



CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

CNM: 099242.2.0034321-27

34.321		MTRICULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		FLS.		MATRICULA	
				PORTO ALEGRE, 29 de fevereiro de 1980				1		34.321	
BAIRRO: Azenha. QUARTEIRÃO: Avenida João Pessoa, ruas General Lima e Silva, Avenida Venâncio Aires e rua Olavo Bilac. PROPRIETÁRIOS: Elvira Jovita Seferin Ramalho, brasileira, viúva, do lar CPF 148.503.460/49, residente e domiciliada n/capital; Espólio de Arnal do Petersen, representado por sua inventariante Estela Petersen dos Reis; Willy Ricardo Petersen, funcionário estadual inativo e s/m. Euthália Damasceno Petersen, de afazeres domésticos, CPF 084.897.500/68; Alfredo Petersen, despachante e s/m. Ilka Bezerra Petersen, do lar, brasileiros, CPF 001.402.600/72; Espólio de Arthur Waldemar Petersen, representado por sua inventariante Emilia Hirtz Petersen, brasileira, viúva, de lides domésticas, CPF 004.330.710/87, residente e domiciliada n/capital; Espólio de Albano Petersen, representado pela inventariante Jacy da Silva Petersen, brasileira, viúva, do lar, CPF 080.416.010/49, residente e domiciliada n/capital (terreno); Wilmar da T. Mallet, com sede n/capital, CGC 92.757.889/0001-74 (unidade 4-AA, fls. 9 nº 18.138, de 14-5-61). PROCEDÊNCIA: 3-C, fls. 114, nº 6.821, de 6-9-38; 3-BF, fls. 284, nº 61880 de 2-12-50; 3-BN, fls. 37, nº 67.339, de 17-4-61 e 3-BN, fls. 253, nºs. 67.868 e 67.869, de 14-7-61. Um terreno medindo 20m68 de frente à Avenida João Pessoa, ao Nordeste, por 66m00 de extensão da frente ao fundo, onde entesta com propriedades que são ou foram de Antonio Teixeira da Fontoura e Januário Rosário Francisco; de um lado divide com propriedade que é ou foi de João Carlos Sefrin e, pelo outro lado, com dito que é ou foi de Antonio Teixeira da Fontoura. Sobre dito terreno foi construído o EDIFÍCIO HENRIQUE PETERSEN, o qual recebeu o nº 1203 da Avenida João Pessoa, do qual faz parte o apartamento sob nº 104, com a área total de 30mq20, útil 25mq11 e comum de 5mq09, participando com uma fração ideal equivalente a 561/100.000 nas coisas comuns e no terreno onde assenta a construção, localizado no andar térreo ou primeiro pavimento, de centro, o primeiro à direita de quem entra no edifício, após a loja "B". A escr. <i>Elvira Jovita Seferin Ramalho</i> <i>Dr. Aff</i>											
Prot. 94.996 Escritura de compra e venda, com cessão de direitos contratuais, lavrada no 1º Tabelionato desta Capital, em 14/7/81, à fls. 59 do livro 119-A. R1/34.321 Cessão <u>Cessionário:</u> SERGIO GUEDES RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, sócio de empresa, residente e domiciliado nesta Capital, CPF 055.486.320-00. <u>Cedente:</u> Wilmar da T. Mallet, com sede nesta Capital, CGC 92.757.889/0001-74. <u>Objeto:</u> A fração ideal de 561/100.000 do terreno <u>Valor:</u> Cr\$ 5,10 <u>Avaliação:</u> Cr\$ 135.800,00 Av2/34.321 Efetivação R1 Em virtude do R3 fica efetivado o R1. R3/34.321 C/venda <u>Adquirente:</u> SERGIO GUEDES RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, sócio de empresa, residente e domiciliado nesta Capital, CPF 055.486.320-00.											

Continua no verso.

...continuação

CNM: 099242.2.0034321-27



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRICULA

lv.

34.321

486.320-00.

Transmitente: Espólio de Elvira Jovita Seferin Ramalho, CPF 148.503.460-49, neste ato representada pelo inventariante, Pithagoras Ramalho, devidamente autorizado por alvará nº 333/80, expedido pelo Juiz de Direito da 3ª Vara de Família e Sucessões desta Capital, em 12/8/80; Espólio de Arnaldo Petersen, representado por sua inventariante Estela Petersen dos Reis, do lar, devidamente autorizada por alvará nº 802/79, expedido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões desta Capital, em 14/8/79; Espólio de Albano Petersen, representado por sua inventariante, Jacy da Silva Petersen, do lar, CPF 080.416.010-49, devidamente autorizada por alvará nº 923/79, expedido pelo Juiz de Direito da 2ª Vara de Família e Sucessões desta Capital, em 7/8/79; Espólio de Arthur Waldemar Petersen, representado por sua inventariante, Emilia Hirtz Petersen, viúva, do lar, CPF 004.330.710-87, devidamente autorizada por alvará expedido pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Capital em 22/12/76; Willy Ricardo Petersen, funcionário público estadual inativo e sm. Euthalia Damasceno Petersen, do lar CPF 084.897.500-68; Alfredo Petersen, despachante e sm. Ilka Bezerra Petersen, do lar, CPF 001.402.600-72, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, (terreno) e Wilmar da T. Mallet (apartamento).

Valor: Cr\$ 7.000,00
Em 21/8/81, a escr.

Avaliação: Cr\$ 783.100,00

Av.4 - 34.321 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:

O edifício **Henrique Petersen**, do qual faz parte a unidade autônoma desta matrícula, teve sua Convenção de Condomínio registrada sob nº 1.396 do Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, em 08/10/1986.

Protocolo nº 625.042 do Livro 1, em 10/04/2023.

Em 12/04/2023

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 43

Emolumentos: R\$ 47,70 - Selo: 0470.04.2200011.07541 (R\$ 4,40); Processamento Eletrônico: R\$ 6,40 Selo: 0470.01.2200008.30394 (R\$ 1,80)

Av.5 - 34.321 - CASAMENTO/CPF:

De acordo com a Escritura Pública de Inventário e Sobrepartilha, lavrada no 3º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, sob nº 004-13.115, à fl. 025, do Livro nº 601 de Transmissões, em 04/04/2023, Certidão de Casamento do Registro Civil das Pessoas Naturais da 1ª zona da cidade de Porto Alegre/RS, matrícula: 096602 01 1988 2 00035 270 0021224 90, datada de 15/07/2020, e certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, procedo esta averbação para constar que **Sergio Guedes Rodrigues casou**, em 18/03/1988, com **Elisete Ambrosini**, a qual passou a assinar **Elisete Ambrosini Rodrigues**. Casamento realizado pelo regime da **comunhão parcial de bens**. Averbo, ainda, que ela está inscrita no CPF sob o nº **449.144.820-53**.

CONTINUA A FICHA Nº 2

Continua na página 03

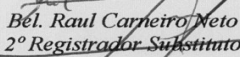
...continuação

CNM: 099242.2.0034321-27

34.321 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 12 de abril de 2023		02	34.321

Protocolo nº 625.042 do Livro 1, em 10/04/2023.

Em 12/04/2023


 Bel. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Usu: 43
 Emolumentos: R\$ 105,20 - Selo: 0470.04.2200011.07543 (R\$ 4,40); Processamento Eletrônico: R\$6,40 Selo: 0470.01.2200008.30396 (R\$1,80)

R.6 - 34.321 - PARTILHA:

Transmitente: Espólio de Sergio Guedes Rodrigues, CPF nº 055.486.320-00, falecido em 25/01/2022.

Adquirente: ELISETE AMBROSINI RODRIGUES, brasileira, viúva, universitária, CI nº 1033321199-SSP/RS, CPF nº 449.144.820-53, residente e domiciliada na rua Múcio Teixeira nº 585, apartamento 302, bairro Menino Deus, na cidade de Porto Alegre/RS.

Objeto: A fração ideal de 33,33% do imóvel desta matrícula.

Valor: R\$ 10.000,00.

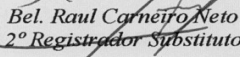
Valor Fiscal: R\$ 27.100,00 (em 28/09/2022).

ITCD: Pago conforme certidão de quitação nº 2.571.686.

Forma: Escritura Pública de Inventário e Sobrepartilha, lavrada no 3º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, sob nº 004-13.115, à fl. 025, do Livro nº 601 de Transmissões, em 04/04/2023.

Protocolo nº 625.042 do Livro 1, em 10/04/2023.

Em 12/04/2023


 Bel. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Usu: 43
 Emolumentos: R\$ 295,50 - Selo: 0470.06.1900010.07783 (R\$ 32,30); Processamento Eletrônico: R\$6,40 Selo: 0470.01.2200008.30397 (R\$1,80)

R.7 - 34.321 - LEGÍTIMAS PATERNAS:

Transmitente: Espólio de Sergio Guedes Rodrigues, CPF nº 055.486.320-00, falecido em 25/01/2022.

Adquirentes: 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 6.515/77, com GUILLAUME CÉSAR PAULO VOLK, francês, dirigente de empresa, CI para estrangeiro nº V882745W-SE/DPMF, CPF nº 876.481.990-68, residentes e domiciliados na rua Múcio Teixeira nº 585, apartamento 201, bairro Menino Deus, na cidade de Porto Alegre/RS, *adquire a fração ideal de 33,33% do imóvel desta matrícula;* e RAFAEL AMBROSINI RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, administrador, CI nº 1102331483-SJS/RS, CPF nº 019.227.030-36, residente e domiciliado na rua Quintino Bocaiuva nº 288, bairro Floresta, na cidade de Porto Alegre/RS, *adquire a fração ideal de 33,33% do imóvel desta matrícula.*

Objeto: A fração ideal de 66,66% do imóvel desta matrícula.

Valor: R\$ 20.000,00.

Valor Fiscal: R\$ 54.200,00 (em 28/09/2022).

ITCD: Pago conforme certidão de quitação nº 2.571.686.

Forma: Escritura Pública de Inventário e Sobrepartilha, lavrada no 3º Tabelionato de Notas da

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 04

...continuação

CNM: 099242.2.0034321-27

FICHA	MATRÍCULA
02 VERSO	34.321

cidade de Porto Alegre/RS, sob nº 004-13.115, à fl. 025, do Livro nº 601 de Transmissões, em 04/04/2023.
Protocolo nº 625.042 do Livro 1, em 10/04/2023.
 Em 12/04/2023

Bél. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Usu: 43
 Emolumentos: R\$ 403,90 - Selo: 0470.07.2200009.00491 (R\$ 48,30); Processamento Eletrônico: R\$6,40 Selo: 0470.01.2200008.30399 (R\$1,80)

R.8 - 34.321 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
Credora fiduciária: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A, CNPJ nº 32.402.502/0001-35, com sede na avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2391, 1º andar, conjunto 12, sala A, bairro Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo/SP.
Devedores fiduciantes: RAFAEL AMBROSINI RODRIGUES; MARCELA AMBROSINI RODRIGUES casada com GUILLAUME CÉSAR PAOLO VOLK, e ELISETE AMBROSINI RODRIGUES, já qualificada no R.6 e R.7.
Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.
Valor da dívida: R\$ 46.488,22.
Prazo de amortização: 120 meses.
Taxa de juros: Efetiva de 1,59% a.m. e 20,84% a.a.
Valor da garantia fiduciária: R\$ 109.267,25, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97.
Prazo de carência para a intimação dos devedores: 30 dias, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97.
Forma: Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças contrato nº 20230719-04899, datado de 19/07/2023, nos termos da Lei 9.514/97.
CND: Certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, apresentadas e arquivadas neste Serviço.
Inscrição Municipal: 2629399.
Protocolo nº 628.912 do Livro 1, em 25/07/2023.
 Em 04/08/2023

Bél. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Usu: 42
 Emolumentos: R\$ 403,90 - Selo: 0470.06.1900010.08473 (R\$ 32,30); Processamento Eletrônico: R\$6,40 Selo: 0470.01.2300003.18572 (R\$1,80)

Av.9 - 34.321 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:
 De acordo com o campo 12 do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças contrato nº 20230719-04899, datado de 19/07/2023, foi emitida, sob a forma escritural, pela QI Sociedade de Crédito Direto S.A, a qual é também instituição custodiante, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 0008859219/RAR, série

CONTINUA NA FICHA Nº3.....

Continua na página 05

...continuação

CNM: 099242.2.0034321-27

34.321 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		FICHA	MATRÍCULA
		COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
		Porto Alegre, 04 de agosto de 2023		03	34.321

202307, em 19/07/2023, no valor de R\$ 46.488,22, sobre o crédito objeto do R.8, desta matrícula. **Protocolo nº 628.912 do Livro 1, em 25/07/2023.**

Em 04/08/2023

Usu: 42
Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.2200011.22548 (Isento);

Av.10 - 34.321 - INDISPONIBILIDADE:
De acordo com o protocolo nº 202604.2317.04642461-IA-814 da Central de Indisponibilidade, gerado em 23/04/2026, procedo esta averbação para constar que, por ordem do 2º Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, oriunda do processo nº 5294148-95.2025.8.21.0001, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Elisete Ambrosini Rodrigues, CPF nº 449.144.820-53, Marcela Ambrosini Rodrigues, CPF nº 021.849.440-84, e Rafael Ambrosini Rodrigues, CPF nº 019.227.030-36, **ficando indisponíveis os direitos e ações do imóvel desta matrícula.** **Protocolo nº 666.251 do Livro 1, em 24/04/2026.**

Em 28/04/2026

Usu: 54
Emolumentos a posteriori (PEPO): R\$ 55,10 - Selo: 0470.04.2600001.04906 (R\$ 5,50); Processamento Eletrônico: R\$7,30 Selo: 0470.01.2500007.51723 (R\$2,20)

Av.11 - 34.321 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:
De acordo com o termo de quitação, datado de 27/07/2026, que contém a autorização de cancelamento da atual credora fiduciária, Vert Companhia Securitizadora, CNPJ nº 25.005.683/0001-09, e nos termos do Ofício nº 1269/2026, da B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, datado de 15/01/2026, que certifica a aquisição dos créditos da Cédula de Crédito Imobiliário nº 0008859219/RAR, série 202307, acompanhado de declaração firmada pela custodiante QI Sociedade de Crédito Direto S.A., datada de 06/02/2026, **fica cancelada a cédula** constante da **Av.9** desta matrícula. **Protocolo nº 670.188 do Livro 1, em 27/07/2026.**

Em 28/07/2026

Usu: 21
Emolumentos: R\$ 55,10 - Selo: 0470.04.2600001.24028 (R\$ 5,50); Processamento Eletrônico: R\$7,30 Selo: 0470.01.2600003.23270 (R\$2,20)

Av.12 - 34.321 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:
De acordo com requerimentos, datados de 21/07/2026, da atual credora fiduciária, Vert Companhia Securitizadora, CNPJ nº 25.005.683/0001-09, instruídos com a certidão de constituição em mora, datada de 13/05/2026, nos termos do Ofício nº 1269/2026, da B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, datado de 15/01/2026, acompanhado de declaração firmada pela custodiante QI Sociedade de Crédito Direto S.A., datada de 06/02/2026, procedo esta averbação para constar que, em face do inadimplemento dos fiduciantes, Elisete Ambrosini Rodrigues, Marcela Ambrosini Rodrigues e Rafael Ambrosini Rodrigues, fica consolidada a propriedade do

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 06

...continuação

CNM: 099242.2.0034321-27

FICHA	MATRÍCULA
03	34.321
VERSO	

imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária, **Vert Companhia Securitizadora**, CNPJ/MF nº 25.005.683/0001-09, com sede na rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 11º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de R\$ 46.488,22, avaliado em R\$ 178.500,00 (em 23/06/2026), conforme guia de pagamento do ITBI nº 0051.2026.01536.1.

Observações: Por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões. Continua em vigor a indisponibilidade constante na Av.10 desta matrícula.

Protocolo nº 669.913 do Livro 1, em 21/07/2026.

Em 28/07/2026


 Bel. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Usu: 21
 Emolumentos: R\$ 482,10 - Selo: 0470.08.2500005.03706 (R\$ 80,80); Processamento Eletrônico: R\$7,30 Selo: 0470.01.2600003.23268 (R\$2,20)

CONTINUA NA FICHA Nº



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
099242 53 2026 00669913 01

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 30 de julho de 2026.

Certidão Assinada Digitalmente

Este documento foi assinado digitalmente por
GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente
 Autorizado

Emolumentos: R\$ 47,60 Selo: 0470.04.2600001.24517 R\$ 5,50; 2026 - ONR - Busca R\$ 14,00 Selo: 0470.03.2600002.19864 R\$ 4,40; 2026 - ONR - Proc. eletrônico R\$ 7,30 Selo: 0470.01.2600003.24046 R\$ 2,20; Total: R\$ 81,00 10:18



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EARZ5-6YR5N-SLYKS-SMTR8

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

Guilherme Fernandes Ely (CPF ***.093.580-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/EARZ5-6YR5N-SLYKS-SMTR8>

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

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