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 099937.2.0058763-25, possui o seguinte teor:

CNM: 099937.2.0058763-25

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
1	58.763

Porto Alegre, 30 de agosto de 2023

IMÓVEL: O **apartamento nº 302** do Edifício Serafim Rodrigues, situado na **Rua Múcio Teixeira, nº 585**, localizado no bloco da esquerda, de quem olha de frente a construção, terceiro pavimento, de frente, primeiro a contar da esquerda para a direita de quem olha de frente a construção; compõem-se de sala de estar-jantar; dois dormitórios; circulação; cozinha; banheiro e área de serviço. Participa ainda desta unidade, uma área coberta no terraço superior do edifício (quarto pavimento) composta de sala de recreação e W.C. e área descoberta de terraço privativo. Apresenta uma área real privativa de 164,19m² e área real total de 249,63m². À esta unidade corresponde uma fração ideal de 0,22548 nas áreas 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%) **ELISETE 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 3.650, livro 2-RG, deste 5º SRI.

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

Em 30/08/2023. Provas arquivadas neste SRI. Protocolo nº 133.177, de 22 de agosto de 2023.
Emol.: R$ 26,60 / 0473.00.2300001.22920 = R$ 3,60
Proc.eletrônico: R$ 6,40 / 0473.00.2300001.22920 = R$ 1,80 Reg.:

R.1/58.763. 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; ELISETE 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.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B4A4Y-6WLBV-T2DHW-FLRBM

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Rua Cel. Genuíno, nº 421, conj. 802 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS.
Fone/Wpp: (51) 3221-2854 | www.5ri.com.br | 5ri@5ri.com.br | Horários de atendimento: Seg à Sex das 09h às 17h.

Valide aqui
este documento

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.
TAXA DE JUROS: Efetiva 25,1900% a.a., 1,8900% a.m.
GARANTIA: O imóvel desta matrícula e das matrículas nºs 58.762 e 58.764. 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 / 0473.00.2300001.46466 = R$ 35,90
Proc.eletrônico: R$ 6,60 / 0473.00.2300001.46466 = R$ 2,00 Reg.:

AV.2/58.763. 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 / 0473.00.2300001.46467 = Isento - Ato único - Lei 10.931/04, artigo 18, § 6º Reg.:

AV.3/58.763. 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 / 0473.00.2400001.14015 = Isento - (Art. 22, § 2º da Lei 10.931/2004.) Reg.:

AV.4/58.763. 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 / 0473.00.2400001.45215 = R$ 37,80
Proc.eletrônico: R$ 6,90 / 0473.00.2400001.45215 = R$ 2,10 Reg.:

AV.5/58.763. 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.

Continua na ficha nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B4A4Y-6WLBV-T2DHW-FLRBM

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Rua Cel. Genuíno, nº 421, conj. 802 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS.
Fone/Wpp: (51) 3221-2854 | www.5ri.com.br | 5ri@5ri.com.br | Horários de atendimento: Seg à Sex das 09h às 17h.

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
2	58.763

Porto Alegre, 17 de fevereiro de 2025

Emol.: R$ 52,00 / 0473.00.2400001.45216 = R$ 5,20
Proc.eletrônico: R$ 6,90 / 0473.00.2400001.45216 = R$ 2,10 Reg.:

R.6/58.763. 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 CESAR PAOLO 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 58.764. 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 / 0473.00.2400001.45217 = R$ 94,70
Proc.eletrônico: R$ 6,90 / 0473.00.2400001.45217 = R$ 2,10 Reg.:

AV.7/58.763. Protocolo nº 145327, 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 registrais, 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/ 0473.04.2500002.00458 = Isento - AGNR. Reg.:

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B4A4Y-6WLBV-T2DHW-FLRBM

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Rua Cel. Genuíno, nº 421, conj. 802 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS.
Fone/Wpp: (51) 3221-2854 | www.5ri.com.br | 5ri@5ri.com.br | Horários de atendimento: Seg à Sex das 09h às 17h.

Valide aqui
este documento

AV.8/58.763. Protocolo nº 145327, 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/ 0473.04.2500002.00459. PED: R$ 6,90/ Selo = R$ 2,10/ 0473.01.2500002.00800 PEPO
Assinado digitalmente por Rodrigo Bordin, Escrevente Autorizado, em 15/12/2025 10:39:20 | HASH: YQDB-NW5Q-92LS-JNVK

AV.9/58.763. Protocolo nº 145338, 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 2° 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/ 0473.04.2500002.00461. PED: R$ 6,90/ Selo = R$ 2,10/ 0473.01.2500002.00802 . PEPO
Assinado digitalmente por Rodrigo Bordin, Escrevente Autorizado, em 15/12/2025 10:46:48 | HASH: SHC6-C396-SZZG-HXZT

AV.10/58.763. 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 n° 449.144.820-53, GUILLAUME CÉSAR PAOLO VOLK, CPF n° 876.481.990-68, MARCELA AMBROSINI RODRIGUES, CPF n° 021.849.440-84, e RAFAEL AMBROSINI RODRIGUES, CPF n° 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/ 0473.04.2500002.17452 | PED: R$ 7,30/ Selo = R$ 2,20/ 0473.01.2500002.26572 - PEPO
Assinado digitalmente por Rodrigo Bordin, Registrador Substituto, em 29/04/2026 16:50:35 | HASH: 45CG-9LRL-KG7T-NUTF

AV.11/58.763. 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/B4A4Y-6WLBV-T2DHW-FLRBM

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Rua Cel. Genuíno, nº 421, conj. 802 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS.
Fone/Wpp: (51) 3221-2854 | www.5ri.com.br | 5ri@5ri.com.br | Horários de atendimento: Seg à Sex das 09h às 17h.

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	58.763

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 58.764.
Em 30/06/2026. Provas arquivadas neste SRI.
Emol.: R$ 1.230,40/ Selo = R$ 100,20/ 0473.09.2500002.01704 | PED: R$ 7,30/ Selo = R$ 2,20/ 0473.01.2500002.43254
Assinado digitalmente por Rodrigo Bordin, Registrador Substituto, em 30/06/2026 15:38:12 | HASH: 9WMQ-B9NT-JAJJ-FWJP

AV.12/58.763. Protocolo nº 149386, de 15/07/2026.
TÍTULO: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE AV.9
Conforme ordem de cancelamento de indisponibilidade publicada aos 15/06/2026, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, Prov 39/2014 do CNJ, protocolo de cancelamento de indisponibilidade nº 202606.1512.04413930-MA-905, extraída dos autos do processo nº 5294148-95.2025.8.21.0001, do 2º Juizado da 1ª Vara Cível de Porto Alegre/RS, fica cancelada a indisponibilidade sob AV.9.
Observação: Foram pagos os emolumentos referentes a AV.9.
Em 28/07/2026. Provas arquivadas neste SRI.
Emol.: R$ 55,10/ Selo = R$ 5,50/ 0473.04.2500002.30947 | PED: R$ 7,30/ Selo = R$ 2,20/ 0473.01.2500002.51241 Assinado digitalmente por Madalena Scotta, Escrevente Autorizada, em 28/07/2026 10:18:00 | HASH: KVQ5-4RZ5-GCDR-B37E

AV.13/58.763. Protocolo nº 149536, de 22/07/2026.
TÍTULO: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE AV.10
Conforme ordem de cancelamento de indisponibilidade publicada aos 15/06/2026 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, Prov 39/2014 do CNJ, protocolo de cancelamento de indisponibilidade nº 202606.1512.04642461-MA-660, extraída dos autos do processo nº 52941489520258210001 do 2º Juizado da 1ª Vara Civel de Porto Alegre/RS, fica cancelada a indisponibilidade sob AV.10.
Observação: Foram pagos os emolumentos referentes a AV.10.
Em 28/07/2026. Provas arquivadas neste SRI.
Emol.: R$ 55,10/ Selo R$ 5,50/ 0473.04.2500002.30979 | PED R$ 7,30/ Selo R$ 2,20/ 0473.01.2500002.51299
Assinado digitalmente por Madalena Scotta, Escrevente Autorizada, em 28/07/2026 12:00:20 | HASH: HGH4-C8VP-MSFH-4ZS6

AV.14/58.763. Protocolo nº 150521, de 02/09/2026.
TÍTULO: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE AV.8
Conforme ordem de cancelamento de indisponibilidade publicada aos 04/12/2025 pela

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B4A4Y-6WLBV-T2DHW-FLRBM

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Rua Cel. Genuíno, nº 421, conj. 802 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS.
Fone/Wpp: (51) 3221-2854 | www.5ri.com.br | 5ri@5ri.com.br | Horários de atendimento: Seg à Sex das 09h às 17h.

Valide aqui
este documento

FICHA	MATRÍCULA
03V	58.763

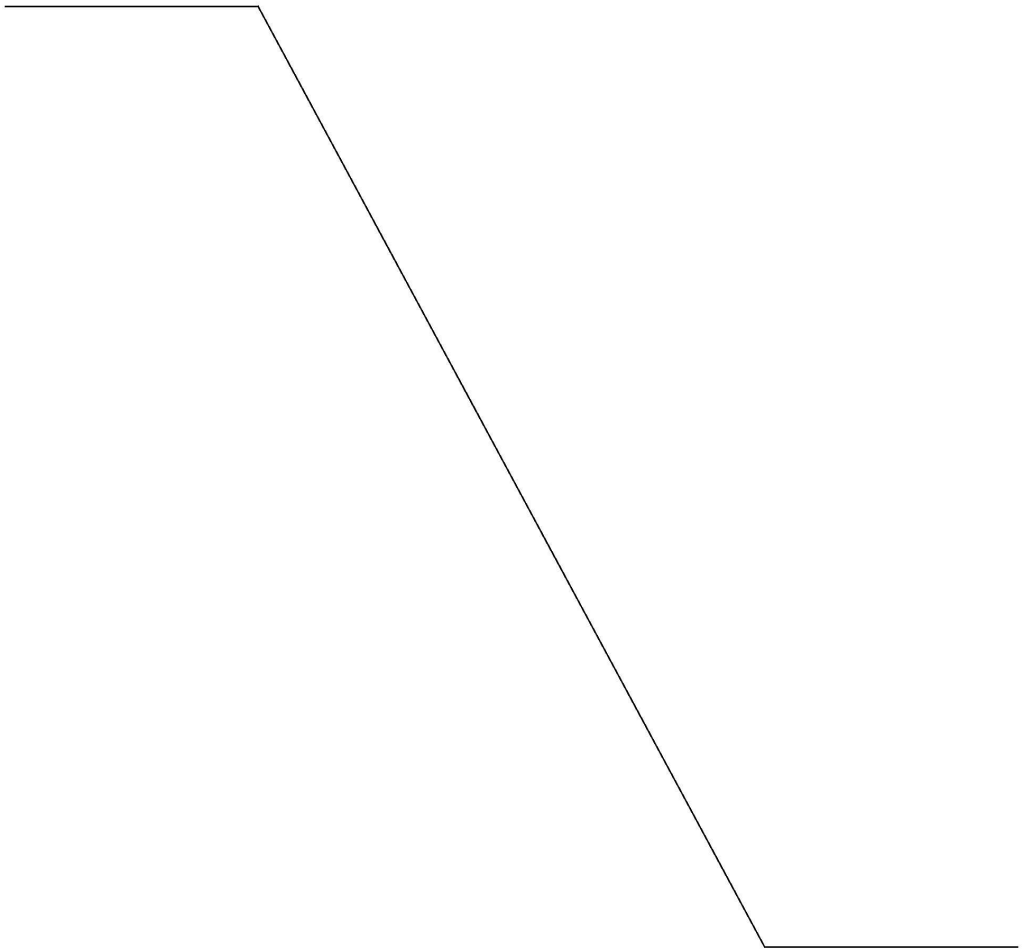
Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, protocolo de cancelamento de indisponibilidade nº 202512.0415.04413821-TA-201, extraída dos autos do processo nº 5294148-95.2025.8.21.0001, do 2º Juizado da 1ª Vara Cível de Porto Alegre/RS, fica cancelada a indisponibilidade sob AV.8.

Observação: Foram pagos os emolumentos referentes a AV.8.

Em 10/09/2026. Provas arquivadas neste SRI.

Emol.: R$ 55,10/ Selo R$ 5,50/ 0473.04.2500002.37114 | PED R$ 7,30/ Selo R$ 2,20/ 0473.01.2500002.62680

Assinado digitalmente por Rodrigo Bordin, Registrador Substituto, em 10/09/2026 10:56:40 | HASH: UWCH-REAP-4YKE-AQFW



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B4A4Y-6WLBV-T2DHW-FLRBM

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Rua Cel. Genuíno, nº 421, conj. 802 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS.
Fone/Wpp: (51) 3221-2854 | www.5ri.com.br | 5ri@5ri.com.br | Horários de atendimento: Seg à Sex das 09h às 17h.

Valide aqui
este documento

Prenotação: Certifico, ainda, que encontra-se protocolado neste Ofício sob nº **150.407**, em 28/08/2026, um(a) Requerimento - ONR e sob nº **150.426**, em 31/08/2026, um(a) Requerimento - ONR. 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 01308010 63

Dou fé. Porto Alegre, 10 de setembro de 2026 às 01:49:51
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: 0473.04.2500002.37153, 0473.01.2500002.62813 e 0473.03.2500002.29196
****CERTIDÃO VÁLIDA POR VINTE (20) DIAS ÚTEIS****

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B4A4Y-6WLBV-T2DHW-FLRBM

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Rua Cel. Genuíno, nº 421, conj. 802 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS.
Fone/Wpp: (51) 3221-2854 | www.5ri.com.br | 5ri@5ri.com.br | Horários de atendimento: Seg à Sex das 09h às 17h.

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

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
1	58.764

Porto Alegre, 30 de agosto de 2023

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%) **ELISETE 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 CNNR/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.:

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; ELISETE 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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Rua Cel. Genuíno, nº 421, conj. 802 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS.
Fone/Wpp: (51) 3221-2854 | www.5ri.com.br | 5ri@5ri.com.br | Horários de atendimento: Seg à Sex das 09h às 17h.

Valide aqui
este documento

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

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Rua Cel. Genuíno, nº 421, conj. 802 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS.
Fone/Wpp: (51) 3221-2854 | www.5ri.com.br | 5ri@5ri.com.br | Horários de atendimento: Seg à Sex das 09h às 17h.

Valide aqui
este documento

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

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

FICHA	MATRÍCULA
2	58.764

Porto Alegre, 17 de fevereiro de 2025

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 PAOLO 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 registrais, 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

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Rua Cel. Genuíno, nº 421, conj. 802 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS.
Fone/Wpp: (51) 3221-2854 | www.5ri.com.br | 5ri@5ri.com.br | Horários de atendimento: Seg à Sex das 09h às 17h.

Valide aqui
este documento

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 2° Juizado da 1ª Vara Civel 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 n° 449.144.820-53, GUILLAUME CÉSAR PAOLO VOLK, CPF n° 876.481.990-68, MARCELA AMBROSINI RODRIGUES, CPF n° 021.849.440-84, e RAFAEL AMBROSINI RODRIGUES, CPF n° 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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Rua Cel. Genuíno, nº 421, conj. 802 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS.
Fone/Wpp: (51) 3221-2854 | www.5ri.com.br | 5ri@5ri.com.br | Horários de atendimento: Seg à Sex das 09h às 17h.

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

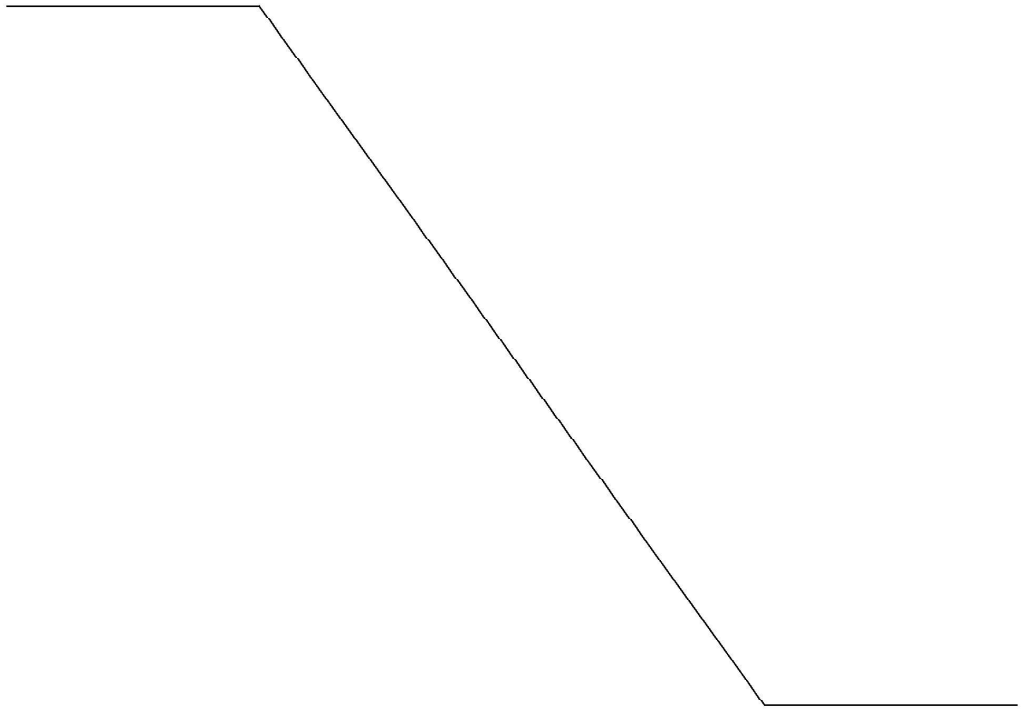
FICHA	MATRÍCULA
03	58.764

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Rua Cel. Genuíno, nº 421, conj. 802 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS.
Fone/Wpp: (51) 3221-2854 | www.5ri.com.br | 5ri@5ri.com.br | Horários de atendimento: Seg à Sex das 09h às 17h.

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

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Rua Cel. Genuíno, nº 421, conj. 802 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS.
Fone/Wpp: (51) 3221-2854 | www.5ri.com.br | 5ri@5ri.com.br | Horários de atendimento: Seg à Sex das 09h às 17h.