serafim Rodrigues, situado na Rua Múcio Teixeira, nº 585, localizado no andar térreo ou primeiro pavimento, coberto, terceiro a contar da esquerda para a direita de quem olha de frente a construção. Apresenta uma área real privativa de 15,60m² e área real de 20,86m². A esta unidade corresponde uma fração ideal de 0,01387 das área e coisas de uso comum e do terreno, o qual mede 29,50m de frente ao leste à Rua Múcio Teixeira, lado ímpar, por 13,20m de extensão da frente ao fundo, em ambos os lados, dividindo-se por um lado, ao norte, com o prédio nº 531 da Rua Marcílio Dias, de propriedade de DDL-Empreendimentos Imobiliários e pelo outro lado, ao sul, com imóvel que é ou foi de Ernesto Frederico Schram, e nos fundos, ao oeste, mede 29,50m, entestando com imóvel que é ou foi de Oscar Carlos Saar, distando 42,80m da esquina com a Rua Marcílio Dias.

QUARTEIRÃO: Rua Múcio Teixeira, Rua Marcílio Dias, Avenida Praia de Belas e Avenida Bastian.

BAIRRO: Menino Deus.

PROPRIETÁRIOS: (40,491875%) **ELISETTE AMBROSINI RODRIGUES**, brasileira, viúva, não convive em união estável, universitária, CI nº 1033321199-SSP/RS, CPF nº 449.144.820-53; (29,7540625%) **MARCELA AMBROSINI RODRIGUES**, brasileira, jornalista, CI nº 4102331982-SSP/RS, CPF nº 021.849.440-84, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com GUILLAUME CÉSAR PAOLO VOLK, francês, dirigente de empresa, portador da CI para estrangeiro nº V882745W-SE/DPMAF, CPF nº 876.481.990-68; e (29,7540625%) **RAFAEL AMBROSINI RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, maior, não convive em união estável, administrador, CI nº 1102331483-SJS/RS, CPF nº 019.227.030-36; todos residentes e domiciliados nesta Capital.

PROCEDÊNCIA: R.11, 13, 14 e 15 da Matrícula nº 3.655, livro 2-RG, deste 5º SRI.

Matrícula aberta em razão de saneamento, nos termos do artigo 416, inciso XVII da CNMR/RS.

Em 30/08/2023. Provas arquivadas neste SRI. Protocolo nº 133.177, de 22 de agosto de 2023.

Emol.: R\$ 26,60 / 0473.00.2300001.22924 = R\$ 3,60

Proc.eletrônico: R\$ 6,40 / 0473.00.2300001.22924 = R\$ 1,80

Reg.: *[Assinatura]*

R.1/58.764. Protocolo nº 135.504, de 01 de fevereiro de 2024.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DEVEDORES FIDUCIANTES: RAFAEL AMBROSINI RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, não convive em união estável, administrador, CI nº 1102331483-SJS/RS, CPF nº 019.227.030-36; ELISETTE AMBROSINI RODRIGUES, brasileira, viúva, não convive em união estável, aposentada, CI nº 1033321199-SSP/RS, CPF nº 449.144.820-53; e MARCELA AMBROSINI RODRIGUES, brasileira, jornalista, CI nº 4102331982-SSP/RS, CPF nº 021.849.440-84, e s/m GUILLAUME CESAR PAOLO VOLK, francês, dirigente de empresa, CI nº V882745W-SE/DPMAF, CPF nº 876.481.990-68; ambos casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77; todos residentes e domiciliados nesta Capital.

CREDORA FIDUCIÁRIA: GALLERIA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A, CNPJ nº 51.604.356/0001-75, com sede em Votorantim/SP.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de constituição de alienação fiduciária em garantia com emissão de cédula de crédito imobiliário, datado de 30/01/2024.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 120.000,00. **PRAZO:** 180 meses.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXQV7-2ZRLQ-FLTWP-XZCQ9>

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXQV7-2ZRLQ-FLTWP-XZCQ9>

CNM: 099937.2.0058764-22

FICHA	MATRÍCULA
1	58.764
VERSO	

TAXA DE JUROS: Efetiva 25,1900% a.a., 1,8900% a.m.

GARANTIA: O imóvel desta matrícula e das matrículas nºs 58.762 e 58.763. Lei nº 9.514/97.

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: R\$ 419.100,00 (apto. nº 301: R\$ 86.600,00; apto. nº 302: R\$ 297.900,00; box nº 3: R\$ 34.600,00).

PRAZO CARÊNCIA P/ EXPEDIÇÃO INTIMAÇÃO: 15 dias.

Em 08/02/2024. Arquivado neste SRI.

Emol.: R\$ 350,70 / 0473.00.2300001.46468 = R\$ 35,90

Proc.eletrônico: R\$ 6,60 / 0473.00.2300001.46468 = R\$ 2,00

Reg.:

AV.2/58.764. Protocolo nº 135.504, de 01 de fevereiro de 2024.

TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Procede-se esta averbação nos termos do § 5º do artigo 18 da Lei 10.931/04, e do contrato registrado sob nº 1 desta matrícula, para constar que a credora emitiu Cédula de Crédito Imobiliário nº 784800124, série 868, em 30/01/2024, de forma integral e escritural, sobre o valor total e condições gerais da dívida do R.1.

INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, CNPJ nº 18.282.093/0001-50.

Em 08/02/2024. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: Nihil / 0473.00.2300001.46469 = Isento - Ato único - Lei 10.931/04, artigo 18, § 6º Reg.:

AV.3/58.764. Protocolo nº 137.146, de 24 de junho de 2024.

TÍTULO: TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

Procede-se esta averbação com base no requerimento datado de 27/06/2024, e na confirmação B3/DIOPE/CCI nº 00000007456/2024, datada de 19/06/2024, emitida pela B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO, CNPJ nº 09.346.601/0001-25, para constar que a instituição custodiante da CCI sob AV.2 desta matrícula, efetuou seu registro naquele balcão de negociações (CCI nº 784800124, Série 868, código B3: 24A02983608). A detentora dos créditos da referida CCI, aos 18/06/2024, é **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, CNPJ nº 04.200.649/0001-07, com sede em São Paulo/SP.

Em 02/07/2024. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: Nihil / 0473.00.2400001.14016 = Isento - (Art. 22, § 2º da Lei 10.931/2004.)

Reg.:

AV.4/58.764. Protocolo nº 140.417, de 07 de fevereiro de 2025.

TÍTULO: CANCELAMENTO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA R.1

Conforme termo de quitação datado de 27/01/2025, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.1 desta matrícula em razão do pagamento da dívida que originou a instituição, no valor de R\$ 120.000,00; o imóvel retorna ao regime normal de propriedade (art. 25 da Lei 9.514/97). Em 17/02/2025. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 184,60 / 0473.00.2400001.45208 = R\$ 37,80

Proc.eletrônico: R\$ 6,90 / 0473.00.2400001.45208 = R\$ 2,10

Reg.:

AV.5/58.764. Protocolo nº 140.417, de 07 de fevereiro de 2025.

TÍTULO: CANCELAMENTO CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO AV.2

Conforme termo de quitação datado de 27/01/2025, fica cancelada a cédula de crédito imobiliário constituída na AV.2. Em 17/02/2025. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 52,00 / 0473.00.2400001.45209 = R\$ 5,20

Proc.eletrônico: R\$ 6,90 / 0473.00.2400001.45209 = R\$ 2,10

Reg.:

Continua na ficha nº 2

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099937.2.0058764-22

FICHA

MATRÍCULA

Porto Alegre, 17 de fevereiro de 2025

2

58.764

R.6/58.764. Protocolo nº 140.417, de 07 de fevereiro de 2025.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

EMITENTE: RAFAEL AMBROSINI RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, não convive em união estável, administrador de empresa, CI nº 1102331483-SJS/RS, CPF nº 019.227.030-36, residente e domiciliado n/Capital.

CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ nº 90.400.888/0001-42, sede São Paulo/SP.

GARANTIDORES: ELISETE AMBROSINI RODRIGUES, CPF nº 449.144.820-53; MARCELA AMBROSINI RODRIGUES, CPF nº 021.849.440-84, com anuência de s/m GUILLAUME CÉSAR PAULO VOLK, CPF nº 876.481.990-68; e RAFAEL AMBROSINI RODRIGUES, CPF nº 019.227.030-36; todos já qualificados.

FORMA DO TÍTULO: Cédula de crédito bancário nº 0010491880, emitida aos 06/02/2025.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 615.430,13. **QUANTIDADE DE PARCELAS:** 240.

JUROS REMUNERATÓRIOS EFETIVOS: 1,5497%a.m, 20,2657%a.a.

VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA: 06/02/2045. **PRAZO CARÊNCIA P/ EXPEDIÇÃO INTIMAÇÃO:** 30 dias.

GARANTIA: O imóvel desta matrícula e da matrícula nº 58.763. Lei nº 9.514/97.

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: R\$ 1.050.000,00 (apartamento R\$ 990.000,00; box R\$ 60.000,00).

Em 17/02/2025. Arquivado neste SRI.

Emol.: R\$ 1.428,60 / 0473.00.2400001.45210 = R\$ 94,70

Proc.eletrônico: R\$ 6,90 / 0473.00.2400001.45210 = R\$ 2,10

Reg.:

AV.7/58.764. Protocolo nº 145326, de 09/12/2025.

TÍTULO: TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO

Conforme artigo 464-A da CNNR, Provimento nº 1/2020 da CGJ/RS, procede-se a esta averbação, de ofício, para noticiar que os próximos atos registraes, lançados a partir da folha nº 2v., serão realizados de forma eletrônica, encerrando-se, assim, a escrituração em formato físico.

Em 15/12/2025. Provas arquivada neste SRI.

Emol.: Nihil/ 0473.04.2500002.00462 = Isento - AGNR. Reg.:

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXQV7-2ZRLQ-FLTWP-XZCQ9>

onr

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



Valide aqui
este documento

CNM: 099937.2.0058764-22

FICHA	MATRÍCULA
02V	58.764

AV.8/58.764. Protocolo nº 145326, de 09/12/2025.
TÍTULO: INDISPONIBILIDADE DE BENS
Conforme ordem de indisponibilidade publicada aos 04/12/2025 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, Prov 39/2014 do CNJ, protocolo de indisponibilidade 202512.0415.04413821-IE-379, fica constando que nos autos do processo nº 52941489520258210001 do 2º Juizado da 1ª Vara Cível de Porto Alegre/RS, foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de ELISETE AMBROSINI RODRIGUES, CPF nº 449.144.820-53. Portanto, **fica indisponibilizado os direitos e ações da fração ideal de 40,491875% do imóvel desta matrícula.**
Em 15/12/2025. Provas arquivada neste SRI.
Emol.: R\$ 52,00/ Selo = R\$ 5,20/ 0473.04.2500002.00463. PED: R\$ 6,90/ Selo = R\$ 2,10/ 0473.01.2500002.00803 PEPO
Assinado digitalmente por Rodrigo Bordin, Escrevente Autorizado, em 15/12/2025 10:58:39 | HASH: L3JQ-7BWL-BZTU-LZFP

AV.9/58.764. Protocolo nº 145337, de 10/12/2025.
TÍTULO: INDISPONIBILIDADE DE BENS
Conforme ordem de indisponibilidade publicada aos 04/12/2025 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, Prov 39/2014 do CNJ, protocolo de indisponibilidade 202512.0416.04413930-IE-370, fica constando que nos autos do processo nº 52941489520258210001 do 2º Juizado da 1ª Vara Cível de Porto Alegre/RS, foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de RAFAEL AMBROSINI RODRIGUES, CPF nº 019.227.030-36. Portanto, **fica indisponibilizado os direitos e ações da fração ideal de 29,7540625% do imóvel desta matrícula.**
Em 15/12/2025. Provas arquivada neste SRI.
Emol.: R\$ 52,00/ Selo = R\$ 5,20/ 0473.04.2500002.00464. PED: R\$ 6,90/ Selo = R\$ 2,10/ {{PROCESSAMENTO.NUMEROSELO}} . PEPO
Assinado digitalmente por Rodrigo Bordin, Escrevente Autorizado, em 15/12/2025 11:01:38 | HASH: E25D-K7PT-QBVS-GBCG

AV.10/58.764. Protocolo nº 147645, de 27/04/2026.
TÍTULO: INDISPONIBILIDADE DE BENS
Conforme ordem de indisponibilidade publicada aos 23/04/2026 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, Prov 39/2014 do CNJ, protocolo de indisponibilidade 202604.2317.04642461-IA-814, fica constando que nos autos do processo nº 52941489520258210001 do 2º Juizado da 1ª Vara Cível de Porto Alegre/RS, foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de ELISETE AMBROSINI RODRIGUES, CPF nº 449.144.820-53, GUILLAUME CÉSAR PAOLO VOLK, CPF nº 876.481.990-68, MARCELA AMBROSINI RODRIGUES, CPF nº 021.849.440-84, e RAFAEL AMBROSINI RODRIGUES, CPF nº 019.227.030-36. Portanto, **fica indisponibilizado o imóvel desta matrícula.**
Em 29/04/2026. Provas arquivadas neste SRI.
Emol.: R\$ 55,10/ Selo = R\$ 5,50/ 0473.04.2500002.17453 | PED: R\$ 7,30/ Selo = R\$ 2,20/ 0473.01.2500002.26573 - PEPO
Assinado digitalmente por Rodrigo Bordin, Registrador Substituto, em 29/04/2026 16:50:37 | HASH: VY5W-MU3E-FM8K-HX5F

AV.11/58.764. Protocolo nº 148747, de 17/06/2026.
TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

CONTINUA NA FICHA Nº 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXQV7-2ZRLQ-FLTWP-XZCQ9>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

**REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA MATRÍCULA

03

58.764

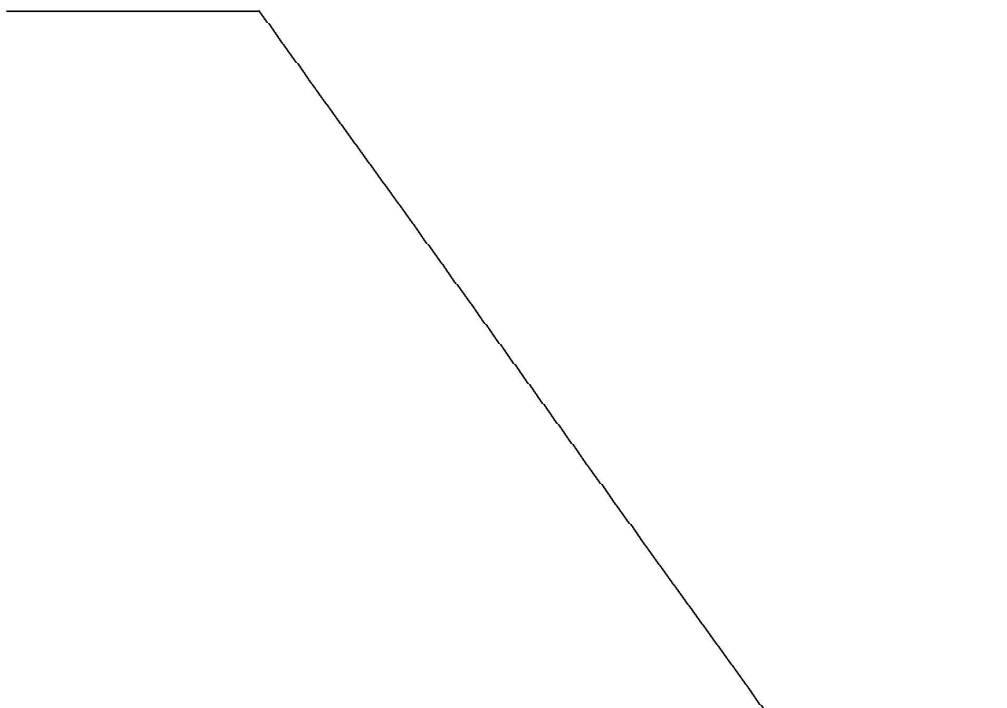
Porto Alegre, 30 de junho de 2026

Conforme requerimento emitido aos 16/06/2026, pela credora fiduciária do R.6, acompanhado de Guia de ITBI nº 0051.2026.01313.0, em razão do inadimplemento de parcelas contratuais vencidas no período de 06/12/2025 a 06/02/2026, cumpridas as formalidades da Lei 9.514/1997, no protocolo 146397, **a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em favor do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bairro Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo/SP.**
VALOR ATRIBUÍDO e AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 1.050.000,00, juntamente com o imóvel da matrícula 58.763.

Em 30/06/2026. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R\$ 1.230,40/ Selo = R\$ 100,20/ 0473.09.2500002.01705 | PED: R\$ 7,30/ Selo = R\$ 2,20/ 0473.01.2500002.43255

Assinado digitalmente por Rodrigo Bordin, Registrador Substituto, em 30/06/2026 15:38:14 | HASH: TB2B-A6RK-TB7W-ZRNY



CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXQV7-2ZRLQ-FLTWP-XZCQ9>

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



Valide aqui
este documento

Prenotação: Certifico, ainda, que encontra-se protocolado neste Ofício sob nº **148.725**, em 16/06/2026, um(a) Indisponibilidade de Bens. Esta certidão é válida por 20 (vinte) dias úteis. Dec. 93.240, de 1986, art. 1º, IV, c/c arts. 426 e 874, IV da CNNR-CGJ/RS.

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE

Para validação vide QR code na parte superior esquerda.



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099937 53 2026 01298600 43

**Dou fé. Porto Alegre, 03 de
julho de 2026 às 10:09:52 Emol.**
: Buscas em livros e arquivos R\$
14,00; 01 Certidão R\$ 47,60; 01
Processamento Eletrônico (por
ato) R\$ 7,30; Selos R\$ 12,10; ISS
R\$ 3,62; Total: R\$ 84,62; Selo:
0473.04.2500002.27743,
0473.01.2500002.44567 e
0473.03.2500002.21894
****CERTIDÃO VÁLIDA POR
VINTE (20) DIAS ÚTEIS****

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXQV7-2ZRLQ-FLTWP-XZCQ9>