

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\$ 5.750.000
Venda em janela normal (90-120 dias)	R\$ 5.750.000
Venda rápida coordenada (30-60 dias) — 95% do VM	R\$ 5.462.500
Cenário otimista (leilão dirigido / concorrência)	R\$ 6.037.500

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.

ANÁLISE DE VALOR DE MERCADO E RISCOS
PRÉDIO COMERCIAL — MATRÍCULA Nº 54.492

Av. Marechal Floriano, nº 1.959 — Bagé/RS

VALOR DE MERCADO ESTIMADO R\$ 4.750.000,00	ÁREA CONSTRUÍDA 357,00 m² (parcial)	ÁREA DO TERRENO (ESTIMADA) ≈ 4.900 a 5.000 m²
ÔNUS ATIVO NA MATRÍCULA SIM – Alienação Fiduciária	LTV CONSOLIDADO (3 matrículas) ≈ 89%	PARECER COMERCIAL USO CAUTELOSO

Data-base da análise: 19/07/2026 | Metodologia: Método Comparativo Direto (ABNT NBR 14653-2) cruzado com avaliação bancária registrada | Grau de fundamentação: II

ACHADO PRINCIPAL — ESTA MATRÍCULA COMPLETA O CONJUNTO DE GARANTIA UNICRED

□ ATUALIZAÇÃO IMPORTANTE SOBRE O GRUPO CORADINI/CONGRAHNI

Esta matrícula (54.492) é a TERCEIRA e última peça do conjunto de imóveis que garantem, em conjunto, a mesma cédula de crédito bancário da Unicred Prosperar já identificada nas matrículas nº 40.697 e nº 40.698.

Com os três imóveis agora mapeados, é possível calcular o LTV (Loan-to-Value) consolidado real da operação — o que os laudos individuais anteriores não podiam mostrar isoladamente.

Garantias consolidadas da cédula Unicred Prosperar

Matrícula	Imóvel	Valor na garantia (registrado)
40.697	Prédio Comercial — Av. Marcílio Dias, 883	R\$ 3.240.000,00
40.698	Ex-Posto de Gasolina — esquina Marcílio Dias/Gen. Sampaio	R\$ 3.065.000,00
54.492	Prédio Comercial — Av. Marechal Floriano, 1.959 (esta matrícula)	R\$ 4.495.000,00
TOTAL GARANTIAS (3 matrículas)		R\$ 10.800.000,00

Saldo devedor consolidado (AV.27, aditivo 11/06/2026)	R\$ 9.637.098,40
Soma das 3 garantias registradas	R\$ 10.800.000,00
LTV consolidado (saldo devedor ÷ garantias)	≈ 89,2%

Isso muda a leitura de risco: analisada isoladamente, cada matrícula parecia ter uma dívida desproporcional ao seu valor individual. Consolidando as três, a cobertura de garantia é mais equilibrada — um LTV de ~89% é elevado para padrões conservadores de crédito, mas está dentro de faixas praticadas no mercado para operações com múltiplas garantias reais, não sendo tão alarmante quanto pareceria olhando cada imóvel isoladamente.

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula	nº 54.492 – Livro nº 2, Registro Geral
Cartório	Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS
CNM	098913.2.0054492-61
Endereço	Avenida Marechal Floriano, nº 1.959, Bagé/RS
Quarteirão	Formado pelas ruas Marechal Floriano, Venâncio Aires, Marcílio Dias e 24 de Maio — dista 29,50 m da esquina com a Rua 24 de Maio
Descrição atual	Prédio comercial de alvenaria (construído em 2013, após demolição da edificação original de 493,70 m²), com área parcial averbada de 357,00 m²: salão, arquivo, sala de automação, ante-sala de cofre, cofre, dois depósitos, sala de "no-break", três sanitários e copa
Área do terreno	Não informada expressamente em m² total na matrícula — apenas o memorial descritivo (frentes de 22,00 m a oeste, 94,00 m ao norte, 91,00 m a leste e sul irregular em 7 segmentos). Estimativa geométrica: aproximadamente 4.900 a 5.000 m²
Confrontações	Norte: Salim Kalil; Leste: Luiz Messias; Sul: João Manoel Maglione, Walter Brum, João Manoel da Rosa e lote nº 1.957 da mesma avenida
Proprietária atual (AV.23)	CONGRAHNI EMPREENDIMENTOS S/A, CNPJ nº 15.127.519/0001-02 (antiga razão social: Coradini Empreendimentos Imobiliários Ltda)

⚠ PONTOS DE ATENÇÃO SOBRE OS DADOS DA MATRÍCULA

- 1) Área do terreno não informada em m² total — apenas descrita por memorial de rumos e distâncias, com formato bastante irregular. Recomenda-se levantamento topográfico para confirmar a área real antes de qualquer decisão de crédito.
- 2) A construção atual é registrada como "área parcial" de 357,00 m² — isso sugere que pode haver área construída adicional não averbada. Recomenda-se vistoria física e consulta à Prefeitura sobre eventual "habite-se" mais recente.
- 3) Como nas demais matrículas do grupo, a titularidade é da Congrahni Empreendimentos S/A, não da Cerealista Coradini Ltda (solicitante da certidão) — mas a Cerealista é devedora/parte formal em todas as operações de crédito já registradas sobre este imóvel, inclusive a atual.

2. HISTÓRICO DOMINIAL E CONSTRUTIVO

- R.1 (2012): Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini → Coradini Empreendimentos Imobiliários Ltda, por R\$ 500.000,00 (imóvel original: prédio + casa assobradada)
- AV.2 (2013): Demolição total do prédio e casa assobradada originais (493,70 m²)
- AV.3 (2013): Construção do prédio comercial atual, área parcial de 357,00 m², valor atribuído R\$ 500.000,00
- AV.23 (2024): Coradini Empreendimentos Imobiliários Ltda passa a se denominar CONGRAHNI EMPREENDIMENTOS S/A (proprietária atual)

2.1 Histórico extenso de hipotecas com o Banco do Brasil (todas canceladas)

Entre 2017 e 2021, este imóvel serviu de garantia hipotecária cedular sucessiva (1º a 7º grau) para o Banco do Brasil, em operações de R\$ 700 mil a R\$ 7,5 milhões, todas devidamente canceladas entre 2020 e 2022 (R.6 a R.19, com respectivas averbações de cancelamento AV.13 a AV.22). Também houve uma alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal em 2014 (R.4), cancelada em 2016 (AV.5). Esse padrão mostra que o imóvel foi historicamente usado como garantia rotativa para diferentes relacionamentos bancários do grupo, sem registro de inadimplência formal (todos os cancelamentos foram voluntários/por quitação, não por execução).

3. ÔNUS ATIVO ATUAL

Alienação Fiduciária — Unicred Prosperar (R.26, retificada AV.27)

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 (consolidado com as matrículas 40.697 e 40.698)
Vencimento	01/07/2031
Taxa de juros	20,83% ao ano
Valor deste imóvel na garantia (registrado em 09/2025)	R\$ 4.495.000,00

Não consta, até a presente data-base, averbação de ação judicial, penhora ou arresto sobre esta matrícula especificamente — mesma situação da matrícula 40.698. Apenas a matrícula 40.697 registra execução judicial ativa (Banco Santander).

4. ANÁLISE DE VALOR DE MERCADO

O imóvel está localizado em quarteirão central privilegiado de Bagé (entre as ruas Marechal Floriano, Venâncio Aires, Marcílio Dias e 24 de Maio), com lote de grande dimensão (~4.900-5.000 m² estimados) e edificação comercial relativamente nova (2013). A proporção entre área construída (357 m²) e área de terreno (~5.000 m²) é baixa, sugerindo que boa parte do valor do imóvel está no terreno subutilizado, com potencial de maior aproveitamento construtivo.

4.1 Base de valor adotada

Adota-se como referência principal o valor registrado na garantia bancária mais recente sobre esta matrícula (R\$ 4.495.000,00, Unicred Prosperar, setembro de 2025), por ser avaliação profissional recente e específica deste imóvel. Aplicando atualização conservadora de aproximadamente 5,7% até a data-base de julho de 2026:

Valor de referência (avaliação Unicred, 09/2025)	R\$ 4.495.000,00
Atualização temporal aplicada (~5,7%)	R\$ 255.000,00
Valor de mercado adotado	R\$ 4.750.000,00
Valor unitário implícito sobre terreno estimado (~4.900 m²)	≈ R\$ 969,00/m²
Intervalo de confiança (± 10%, Grau II — área de terreno não confirmada)	R\$ 4.275.000,00 a R\$ 5.225.000,00

O valor unitário implícito (~R\$ 969/m²) é superior ao de terrenos centrais residenciais de Bagé (R\$ 500-550/m²), o que é coerente com a natureza comercial, a localização privilegiada e a presença de edificação registrada — mas está sujeito a confirmação da área real do terreno via levantamento topográfico.

5. PARECER COMERCIAL E DE RISCOS

PARECER: USO CAUTELOSO — RISCO CONSOLIDADO MELHOR DO QUE PARECIA ISOLADAMENTE

Fatores positivos:

- O LTV consolidado do grupo de garantias Unicred (~89%, somando as 3 matrículas) é elevado mas não desproporcional, ao contrário da leitura isolada de cada imóvel individualmente.
- Sem averbação de ação judicial ou penhora nesta matrícula.
- Histórico extenso de hipotecas com o Banco do Brasil foi encerrado por quitação, não por execução — sinal de relacionamento bancário historicamente saudável.
- Cerealista Coradini Ltda, solicitante da certidão, é devedora formal em todas as operações de crédito já registradas sobre este imóvel.

Pontos de atenção:

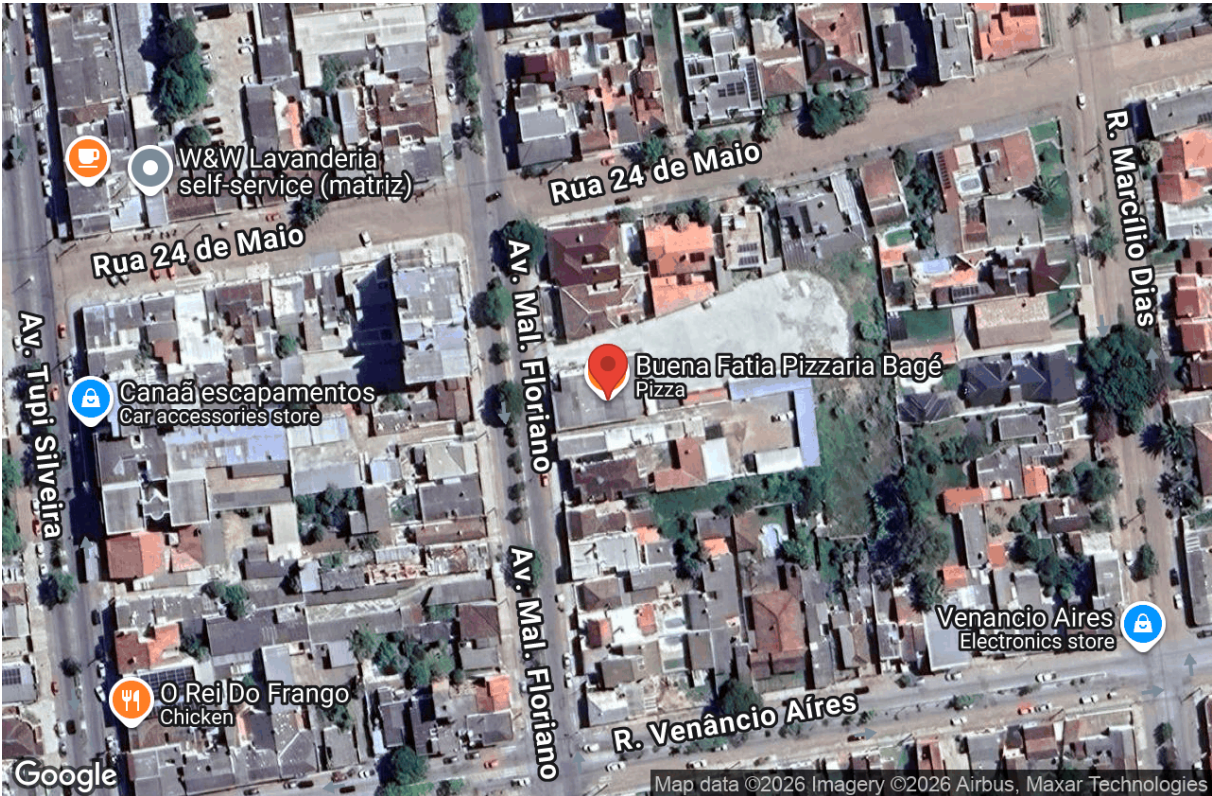
- 1) Área do terreno não confirmada oficialmente em m² — depende de levantamento topográfico para validar a base de cálculo do valor de mercado.
- 2) Área construída registrada como "parcial" — pode haver construção não averbada, o que deveria ser verificado em vistoria.
- 3) Ainda que o LTV consolidado seja aceitável, a garantia está distribuída entre 3 matrículas de forma indivisível (mesma cédula) — uma eventual execução afetaria os três imóveis simultaneamente, não apenas este.
- 4) O grupo econômico responde a execução judicial ativa registrada na matrícula 40.697, o que é um risco de contágio a monitorar mesmo não constando aqui.

Recomenda-se, antes de qualquer nova operação envolvendo este imóvel: (i) levantamento topográfico para confirmar a área do terreno; (ii) vistoria para confirmar a área construída total; e (iii) reavaliação do conjunto das 3 matrículas em conjunto, não isoladamente, para fins de análise de crédito.

Esta análise tem caráter informativo, elaborada 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, levantamento topográfico, nem avaliação por profissional habilitado (CREA/CAU) para fins de registro formal.

ANEXO — LOCALIZAÇÃO POR SATÉLITE · Matrícula 54492

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



Coordenadas: -31.31688, -54.10603 · Zoom 18 · Raio de análise: 2.0 km · Avenida Marechal Floriano, 1959, Centro, Bagé, RS, Brasil

Comércio, serviços e infraestrutura no entorno

Hospitais

- **Santa Casa de Caridade Bagé**
1.16 km — R. Gomes Carneiro, 1350 - Centro, Bagé - RS, 96400-130
- **Hospital URCAMP Universitário Doutor Mário Araújo**
1.83 km — R. Gen. Flores da Cunha, 169 - Popular, Bagé - RS, 96400-300
- **UPA 24h BAGÉ - Padre Honorino João Muraro**
1.54 km — Rua Felix Contreiras Rodrigues, 69 - Getúlio Vargas, Bagé - RS, 96400-112

Shoppings

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

Postos

- **Posto Shell**
1.40 km — R. Dr. Freitas, 799 - DELETED, Bagé - RS, 96412-400
- **Posto SIM | Bagé Av. Espanha**
0.69 km — Av. Espanha, 299 - Tarumã, Bagé - RS, 96408-000
- **Posto SIM | Bagé Santa Tecla**
1.85 km — Av. Santa Tecla, 1469 - Getúlio Vargas, Bagé - RS, 96400-0001

Escolas

- **Fundação Bradesco - Bagé**
1.64 km — R. Gen. João Téles, 1001 - Centro, Bagé - RS, 96400-030
- **Escola Estadual de Ensino Médio Silveira Martins**
0.31 km — R. Fernando Machado, 1 - Centro, Bagé - RS, 96400-450
- **Colégio Franciscano Espirito Santo**
1.64 km — Av. Gen. Osório, 1254 - Centro, Bagé - RS, 96400-100

Supermercados

- **Peruzzo Supermercados**
0.17 km — Av. Tupi Silveira, 1887 - SI 01 - Centro, Bagé - RS, 96400-110
- **Supermercados Nicolini Monsenhor - Bagé**
1.70 km — R. Monsenhor Costábile Hipólito, 239 - Centro, Bagé - RS, 96400-590
- **Peruzzo Supermercados**
1.42 km — R. Bento Gonçalves, 369 - Centro, Bagé - RS, 96400-201

Bancos

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

Matrícula nº 54.492

Av. Marechal Floriano, 1.959

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-54492>

Documento nº: LAUDO-54492-5348237A3C17

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

ANEXO — TABELA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS NO ENTORNO

Matrícula nº 54492 · Endereço de referência: Av. Mal. Floriano, 1959 - Centro, Bagé - RS, 96400-011, Brasil
Coordenadas: -31.31688, -54.10603 · Raio de busca: 2.0 km · Precisão da geocodificação: ALTA (ROOFTOP)

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	1.16 km
2	Hospital URCAMP Universitário Doutor Mário Araújo	R. Gen. Flores da Cunha, 169 - Popular, Bagé - RS, 96400-300	1.83 km
3	UPA 24h BAGÉ - Padre Honorino João Muraro	Rua Felix Contreiras Rodrigues, 69 - Getúlio Vargas, Bagé - RS, 96412-690	1.54 km

Escolas / instituições de ensino

#	Nome	Endereço	Distância
1	Fundação Bradesco - Bagé	R. Gen. João Téles, 1001 - Centro, Bagé - RS, 96400-030	1.64 km
2	Escola Estadual de Ensino Médio Silveira Martins	R. Fernando Machado, 1 - Centro, Bagé - RS, 96400-450	0.31 km
3	Colégio Franciscano Espirito Santo	Av. Gen. Osório, 1254 - Centro, Bagé - RS, 96400-100	1.16 km

Shoppings / centros comerciais

#	Nome	Endereço	Distância
1	Galeria KALIL	Av. Sete de Setembro - Centro, Bagé - RS, 96400-006	1.46 km
2	Ferragem Rocha	Av. Gen. Osório, 861 - Centro, Bagé - RS, 96400-100	1.72 km
3	Galeria Dale Center	Av. Gen. Osório, 874 - Centro, Bagé - RS, 96400-100	1.72 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	54.492
Origem	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS
Solicitante	CEREALISTA LTDA (CPF/CNPJ ***.100.320-**)
Data de emissão	14/07/2026 11:24:03
Arquivo anexado	Matricula_54492.pdf
Páginas da certidão	18
SHA-256 da certidão	dbfd8fd48088cdac59b73d1f51fa948964d6d46b01961a7015fc7bc902de61ea

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 18 páginas da certidão de inteiro teor da matrícula nº 54.492.



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 07 DE

Outubro

DE 20 11

1

54.492

MATRÍCULA 54.492

IMÓVEL: UM PRÉDIO e UMA CASA ASSOBRADADA, situados nesta cidade á Avenida Marechal Floriano, nº 1.959, com todas as suas dependências, benfeitorias, construções, instalações, servidões em geral, sem qualquer exclusão e seu respectivo terreno, medindo 22,00m (vinte e dois metros), de frente a oeste, com a citada Avenida Marechal Floriano; por 94,00m (noventa e quatro metros) de frente a fundos, pelo norte; 91,00m (noventa e um metros) de largura a leste, tendo pelo lado sul, a partir dos fundos a leste, as seguintes metragens no sentido leste-oeste, 12,80m (doze metros e oitenta centímetros); daí no sentido sul-norte, 6,00 (seis metros) para novamente retornar o sentido leste-oeste, por mais 8,70 (oito metros e setenta centímetros), daí em direção ao norte, uma linha reta de 46,50m (quarenta e seis metros com cinquenta centímetros), seguindo daí em direção oeste por 21,50m (vinte e um metros e cinquenta centímetros) retornando no sentido norte-sul por mais 5,00m (cinco metros); e por sequencia no sentido leste-oeste por mais 48,00m (quarenta e oito metros), limitando-se ao norte com propriedade de Salim Kalil; a leste com a propriedade de Luiz Messias; ao sul com propriedade de João Manoel Maglione, Walter Brum, João Manoel da Rosa e o lote 1.957 da mesma avenida; distando pelo lado norte 29,50m (vinte e nove metros e cinquenta centímetros) da esquina com a rua 24 de Maio. Localizado no quarteirão formado pelas ruas Marechal Floriano, Venâncio Aires, Marcílio Dias e 24 de Maio. PROPRIETÁRIO: VALMOR CORADINI JÚNIOR, cotista em sociedade empresária, CPF nº 754.951.550-68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com Renata Deibler Coradini, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrículas 32.868, fls. 1 a 2 e 51.498, fls. 1 a 3v de Registro Geral. Imóvel este objeto de FUSÃO, conforme Requerimento da parte interessada, datado de 05/10/2011 e Certidão da Prefeitura Municipal, datada de 02/09/2011; ambos arquivados nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Em 07 de outubro de 2011. A Escrevente: Rosimere R. Marchiori. Protocolo: nº 163.148, pág. 161-v do Livro 1-Y. Emolumentos: R\$ 11,60 Selo: 0029.02.1100006.01173 (R\$ 0,30).-

[Assinatura]
Del. Luiz Wagner M. Veiga
REGISTRADOR SUBSTITUTO

R. 1 - 54.492: INCORPORAÇÃO: TRANSMITENTE: VALMOR CORADINI JÚNIOR, cotista em sociedade empresária, CPF nº 754.951.550-68,

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 15

DE

Março

DE 212

1V

54.492

MATRÍCULA

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. **ADQUIRENTE:** CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.127.519/0001-02, com sede na Rua Marcilio Dias, 883, representada por Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini, acima qualificados. **VALOR:** R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Guia Informativa nº 3433/2012. **FORMA:** Escritura Pública de 06/03/2012. O referido é verdade e dou fé. Em 15 de Março de 2012. A Escrevente: Tânia Mara Dias, Protocolo nº 166.775, pág. 105 do Livro 1-Z. Emolumentos: R\$ 1.996,10. Selo: 0029.09.1000010.00316 (R\$ 12,10).-

[Assinatura]
Bel. Luiz Wagner M. Reiga
REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 2 - 54.492: **DEMOLIÇÃO** - "Atendendo ao que me foi requerido e comprovado com Certidão da Prefeitura Municipal de Bagé, datada de 08 de fevereiro de 2013, certifico que, conforme vistoria da fiscalização da Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento, foi constatado que o Prédio e a casa assobradada desta matrícula, localizado na rua Marechal Floriano nº 1.959, com a área de 493,70m², conforme Laudo Técnico apresentado pelo arquiteto e urbanista Jefferson Colvara Alves, foram totalmente demolidos. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND, relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, expedida pela Secretária da Receita Federal do Brasil, em data de 20/02/2013. Nº 000062013-19026563. CEF: 51.215.39563/76. Área demolida: 493,70m². Cujos dados foram confirmados na INTERNET, no endereço www.receita.federal.gov.br. O referido é verdade e dou fé. Em 04 de março de 2013. A Escrevente: Rosimere R. Marchiori. Protocolo nº 174.119, pág. 001-v do Livro 1-AB. Emolumentos: R\$ 52,20. Selo: 0029.04.1200017.01555 (R\$ 0,70).-

[Assinatura]
Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

AV. 3 - 54.492: **CONSTRUÇÃO** - "Atendendo ao que me foi requerido e comprovado com Certidão da Prefeitura Municipal de Bagé, datada de 08 de fevereiro de 2013, certifico que, no terreno constante desta matrícula, situado na Av. Marcechal Floriano sob nº 1.959, foi construído um prédio comercial de alvenaria

Continua fls. 2



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 04 DE

Março

DE 2013

2

54.492

54.492

MATRÍCULA

com a área parcial de 357,00m², assim constituído: Um salão, um arquivo, uma sala de automação, uma ante sala de cofre, um cofre, dois depósitos, uma sala de "no break", três sanitários e uma copa. Todas as peças com piso e forro de pré-laje." Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND, relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, expedida pela Secretária da Receita Federal do Brasil, em data de 20/02/2013. Nº 000062013-19026563. CEI: 51.215.39563/76. Área construída: 357,00m². Cujos dados foram confirmados na INTERNET, no endereço www.receita.federal.gov.br. Valor Atribuído: R\$ 500.000,00. O referido é verdade e dou fé. Em 05 de março de 2013. A Escrevente: Rosimere R. Marchiori. Protocolo nº 174.119, pág. 001-v do Livro 1-AB. Emolumentos: R\$ 850,75. Selo: 0029.09.1000010.00600 (R\$ 13,55).-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

R. 4 - 54.492: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDORA/FIDUCIARIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF. DEVEDORA: CEREALISTA CORADINI LTDA, sociedade empresária de responsabilidade limitada, CNPJ nº 07.810.032/0001-00, com sede em avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, Km 21, Vila Santa Tereza, Bagé-RS, representada por VALMOR CORADINI JÚNIOR, cotista em sociedade empresária, CPF nº 754.951.550-68. INTERVENIENTE ANUENTE FIDUCIANTE: CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.127.519/0001-02, com sede na Rua Marcilio Dias, 883, neste ato representada por Valmor Coradini Júnior, cotista em sociedade empresária, CPF nº 754.951.550-68 e Renata Deibler Coradini, CPF: 940.717.480-87. AVALISTAS: VALMOR CORADINI 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, residentes e domiciliados nesta cidade; BÁRBARA PEREZ CORADINI MÓGLIA, fisioterapeuta, CPF nº 659.557.060-20 e seu cônjuge RODRIGO BORBA MOGLIA, engenheiro agrônomo e agropecuarista, CPF nº 659.570.830-20, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade e PATRICIA PEREZ CORADINI, fonoaudióloga, CPF nº 963.982.480-15 e seu cônjuge DANIEL JAEGER GONÇALVES DA SIL, CPF nº 956.330.490-04, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. DATA DE EMISSÃO: 28/01/2014. VALOR: R\$ 1.000.000,00. JUROS: à taxa efetiva de 1,06% ao mês. VENCIMENTO: 12/01/2015. GARANTIAS: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 19 DE Fevereiro

DE 2014

2v

54.492

MATRÍCULA

Bem imóvel imóvel constante desta matrícula. FORMA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 734-0456.003.00001227-5. 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. Bagé, 19 de fevereiro de 2014. A Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo: 182.007. Pág.131. Livro: 1-AC. prenotado em 14/02/2014. Emolumentos: R\$ 2.555,40.-Selo: 0029.09.1000010.00959 (R\$ 13,55).- Processamento Eletrônico: R\$ 3,40.-Selo: 0029.01.1300016.09663 (R\$ 0,30).-

Bel. Luiz Wagner M. Veiga
REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 5 - 54.492: CANCELAMENTO: "Certifico que, a alienação fiduciária aqui registrada sob nº 4 (quatro) fica cancelada, em virtude de autorização para cancelamento de financiamento, datado de 13/01/2016, no qual a Credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, devidamente representado pelo Gerente de Atendimento PJ, Lucas Henrique Provin da Silva, autorizou este cancelamento." O referido é verdade e dou fé. Em 14 de janeiro de 2016. A Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 196.277, pág. 124v do Livro 1-.AF, prenotado em 13/01/2016. Emolumentos: R\$ 61,60Selo: 0029.04.1400004.08956 (R\$ 0,90). Processamento eletrônico: R\$ 4,10. Selo: 0029.01.1500008.16377 (R\$ 0,40).

Bel. Luiz Wagner M. Veiga
REGISTRADOR SUBSTITUTO

R. 6 - 54.492: HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU - CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., agência porto Alegre-RS, CNPJ/MF Nº 00.000.000/5097-01. DEVEDORA: CEREALISTA CORADINI LTDA, sociedade empresária de responsabilidade limitada, CNPJ nº 07.810.032/0001-00, com sede em avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, Km 21, Vila Santa Tereza, Bagé-RS, representada por Valmor Coradini Júnior, cotista em sociedade empresária, CPF nº 754.951.550-68. AVALISTAS: VALMOR CORADINI 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, residentes e domiciliados nesta cidade. INTERVENIENTE HIPOTECANTE: CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.127.519/0001-02, com sede na Rua Marcilio Dias, 883, neste atol, representada por Valmor Coradini Junior, cotista em sociedade empresária, CPF nº

Continua fls 3



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 30 DE

Março

DE 2017

3

54.492

54.492

MATRÍCULA

754.951.550-68 e por Renata Deibler Coradini, cotista em sociedade empresária, CPF nº 940.717.480-87, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. DATA DE EMISSÃO: 20/03/2017. VALOR: R\$ 4.000.000,00. VENCIMENTO: 15/03/2018. JUROS: à taxa efetiva de 17,50% ao ano. PRAÇA DE PAGAMENTO: Porto Alegre-RS. FORMA DE PAGAMENTO: Em 4 (quatro) prestações vencíveis em 15/06/2017, em 15/09/2017; em 15/12/2017 e em 15/03/2018, todas no valor de R\$ 1.000.000,00, cada. GARANTIAS: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros: O bem imóvel constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº R. 38.236. FORMA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 20/00571-7. Com todos os os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja via não negociável, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fe. Em 30 de março de 2017. A Escrevente: Neusa Ribeiro Lopes, Protocolo nº 204.772 pág. 090v do Livro 1-AH, prenotado em 21/03/2017. Emolumentos: R\$ 3.355,70. Selo: 0029.09.1600009.00368 (R\$ 61,40). Processamento eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1600013.17445 (R\$ 1,40).

REGISTRADOR SUBSTITUTO

R. 7 - 54.492: HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU - CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A. inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/5097-01, por sua agência 3.418-5, Porto Alegre-RS, com sede em Brasília-DF. DEVEDOR: CEREALISTA CORADINI LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 07.810.032/0001-00, com sede na avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, Km 21, Vila Santa Tereza, Bagé-RS, sociedade empresária de responsabilidade limitada, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, casado agricultor, CPF: 754.951.550. AVALISTAS: VALMOR CORADINI JÚNIOR, agricultor, 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. INTERVENIENTE HIPOTECANTE: CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 15.127.519/0001-02, com sede em na Rua Marcilio Dias, 883, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, agricultor, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e por Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. DATA DE EMISSÃO: 12/06/2017. VALOR: R\$

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 13 DE junho

DE 2017

3V

54.492

MATRÍCULA 54.492

2.200.000,00. VENCIMENTO: 06/12/2017. JUROS: à taxa efetiva de 11,25% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: em Porto Alegre-RS. FORMA DE PAGAMENTO: não consta. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU e sem concorrência de Terceiros: O bem imóvel constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 38.516. FORMA: CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 20/00589-X. 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 13 de junho de 2017. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 206.494, pag. 100 do Livro 1-AI, prenotado em 12/06/2017. Emolumentos: R\$ 74,30. Selo: 0029.04.1700002.01089 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1700003.09644 = R\$ 2,75.

REGISTRADOR/SUBSTITUTO

R. 8 - 54.492: HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU - CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/5097-01, por sua agência em Porto Alegre-RS, com sede em Brasília-DF. DEVEDORA: CEREALISTA CORADINI LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 07.810.032/0001-00, com sede na avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, Km 21, Vila Santa Tereza, Bagé-RS, sociedade empresária de responsabilidade limitada, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, CPF: 754.951.550-68. AVALISTAS: VALMOR CORADINI JÚNIOR, agricultor, 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, em Av. Marcílio Dias, nº 2050. INTERVENIENTE HIPOTECANTE: CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 15.127.519/0001-02, com sede na Rua Marcílio Dias, 883, Bagé-RS, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, CPF: 754.951.550-68 e por Renata Deibler Coradini, CPF: 940.717.480-87. DATA DE EMISSÃO: 26/06/2017. VALOR: R\$ 700.000,00. VENCIMENTO: 20/12/2017. JUROS: à taxa efetiva de 11,25% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: em Porto Alegre-RS. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU e sem concorrência de Terceiros: O bem imóvel constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 38.570. FORMA: CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 20/00595-4. Com todos os

Continua Fls. 4



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 27 DE junho

DE 2017

4

54.492

54.492
MATRÍCULA

termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja via não negociável, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 27 de junho de 2017. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 206.753, pag. 117 do Livro 1-AI, prenotado em 26/06/2017. Emolumentos: R\$ 74,30. Selo: 0029.04.1700002.01364 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1700003.13202 = R\$ 1,40.-

[Assinatura]
Def. Luiz Wagner M. Pimenta
REGISTRADOR SUBSTITUTO

R. 9 - 54.492: HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU - CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A, agência Empresarial Porto Alegre-RS, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/5097-01, situada à rua Honório Silveira Dias, nº 1830, Porto Alegre-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, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, CPF nº 754.951.550-68, Barbara Perez Coradini Moglia, CPF nº 659.557.060-20 e Patricia Perez Coradini, CPF nº 963.982.480-15, esta representada por Elenara Perez Coradini, CPF nº 462.679.800-49. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 15.127.519/0001-02, com sede na rua Marcílio Dias, 883, Bagé-RS, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, CPF nº 754.951.550-68 e Renata Deibler Coradini, CPF nº 940717.480-87. **AVALISTAS:** VALMOR CORADINI JÚNIOR, agricultor, 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, em Av. Marcílio Dias, nº 2050. **DATA DE EMISSÃO:** 05/09/2017. **VALOR:** R\$ 4.400.000,00. **VENCIMENTO:** 28/08/2018. **JUROS:** à taxa efetiva de 11,25% ao ano. **FORMA DE PAGAMENTO:** 02 (duas) prestações semestrais: em 28/02/2018, R\$ 2.200.000,00 e em 28/08/2018, R\$ 2.200.00,00. **PRACA DE PAGAMENTO:** Porto Alegre-RS. **GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU e sem concorrência de terceiros: O bem imóvel constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3 de Registro Auxiliar, sob nº R. 38.949. **FORMA:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 20/00608-X. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja via não negociável, fica arquivada em Cartório. O referido

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 13 DE setembro

DE 20 17

4V

54.492

MATRÍCULA 54.492

é verdade e dou fé. Em 13 de setembro de 2017. Escrevente: Neusa Ribeiro Lopes. Protocolo nº 208.426, pag. 24 do Livro 1-AJ, prenotado em 11/09/2017. Emolumentos: R\$ 3.355,70. Selo: 0029.09.1700002.00206 = R\$ 61,40. Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1700005.09428 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer
OFICIALA

R. 10 - 54.492: HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU - CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A, inscrito no CNPJ: sob nº 00.000.000/5097-01. agência 3418-5 Empresarial Porto Alegre Sul-RS, situado à rua Honório Silveira Dias, nº 1830, Higienópolis, Porto Alegre-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 Teresa, Bagé-RS, Sociedade empresaria de responsabilidade limitada, nesta ato representada por Valmor Coradini Junior, CPF: 754.951.550-68. **AVALISTAS:** VALMOR CORADINI JUNIOR, pecuarista, 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 nesta cidade, em Av. Marcilio Dias, nº 2050. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 15.127.519/0001-02, com sede na rua Marcilio Dias, 883, Bagé-RS, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, CPF: 754.951.550-68 e por Renata Deibler Coradini, CPF: 940.717.480-87. **DATA DE EMISSÃO:** 28/12/2017. **VALOR:** R\$ 2.200.000,00. **VENCIMENTO:** 27/12/2018. **JUROS:** à taxa efetiva de 11,30% ao ano. **PRACA DE PAGAMENTO:** Porto Alegre-RS. **FORMA DE PAGAMENTO:** em 2 (duas) prestações semestrais, vencendo-se em 27/06/2018, R\$ 1.100.000,00 e em 27/12/2018, R\$ 1.100.000,00. **GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU e sem concorrência de Terceiros: O bem imóvel constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 39.578. **FORMA:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 20/00622-5. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, CNPJ: 15.127.519/0001-02, emitida em 29/12/2017, código de Controle: 1A26.01B1.880D.8093, cujos dados foram confirmados na Internet. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do

Continua Fls. 5



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 02 DE janeiro

DE 2018

5

54.492

MATRÍCULA 54.492

Instrumento, cuja via não negociável, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 02 de janeiro de 2018. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 210.867, pag. 182 do Livro 1-AJ, prenotado em 29/12/2017. Emolumentos: R\$ 3.355,70. Selo: 0029.09.1700002.00375 = R\$ 61,40. Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1700008.07328 = R\$ 1,40.-

Del. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 11 - 54.492: HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU - CREDOR:
CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/5097-01, Avenida Carlos Gomes, 222, 14º andar, Edifício Opus One, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre-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. **AVALISTAS:** VALMOR CORADINI JUNIOR, pecuarista, 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 neste município. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 15.127.519/0001-02, com sede na Rua Marcilio Dias, nº 883 neste município, neste ato representada por, Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. **DATA DE EMISSÃO:** 16/09/2019. **VALOR:** R\$ 1.400.000,00. **VENCIMENTO:** 14/03/2020. **JUROS:** à taxa efetiva de 9,20% ao ano. **FORMA DE PAGAMENTO:** Em 14/03/2020, o valor correspondente ao saldo devedor de principal, acrescidos dos encargos financeiros pactuados. **PRACA DE PAGAMENTO:** Porto Alegre-RS.. **GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU e sem concorrência de Terceiros: O bem imóvel constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 41.823. **FORMA:** CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 20/00741-8. 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 23 de setembro de 2019. Escrevente: Zoila Peixoto./ Protocolo nº 222.932, pag. 162 do Livro 1-AN,

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 23 DE setembro

DE 20 19

5v

54.492

prenotado em 18/09/2019. Emolumentos: R\$ 79,60. Selo: 0029.04.1900003.03473 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,90. Selo: 0029.01.1900005.11409 = R\$ 1,40

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 12 - 54.492: HIPOTECA CEDULAR DE SÉTIMO GRAU - CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/5097-01, Avenida Carlos Gomes, 222, 14º andar, Edifício Opus One, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre-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 na cidade de Bagé-RS, neste ato representada pelos sócio Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF: 754.951.550-68. AVALISTAS: VALMOR CORADINI JÚNIOR, pecuarista, 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. INTERVENIENTE HIPOTECANTE: CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 15.127.519/0001-02, com sede na Rua Marcilio Dias, nº 883 na cidade de Bagé-RS, neste ato representada pelos sócios Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF: 754.951.550-68 e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF: 940.717.480-87. DATA DE EMISSÃO: 23/03/2020. VALOR: R\$ 3.500.000,00. VENCIMENTO: 14/05/2021. JUROS: à taxa efetiva de 8,80% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: Porto Alegre-RS. FORMA DE PAGAMENTO: em 14/05/2021. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE SÉTIMO GRAU e sem concorrência de terceiros: O Bem imóvel constante desta matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº R. 42.469. FORMA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 20/00780-9. 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: 06/05/2020, código de controle da certidão: 9791.0E6D.E1B9.2AE4, 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 11 de maio de 2020. Substituto da Registradora: Luiz Wagner Machado Veiga.: Protocolo nº 226.281, pag. 180 do Livro 1-AO, prenotado

Continua Fls. 6



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 11 DE maio DE 2020 6 54.492

em 09/04/2020. Emolumentos: R\$ 3.703,20. Selo: 0029.09.1700002.01745 = R\$ 61,40. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.1900008.19621 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 13 - 54.492: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R.6 (seis), fica cancelada, em virtude de Instrumento Particular de Baixa de Registro, datado de 23/12/2020, no qual o credor BANCO DO BRASIL S.A, devidamente representado por, Robson B. da Silva, autorizou este cancelamento." O referido é verdade e dou fé. Em 06 de janeiro de 2021. Escrevente: Zeila Peixoto. Protocolo nº 233.254, pag. 27 do Livro 1-AR, prenotado em 29/12/2020. Emolumentos: R\$ 74,30. Selo: 0029.04.2000004.07957 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.2000007.10035 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 14 - 54.492: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R.7 (sete), fica cancelada, em virtude de Instrumento Particular de Baixa de Registro, datado de 23/12/2020, no qual o credor BANCO DO BRASIL S.A, devidamente representado por, Robson B. da Silva, autorizou este cancelamento." O referido é verdade e dou fé. Em 06 de janeiro de 2021. Escrevente: Zeila Peixoto. Protocolo nº 233.254, pag. 27 do Livro 1-AR, prenotado em 29/12/2020. Emolumentos: R\$ 41,30. Selo: 0029.04.2000004.07958 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.2000007.10036 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 15 - 54.492: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R.8 (oito), fica cancelada, em virtude de Instrumento Particular de Baixa de Registro, datado de 23/12/2020, no qual o credor BANCO DO BRASIL S.A, devidamente representado por, Robson B. da Silva, autorizou este cancelamento." O referido é verdade e dou fé. Em 06 de

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 07 DE janeiro

DE 2021 6v 54.492

janeiro de 2021. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 233.254, pag. 27 do Livro 1-AR, prenotado em 29/12/2020. Emolumentos: R\$ 41,30. Selo: 0029.04.2000004.07959 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.2000007.10037 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 16 - 54.492: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R. 9, fica cancelada, em virtude de Instrumento Particular de Baixa de Registro, datado de 23/12/2020, no qual o Credor BANCO DO BRASIL S.A, devidamente representado por Robson B. da Silva, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 07 de janeiro de 2021. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 233.254, pag. 27 do Livro 1-AR, prenotado em 29/12/2020. Emolumentos: R\$ 74,30. Selo: 0029.04.2000004.07960 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.2000007.10038 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 17 - 54.492: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R. 10, fica cancelada em virtude de Instrumento Particular de Baixa de Registro, datado de 23/12/2020, no qual o Credor BANCO DO BRASIL S.A, devidamente representado por Robson B. da Silva, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 07 de janeiro de 2021. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 233.254, pag. 27 do Livro 1-AR, prenotado em 29/12/2020. Emolumentos: R\$ 74,30. Selo: 0029.04.2000004.07961 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.2000007.10039 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 18 - 54.492: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R. 11, fica cancelada em virtude de Instrumento Particular de Baixa de Registro, datado de 23/12/2020, no qual o Credor BANCO DO BRASIL S.A, devidamente representado por Robson B. da Silva, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 07 de janeiro de 2021. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 233.254, pag.

Continua Fls. 7



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 07 DE janeiro

DE 20 21 7

54.492

27 do Livro 1-AR, prenotado em 29/12/2020. Emolumentos: R\$ 41,30. Selo: 0029.04.2000004.07962 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.2000007.10040 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 19 - 54.492: HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU - CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/5097-01, Avenida Carlos Gomes, 222, 14º andar, Edifício Opus One, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre-RS. **DEVEDORA:** CEREALISTA CORADINI LTDA, sociedade empresária de responsabilidade limitada, 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, representada por seu sócio quotista e administrador, Valmor Coradini Júnior, brasileiro, casado, agricultor, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Marcílio Dias nº 2050. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 15.127.519/0001-02, com sede na Rua Marcilio Dias, nº 883, neste município, neste ato representada por Valmor Coradini Júnior, brasileiro, casado, agricultor, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Marcílio Dias nº 2050. **AVALISTAS:** VALMOR CORADINI JÚNIOR, agricultor, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e sua esposa RENATA DEIBER CORADINI, cotista em sociedade empresária, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Marcílio Dias, nº 2050. **DATA DE EMISSÃO:** 24/03/2021. **VALOR:** R\$ 7.500.000,00. **VENCIMENTO:** 18/05/2022. **JUROS:** à taxa efetiva de 7,30% ao ano. **PRACA DE PAGAMENTO:** em Porto Alegre-RS. **FORMA DE PAGAMENTO:** em 2 (duas) parcelas, vencíveis em 19/03/2022 e em 18/05/2022. **GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE **SEGUNDO GRAU** e sem concorrência de terceiros: O bem imóvel constante desta matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº R. 43.517, e no Livro 2, de Registro Geral, sob nº R. 12-66.106. **FORMA:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 20/00848-1. 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 10/12/2020, código de

Continuação do verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 30 DE março

DE 2021

7v

54.492

MATRÍCULA 54.492

controle da certidão: 5A7E.2FFA.320A.CB46, 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 março de 2021. Escrevente: Zoila Peixoto. = Protocolo nº 234.435, pag. 105 do Livro 1-AR, prenotado em 25/03/2021. Emolumentos: R\$ 86,60. Selo: 0029.04.2100002.00259 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 1,40. Selo: 0029.01.2100003.00031 = R\$ 1,40 -

Bel. Luiz Wagner Mattoso Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 20 - 54.492: CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: "Certifico que, conforme art. 235-A da Lei nº 6.015/73 e art. 3º do Prov. nº 89 do CNJ, o imóvel aqui matriculado acha-se cadastrado no CNM sob nº 09891.2.0054492-49". O referido é verdade e dou fé. Em 30 de junho de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2200001.07617 = Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2200001.07616 = Nihil.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

AV. 21 - 54.492: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R. 12, fica cancelada, em virtude de Baixa de Registro, datado de 03/06/2022, no qual o credor, BANCO DO BRASIL S.A, devidamente representado por, Leocir Alberto Lange, autorizou este cancelamento." O referido é verdade e dou fé. Em 30 de junho de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 242.660, pag. 37 do Livro 1-AU, prenotado em 09/06/2022. Emolumentos: R\$ 88,80. Selo: 0029.04.2100002.17378 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.07618 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

AV. 22 - 54.492: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R. 19, fica cancelada, em virtude de Baixa de Registro, datado de 03/06/2022, no qual o credor, BANCO DO BRASIL S.A, devidamente representado por, Leocir Alberto Lange, autorizou este cancelamento." O referido é

Continua Fls. 8



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 30 DE junho

DE 2022

8

54.492

54.492

MATRÍCULA

verdade e dou fé. Em 30 de junho de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 242.654, pag. 37 do Livro 1-AU, prenotado em 09/06/2022. Emolumentos: R\$ 88,80. Selo: 0029.04.2100002.17380 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.07622 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

AV. 23 - 54.492: NOVA RAZÃO SOCIAL - "Certifico que, a Credora 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, pag. 177 do Livro 1-AZ, prenotado em 07/10/2024. Emolumentos: R\$ 108,90. Selo: 0029.04.2300005.16376 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.26608 = R\$ 2,00.

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

R. 24 - 54.492: 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/MF 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

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 08 DE outubro

DE 2024

8v

54.492

MATRÍCULA 54.492

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\$ 4.375.000,00. Cédula esta também registrada no Livro 2, de Registro Geral, sob nº R.17 - 40.698 e sob nº R.73 - 40.697. **FORMA:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 2024031094 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 nº 15.127.519/0001-02, emitida em 19/09/2024, código de controle da certidão: 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: 0029.04.2300005.16455 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.26785 = R\$ 2,00.

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 25 - 54.492: CANCELAMENTO: "Certifico que, a alienação fiduciária aqui registrada sob R.24, 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 267.904, pág. 66 do Livro 1-BC, prenotado em 24/09/2025. Emolumentos: R\$ 104,00. Selo: 0029.04.2400005.18128 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500003.21177 = R\$ 2,10.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

R. 26 - 54.492: 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

Continua FLS. 9



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 30 DE setembro

DE 2025 9

54.492

MATRÍCULA 54.492

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 Marcílio 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 EMISSÃO: 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\$ 4.495.000,00. Cédula esta também registrada no R.19-40.698 e R.75-40.697 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 a 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: 0029.04.2400005.18138 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500003.21247 = R\$ 2,10.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

AV. 27 - 54.492: 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.26 e no R.75-40.697 e R.19-40.698 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



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 17 DE junho

DE 2026

9v

54.492

MATRÍCULA 54.492

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, pag. 29 do Livro 1-BE, prenotado em 12/06/2026. Emolumentos: R\$ 61,10. Selo: 0029.04.2500005.13835 = R\$ 5,50. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0029.01.2600001.21975 = R\$ 2,20.-

Bel. Teófilo S. Roberto Tanzer
OFICIAL

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CANCELAMENTO

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

SELO DE INTEGRIDADE DIGITAL

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

✓ **DOCUMENTO ÍNTEGRO**

LAUDO-54492-5348237A3C17

Matrícula nº 54492

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-54492-5348237A3C17
Matrícula imobiliária	nº 54492 — Comarca de Bagé/RS
Emitido em	20/07/2026 08:39:00 (UTC-3)
Tamanho do arquivo original	4.519.067 bytes
Algoritmo de integridade	SHA-256 (FIPS 180-4)
Hash SHA-256 do PDF original	432c70add6518ef482cc664216f46e96d7ed5382e691d1e5518360960ee3a6cb
URL pública de verificação	https://palgo.com.br/verificar

Como verificar a integridade

- Online: acesse palgo.com.br/verificar, envie este PDF e o navegador calculará o SHA-256 localmente — nenhum byte é transmitido ao servidor.
- Linha de comando (Linux/macOS):
`shasum -a 256 Laudo_Avaliacao_Matricula_54492_assinado.pdf`
- Linha de comando (Windows PowerShell):
`Get-FileHash Laudo_Avaliacao_Matricula_54492_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