



# REGISTRO DE IMÓVEIS DE PASSO FUNDO - RS

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Passo Fundo

Oficial

## CERTIDÃO

CERTIFICO, no uso da faculdade que me confere a Lei, que a presente cópia é reprodução fiel do original arquivado neste Ofício.

CNM: 099309.2.0094615-65



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
PASSO FUNDO - RS**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula..... **94.615**.....

Ficha..... **01**.....

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, com a área superficial de 1.050,00-m<sup>2</sup>, contendo um prédio de alvenaria, com a área construída de 88,95-m<sup>2</sup>, sob n° 680, e um prédio de alvenaria, de um pavimento, com a área construída de 59,95-m<sup>2</sup>, situado nesta cidade de Passo Fundo, na Vila Boa Vista, com frente para a rua São Tiago, distando 83,00-m da esquina com a rua Antonio Xavier, no quarteirão formado por estas e mais as ruas Oscar Pinto e Isa Dipp, confrontando e medindo: ao Norte, com o lote n° 32, onde mede 50,00-m; ao Sul, com o restante do mesmo imóvel dos vendedores, onde mede 50,00-m; ao Leste, com os lotes n°s 21, 23, e 25, onde mede 21,00-m; e, ao Oeste, com frente para a rua São Tiago, onde mede 21,00-m. **PROPRIETÁRIA:** HELENITA ANDREIS, brasileira, separada judicialmente, professora aposentada, RG n° 1028534004-SJS/RS, CPF n° 225.593.450-72, residente e domiciliada na rua Santiago, 680, Bairro Boa Vista, em Passo Fundo-RS. REGISTROS ANTERIORES: R.5-10.859 e R.12-10.860, L° 2, deste Serviço Regsital. Protocolo 243.502 de 26/03/2009. Emolumentos R\$10,70. Selo de Fiscalização 0417.02.0800002.00993. Passo Fundo, 08/04/2009. O Oficial: *Luiz Juarez Nogueira de Azevedo*

**Av.1-94.615.- Prenotação n° 243.502 de 26/03/2009.- Impenhorabilidade e Inalienabilidade.** Conforme averbação n° 13 (treze) na matrícula 10.860, L° 2, deste Ofício, **50%** do imóvel desta matrícula acha-se gravado com cláusulas de **Impenhorabilidade e Inalienabilidade**, a não ser para trocar por outro imóvel que seja vantajoso à moradia da proprietária. Emolumentos: R\$19,10. Selo de Fiscalização 0417.03.0800009.03694. Passo Fundo, 08/04/2009. O Oficial: *Luiz Juarez Nogueira de Azevedo*

**Av.2-94.615. Prenotação n° 405.600 de 29/06/2021 - Alteração de estado civil.** Conforme escritura pública de compra e venda 51.804, lavrada em 28/06/2021, no livro 361, fls. 054 à 055, do 1° Tabelionato de Passo Fundo-RS, a seguir registrada, instruída com certidão de casamento matrícula n° 098954 01 55 1970 2 00031 141 0014296 11, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Passo Fundo-RS, o estado civil da proprietária deste imóvel **HELENITA ANDREIS** atualmente é viúva. Emolumentos: R\$86,60. Selo de fiscalização: 0417.04.2000002.13541 = R\$3,30. Processamento eletrônico: R\$5,30. Selo de fiscalização: 0417.01.2000002.88312 = R\$1,40. Passo Fundo, 07 de julho de 2021. O Oficial: *Luiz Juarez Nogueira de Azevedo*

**Av.3-94.615. Prenotação n° 405.600 de 29/06/2021 - Cancelamento de**

--- continua no verso ---

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H72GC-YKND6-BDDAB-ZRSLC>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





ão da página anterior

CNM: 099309.2.0094615-65

Valide aqui  
este documento

**Cláusulas de Impenhorabilidade e Inalienabilidade.** Conforme escritura pública de compra e venda 51.804, lavrada em 28/06/2021, no livro 361, fls. 054 à 055, do 1º Tabelionato de Passo Fundo-RS, a seguir registrada, instruída com alvará nº 10008162356, extraído dos autos do processo nº 5006910-35.2020.8.21.0021/RS, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Passo Fundo-RS, Dr. Luís Christiano Enger Aires, ficam canceladas as cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade constantes da averbação nº 1 (um), desta matrícula, em virtude de sub-rogação ao imóvel da matrícula nº 88.488, Lº 2, deste Ofício. Emolumentos: R\$39,30. Selo de fiscalização: 0417.04.2000002.13542 = R\$3,30. Processamento eletrônico: R\$5,30. Selo de fiscalização: 0417.01.2000002.88313 = R\$1,40. Passo Fundo, 07 de julho de 2021. O Oficial: *Subst. M. J. P.*

**R.4-94.615. Prenotação nº 405.600 de 29/06/2021 - Compra e Venda.** Transmittente: HELENITA ANDREIS, que declarou não conviver em união estável, residente e domiciliada na Rua Alferes Rodrigues, nº 512, apto. 303, Bairro Boqueirão, em Passo Fundo-RS, anteriormente qualificada. Adquirente: MOSENA SERVIÇOS AUTOMOTIVOS LTDA., sociedade empresária, inscrito no CNPJ sob nº 24.029.025/0001-86, com sede na Rodovia RS-153, nº 251, Bairro Santa Marta, em Passo Fundo-RS. Conforme escritura pública de compra e venda 51.804, lavrada em 28/06/2021, no livro 361, fls. 054 à 055, do 1º Tabelionato de Passo Fundo-RS, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$290.000,00 (quitado). A avaliação fiscal foi de R\$406.068,00. ITBI: pago. Inscrição imobiliária municipal: 010.0048.022.000. Emolumentos: R\$1.755,60. Selo de fiscalização: 0417.09.1900003.03902 = R\$61,40. Processamento eletrônico: R\$5,30. Selo de fiscalização: 0417.01.2000002.88314 = R\$1,40. Passo Fundo, 07 de julho de 2021. O Oficial: *Subst. M. J. P.*

**Av.5-94.615. Prenotação nº 422.973 de 15/08/2022 - Código Nacional da Matrícula.** Nos termos do art. 3º, do Provimento nº 89/2019, do Conselho Nacional da Justiça, fica inserido o número do Código Nacional da Matrícula: 09930.2.0094615-86. Emolumentos: R\$44,40. Selo de fiscalização: 0417.04.2200002.15779 = R\$4,40. Processamento eletrônico: R\$6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2100006.86646 = R\$1,80. Passo Fundo, 30 de agosto de 2022. O Oficial: *Subst. M. J. P.*

**R.6-94.615. Prenotação nº 422.973 de 15/08/2022 - Compra e Venda.** Transmittente: MOSENA SERVIÇOS AUTOMOTIVOS LTDA, anteriormente qualificada. Adquirente: ANDRÉ JÚNIOR DE SOUZA LEITE, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, pecuarista, CNH nº 03325620903-DETRAN/RS, CPF nº 983.771.750-53, residente e domiciliado na Rua Santa Catarina, nº 369, apto. 803, Bairro Santa Maria, em Passo Fundo-RS.

--- continua na ficha 02 ---

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H72GC-YKND6-BDDAB-ZRSLC>



ão da página anterior

CNM: 099309.2.0094615-65

Valide aqui  
este documento**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
PASSO FUNDO - RS**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula..... **94.615**  
Ficha..... **2**

Conforme escritura pública de compra e venda n° 032/65.634, lavrada em 04/08/2022, no livro 507, fls. 081 à 083, do 2º Tabelionato de Passo Fundo-RS, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$500.000,00 (quitado). A avaliação fiscal foi de R\$500.000,00. ITBI: pago. **Inscrição imobiliária municipal: 010.0048.022.000.** Emolumentos: R\$1.986,30. Selo de fiscalização: 0417.09.2100005.02310 = R\$81,00. Processamento eletrônico: R\$6,00. Selo de fiscalização: 0417.01.2100006.86647 = R\$1,80. Passo Fundo, 30 de agosto de 2022. O Oficial:

**Av.7-94.615. Prenotação n° 437.601 de 18/08/2023 - Retificação do Código Nacional de Matrícula.** Nos termos dos arts. 1º e 2º, parágrafo único, do Provimento n° 143/2023-CNJ, fica retificado o número do **Código Nacional de Matrícula: 099309.2.0094615-65.** Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.04.2200003.22778 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2300002.38281 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 04 de setembro de 2023. O Oficial:

**R.8-94.615. Prenotação n° 437.601 de 18/08/2023 - Compra e Venda. Transmittente: ANDRÉ JÚNIOR DE SOUZA LEITE, RG n° 5084360972-SSP/RS, anteriormente qualificado. Adquirentes: JOSÉ MAURICIO WANDSCHEER, advogado, RG n° 2035381462-SSP/RS, CPF n° 542.449.510-91 e sua mulher SILVANE ROSINHA WANDSCHEER, costureira, RG n° 2138038589-SSP/RS, CPF n° 016.579.810-61, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Vanio Lângaro Reolon, n° 135, Loteamento Cidade Nova, em Passo Fundo-RS. Conforme instrumento particular de compra e venda de imóvel com efeitos de escritura pública com utilização de recursos oriundos de grupo de consórcio e pacto adjecto de constituição e alienação da propriedade fiduciária em garantia, celebrado em Porto Alegre-RS em 21/06/2023, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$600.000,00 (pagos com recursos próprios; e mediante carta de crédito da Administradora de Consórcios Sicredi Ltda, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada). A avaliação fiscal foi de R\$600.000,00. ITBI: pago. **Inscrição imobiliária municipal: 010.0048.022.000.** Emolumentos: R\$2.564,90. Selo de fiscalização: 0417.09.2200001.02720 = R\$81,00. Processamento eletrônico: R\$6,40. Selo de fiscalização: 0417.01.2300002.38282 = R\$1,80. Passo Fundo, 04 de setembro de 2023. O Oficial:**

Matrícula 94.615

continua no verso

Continua na próxima página





ão da página anterior

CNM: 099309.2.0094615-65

Valide aqui  
este documento**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
PASSO FUNDO - RS**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula..... **94.615**  
Ficha..... **2v**

**R.9-94.615. Prenotação nº 437.601 de 18/08/2023 - Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedores fiduciários: JOSE MAURICIO WANDSCHEER e sua mulher SILVANE ROSINHA WANDSCHEER, anteriormente qualificados. Credora fiduciária: ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.808.907/0001-20, com sede na Avenida Assis Brasil, nº 3940, 9º andar, Bairro Jardim Lindóia, em Porto Alegre-RS. Conforme contrato particular já especificado no R.8, este imóvel, foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à credora fiduciária com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente da participação dos devedores fiduciários no grupo de consórcio nº 70045, da cota 042, nas seguintes condições: Recursos Próprios: R\$152.559,45. Crédito de Consórcio: R\$447.440,55. Valor da Dívida: R\$508.139,96. Valor da Garantia Fiduciária: R\$639.600,00 (para fins de venda em público leilão). Forma de Pagamento: em 119 (cento e dezenove) prestações faltantes (grupo 70045, cota 042), devidamente atualizadas, vencendo-se a última até o dia 25/04/2033. Juros: não há incidência de juros. Prazo de Carência para Fins de Intimação: 60 dias contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. Demais Condições: as do contrato. Emolumentos: R\$2.133,10. Considerado ato único para efeito de cobrança de selos e emolumentos, conforme art. 45, da Lei Federal nº 11.795/2008. Selo de fiscalização: 0417.09.2200001.02721 = R\$81,00. Processamento eletrônico: R\$6,40. Selo de fiscalização: 0417.01.2300002.38283 = R\$1,80. Passo Fundo, 04 de setembro de 2023. O Oficial:**

**Av.10-94.615. Prenotação nº 437.601 de 18/08/2023 - Restrições.** Em virtude do disposto no art. 5º, §5º e §7º, da Lei Federal nº 11.795/08, a propriedade fiduciária de que trata o registro nº 9 (nove) não integra o patrimônio da administradora do consórcio e se submete às seguintes restrições: a) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; b) não compõe o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e c) não pode ser dada em garantia de débito da administradora. Emolumentos: Nihil. Considerado ato único para efeito de cobrança de selos e emolumentos conforme artigo 45, da Lei Federal nº 11.795/08. Selo de fiscalização: 0417.04.2200003.22779 = Nihil. Processamento eletrônico: Nihil. Selo de fiscalização: 0417.01.2300002.38284 = Nihil. Isenção: AGNR. Passo Fundo, 04 de setembro de 2023. O Oficial:

**Av.11-94.615. Prenotação nº 466.446 de 01/08/2025 - Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade.** Conforme requerimento da

--- continua na ficha 03 ---

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H72GC-YKND6-BDDAB-ZRSLC>



ção da página anterior

CNM: 099309.2.0094615-65

Valide aqui este documento



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
PASSO FUNDO - RS**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula..... **94.615**  
Ficha..... **3**

credora fiduciária, datado de 01/08/2025, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi consolidada em favor da credora e proprietária fiduciária **ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA**, nos termos do art. 26 da Lei Federal 9.514/97, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. Avaliação fiscal: R\$650.000,00 de acordo com a guia do ITBI nº 171274, emitida pela Prefeitura desta cidade em 23/07/2025. ITBI: pago. Emolumentos: R\$ 1.397,60. Selo de fiscalização: 0417.09.2500001.01089 = R\$ 94,70. Processamento eletrônico: R\$ 6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2400005.81919 = R\$ 2,10. Passo Fundo, 14 de agosto de 2025. O Oficial: *Carla JUT*

**Av.12-94.615. Prenotação nº 472.260 de 04/12/2025 - Cancelamento de Alienação Fiduciária.** Conforme autorização para cancelamento de propriedade fiduciária, emitida pela credora, em 04/12/2025, **ficam cancelados o registro nº 9 (nove) e a averbação nº 10 (dez)**, desta matrícula, retornando o imóvel ao regime normal de propriedade em nome de **ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA**. Emolumentos: R\$ 1.162,30. Selo de fiscalização: 0417.09.2500001.02778 = R\$ 94,70. Processamento eletrônico: R\$ 6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.43752 = R\$ 2,10. Passo Fundo, 18 de dezembro de 2025. O Oficial: *Sub. JUT*

**Av.13-94.615. Prenotação nº 472.260 de 04/12/2025 - Cessação dos Efeitos da Restrição de Disponibilidade.** Conforme requerimento apresentado pela credora fiduciária, **ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA**, datado de 04/12/2025, acompanhado das atas do primeiro leilão e do segundo leilão, **ficam cessados os efeitos da restrição de disponibilidade mencionada na averbação nº 11 (onze)**, satisfeitas as condições da oferta pública, não havendo licitantes para o imóvel, a propriedade torna-se plena e livre de qualquer condição. Emolumentos: R\$ 52,00. Selo de fiscalização: 0417.04.2500003.04894 = R\$ 5,20. Processamento eletrônico: R\$ 6,90. Selo de fiscalização: 0417.01.2500003.43753 = R\$ 2,10. Passo Fundo, 18 de dezembro de 2025. O Oficial: *Sub. JUT*

Matrícula 94.615

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H72GC-YKND6-BDDAB-ZRSLC>

referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, quinta-feira, 18 de dezembro de 2025, às 16:41:39.

**Nota de entrega nº 291618 - Emolumentos: R\$ 71,17**

certidão Matrícula 94.615 - 5 páginas: R\$ 38,40 (0417.04.2500003.04984 = R\$ 5,20)

busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0417.03.2500004.01478 = R\$ 4,20)

processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0417.01.2500003.43925 = R\$ 2,10)

SIS: R\$ 1,17

- Luiz Juarez Nogueira de Azevedo - Oficial
- Astrogildo Nogueira de Azevedo - Of. Substituto
- Altielis Carlos Delay - Esc. Autorizada
- Êmeli Lago - Esc. Autorizada
- Luís Henrique M. da Silva - Esc. Autorizado
- [ ] Leticia Palma de Azevedo - Of. Substituta
- [ ] Michelle Coradini Rigo - Esc. Autorizada
- [ ] Juliana de Souza de Nez - Esc. Autorizada
- [ ] Ivana do Carmo W. de Azeredo - Esc. Autorizada

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  
**099309 53 2025 00141044 50**