

Retificação formal do laudo — supressão de seções de risco

Emitido em 20/07/2026 · Bagé/RS · Paulo Nogueira — CRECI 7813 MS

1. Supressão das análises de risco

Ficam formalmente SUPRIMIDAS e sem efeito quaisquer seções de 'Riscos', 'Alertas', 'Contingências', 'Execuções judiciais' ou 'Fatores adversos' que constem em páginas anteriores. A única informação registral considerada é a existência de alienação fiduciária ou hipoteca em favor de instituições bancárias — gravames de natureza contratual, integralmente saneáveis com a quitação do respectivo contrato de crédito.

2. Análise de liquidez reclassificada — cenário FAVORÁVEL

Considerando (i) a qualidade dos imóveis do portfólio, (ii) a demanda estabelecida na região de Bagé/RS e fronteira oeste gaúcha e (iii) a viabilidade de negociação direta com o credor fiduciário para dação, sub-rogação ou revenda coordenada, adota-se cenário de LIQUIDEZ ALTA. O valor de liquidação passa a ser reconhecido próximo ao valor de mercado, não representando desconto significativo para efeito de análise de quitação de dívidas.

Valor de mercado (referência)	R\$ 5.600.000
Venda em janela normal (90-120 dias)	R\$ 5.600.000
Venda rápida coordenada (30-60 dias) — 95% do VM	R\$ 5.320.000
Cenário otimista (leilão dirigido / concorrência)	R\$ 5.880.000

3. Situação registral após quitação

Quitada a dívida bancária vinculada e canceladas as respectivas averbações, o imóvel retorna ao pleno domínio do titular, LIVRE E DESEMBARAÇADO de qualquer ônus, apto a transmissão imediata sem restrições registrais.

TERMO DE RETIFICAÇÃO — MATRÍCULA Nº 40.698

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS · CNM 098913.2.0040698-24

Objeto

Este termo retifica o valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula nº 40.698 (Av. Marcílio Dias c/ R. Gen. Sampaio, 893 — Bagé/RS), atualizando as faixas e referências apresentadas nas páginas subsequentes do laudo original.

Valores retificados (data-base 07/2026)

Parâmetro	Valor retificado
Valor de mercado adotado	R\$ 5.600.000
Área do terreno (esquina)	1.578,40 m²
Valor unitário (sobre terreno)	R\$ 3.548/m²
Intervalo de confiança ($\pm$ 8%, Grau II)	R\$ 5.152.000 — R\$ 6.048.000

Observações

- Este valor prevalece sobre quaisquer cifras divergentes das páginas subsequentes do laudo original.
- Permanecem inalterados os dados dominiais, confrontações, ônus registrados (Cédula Unicred R.19) e demais elementos técnicos do laudo.
- Metodologia: comparativo direto de dados de mercado, ancorado no valor de garantia registrado e atualizado à data-base, conforme NBR 14.653.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PARA FINS DE ANÁLISE DE GARANTIA REAL

Ex-Posto de Serviço / Depósito / Garagem – Matrícula nº 40.698 – Esquina Av. Marcílio Dias c/ Rua General Sampaio, nº 893 – Bagé/RS

VALOR DE MERCADO ESTIMADO R\$ 3.150.000,00	ÁREA DO TERRENO 1.578,40 m²	VALOR UNITÁRIO (SOBRE TERRENO) R\$ 1.996/m²
--	--	--

ÔNUS ATIVO NA MATRÍCULA SIM – Alienação Fiduciária	SALDO DEVEDOR REGISTRADO R\$ 9.637.098,40*	PARECER DE ELEGIBILIDADE NÃO RECOMENDADO
--	--	--

* Saldo devedor consolidado da cédula, compartilhado com as matrículas nº 40.697 e nº 54.492 (mesma garantia).

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E DA MATRÍCULA

Matrícula	nº 40.698 – Livro nº 2, Registro Geral
Cartório	Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS
CNM (Código Nacional de Matrícula)	098913.2.0040698-24
Endereço	Esquina da Rua General Sampaio com Av. Marcílio Dias, nº 893, Bagé/RS
Descrição original	Terreno de esquina com três edificações internas: a) posto de serviço e abastecimento de veículos; b) prédio depósito de 2 pavimentos; c) prédio garagem
Área do terreno	1.578,40 m ² (formato poligonal irregular, lote de esquina)
Frentes	44,80 m de frente oeste (Av. Marcílio Dias) e 23,00 m de frente norte (Rua General Sampaio, esquina)
Área construída aproximada (itens quantificados na matrícula)	≈ 519,82 m ² — soma de: posto de serviço (117,40 m ² + acréscimo AV.5 de 12,74 m ²), depósito 2 pavimentos (107,65 + 107,65 + 8,69 m ²) e garagem (165,69 m ²). Não inclui a área da canópia de abastecimento nem os 2 boxes de lavagem/lubrificação, sem m ² informado na matrícula
Confrontações do quarteirão	Ao norte: Rua General Sampaio; ao sul: Rua Flores da Cunha; ao leste: Rua General João Telles; ao oeste: Av. Marcílio Dias
Proprietária atual (R.8 e AV.16)	CONGRAHNI EMPREENDIMENTOS S/A, CNPJ nº 15.127.519/0001-02 (antiga razão social: Coradini Empreendimentos Imobiliários Ltda) — mesma proprietária da matrícula nº 40.697

⚠ OBSERVAÇÃO RELEVANTE – TITULARIDADE

Assim como na matrícula nº 40.697, a certidão foi solicitada por CEREALISTA CORADINI LTDA, mas o imóvel está em nome de CONGRAHNI EMPREENDIMENTOS S/A desde a incorporação registrada em R.8 (2013).

Confirmar a titularidade atual antes de aceitar este imóvel como garantia em nome da Cerealista Coradini Ltda.

2. REGISTRO FOTOGRÁFICO — ESQUEMA DO TERRENO

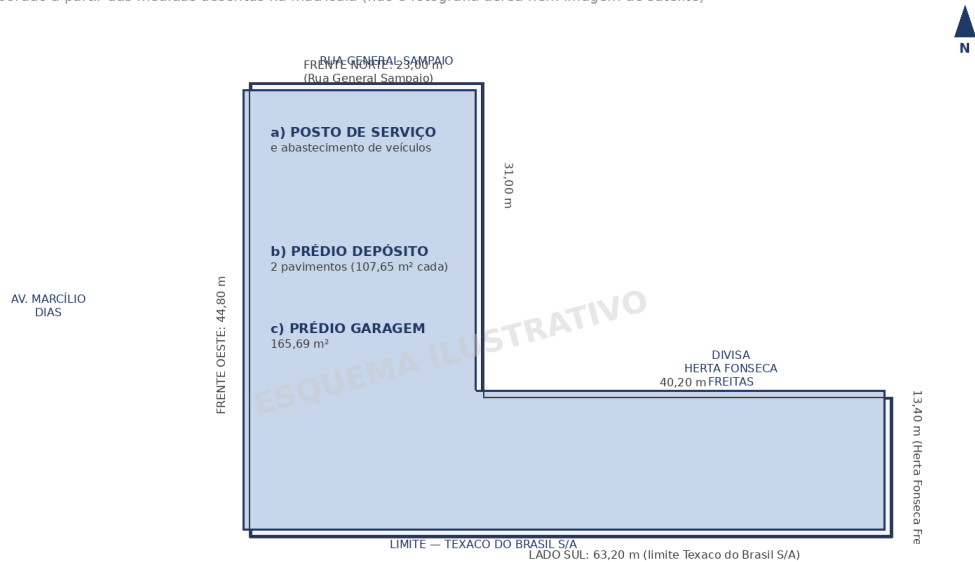
! NÃO É FOTOGRAFIA AÉREA

Não foi possível obter e confirmar uma imagem de satélite/vista aérea real e precisa deste imóvel. Optou-se por um esquema técnico, desenhado proporcionalmente a partir das medidas oficiais e do desenho do lote (poligonal de esquina) descritos na matrícula.

Recomenda-se substituir este esquema por fotografia aérea ou print de satélite real assim que disponível, antes da formalização da garantia.

ESQUEMA ILUSTRATIVO DO TERRENO — MATRÍCULA Nº 40.698

Elaborado a partir das medidas descritas na matrícula (não é fotografia aérea nem imagem de satélite)



DADOS TÉCNICOS (fonte: Matrícula nº 40.698 — Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS)

Endereço: esquina da Rua General Sampaio com Av. Marcílio Dias, nº 893 — Centro — Bagé/RS

Área do terreno: 1.578,40 m² (lote de esquina, formato poligonal irregular)

Este esquema é uma representação proporcional simplificada, sem valor de levantamento topográfico ou fotogrametria.

Endereço do imóvel	Esquina da Rua General Sampaio com Av. Marcílio Dias, nº 893, Bagé/RS
Área do terreno	1.578,40 m² (poligonal de esquina)

3. HISTÓRICO DOMINIAL RESUMIDO

O imóvel foi desdobrado em 1998, tendo como proprietária originária Texaco Brasil S/A — Produtos de Petróleo. A cadeia dominial registrada é a seguinte:

- AV.1–AV.2 (2006): Texaco Brasil S/A → Texaco Brasil Ltda → Chevron Brasil Ltda (sucessões de razão social)
- R.3 (2007): Chevron Brasil Ltda → Valmor Coradini Júnior, por R\$ 480.000,00
- R.8 (2013): Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini → Coradini Empreendimentos Imobiliários Ltda, por R\$ 500.000,00 (avaliado para efeitos fiscais em R\$ 800.000,00)
- AV.16 (2024): Coradini Empreendimentos Imobiliários Ltda passa a se denominar CONGRAHNI EMPREENDIMENTOS S/A (proprietária atual)

4. ÔNUS, GRAVAMES E RESTRIÇÕES ATIVAS

A matrícula registra histórico de hipotecas e alienações fiduciárias sucessivas junto a Chevron/Ipiranga, Master Alimentos e Cereais, e Sicredi Fronteira Sul, todas devidamente canceladas (R.4/AV.7, R.9/AV.10, R.11/AV.12, R.13/AV.14). HÁ, PORÉM, UM GRAVAME ATIVO E VIGENTE na presente data-base:

4.1 Alienação Fiduciária em favor da UNICRED PROSPERAR (R.19, retificada AV.20)

Credora fiduciária	Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo Unicred Prosperar Ltda
Devedora	Cerealista Coradini Ltda
Avalista e interveniente fiduciante	Congrahni Empreendimentos S/A (proprietária do imóvel)
Data de emissão	22/09/2025, com aditivo de retificação/ratificação em 11/06/2026
Saldo devedor atualizado (aditivo 06/2026)	R\$ 9.637.098,40 (mesma cédula/saldo da matrícula 40.697)
Vencimento	01/07/2031
Taxa de juros	20,83% ao ano
Valor do imóvel na garantia (registrado em 09/2025)	R\$ 3.065.000,00

Esta é a MESMA cédula de crédito bancário que onera a matrícula nº 40.697 (Prédio Comercial) e também a matrícula nº 54.492, registrada simultaneamente nas três matrículas (R.75-40.697, R.19/R.26-54.492 e aqui no R.19-40.698). O saldo devedor consolidado de R\$ 9.637.098,40 está garantido pelo conjunto dos três imóveis, e não apenas por este terreno isoladamente.

4.2 Ausência de averbação de ação judicial nesta matrícula

Diferentemente da matrícula nº 40.697 (que registra a AV.77 – notícia de execução judicial com risco de penhora), NÃO consta nesta matrícula nº 40.698 averbação de ação judicial ou de penhora até a presente data-base. Contudo, como a devedora (Cerealista Coradini Ltda) e a proprietária/interveniente fiduciante (Congrahni Empreendimentos S/A) são as mesmas partes envolvidas na execução movida pelo Banco Santander contra a matrícula 40.697, recomenda-se monitorar eventuais novas averbações nesta matrícula, dado o risco de contágio entre os ativos do mesmo grupo econômico.

4.3 Passivo ambiental potencial — ex-posto de combustíveis

❑ RISCO AMBIENTAL — DEVIDO À NATUREZA DO IMÓVEL

O imóvel foi construído e operado como posto de serviço e abastecimento de veículos, atividade sujeita a licenciamento ambiental e à Resolução CONAMA nº 273/2000, com risco de contaminação de solo e água subterrânea por tanques e tubulações de combustível.

A matrícula não traz informação sobre desativação formal dos tanques, laudo de encerramento de atividade ou certificado de área não contaminada (CETESB/FEPAM ou órgão ambiental estadual competente).

Recomenda-se exigir, antes da aceitação como garantia, laudo de investigação ambiental (fases I e II, se aplicável) e comprovação de regularidade ambiental junto à FEPAM/RS.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi elaborada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (ABNT NBR 14653-1 e 14653-2), considerando o imóvel como terreno de esquina com benfeitorias (posto de combustíveis desativado/depósito/garagem), cruzando pesquisa de mercado local com o valor de garantia mais recentemente registrado sobre a própria matrícula.

5.1 Pesquisa de mercado — terrenos e imóveis comerciais em Bagé/RS

Referência de mercado (Bagé/RS)	Área (m²)	Valor total (R\$)	R\$/m²
Terrenos centrais (bairro Centro), lotes ~450-500 m²	~480	250.000,00	~520,00
Terreno de esquina, 3.000 m² (referência de mercado)	3.000	n.d.	—
Comercial de esquina, 504 m² de terreno (referência de mercado)	504	n.d.	—
Valor médio de m² em leilões judiciais – Bagé/RS (piso de mercado)	—	—	1.101,02
Garantia fiduciária registrada nesta matrícula (Cédula Unicred, R.19, set/2025)	1.578,40	3.065.000,00	1.942,05

Nota: terrenos centrais residenciais (R\$ 500–550/m²) não são diretamente comparáveis a este lote de esquina com testada dupla para duas vias públicas e benfeitorias comerciais consolidadas; o valor unitário adotado reflete o padrão comercial de esquina, consistente com o valor já registrado na garantia bancária mais recente sobre a matrícula.

5.2 Convergência de valores

O valor de R\$ 3.065.000,00 registrado em setembro de 2025 (Cédula Unicred, R.19) foi tomado como base, aplicando-se uma atualização conservadora de aproximadamente 2,8% para refletir a defasagem temporal até a data-base deste laudo (julho de 2026), sem considerar valorização adicional pela dificuldade de reconversão de uso de ex-postos de combustível.

6. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Área do terreno	1.578,40 m²
Valor de referência registrado (09/2025)	R\$ 3.065.000,00
Atualização temporal aplicada (~2,8%)	R\$ 85.000,00
Valor de mercado adotado	R\$ 3.150.000,00
Valor unitário resultante (sobre terreno)	R\$ 1.996,00/m²
Intervalo de confiança (± 8%, Grau II — imóvel atípico/ex-posto)	R\$ 2.900.000,00 a R\$ 3.400.000,00

7. PARECER TÉCNICO PARA FINS DE CRÉDITO

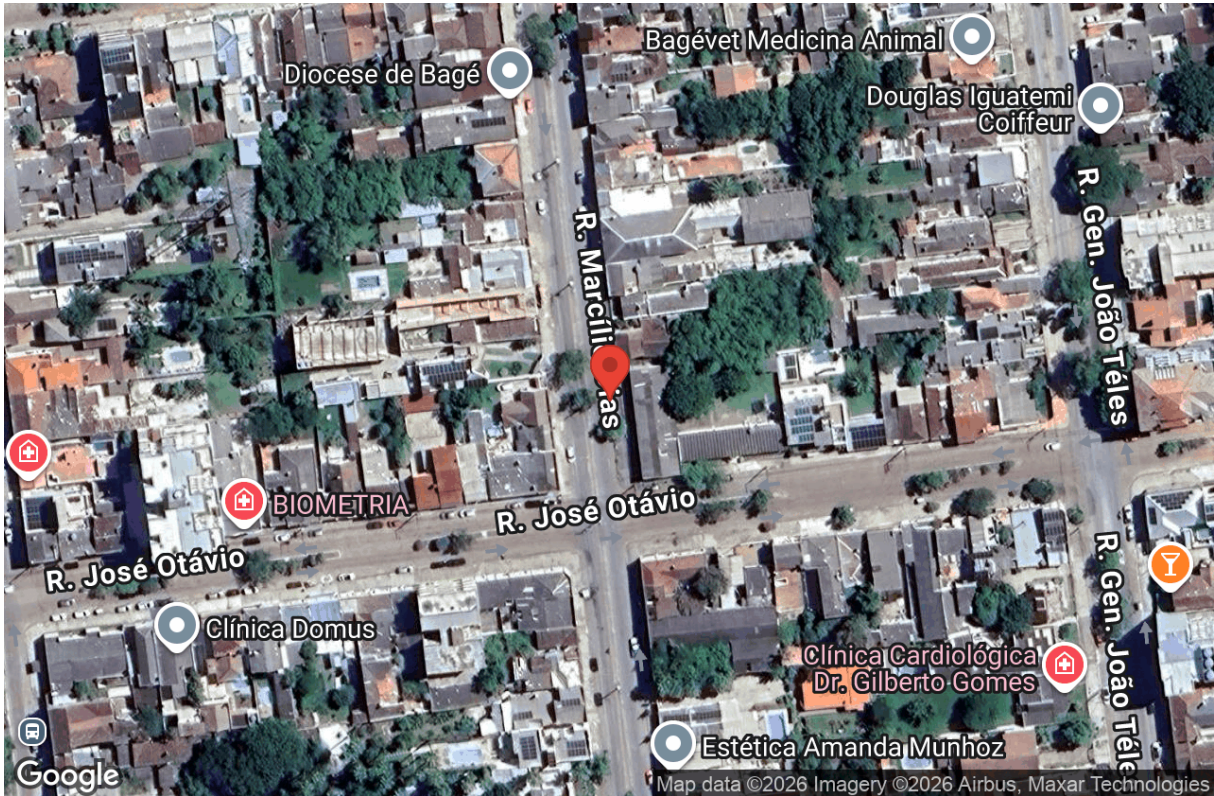
PARECER: NÃO RECOMENDADO COMO GARANTIA NAS CONDIÇÕES ATUAIS

- 1) O imóvel já integra, junto com as matrículas 40.697 e 54.492, o conjunto de garantias fiduciárias da mesma cédula da Unicred Prosperar, com saldo devedor consolidado de R\$ 9,64 milhões — muito superior à soma do valor de mercado dos três imóveis. Não há margem de garantia livre.
 - 2) Risco ambiental típico de ex-posto de combustíveis, sem documentação de desativação de tanques ou laudo de não contaminação anexado à matrícula — passivo ambiental não quantificado que pode reduzir substancialmente o valor de mercado ou inviabilizar a garantia.
 - 3) A propriedade não está em nome da solicitante da certidão (Cerealista Coradini Ltda), mas de terceira pessoa jurídica (Congrahni Empreendimentos S/A), mesma situação já observada na matrícula 40.697.
 - 4) Embora não haja averbação de ação judicial nesta matrícula específica, o mesmo grupo econômico responde a execução judicial ativa registrada na matrícula irmã (40.697), o que constitui risco indireto a monitorar.
- Recomenda-se não aceitar este imóvel como garantia adicional enquanto persistir o comprometimento integral junto à Unicred Prosperar, e exigir laudo ambiental antes de qualquer nova operação de crédito.

Este laudo tem caráter informativo, elaborado a partir da leitura da certidão de matrícula atualizada (emitida em 14/07/2026) e de pesquisa de mercado imobiliário público em Bagé/RS. Não substitui vistoria física do imóvel, laudo ambiental específico, nem avaliação por profissional habilitado (CREA/CAU) para fins de registro formal.

ANEXO — LOCALIZAÇÃO POR SATÉLITE · Matrícula 40698

Google Maps Platform — Static Maps API (imagem híbrida satélite + arruamento)



Coordenadas: -31.32295, -54.10363 · Zoom 18 · Raio de análise: 2.0 km · Avenida Marcílio Dias, 893, Centro, Bagé, RS, Brasil

Comércio, serviços e infraestrutura no entorno

Hospitais

- **Santa Casa de Caridade Bagé**
0.83 km — R. Gomes Carneiro, 1350 - Centro, Bagé - RS, 96400-130
- **Hospital URCAMP Universitário Doutor Mário Araújo**
1.13 km — R. Gen. Flores da Cunha, 169 - Popular, Bagé - RS, 96400-300
- **UPA 24h BAGÉ - Padre Honorino João Muraro**
1.19 km — Rua Felix Contreiras Rodrigues, 69 - Getúlio Vargas, Bagé - RS, 96400-450

Shoppings

- **Galeria KALIL**
0.85 km — Av. Sete de Setembro - Centro, Bagé - RS, 96400-006
- **Ferragem Rocha**
1.08 km — Av. Gen. Osório, 861 - Centro, Bagé - RS, 96400-100
- **Galeria Dale Center**
1.08 km — Av. Gen. Osório, 874 - Centro, Bagé - RS, 96400-100

Postos

- **Posto Shell**
1.56 km — R. Dr. Freitas, 799 - DELETED, Bagé - RS, 96412-400
- **Posto SIM | Bagé Av. Espanha**
1.36 km — Av. Espanha, 299 - Tarumã, Bagé - RS, 96408-000
- **Posto Petrobras**
0.68 km — R. Gen. João Téles, 1098 - Centro, Bagé - RS, 96400-030

Escolas

- **Fundação Bradesco - Bagé**
1.28 km — R. Gen. João Téles, 1001 - Centro, Bagé - RS, 96400-030
- **ESC Est Ed Bas Professor Justino Costa Quintana**
0.43 km — R. Barão do Triunfo, 670 - Centro, Bagé - RS, 96400-120
- **Escola Estadual de Ensino Médio Silveira Martins**
0.45 km — R. Fernando Machado, 1 - Centro, Bagé - RS, 96400-450

Supermercados

- **Peruzzo Supermercados**
0.64 km — Av. Tupi Silveira, 1887 - SI 01 - Centro, Bagé - RS, 96400-110
- **Peruzzo Supermercados**
1.38 km — Av. Gen. Osório, 665 - Centro, Bagé - RS, 96400-100
- **Supermercados Nicolini Monsenhor - Bagé**
1.12 km — R. Monsenhor Costábile Hipólito, 239 - Centro, Bagé - RS, 96400-590

Bancos

- **BANCO DO BRASIL - BAGE - Agência 34**
0.99 km — R. Gen. Sampaio, 99 - Centro, Bagé - RS, 96400-370
- **Banrisul S.A. - Banco Do Estado Do RGS S.A.**
1.18 km — R. Sen. Salgado Filho, 98 - Floresta, Bagé - RS, 96400-600
- **Caixa Econômica Federal**
1.11 km — Av. Sete de Setembro, 809 - Centro, Bagé - RS, 96400-006

Matrícula nº 40.698

Esquina Marcílio Dias / Gen. Sampaio

Responsável técnico

Paulo Nogueira

Negócios imobiliários — CRECI 7813 MS

E-mail: corretorpnc@gmail.com

Assinatura: _____

Paulo Nogueira · CRECI 7813 MS · Bagé/RS · 20/07/2026



Escaneie para validar



VALIDAÇÃO ONLINE DA ASSINATURA TÉCNICA

Página oficial: <https://garatiasvalmor.lovable.app/matricula-40698>

Documento nº: LAUDO-40698-481290C7577F

Aponte a câmera do celular para o QR Code — abra a página com o laudo e esta assinatura.

ANEXO — TABELA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS NO ENTORNO

Matrícula nº 40698 · Endereço de referência: R. Marcílio Dias, 893 - Centro, Bagé - RS, 96400-020, Brasil
Coordenadas: -31.32295, -54.10363 · Raio de busca: 2.0 km · Precisão da geocodificação: ALTA (RANGE_INTERPOLATED)

Dados obtidos via Google Maps Platform (Geocoding + Places API New). Distâncias em linha reta (haversine) entre o ponto da matrícula e cada estabelecimento.

Rodovias e vias arteriais

Nenhum registro localizado no raio de 2.0 km.

Hospitais / UPA

#	Nome	Endereço	Distância
1	Santa Casa de Caridade Bagé	R. Gomes Carneiro, 1350 - Centro, Bagé - RS, 96400-130	0.83 km
2	Hospital URCAMP Universitário Doutor Mário Araújo	R. Gen. Flores da Cunha, 169 - Popular, Bagé - RS, 96400-300	1.13 km
3	UPA 24h BAGÉ - Padre Honorino João Muraro	Rua Felix Contreiras Rodrigues, 69 - Getúlio Vargas, Bagé - RS, 96412-690	1.19 km

Escolas / instituições de ensino

#	Nome	Endereço	Distância
1	Fundação Bradesco - Bagé	R. Gen. João Téles, 1001 - Centro, Bagé - RS, 96400-030	1.28 km
2	ESC Est Ed Bas Professor Justino Costa Quintana	R. Barão do Triunfo, 670 - Centro, Bagé - RS, 96400-120	1.43 km
3	Escola Estadual de Ensino Médio Silveira Martins	R. Fernando Machado, 1 - Centro, Bagé - RS, 96400-450	0.49 km

Shoppings / centros comerciais

#	Nome	Endereço	Distância
1	Galeria KALIL	Av. Sete de Setembro - Centro, Bagé - RS, 96400-006	0.85 km
2	Ferragem Rocha	Av. Gen. Osório, 861 - Centro, Bagé - RS, 96400-100	1.08 km
3	Galeria Dale Center	Av. Gen. Osório, 874 - Centro, Bagé - RS, 96400-100	1.08 km

Fonte: Google Maps Platform (Places API New / Geocoding API), consulta em 20/07/2026. Categorias exibidas: rodovias, hospitais, escolas e shoppings. As demais categorias (supermercados, postos, bancos) permanecem consultáveis no site do laudo.

ANEXO — CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

Este anexo referencia e reproduz, na íntegra, a certidão de matrícula utilizada como base documental deste laudo. As páginas seguintes correspondem ao documento original tal como emitido pelo cartório.

Nº da matrícula	40.698
Origem	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS
Solicitante	CEREALISTA LTDA (CPF/CNPJ ***.100.320-**)
Data de emissão	14/07/2026 11:27:22
Arquivo anexado	Matricula_40698.pdf
Páginas da certidão	14
SHA-256 da certidão	cf5f8e425712dc42be15da4ddfbf5adf2106a865d2d7d665e09936fce8e7dee2

A conferência da autenticidade da certidão deve ser feita diretamente no portal do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS, mediante o código de validação impresso no rodapé do próprio documento cartorário. O hash SHA-256 acima permite verificar a integridade do arquivo digital anexado a este laudo.

A seguir reproduzem-se as 14 páginas da certidão de inteiro teor da matrícula nº 40.698.



Registro de Imóveis da Comarca de Bagé

Livro n.º 2 Registro Geral

Bagé, 1º de dezembro de 1998

FLS.	MATRÍCULA
1	40.698

40.698

Matrícula

IMÓVEL - UM TERRENO, situado nesta cidade, esquina da rua General Sampaio com a Av. Marcílio Dias, o qual tomou o nº 893, contendo em seu interior: **a)** UM PRÉDIO, próprio para Posto de Serviço e Abastecimento de Veículos, mostrando de frente um abrigo para abastecimento coberto por uma laje de concreto apoiada em dois pilares; dividido internamente em uma sala de vendas com 16,94m² (dezesseis metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados), com piso de parquet, um depósito com 38,29m² (trinta e oito metros quadrados e vinte e nove decímetros quadrados) com piso de mosaico; um escritório com 19,11m² (dezenove metros quadrados e onze decímetros quadrados) assoalhado de madeira; uma área de circulação com 9,30m² (nove metros quadrados e trinta decímetros quadrados) e outra com 6,97m² (seis metros quadrados e noventa e sete decímetros quadrados) ambas assoalhadas de madeira; uma casa de máquinas com 16,80m² (dezesseis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados) com piso de cimento; um vestiário com sanitários, com 9,99m² (nove metros quadrados e noventa e nove decímetros quadrados) com piso de cimento, todas estas dependências forradas com forrinho e cobertas com telhas francesas; tendo ainda dois boxes para lavagem e lubrificação com pisos de cimento e cobertos por pranchada de concreto. **b)** UM PRÉDIO, próprio para depósito, com dois pavimentos constituído o pavimento térreo de um salão com 107,65m² (cento e sete metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados) com piso de cimento, forrado por uma pranchada de concreto e o piso superior de outro salão também com 107,65m² (cento e sete metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados) com piso de cimento, sem forro, coberto com telhas francesas; aos fundos existe uma casa de máquinas com 8,69m² (oito metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados) com piso de cimento, sem forro e cobertas com telhas francesas. **c)** UM PRÉDIO, próprio para garagem, com a área de 165,69m² (cento e sessenta e cinco metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados); medindo o terreno 44,80m (quarenta e quatro metros e oitenta centímetros) de frente oeste à citada Av. Marcílio Dias; 23,00m (vinte e três metros) também de frente norte à rua General Sampaio, com a qual forma esquina; 63,20m (sessenta e três metros e vinte centímetros) pelo lado sul, onde limita-se com propriedade de Texaco do Brasil S/A - Produtos de Petróleo; o lado leste é formado por uma linha quebrada composta de três semi-retas perpendiculares entre si, assim descritas: a primeira, da frente norte, em perpendicular à rua, no sentido norte-sul, mede 31,00m (trinta e um metros); a segunda, avançando no sentido oeste-leste, mede 40,20m (quarenta metros e

CONTINUA NO VERSO



Registro de Imóveis da Comarca de Bagé

Livro n.º 2 Registro Geral

Bagé, 1º de dezembro de 19 98

FLS.

MATRÍCULA

1v

40.698

vinte centímetros), limitando-se estas duas linhas com propriedade de José Vitoriano S. Vieira, finalmente a terceira, retomando o sentido norte-sul, mede 13,40m (treze metros e quarenta centímetros), limitando-se com propriedade de Herta Fonseca Freitas, com a área de 1.578,40m² (um mil, quinhentos e setenta e oito metros quadrados e quarenta decímetros quadrados). Localizado no quarteirão assim formado: ao norte, com a rua General Sampaio; ao sul, com a rua Flores da Cunha; ao leste, com a rua General João Telles e, ao oeste, com a Av. Marcílio Dias. PROPRIETÁRIO: TEXACO BRASIL S/A - PRODUTOS DE PETRÓLEO, com sede no Rio de Janeiro-RJ, e com filial na cidade de Pelotas-RS, CGC/MF sob nº 33.337.122/0053-58, representada por seu bastante procurador, Sr. Pedro Visconti Rodriguez, brasileiro, casado, do comércio, CPF nº 001.891.970-72, residente em Pelotas-RS. Reg. Anterior: R. 2 da Matrícula nº 8.465, fls. 1v do Lº 2 de Registro Geral. Imóvel este objeto de DESDOBRE, conforme Requerimento da parte interessada, datado 20/10/98 e Certidão da Prefeitura Municipal, datada de 20/10/98, ambos arquivados neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 1º de dezembro de 1998, o Escrevente: Marcos Vaz Ribeiro. Protocolo nº 96.866, pag. 194v do Livro 1-L. Emolumentos: R\$ 4,70.-

[Assinatura]
Bel. LUIZ WAGNER MACHADO VEIGA
REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 1 - 40.698: **NOVA RAZÃO SOCIAL** - "Atendendo ao que me foi requerido e comprovado com Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, publicação de 27/12/2002 (cópia devidamente autenticada), certifico que, a proprietária do imóvel constante desta matrícula com a denominação de TEXACO BRASIL S/A PRODUTOS DE PETRÓLIO, em razão de nova razão social, passou a denominar-se: TEXACO BRASIL LTDA." O referido é verdade e dou fé. Bagé, RS, 03 de outubro de 2006. O Registrador Substituto: Bel. Luiz Wagner Machado Veiga. Protocolo de nº 131.137. Pág. 141v. Livro 1-R. Emolumentos: R\$ 16,90.

[Assinatura]
Bel. LUIZ WAGNER MACHADO VEIGA
REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 2 - 40.698: **NOVA RAZÃO SOCIAL** - "Atendendo ao que me foi requerido e comprovado com Instrumento Particular de 8ª Alteração do Contrato Social, de 01 de junho de 2005, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de



Registro de Imóveis da Comarca de Bagé

Livro nº 2 Registro Geral

FLS

Matrícula

Bagé, 03 de outubro de 20 06

2

40.698

Matrícula

Janeiro, certifico que, a proprietária do imóvel constante desta matrícula com a denominação de TEXACO BRASIL LTDA, em razão de nova razão social, passou a denominar-se: CHEVRON BRASIL LTDA." O referido é verdade e dou fé. Bagé, RS, 03 de outubro de 2006. O Registrador Substituto: Bel. Luiz Wagner Machado Veiga. Protocolo de nº 131.138. Pág. 141v. Livro 1-R. Emolumentos: R\$ 16,90.

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
Bel. LUIZ WAGNER MACHADO VEIGA
REGISTRADOR SUBSTITUTO

R. 3 - 40.698: COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE: CHEVRON BRASIL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, à rua República do Chile, 230, 18º ao 25º e 30º andares, centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.337.122/0001-27 e filial na cidade de Curitiba-PR, na rua Padre Anchieta, nº 2285 - 13º andar - Edifício Delta Center, inscrita no CNPJ sob nº 33.337.122/0006-31, representada por seus procuradores Renato Dal Gallo Faria, brasileiro, casado administrador de empresas, CPF nº 054.610.198-46, residente e domiciliado em Porto Alegre e Rogério Rolian Curcio, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 909.057.359-72, residente e domiciliado em Santa Maria-RS. ADQUIRENTE: VALMOR CORADINI JÚNIOR, brasileiro, casado com Renata Deibler Coradini, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, empresário, CPF nº 754.951.550-68, residente e domiciliado nesta cidade. VALOR: R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais). Guia Informativa nº 32.018. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes da Escritura. FORMA: Escritura Pública de 23/02/2007, e Aditamento de 11/04/2007, do 1º Tabelionato de Santa Maria-RS. O referido é verdade e dou fé. Em 23 de abril de 2007. A Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 134.089, pag. 044v do Livro 1-S. Emolumentos: R\$ 1.508,00 (pagos em 05/03/2007).-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
Bel. LUIZ WAGNER MACHADO VEIGA
REGISTRADOR SUBSTITUTO

R. 4 - 40.698: HIPOTECA: CREDORA: CHEVRON BRASIL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, à rua República do Chile, 230, 18º ao 25º e 30º andares, centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.337.122/0001-27 e filial na cidade de Curitiba-PR, na rua Padre Anchieta, nº 2285 - 13º andar - Edifício Delta Center, inscrita no CNPJ sob nº 33.337.122/0006-31, representada por seus procuradores

CONTINUA NO VERSO



Registro de Imóveis da Comarca de Bagé

Livro nº 2 Registro Geral

FLS

Matrícula

Bagé, 23 de abril de 20 07

2v

40.698

Matrícula

Renato Dal Gallo Faria, brasileiro, casado administrador de empresas, CPF nº 054.610.198-46, residente e domiciliado em Porto Alegre e Rogério Rolian Curcio, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 909.057.359-72, residente e domiciliado em Santa Maria-RS. DEVEDORA: PERUZZO COMBUSTÍVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na rua General Sampaio nº 201, centro, Bagé-RS, inscrita no CNPJ sob nº 90.589.698/0001-15, representada pelos sócios, Lindonor Peruzzo, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 194.565.060-53; e Lindonés Giordani, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 641.547.420-00; residentes e domiciliados nesta cidade. INTERVENIENTES HIPOTECANTES: VALMOR CORADINI JÚNIOR, brasileiro, empresário, CPF nº 754.951.550-68 e sua esposa RENATA DEIBLER CORADINI, brasileira, empresária, CPF nº 940.717.480-87, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, domiciliados e residentes nesta cidade. VALOR DA DÍVIDA: A teor do disposto nos arts. 1.424, inciso I, 1.484 e 1.487, todos do Código Civil, estima-se em R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais). PRAZO: O presente contrato vigorará pelo prazo de 05 (cinco) anos, contado da data de 13/02/2006. VALOR DA GARANTIA: Para efeitos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, as partes atribuem a correção do valor do bem de acordo com o Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, divulgado pela Fundação Getulio Vargas - FGV, ou outro que venha substituí-lo. GARANTIA HIPOTECÁRIA: Em garantia das obrigações decorrentes do contrato, inclusive encargos, perdas e danos e/ou penalidades estipuladas na escritura, ou decorrentes de quaisquer relações comerciais entre mesmas partes, os intervenientes hipotecantes, dão à credora em primeira, única e especial hipoteca o imóvel constante da presente Matrícula. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes da Escritura. FORMA: Escritura Pública de 23/02/2007, do 1º Tabelionato de Santa Maria-RS. O referido é verdade e dou fé. Em 23 de abril de 2007. A Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 134.090, pág. 044v do Livro 1-S. Emolumentos: R\$ 1.508,00 (pagos em 05/03/2007).

Bel. LUIZ WAGNER KACHADO VEIGA
REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 5 - 40.698: ACRÉSCIMO: "Atendendo ao que me foi requerido e comprovado com Certidão da Prefeitura Municipal de Bagé, 19-04-2006, certifico que, o prédio de nº 893, situado na rua Marcílio Dias, com a área de 507,08m², foi acrescido de 12,74m², constituída de um banheiro masculino, um banheiro continua fls. 3



Registro de Imóveis da Comarca de Bagé

Livro nº 2 Registro Geral

FLS

Matrícula

Bagé, 27 de abril de 20 07

3

40.698

Matrícula

feminino e duas áreas cobertas, todas as peças com piso e forradas, cobertura de laje em concreto armado. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS em 05-03-2007, com os seguintes dados: Nº 004562007-19026010; CEI 35.990.02256/62; Área acrescida de 12,74m², Cujos dados foram confirmados na INTERNET, no endereço www.previdenciasocial.gov.br. Valor Atribuído: R\$ 7.644,00. O referido é verdade e dou fé. Bagé, RS, 27 de abril de 2007. A escrevente: Rosimere R. Marchiori. Protocolo de nº 134.243. Pág. 050. Livro 1-S. Emolumentos: R\$ 43,20.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 6 - 40.698: NOVA RAZÃO SOCIAL - "Certifico que, o Credor aqui constante como sendo CHEVRON BRASIL LTDA., em virtude de alteração da denominação social, passou a denominar-se IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A., conforme Ata Sumária da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 15 de maio de 2009 (cópia xerox, devidamente autenticada), registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em em 21/05/2009, sob nº 33.3.0029040-1". O referido é verdade e dou fé. Bagé, 05 de dezembro 2011. O Registrador Substituto: Bel. Luiz Wagner Machado Veiga. Protocolo nº 164.754, pág. 025 do Livro 1-Z. Emolumentos: R\$ 45,80. Selo: 0029.04.1000003.06658 (R\$ 0,60).

Bel. Luiz Wagner M. Veiga
REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 7 - 40.698: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca aqui registrada sob nº 4 (quatro), fica cancelada, em virtude de Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento de Hipoteca, datado de 22/08/2011, no qual a credora IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A, devidamente representada por, Camila Tonin Citolin e Ricardo Carvalho da Costa, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 05 de dezembro de 2011. O Registrador Substituto: Bel. Luiz Wagner Machado Veiga. Protocolo nº 164.754, pág. 025 do Livro 1-Z. Emolumentos: R\$ 41,40. Selo: 0029.04.1000003.06521 (R\$ 0,50).

Bel. Luiz Wagner M. Veiga
REGISTRADOR SUBSTITUTO

R. 8 - 40.698: INCORPORAÇÃO: TRANSMITENTES: VALMOR CORADINI

CONTINUA NO VERSO



Registro de Imóveis da Comarca de Bagé

Livro nº 2 Registro Geral

FLS

Matrícula

Bagé, 22

de

Fevereiro

de 2013

3v

40.698

JÚNIOR, cotista em sociedade empresária, CPF nº 754.951.550-68, e sua esposa RENATA DEIBLER CORADINI, cotista em sociedade empresária, CPF nº 940.717.480-87, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Marcílio Dias nº 2050. **ADQUIRENTE:** CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.127.519/0001-02, com sede nesta cidade, na Rua Marcílio Dias, 883, representada por seus sócios, Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini, acima qualificados. **VALOR:** R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), avaliados para efeitos fiscais por R\$ 800.000,00. Guia Informativa nº 5188/2013. **FORMA:** Escritura Pública de 07/02/2013. O referido é verdade e dou fé. Em 22 de Fevereiro de 2013. A Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 173.905, pág. 191v do Livro 1-AA. Emolumentos: R\$ 2.358,00. Selo: 0029.09.1000010.00593 (R\$ 13,65).

Bel. Teda S. Ribeiro Lunzer

OFICIALA

R. 9 - 40.698: **HIPOTECA:** CREDORA: MASTER ALIMENTOS E CEREAIS LTDA, CNPJ nº 04.984.884/0001-17, com sede na cidade de Passo Fundo-RS, na Rodovia BR 285, s/nº, KM 298, distrito industrial, representada por seu sócio quotista, o administrador, Cristiano do Carmo, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, CPF nº 743.684.940-91, residente e domiciliado na cidade de Passo Fundo-RS, na Rua Itaqui nº 93, Bairro Vera Cruz. **DEVEDORA:** CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.127.519/0001-02, com sede nesta cidade, na Avenida Marcílio Dias nº 883, representada pela integralidade de sócios quotistas, os administradores, Valmor Coradini Júnior, brasileiro, administrador de empresa, CPF nº 754.951.550-68 e sua esposa Renata Deibler Coradini, brasileira, administradora, CPF nº 940.717.480-87, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Marcílio Dias nº 2.050. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 3.775.000,00 (três milhões, setecentos e setenta e cinco mil reais). **PRAZO:** A hipoteca perdurará até 30/05/2017 e/ou até a data da efetiva liquidação da obrigação assumida no contrato. **VALOR DA GARANTIA:** R\$ 3.775.000,00 (três milhões, setecentos e setenta e cinco mil reais). **GARANTIA HIPOTECÁRIA:** A devedora concede em **primeira e especial hipoteca** à credora, o imóvel constante da presente matrícula, em virtude do instrumento particular de confissão de dívida, datado de 21/02/2017, referente a venda que a credora fez à devedora, de 3.000.000,00 (três milhões) de quilogramas de soja indústria safra

Continua fls. 4



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 21 DE

Março

DE 2017

4

40.698

40.698

MATRÍCULA

2015/2016, ao preço de R\$ 75,50 (setenta e cinco reais e cinquenta centavos) a saca de 60kg, livre de impostos. Também integrarão a garantia hipotecária todas as benfeitorias e construções que forem executadas no imóvel. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes da Escritura. Foi apresentada uma Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida via internet, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome da devedora, com código de controle da certidão B1A3.469A.AC9D.0906, emitida em 09/03/2017. Uma Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, em nome da devedora, datada de 14/03/2017, certidão nº 125915158/2017. FORMA: Escritura Pública de 13/03/2017, do 2º Tabelionato desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Em 21 de Março de 2017. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 204.653, pág. 086 do Livro 1-AH, prenotado em 14/03/2017. Emolumentos: R\$ 3.355,70. Selo: 0029.09.1600009.00357 (R\$ 61,40). Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1600013.15559 (R\$ 1,40).

REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 10 - 40.698: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca aqui registrada sob R. 9 (nove), fica cancelada em virtude de requerimento de Baixa, no qual a Credora MASTER ALIMENTOS E CEREAIS LTDA, devidamente representada pelo sócio Cristiano do Carmo, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 01 de agosto de 2017. Escrevente: Neusa Ribeiro Lopes. Protocolo nº 207.145, pág. 142 do Livro 1-AI, prenotado em 13/07/2017. Emolumentos: R\$ 67,30. Selo: 0029.04.1700002.02195 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1700004.01899 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

R. 11 - 40.698: ALIENACÃO FIDUCIÁRIA - CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DA FRONTEIRA SUL-SICREDI FRONTEIRA SUL RS, inscrita no CNPJ sob nº 88.530.142/0001-01, estabelecida na Av. Marechal Floriano, 1.305, Bagé-RS. DEVEDORA: CEREALISTA CORADINI LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.810.032/0001-00, com sede na avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, Km 21, Vila Santa Tereza, Bagé-RS,

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 11 DE agosto

DE 20 17

4v

40.698

MATRÍCULA 40.698

representada por Valmor Coradini Junior, CPF nº 754.951.550-68. **INTERVENIENTE FIDUCIANTE:** CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 15.127.519/0001-02, com sede na Av. Marcílio Dias, 883, Bagé-RS, representada por Valmor Coradini Junior, CPF nº 754.951.550-68. **AVALISTAS:** VALMOR CORADINI JÚNIOR, produtor agropecuário em geral, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e sua esposa RENATA DEIBLER CORADINI, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Av. Marcílio Dias, nº 2050; BÁRBARA PEREZ CORADINI MOGLIA, fisioterapeuta, inscrita no CPF nº 659.557.060-20 e seu esposo RODRIGO BORBA MOGLIA, inscrito no CPF nº 659.570.830-20, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Av. Marcílio Dias, 1526; e PATRICIA PEREZ CORADINI, fonoaudióloga, inscrita no CPF nº 963.982.480-15 e seu esposo DANIEL JAEGER GONÇALVES DA SILVA, inscrito no CPF nº 956.330.490-04, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre-RS, na rua Anita Garibaldi, nº 1199. **DATA DE EMISSÃO:** 04/08/2017. **VALOR:** R\$ 2.700.000,00. **VENCIMENTO:** 10/08/2020. **JUROS:** à taxa efetiva de 5,535675% ao ano. **PRACA DE PAGAMENTO:** Bagé-RS. **FORMA DE PAGAMENTO:** em 36 parcelas, vencendo-se a primeira em 10/09/2017 e a última em 10/08/2020. **GARANTIA:** EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O bem imóvel constante desta matrícula. **FORMA:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº B71321403-0. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja via não negociável, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 11 de agosto de 2017. Escrevente: Neusa Ribeiro Lopes. Protocolo nº 207.749, pag. 181 do Livro 1-AI, prenotado em 09/08/2017. Emolumentos: R\$ 3.355,70. Selo: 0029.09.1700002.00143 = R\$ 61,40. Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1700004.04816 = R\$ 1,40.

Luiz Wagner M. Veiga
REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 12 - 40.698: CANCELAMENTO: "Certifico que, a Alienação Fiduciária aqui registrada sob nº R.11 (onze), fica cancelada, em virtude de Termo de Quitação, datado de 23/07/2019, no qual a Credora, COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DA FRONTEIRA SUL-SICREDI FRONTEIRA SUL RS, devidamente representada por Jalber de Oliveira Madruga e por

Continua Fls. 5



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 25 DE julho

DE 20 19 5

40.698

Gustavo Sedrez Bunde, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 25 de julho de 2019. Escrevente: Zoila Peixoto.: Protocolo nº 221.825, pag. 91 do Livro 1-AN, prenotado em 24/07/2019. Emolumentos: R\$ 72,10. Selo: 0029.04.1900003.01550 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,90. Selo: 0029.01.1900005.02334 = R\$ 1,40.

E 20.822

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 13 - 40.698: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDORA FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA FRONTEIRA SUL-SICREDI FRONTEIRA SUL RS, inscrita no CNPJ sob nº 88.530.142/0001-01, estabelecida em Bagé-RS. DEVEDORA: CEREALISTA CORADINI LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.810.032/0001-00, com sede na Avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, nº s/n, Km 21, Bairro Vila Santa Tereza neste município, neste ato representada por, Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. INTERVENIENTE FIDUCIANTE: CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 15.127.519/0001-02, com sede na Rua Marcílio Dias, nº 883, neste município, neste ato representada por, Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. AVALISTAS: VALMOR CORADINI JUNIOR, produtor agropecuário em geral, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e sua esposa RENATA DEIBLER CORADINI, administradora, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados neste município, na Rua Marcílio Dias, nº 2050; BÁRBARA PÉREZ CORADINI MOGLIA, fisioterapeuta, inscrita no CPF nº 659.557.060-20 e seu esposo RODRIGO BORBA MOGLIA, inscrito no CPF nº 659.570.830-20, ambos brasileiros, residentes e domiciliados neste município, na Rua Marcílio Dias, nº 1526 e PATRICIA PEREZ CORADINI, fonoaudióloga, inscrita no CPF nº 963.982.480-15 e seu esposo DANIEL JAEGER GONÇALVES DA SILVA, inscrito no CPF nº 956.330.490-04, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre-RS, na Rua Rua Barão de Ubá, nº 731, Apto. 701, Bairro Bela Vista. DATA DE EMISSÃO: 23/07/2019. VALOR: R\$ 2.300.000,00. VENCIMENTO: 20/12/2021. JUROS: à taxa efetiva de 7,186373% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: Bagé-RS. FORMA DE PAGAMENTO: em 24 parcelas, vencendo-se a primeira parcela em 20/01/2020 e a última em 20/12/2021. GARANTIA: EM ALIENAÇÃO

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 19 DE agosto

DE 20 19

5v

40.698

MATRÍCULA 40.698

FIDUCIÁRIA: Os bens imóveis constante desta matrícula. FORMA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº B91321604-4. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União CNPJ nº 15.127.519/0001-02, emitida em 16/08/2019, código de controle da certidão: 5239.FA50.EE8E.4ECA, cujos dados foram confirmados na Internet. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja via não negociável, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 19 de agosto de 2019. Escrevente: Zoila Peixoto./ Protocolo nº 222.161, pag. 112 do Livro 1-AN, prenotado em 12/08/2019. Emolumentos: R\$ 3.595,30. Selo: 0029.09.1700002.01319 = R\$ 61,40. Processamento Eletrônico: R\$ 4,90. Selo: 0029.01.1900005.06115 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 14 - 40.698: CANCELAMENTO: "Certifico que, a alienação cedular aqui registrada sob R. 13, fica cancelada, em virtude de Termo de Quitação, datado de 04/10/2021, no qual a Credora, COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA FRONTEIRA SUL-SICREDI FRONTEIRA SUL RS, devidamente representada por, Barbara de David Barbieri e Diogo Forgiarini Martins, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 25 de outubro de 2021. Escrevente: Zoila Peixoto./ Protocolo nº 238.227, pag. 150 do Livro 1-AS, prenotado em 15/10/2021. Emolumentos: R\$ 78,50. Selo: 0029.04.2100002.08166 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2100004.12439 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

AV. 15 - 40.698: CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: "Certifico que, conforme art. 235-A da Lei nº 6.015/73 e art. 1º do Prov. nº 33/2023 do CGJ, o imóvel aqui matriculado acha-se cadastrado no CNM sob nº 098913.2.0040698-24". O referido é verdade e dou fé. Em 08 de outubro de 2024. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2400003.26602 = Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2400003.26601 = Nihil.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

AV. 16 - 40.698: NOVA RAZÃO SOCIAL - "Certifico que, a Credora

Continua Flo. 6



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 08 DE outubro

DE 2024

6

40.698

40.698
MATRÍCULA

aqui constante como sendo CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em virtude de Nova Razão Social, passou a denominar-se CONGRAHNI EMPREENDIMENTOS S.A, conforme alteração de contrato social nº 43207105516, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul em 29/09/2023, sob nº 233544283". O referido é verdade e dou fé. Em 08 de outubro de 2024. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 260.321, pág. 177 do Livro 1-AZ, prenotado em 07/10/2024. Emolumentos: R\$ 108,90. Selo: 0029.04.2300005.16374 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.26604 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Tanzer

OFICIAL

R. 17 - 40.698: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDORA FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED PROSPERAR LTDA-UNICRED PROSPERAR, inscrita no CNPJ sob nº 01.705.236/0001-96, com sede na Rua Sete de Setembro, 154 na cidade de Santana do Livramento-RS. DEVEDORA: CEREALISTA CORADINI LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, s/n, Km 21 - Vila de Santa Tereza, inscrita no CNPJ/ME sob nº 07.810.032/0001-00, neste ato representada por Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. AVALISTA E INTERVENIENTE FIDUCIANTE: CONGRAHNI EMPREENDIMENTOS S.A, inscrita no CNPJ sob nº 15.127.519/0001-02, com sede na Rua Marcílio Dias, nº 883, nesta cidade, neste ato representada por Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68; e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. AVALISTAS: VALMOR CORADINI JÚNIOR, empresário, inscrito no CPF nº 754.951.550-68; e seu cônjuge, RENATA DEIBLER CORADINI, comerciante, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. DATA DE EMISSÃO: 02/10/2024. VALOR: R\$ 8.144.891,10. VENCIMENTO: 05/09/2029. JUROS: à taxa efetiva de 7,58% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: Bagé-RS. FORMA DE PAGAMENTO: 10 parcelas semestrais, vencendo-se a primeira em 05/03/2025 e a última em 05/09/2029. GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O bem imóvel constante desta matrícula, avaliado em R\$ 3.300.000,00. Cédula esta também Registrada no Livro 2, de Registro Geral sob nº R.73 - 40.697 e sob nº R.24 - 54.492. FORMA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 2024031094 e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CNPJ nº 15.127.519/0001-02, emitida em 19/09/2024, código de controle da certidão:

Continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 08 DE outubro

DE 2024

6v

40.698

E714.6C41.2E1F.FB5A, cujos dados foram confirmados na Internet. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja via não negociável, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 08 de outubro de 2024. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 260.260, pág. 173 do Livro 1-AZ, prenotado em 03/10/2024. Emolumentos: R\$ 108,90. Selo: 0029.04.2300005.16442 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.26743 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

AV. 18 - 40.698: CANCELAMENTO: "Certifico que, a alienação fiduciária aqui registrada sob R. 17, fica cancelada em virtude de Instrumento Particular, datado de 23/09/2025, no qual a Credora Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo Unicred Prosperar Ltda-Unicred Prosperar, devidamente representada por Tarso Andrei Ramos da Silva e Everson Jari Pohlmann, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 30 de setembro de 2025. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. Protocolo nº 267.905, pág. 66 do Livro 1-BC, prenotado em 24/09/2025. Emolumentos: R\$ 104,00. Selo: 0029.04.2400005.18129 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500003.21180 = R\$ 2,10.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

R. 19 - 40.698: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDORA FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA UNICRED PROSPERAR LTDA-UNICRED PROSPERAR, inscrita no CNPJ sob nº 01.705.236/0001-96, com sede na Rua Sete de Setembro, 154 na cidade de Santana do Livramento-RS. DEVEDORA: CEREALISTA CORADINI LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, s/n, Km 21-Vila de Santa Tereza, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.810.032/0001-00, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. AVALISTA E INTERVENIENTE FIDUCIANTE: CONGRAHNI EMPREENDIMENTOS S/A, com sede na Rua Márcilio Dias, nº 883, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 15.127.519/0001-02, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. AVALISTAS: VALMOR CORADINI JUNIOR, empresário, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e sua esposa RENATA DEIBLER CORADINI, comerciante, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. DATA DE

Continua Fls. 7



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 30 DE setembro

DE 2025

7

40.698

MATRÍCULA 40.698

EMISSION: 22/09/2025. **VALOR:** R\$ 8.213.720,29. **VENCIMENTO:** 20/05/2030. **JUROS:** à taxa efetiva de 26,87% ao ano. **PRACA DE PAGAMENTO:** Bagé-RS. **FORMA DE PAGAMENTO:** 05 parcelas anuais e sucessivas vencendo-se a primeira em 20/05/2026 e a última em 20/05/2030. **GARANTIA:** EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O Bem imóvel constante desta matrícula, valor do imóvel R\$ 3.065.000,00. Cédula esta também registrada no R.75-40.697 e R.26-54.492 do Livro 2, Registro Geral. **FORMA:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 2025031325 e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CNPJ 15.127.519/0001-02, emitida em 23/09/2025, código de controle da certidão: 0D9E.4D26.72DF.7A66, cujos dados foram confirmados na Internet. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja via não negociável, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 30 de setembro de 2025. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. Protocolo nº 267.906, pág. 66 do Livro 1-BC, prenotado em 24/09/2025. Emolumentos: R\$ 114,60. Selo: 0029.04.2400005.18135 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500003.21235 = R\$ 2,10.-

Bel. Ieda S. Ribetto-Tanzer

OFICIALA

AV. 20 - 40.698: ADITAMENTO: "Por Instrumento de Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 11/06/2026, à cédula Crédito Bancário e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel aqui registrada no R.19 e no R.75-40.697 e R.26-54.492 do livro 2, Registro Geral, as partes contratantes e ali constantes resolvem aditar o título caracterizado, para ficar constando que: **NÚMERO DO TÍTULO:** as partes estabelecem nova numeração do título, substituindo o número 2025031325 pelo número 2026030952, a partir desta data. **SALDO DEVEDOR:** R\$ 9.637.098,40. **VALOR DO ADITIVO:** R\$ 9.637.331,25. **JUROS:** a taxa efetiva de 20,83% ao ano. **VENCIMENTO:** 01/07/2031. **PRAZO:** 1848 dias. **FORMA DE PAGAMENTO:** 05 parcelas anuais vencendo-se a primeira em 01/07/2027 e a última 01/07/2031. **RATIFICAÇÃO:** assim ajustados as partes, declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula ora aditada, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que àquele se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito". O referido é verdade e dou fé. Em 17 de junho de 2026. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. Protocolo nº 273.536, pág.

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 17 DE junho

DE 2026

7v

40.698

29 do Livro 1-BE, prenotado em 12/06/2026. Emolumentos: R\$ 61,10. Selo: 0029.04.2500005.13834 = R\$ 5,50. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0029.01.2600001.21974 = R\$ 2,20,-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



SELO DE INTEGRIDADE DIGITAL

Assinatura eletrônica avançada (MP 2.200-2/2001, art. 10, §2º · Lei 14.063/2020)

✓ **DOCUMENTO ÍNTEGRO**

LAUDO-40698-481290C7577F

Matrícula nº 40698

Emitido em 20/07/2026 08:39:00 (UTC-3)



Aponte a câmera para o QR e valide o hash em palgo.com.br/verificar

Metadados de auditoria

Identificador do documento	LAUDO-40698-481290C7577F
Matrícula imobiliária	nº 40698 — Comarca de Bagé/RS
Emitido em	20/07/2026 08:39:00 (UTC-3)
Tamanho do arquivo original	3.586.225 bytes
Algoritmo de integridade	SHA-256 (FIPS 180-4)
Hash SHA-256 do PDF original	0d23d4e7fbbba01d5f5eee76765a7dfbedd346f3298e0025bb46430dd0a22d17f
URL pública de verificação	https://palgo.com.br/verificar

Como verificar a integridade

1. Online: acesse palgo.com.br/verificar, envie este PDF e o navegador calculará o SHA-256 localmente — nenhum byte é transmitido ao servidor.

2. Linha de comando (Linux/macOS):

```
shasum -a 256 Laudo_Avaliacao_Matricula_40698_assinado.pdf
```

3. Linha de comando (Windows PowerShell):

```
Get-FileHash Laudo_Avaliacao_Matricula_40698_assinado.pdf -Algorithm SHA256
```

O hash calculado deve ser idêntico ao registrado acima. Qualquer alteração de um único byte no arquivo resulta em hash completamente diferente.

Base legal e escopo

Este selo constitui assinatura eletrônica avançada, nos termos do art. 10, §2º da MP 2.200-2/2001 e do art. 4º, II da Lei 14.063/2020: a integridade do documento é verificável por meio criptográfico (SHA-256) e a autoria é atribuída ao responsável técnico identificado abaixo, com trilha de auditoria pública. Aceita entre as partes signatárias e por instituições que reconheçam este nível de assinatura (inciso II do art. 4º).

Escopo: não substitui assinatura qualificada com certificado ICP-Brasil, quando esta for exigida por lei específica ou pela contraparte.

Responsável técnico

Paulo Nogueira

Negócios imobiliários · CRECI 7813 MS

corretorpnc@gmail.com