

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\$ 782.077
Venda em janela normal (90-120 dias)	R\$ 782.077
Venda rápida coordenada (30-60 dias) — 95% do VM	R\$ 742.973
Cenário otimista (leilão dirigido / concorrência)	R\$ 821.181

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.

OPEN BANKING

LAUDO DE ANÁLISE DE CRÉDITO E GARANTIA REAL

Matrícula nº 63.649 — Comarca de Bagé/RS
Fração de campo "Fazenda Gleba B Hulha Negra" — Hulha Negra/RS

Proprietários: Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini
Data do laudo: 19 de julho de 2026

1. RESUMO EXECUTIVO

Laudo de análise de crédito e garantia real referente à Matrícula nº 63.649, do Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS, correspondente a uma fração de campo de 60ha 1.598,00m², integrante da denominada Fazenda Gleba B Hulha Negra, situada no município de Hulha Negra/RS, de titularidade de Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini.

60,1598 ha ÁREA	≈ R\$ 782 mil VALOR DE MERCADO ESTIMADO	R\$ 6,00 milhões ÔNUS ATIVOS (nominal)	ALTO / CRÍTICO CLASSIFICAÇÃO DE RISCO
--------------------	---	---	--

⚠️ ALERTA CRÍTICO — AÇÃO DE EXECUÇÃO EM CURSO

A matrícula apresenta averbação (AV.31, 17/04/2026) de NOTÍCIA DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (processo nº 4021564-50.2026.8.26.0100, 34ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP), movida pelo Banco Safra S.A. contra Cerealista Coradini Ltda., Congrahni Empreendimentos S.A., Renata Deibler Coradini e Valmor Coradini Júnior, com valor da causa de R\$ 1.258.845,79. O imóvel está expressamente sujeito à penhora ou arresto (art. 828 do CPC).

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Campo	Dado
Matrícula	63.649
Comarca / Cartório	Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS
CNM	098913.2.0063649-41
Denominação	Fazenda Gleba B Hulha Negra
Município	Hulha Negra/RS
Área	60ha 1.598,00m ² (60,1598 ha)
Módulos fiscais	15,0178
Proprietários	Valmor Coradini Júnior (CPF 754.951.550-68) e Renata Deibler Coradini (CPF 940.717.480-87), comunhão parcial de bens
Registro anterior	Matrícula nº 46.610; matrícula aberta por georreferenciamento em 21/08/2017

3. HISTÓRICO E ÔNUS REGISTRADOS

3.1 Ônus já cancelados

• AV.2 a AV.11 — Hipotecas cedulares 1º a 5º grau ao Banco Santander (Brasil) S.A. (2017), cross-colateralizadas com a matrícula 63.650: todas canceladas em fevereiro/2018. • R.12 a R.16 — Hipotecas cedulares 1º a 5º grau à SICREDI Fronteira Sul (2018-2019), devedora Cerealista Coradini Ltda: todas canceladas entre 2019 e 2020. • R.22/AV.24 — Alienação fiduciária a Engelhart CTP (Brasil) S.A., R\$ 20.828.016,00 (2022): cancelada em 27/10/2023.

3.2 Ônus ativos

Ato	Natureza	Credor	Valor	Vencimento	Situação
R.1	Servidão perpétua de eletroduto	Eletrosul Centrais Elétricas S.A.	Área afetada: 3ha 5.249m²	Perpétua	ATIVA (não financeira)
R.25 (adit. AV.30/33)	Alienação fiduciária	Banco do Estado do RS S.A. (Banrisul)	R\$ 6.000.000,00 (mesma operação da matrícula 63.650)	20/05/2033	ATIVA
AV.31	Notícia de ação de execução	Banco Safra S.A.	Causa: R\$ 1.258.845,79	—	IMÓVEL SUJEITO A PENHORA/ARRESTO

A servidão perpétua (R.1) destina-se à passagem de eletroduto da LT 500 kV Candiota–Fronteira Brasil/Uruguai, afetando faixa de 3ha 5.249m²; não representa ônus financeiro, mas deve ser considerada na avaliação de uso do imóvel.

A alienação fiduciária R.25 (Banrisul, emissão 11/10/2024, CCB nº 9964075, aditada em 27/02/2026 e 06/05/2026) é a mesma operação também registrada na matrícula 63.650 — trata-se de uma única dívida de R\$ 6.000.000,00, garantida solidariamente pelas duas matrículas, e não de R\$ 6.000.000,00 em cada uma. O valor de avaliação declarado (R\$ 4.139.810,65) é idêntico ao constante na matrícula 63.650, reforçando que se trata de avaliação combinada.

4. ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO

Metodologia: comparação direta de mercado (ABNT NBR 14653-3), com base em pesquisa de imóveis rurais similares na região de Hulha Negra/RS e fronteira oeste gaúcha em 2026, onde foram observados valores entre R\$ 4.000/ha e R\$ 55.000/ha, a depender fortemente de benfeitorias e localização. Como a matrícula é descrita apenas como "fração de campo", sem benfeitorias, adotou-se hipótese conservadora.

Área (ha)	Valor/ha adotado	Valor de mercado estimado (VTN)
60,1598	R\$ 13.000,00	R\$ 782.077,40

Ressalva metodológica: estimativa de gabinete (desk appraisal), sem vistoria in loco. Recomenda-se avaliação técnica formal com vistoria (ABNT NBR 14653-3) antes de qualquer decisão de crédito.

4.1 Valor de mercado x ônus registrados

Valor de mercado estimado (isolado): R\$ 782.077,40. Dívida ativa vinculada: R\$ 6.000.000,00 (compartilhada com a matrícula 63.650). Somando as duas matrículas (63.650 + 63.649 = R\$ 1.818.112,40 de valor de mercado estimado combinado), a dívida de R\$ 6.000.000,00 ainda excede em mais de 3 vezes o valor de mercado do conjunto dado em garantia.

5. MATRIZ DE RISCOS

Risco	Descrição	Severidade
Ação de execução / penhora	Notícia de execução do Banco Safra S.A. averbada em 17/04/2026, imóvel sujeito a penhora ou arresto.	CRÍTICA
Sobre-endividamento	Dívida de R\$ 6 milhões (Banrisul) muito superior ao valor de mercado estimado, mesmo somando a matrícula irmã 63.650.	ALTA
Cross-colateralização	Garantia Banrisul compartilhada com a matrícula 63.650; não há fração individualizada de cobertura.	ALTA

Risco	Descrição	Severidade
Divergência de avaliação declarada	Valor de R\$ 4.139.810,65 repetido de forma idêntica nas duas matrículas — checar se é avaliação combinada.	MÉDIA
Custo financeiro elevado	Encargos de 17,46% a.a. fixados no aditamento de 2026 sinalizam reprecificação de risco pelo credor incumbente.	MÉDIA
Servidão de eletroduto	Restrição de uso em faixa de 3ha 5.249m ² ; impacto operacional limitado.	BAIXA

6. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÃO

NÃO RECOMENDADO — RISCO CRÍTICO

Diante (i) da ação de execução em curso com o imóvel já averbado como sujeito a penhora/arresto, (ii) do sobre-endividamento evidente frente ao valor de mercado estimado, e (iii) da cross-colateralização com a matrícula 63.650, não se recomenda a aceitação da matrícula 63.649 como garantia real para nova operação de crédito no estágio atual. Recomenda-se, no mínimo: certidão de objeto e pé atualizada do processo, confirmação junto ao Banrisul do saldo devedor e forma de rateio da avaliação entre as duas matrículas, avaliação técnica com vistoria e reavaliação após resolução da ação de execução.

Laudo elaborado com base exclusivamente na certidão de matrícula fornecida (emitida pelo ONR/RI da Comarca de Bagé em 14/07/2026) e em pesquisa de mercado, sem vistoria física do imóvel. Conclusões de caráter preliminar; não substituem parecer jurídico, certidão de ações atualizada, nem avaliação técnica formal com ART/RRT.

Elaborado por: Análise de Crédito — Open Banking
Fonte dos dados registrais: ONR — Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS (consulta de 14/07/2026)

ANEXO — LOCALIZAÇÃO POR SATÉLITE · Matrícula 63649

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



Coordenadas: -31.40666, -53.87080 · Zoom 13 · Raio de análise: 8.0 km · Hulha Negra, RS, Brasil

Comércio, serviços e infraestrutura no entorno

Hospitais

• Hospital

0.52 km — 18 - R. Maria Cândida de Moraes, 2, Hulha Negra - RS, 96460-000

Shoppings

• Top Shopping Hulha Negra

0.38 km — Av. Getúlio Vargas, 1249, Hulha Negra - RS, 96460-000

Postos

• Posto Shell

0.76 km — R ARI COELHO, 501, Hulha Negra - RS, 96460-000

• Comercial de Combustíveis W Soares

0.34 km — Av. Francisco Krenziger, 1, Hulha Negra - RS, 96460-000

Escolas

• ESCOLA ESTADUAL MANUEL LUCAS DE OLIVEIRA

0.04 km — Hulha Negra - RS, 96460-000

• EMEF AUTA GOMES - HULHA NEGRA

3.58 km — Estr. Santo Antônio, Hulha Negra - RS, 96460-000

• Escola E. 1º Grau Profª Dalva Conceição Medeiros

0.34 km — r Sabino Loguércio, 628, Hulha Negra - RS, 96460-000

Supermercados

• Mercado Léo - Rede Super

0.28 km — Av. Getúlio Vargas, 1328 - Centro, Hulha Negra - RS, 96460-000

• Mercado Trak'n

0.03 km — Hulha Negra - RS, 96460-000

Bancos

• Banrisul - Agência Hulha Negra

0.04 km — Av. Getúlio Vargas, 1628 - Centro, Hulha Negra - RS, 96460-000

• Sicredi Liberdade | Agência Hulha Negra

0.32 km — Av. Getúlio Vargas, 1300, Hulha Negra - RS, 96460-000

Matrícula nº 63.649

Fazenda Gleba B — Hulha Negra/RS

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-63649>

Documento nº: LAUDO-63649-C4E3EEAA38FB

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 63649 · Endereço de referência: Hulha Negra - RS, Brasil
Coordenadas: -31.40666, -53.87080 · Raio de busca: 8.0 km · Precisão da geocodificação: BAIXA (APPROXIMATE)

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 8.0 km.

Hospitais / UPA

#	Nome	Endereço	Distância
1	Hospital	18 - R. Maria Cândida de Moraes, 2, Hulha Negra - RS, 96460-000	0.52 km

Escolas / instituições de ensino

#	Nome	Endereço	Distância
1	ESCOLA ESTADUAL MANUEL LUCAS DE OLIVEIRA	Hulha Negra - RS, 96460-000	3.64 km
2	EMEF AUTA GOMES - HULHA NEGRA	Estr. Santo Antônio, Hulha Negra - RS, 96460-000	3.58 km
3	Escola E. 1º Grau Profª Dalva Conceição Medeiros	r Sabino Loguércio, 628, Hulha Negra - RS, 96460-000	0.34 km

Shoppings / centros comerciais

#	Nome	Endereço	Distância
1	Top Shopping Hulha Negra	Av. Getúlio Vargas, 1249, Hulha Negra - RS, 96460-000	0.38 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	63.649
Origem	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS
Solicitante	CEREALISTA LTDA (CPF/CNPJ ***.100.320-**)
Data de emissão	14/07/2026 12:09:11
Arquivo anexado	Matricula_63649.pdf
Páginas da certidão	22
SHA-256 da certidão	a02085134696f9784545641073cf6aa49343fbd7c0cdbb6301a58e9df8b77311

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 22 páginas da certidão de inteiro teor da matrícula nº 63.649.



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 21 DE agosto

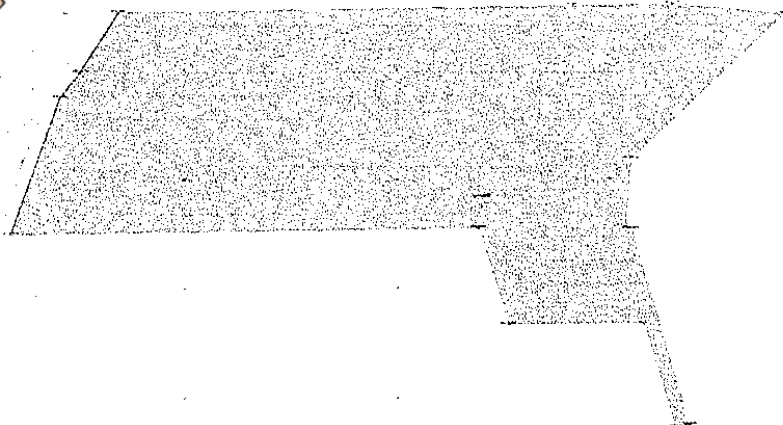
DE 2017

1

63.649

IMÓVEL: - UMA FRAÇÃO DE CAMPO, com a área de 60ha 1.598,00m² (sessenta hectares, um mil e quinhentos e noventa e oito metros quadrados), situada no município de Hulha Negra-RS, integrante da denominada Fazenda Gleba B Hulha Negra, com as confrontações atuais seguintes:

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VERTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
A16-M-025 7	-53°57'44, 119''	-31°42'48, 577''	155.509	A16-M-0291	102°09'	148,11	Assentamento Santa Luciana
A16-M-029 1	-53°57'38, 620''	-31°42'49, 590''	151.668	A16-M-0228	205°00'	473,73	Assentamento Santa Luciana
A16-M-022 8	-53°57'46, 225''	-31°43'03, 529''	163.927	A16-M-0229	182°06'	198,18	Assentamento Santa Luciana
A16-M-022 9	-53°57'46, 502''	-31°43'09, 959''	150.732	A16-M-0230	97°37'	6,89	Assentamento Santa Luciana
A16-M-023 0	-53°57'46, 242''	-31°43'09, 988''	150.352	EOD-M-0231	172°36'	597,4	Santos Valério Rodrigues
EOD-M-023 1	-53°57'43, 324''	-31°43'29, 223''	144.481	EOD-M-0232	281°54'	19,41	Estrada municipal
EOD-M-023 2	-53°57'44, 025''	-31°43'29, 418''	143.778	EOD-M-0512	352°25'	310,29	Valdec Pereira Barbosa
EOD-M-051 2	-53°57'45, 578''	-31°43'19, 432''	133.681	EOD-M-0513	269°04'	176,42	Valdec Pereira Barbosa
EOD-M-051 3	-53°57'52, 278''	-31°43'19, 524''	137.627	EOD-M-0514	352°16'	291,06	Santos Valério Rodrigues
EOD-M-051 4	-53°57'53, 763''	-31°43'10, 160''	157.348	EOD-M-0515	268°23'	612,37	Santos Valério Rodrigues
EOD-M-051 5	-53°58'17, 012''	-31°43'10, 716''	156.548	EOD-P-1445	9°06'	411,16	Estrada municipal
EOD-P-144 5	-53°58'14, 541''	-31°42'57, 536''	164.544	EOD-P-1446	19°05'	80,14	Estrada municipal
EOD-P-144 6	-53°58'13, 545''	-31°42'55, 077''	160.821	A16-M-0252	15°57'	184,66	Estrada municipal
A16-M-025 2	-53°58'11, 617''	-31°42'49, 313''	155.359	A16-M-0292	88°16'	594,95	Assentamento Santa Luciana
A16-M-029 2	-53°57'49, 032''	-31°42'48, 733''	154.612	A16-M-0257	87°52'	129,43	Assentamento Santa Luciana



Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 21 DE agosto

DE 20 17

1v

63.649

MATRÍCULA 63.649

PROPRIETÁRIO: VALMOR CORADINI JÚNIOR, brasileiro, quotista de empresa comercial, inscrito no 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, residente e domiciliado nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 46.610, fls. 1 a 10 do Livro 2 de Registro Geral, de 05.04.2002. O imóvel aqui matriculado, acha-se cadastrado no INCRA, em nome de Valmor Coradini Junior, brasileiro, sob nº 857.092.071.935-0; Área total: 420,5000ha; Nº de Módulos Fiscais: 15,0178; Fração mínima de parcelamento: 2,00ha; Exercício: 2015/2016 e nº do CCIR 10159055170. A presente Matrícula foi aberta em virtude de georreferenciamento, cuja certificação é: 086941f0-8f4e-4e8f-a0ff-edc276620126, datada de 11/05/2017. O referido é verdade e dou fé. Em 21 de agosto de 2017. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 207.432, pag. 160 do Livro 1-AI, prenotado em 25/07/2017. Emolumentos: R\$ 18,70. Selo: 0029.03.1700002.07352 = R\$ 2,70. Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1700005.02781 = R\$ 1,40.-

[Assinatura]
REGISTRADOR SUBSTITUTO

R. 1 - 63.649: SERVIÇÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM DE ELETRODUTOS - OUTORGANTE: VALMOR CORADINI JÚNIOR, brasileiro, cotista de empresa comercial, CPF nº 754.951.550-68, casado com Renata Deibler Coradini, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Marcílio Dias, nº 2.050. **OUTORGADA:** ELETROSUL CENTRAIS ELÉTRICAS S.A, empresa subsidiária das Centrais Elétricas Brasileiras S/A - ELETROBRÁS, concessionária de serviços públicos de energia elétrica, inscrita no CNPJ sob nº 00.073.957/0001-68, com sede na rua Deputado Antônio Edu Vieira, nº 999, na cidade de Florianópolis-SC, representada por seu bastante procurador Cláudio Luiz Fontão Júnior, brasileiro, casado, eletricitário, CPF nº 398.699.119-00, residente e domiciliado em Florianópolis-SC. **INTERVENIENTE ANUENTE:** RENATA DEIBLER CORADINI, brasileira, administradora, CPF nº 940.717.480-87, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com outorgante, residente e domiciliada no mesmo endereço daquele. **VALOR:** R\$ 15.523,18 (quinze mil, quinhentos e vinte e três reais e dezoito centavos). Avaliado para efeitos fiscais por R\$

Continua Fls. 2



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 21 DE agosto

DE 2017

2

63.649

MATRÍCULA 63.649

24.498,05. Guia Informativa nº 2725. Os outorgantes constituem Servidão Perpétua sobre a extensão de 3ha 5.249m² (três hectares, cinco mil, duzentos e quarenta e nove metros quadrados), que se destina a passagem de eletroduto, declarada de utilidade pública por força da Resolução Autorizativa nº 2.280. e do Despacho nº 3.191, ambos da Agência Nacional de Energia Elétrica- ANEEL, datados de 23 de fevereiro de 2010, e 11 de outubro de 2012, a qual deverá ser tirada, conforme Memorial Descritivo elaborado pelo Técnico de Geomensura Fabiano Martins Souza- CREA/SC 075962-6. A propriedade tem início na progressiva 34,730159 km sobre o eixo da LT 500 kV CANDIOTA - FRONTEIRA BRASIL/URUGUAI e a mesma termina na progressiva 35,248533 km, com isso o eixo da LT percorre uma distância de 518,3738 metros nesta propriedade. Assim descrito: Partindo do marco P97/P98, no km 34,730159 situado no eixo da LT 500 kV CANDIOTA - FRONTEIRA BRASIL/URUGUAI, localizada no município de ACEGUÁ, de coordenadas N 6.487.410,635 m e E 217.602,241 m, deste, segue confrontando com Cleusa Machado Munhoz com os seguintes azimutes e distâncias: 86°38' 18" e 49,13 m até o vértice 1, de coordenadas N 6.487.413,516 m e E 217.651,290 m; deste, segue confrontando com Valmor Coradini Junior com os seguintes azimutes e distâncias: 222°51' 03" e 594,21 m até o vértice 2, de coordenadas N 6.486.977,883 m e E 217.247,172 m; deste, segue confrontando com Airton Luis Zago com os seguintes azimutes e distâncias: 2°44' 40" e 52,78 m até o vértice P98/P99, de coordenadas N 6.487.030,601 m e E 217.249,700 m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 2°44' 40" e 52,78 m até o vértice 3, de coordenadas N 6.487.083,318 m e E 217.252,227 m; deste, segue confrontando com Valmor Coradini Junior com os seguintes azimutes e distâncias: 42°51' 03" e 442,54 m até o vértice 4, de coordenadas N 6.487.407,754 m e E 217.553,192 m; deste, segue confrontando com Cleusa Machado Munhoz com os seguintes azimutes e distâncias: 86°38' 18" e 49,13 m até o vértice P97/P98, vértice inicial da descrição deste perímetro. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes da Escritura. CND do IBAMA nºs 3323468. Foi apresentada uma Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural da Receita Federal - NIRF: 6.416.840-9, com código de controle da certidão: 3805.C1D5.6AEE.AD72, emitida em 12/12/2013. Foi apresentada uma Certidão Negativa Ambiental da Prefeitura Municipal de

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 21 DE agosto

DE 2017

2v

63.649

MATRÍCULA 63.649

Aceguá-RS, datada de 04/03/2013. Certidão de Situação Fiscal nºs 05638956, que engloba também a negativa de multa ambiental, da Secretaria da Fazenda Estadual, datadas de 18/01/2013; Certidão Negativa Tributária. FORMA: Escritura Pública de 30/01/2013, do 2º Tabelionato desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Em 28 de março de 2013. A Escrevente: Tânia Mara Dias. Protocolo nº 174.409, pag. 013-V do Livro 1-AB. Emolumentos: R\$ 168,10. Selo: 0029.06.1200015.01658 (R\$ 5,40). O presente registro foi efetuado em data de 28/03/2013, no R. 23 da Matrícula nº 46.610 e transportado na íntegra para esta. O referido é verdade e dou fé. Em 21 de agosto de 2017. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 207.432, pag. 160 do Livro 1-AI, prenotado em 25/07/2017. Emolumentos: R\$ 33,70. Selo: 0029.03.1700002.07384 = R\$ 2,70. Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1700005.02895 = R\$ 1,40.-

REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 2 - 63.649: HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU: Certifico que, do imóvel aqui matriculado, juntamente com o imóvel constante da matrícula nº 63.650, a área de 136ha 5.171,00m², acha-se hipotecada cedularmente em primeiro grau, para o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, conforme enunciado no R. 24 da Matrícula nº 46.610 do Livro 2 de Registro Geral. O referido é verdade e dou fé. Em 21 de agosto de 2017. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 207.432, pag. 160 do Livro 1-AI, prenotado em 25/07/2017. Emolumentos: R\$ 33,70. Selo: 0029.03.1700002.07396 = R\$ 2,70. Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1700005.02945 = R\$ 1,40.-

REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 3 - 63.649: HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU: Certifico que, do imóvel aqui matriculado, juntamente com o imóvel constante da matrícula nº 63.650, a área de 136ha 5.171,00m², acha-se hipotecada cedularmente em segundo grau, para o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, conforme enunciado no R. 25 da Matrícula nº 46.610 e R. 34 da Matrícula nº 51.733, ambas do Livro 2 de Registro Geral e registrada no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 37.293. O referido é verdade e dou fé.

Continua Fls. 3



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 21 DE agosto

DE 2017

3

63.649

63.649

MATRÍCULA

Em 21 de agosto de 2017. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 207.432, pag. 160 do Livro 1-AI, prenotado em 25/07/2017. Emolumentos: R\$ 33,70. Selo: 0029.03.1700002.07397 = R\$ 2,70. Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1700005.02946 = R\$ 1,40.

Bel. Luiz Wagner M. Veiga

REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 4 - 63.649: HIPOTECA DE TERCEIRO GRAU: Certifico que, do imóvel aqui matriculado, juntamente com o imóvel constante da matrícula nº 63.650, a área de 136,51ha, acha-se hipotecada cedularmente em terceiro grau, para o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, conforme enunciado no R. 26 da Matrícula nº 46.610 e R. 35 da Matrícula nº 51.733, ambas do Livro 2 de Registro Geral e registrada no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 38.202. O referido é verdade e dou fé. Em 21 de agosto de 2017. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 207.432, pag. 160 do Livro 1-AI, prenotado em 25/07/2017. Emolumentos: R\$ 33,70. Selo: 0029.03.1700002.07398 = R\$ 2,70. Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1700005.02947 = R\$ 1,40.

Bel. Luiz Wagner M. Veiga

REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 5 - 63.649: HIPOTECA DE QUARTO GRAU: Certifico que, do imóvel aqui matriculado, juntamente com o imóvel constante da matrícula nº 63.650, a área de 136ha 5.171,00m², acha-se hipotecada cedularmente em quarto grau, para o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, conforme enunciado no R. 27 da Matrícula nº 46.610 e R. 36 da Matrícula nº 51.733, ambas do Livro 2 de Registro Geral e registrada no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 38.673. O referido é verdade e dou fé. Em 21 de agosto de 2017. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 207.432, pag. 160 do Livro 1-AI, prenotado em 25/07/2017. Emolumentos: R\$ 33,70. Selo: 0029.03.1700002.07399 = R\$ 2,70. Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1700005.02948 = R\$ 1,40.

Bel. Luiz Wagner M. Veiga

REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 6 - 63.649: HIPOTECA DE QUINTO GRAU: Certifico que, do

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 21 DE agosto

DE 2017

3v

63.649

MATRÍCULA 63.649

imóvel aqui matriculado, juntamente com o imóvel constante da matrícula nº 63.650, a área de 136ha 5.171,00m², acha-se hipotecada cedularmente em quinto grau, para o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, conforme enunciado no R. 28 da Matrícula nº 46.610 e R. 37 da Matrícula nº 51.733, ambas do Livro 2 de Registro Geral e registrada no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 38.674. O referido é verdade e dou fé. Em 21 de agosto de 2017. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 207.432, pag. 160 do Livro 1-AI, prenotado em 25/07/2017. Emolumentos: R\$ 33,70. Selo: 0029.03.1700002.07400 = R\$ 2,70. Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1700005.02949 = R\$ 1,40.

Bel. Luiz Wagner M. Veiga
REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 7 - 63.649: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca Cédular registrada sob R. 24 da Matrícula 46.610 e aqui enunciada no AV. 2 (dois), fica cancelada, em virtude de Instrumento de Autorização para Liberação de Garantia, datado de 18/01/2018, no qual o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, devidamente representado pelo Gerente Geral, Jorge Leandro Pereira da Gama, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 27 de fevereiro de 2018. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 211.350, pag. 13 do Livro 1-AK, prenotado em 29/01/2018. Emolumentos: R\$ 68,30. Selo: 0029.04.1700002.06877 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,60. Selo: 0029.01.1800001.10372 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianze
OFICIALA

AV. 8 - 63.649: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca Cédular registrada sob R. 25 da Matrícula 46.610 e aqui enunciada no AV. 3 (três), fica cancelada, em virtude de Instrumento de Autorização para Liberação de Garantia, datado de 18/01/2018, no qual o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, devidamente representado pelo Gerente Geral, Jorge Leandro Pereira da Gama, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 27 de fevereiro de 2018. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 211.350, pag. 13 do Livro 1-AK, prenotado em 29/01/2018. Emolumentos: R\$ 68,30. Selo:

Continua Fls. 4



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ,

27

DE

fevereiro

DE 20

18

4

63.649

0029.04.1700002.06878 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,60. Selo: 0029.01.1800001.10373 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianze
OFICIALA

AV. 9 - 63.649: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca Cédular registrada sob R. 26 da Matrícula 46.610 e aqui enunciada no AV. 4 (quatro), fica cancelada, em virtude de Instrumento de Autorização para Liberação de Garantia, datado de 18/01/2018, no qual o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, devidamente representado pelo Gerente Geral, Jorge Leandro Pereira da Gama, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 27 de fevereiro de 2018. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 211.350, pag. 13 do Livro 1-AK, prenotado em 29/01/2018. Emolumentos: R\$ 68,30. Selo: 0029.04.1700002.06879 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,60. Selo: 0029.01.1800001.10374 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianze
OFICIALA

AV. 10 - 63.649: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca Cédular registrada sob R. 27 da Matrícula 46.610 e aqui enunciada no AV. 5 (cinco), fica cancelada, em virtude de Instrumento de Autorização para Liberação de Garantia, datado de 18/01/2018, no qual o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, devidamente representado pelo Gerente Geral, Jorge Leandro Pereira da Gama, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 27 de fevereiro de 2018. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 211.350, pag. 13 do Livro 1-AK, prenotado em 29/01/2018. Emolumentos: R\$ 68,30. Selo: 0029.04.1700002.06880 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,60. Selo: 0029.01.1800001.10375 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianze
OFICIALA

AV. 11 - 63.649: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca Cédular registrada sob R. 28 da Matrícula 46.610 e aqui enunciada no AV. 6 (seis), fica cancelada, em virtude de Instrumento de Autorização para Liberação de Garantia, datado de 18/01/2018, no qual o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, devidamente representado pelo Gerente Geral, Jorge Leandro

Continua no verso

MATRÍCULA 63.649



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS | MATRÍCULA

BAGÉ, 27 DE fevereiro DE 2018 4v | 63.649

MATRÍCULA 63.649

Pereira da Gama, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 27 de fevereiro de 2018. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 211.350, pag. 13 do Livro 1-AK, prenotado em 29/01/2018. Emolumentos: R\$ 68,30. Selo: 0029.04.1700002.06881 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,60. Selo: 0029.01.1800001.10376 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Vianza
OFICIAL

R. 12 - 63.649: HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU - CREDORA: 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, 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:** BÁRBARA PEREZ CORADINI MOGLIA, fisioterapeuta, inscrita no CPF nº 659.557.060-20 e seu cônjuge, RODRIGO BORBA MOGLIA, inscrito no CPF nº 659.570.830-20, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. **AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES:** VALMOR CORADINI JÚNIOR, agricultor, 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. Marcílio Dias, nº 2050. **DATA DE EMISSÃO:** 14/03/2018. **VALOR:** R\$ 2.000.000,00. **VENCIMENTO:** 30/03/2019. **JUROS:** à taxa efetiva de 5,535675% ao ano. **PRACA DE PAGAMENTO:** em Bagé-RS. **FORMA DE PAGAMENTO:** 1ª parcela: 30/04/2018; 2ª parcela: 30/05/2018; 3ª parcela: 30/06/2018; 4ª parcela: 30/07/2018; 5ª parcela: 30/08/2018; 6ª parcela: 30/09/2018; 7ª parcela: 30/10/2018; 8ª parcela: 30/11/2018; 9ª parcela: 30/12/2018; 10ª parcela: 30/01/2019; 11ª parcela: 28/02/2019; 12ª parcela: 30/03/2019. **GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de Terceiros: A área de 60ha.1598,00m², constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 2, de Registro Geral, sob nº R. 12-63.650. **FORMA:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº B81320519-9. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos aos

Continua Fls. 5



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 19 DE março

DE 2018

5

63.649

MATRÍCULA 63.649

Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRF nº 6.416.840-9, emitida em 01/03/2018 e a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, CPF: 940.717.480-87, emitida em 16/03/2018 às 14.16.04, Código de Controle da Certidão: 70B5.27DE.A1E3.0D41 e CPF: 754.951.550-68, emitida em 07/02/2018, às 19.59.36, Código de Controle da Certidão: 0546.2F72.7703.56D3, 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 março de 2018. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 212.158, pag. 66 do Livro 1-AK, prenotado em 16/03/2018. Emolumentos: R\$ 3.404,00. Selo: 0029.09.1700002.00472 = R\$ 61,40. Processamento Eletrônico: R\$ 4,60. Selo: 0029.01.1800001.16454 = R\$ 1,40.-

Bel. Lutz Wagner Machado Feiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 13 - 63.649: HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU - CREDORA: 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. DEVEDOR: 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, sociedade empresária de responsabilidade limitada, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, CPF: 754.951.550-68. AVALISTA E INTERVENIENTE HIPOTECANTE: VALMOR CORADINI JÚNIOR, empresário, 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. Marcílio Dias, nº 2050, Bairro São Jorge. AVALISTAS: BÁRBARA PÉREZ CORADINI MOGLIA, fisioterapeuta, inscrita no CPF nº 659.557.060-20 e seu esposo RODRIGO BORBA MOGLIA, engenheiro agrônomo, inscrito no CPF nº 659.570.830-20, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Marcílio Dias, nº 1526, Bairro Centro e PATRICIA PEREZ CORADINI, inscrita no CPF nº 963.982.480-15 e seu Cônjuge DANIEL JAEGER GONÇALVES DA SILVA, inscrito no CPF nº 956.330.490-04, ambos brasileiros, residentes e domiciliados, Bairro Bela Vista, município de

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 07 DE agosto DE 2018 5V 63.649

MATRÍCULA 63.649

Jaguarão-RS. DATA DE EMISSÃO: 11/07/2018. VALOR: R\$ 500.000,00. VENCIMENTO: 10/08/2021. JUROS: à taxa efetiva de 5,535675% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: em Bagé-RS. FORMA DE PAGAMENTO: em 36 parcelas, vencendo-se a primeira em 10/09/2018 e a última em 10/08/2021. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU: A área de 60 ha 1.598,00 m² constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 2, de Registro Geral, sob nº 13 - 63.650. FORMA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº B81321484-8. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de imóvel rural, NIRF Nº 6.416.840-9, emitida em 01/03/2018, código de controle da certidão: 14FB.3489.86EA.F7B1 e a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, CPF: 754.951.550-68, emitida em 29/06/2018, código de controle da certidão, 1C59.CAAA.6E41:EC45 e CPF: 940.717.480-87, emitida em 16/03/2018, código de controle da Certidão: 70B5.27DE.A1E3.0D41, 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 07 de agosto de 2018. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 214.815, pag. 38 do Livro 1-AL, prenotado em 01/08/2018. Emolumentos: R\$ 1.186,60. Selo: 0029.08.1700002.00774 = R\$ 49,50. Processamento Eletrônico: R\$ 4,60 Selo: 0029.01.1800004.12833 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 14 - 63.649: HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU - CREDORA: 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, Km 21, Vila Santa Tereza, Bagé-RS, neste ato representada por Valmor Coradini Júnior, CPF nº 754.951.550-68. AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES: VALMOR CORADINI JÚNIOR, produtor agropecuário em geral, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e sua esposa RENATA DEIBLER CORADINI, diretora administrativa, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos

Continua Fls. 6



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 30 DE agosto

DE 2018

6

63.649

63.649

MATRÍCULA

brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, em Av. Marcílio Dias, nº 2050. AVALISTAS: BÁRBARA PÉREZ CORADINI MOGLIA, fisioterapeuta, inscrita no CPF nº 659.557.060-20 e seu esposo RODRIGO BORBA MOGLIA, produtor agropecuário, inscrito no CPF nº 659.570.830-20, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Av. 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, diretor geral de empresa, inscrito no CPF nº 956.330.490-04, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na rua Barão de Uba, nº 731, no município de Jaguarão-RS. DATA DE EMISSÃO: 23/08/2018. VALOR: R\$ 645.000,00. VENCIMENTO: 25/09/2021. 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 25/10/2018 e a última em 25/09/2021. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU: A área de 60ha 1.598,00m² constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 2, de Registro Geral, sob nº R. 14 - 63.650. FORMA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº B81321842-8. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imovel Rural, NIRF nº 6.416.840-9, emitida em 28/08/2018 e Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CPF nº 754.951.550-68 e 940.717.480-87, emitidas em 29/06/2018 e 16/03/2018, 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 agosto de 2018. Escrevente: Neusa Ribeiro Lopes. Protocolo nº 215.521, pag. 83 do Livro 1-AL, prenotado em 29/08/2018. Emolumentos: R\$ 1.527,70. Selo: 0029.09.1700002.00715 = R\$ 61,40. Processamento Eletrônico: R\$ 4,60. Selo: 0029.01.1800004.19680 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

R. 15 - 63.649: HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU - CREDORA: 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, sociedade empresária de

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 07 DE fevereiro

DE 20 19 6V

63.649

MATRÍCULA 63.649

responsabilidade limitada, 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, representada por seu sócio-Diretor, Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. **AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES:** 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 nesta cidade, na Av. Marcílio Dias, nº 2.050. **AVALISTAS:** BÁRBARA PÉREZ CORADINI MOGLIA, fisioterapeuta, inscrita no CPF nº 659.557.060-20 e seu esposo RODRIGO BORBA MOGLIA, engenheiro agrônomo, inscrito no CPF nº 659.570.830-20, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Marcílio Dias, nº 1526. **DATA DE EMISSÃO:** 01/02/2019. **VALOR:** R\$ 610.000,00. **VENCIMENTO:** 03/02/2022. **JUROS:** à taxa efetiva de 6,167781% ao ano. **PRACA DE PAGAMENTO:** Bagé-RS. **FORMA DE PAGAMENTO:** em 36 parcelas variáveis, sendo a 1ª parcela com vencimento em 03/03/2019 e a última em 03/02/2022. **GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE **QUARTO GRAU:** A área de 60 ha 1.598,00 m² constante desta matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 2, de Registro Geral, sob nº R. 15 - 63.650. **FORMA:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº B91320307-4. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - NIRF nº 6.416.840-9, emitida em 07/02/2019, código de controle da certidão: 0E17.F481.0CEE.B7A7 e as Certidões Positivas com Efeitos de Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CPF nº 754.951.550-68, emitida em 30/10/2018, código de controle da certidão: 5EC1.D41F.9CF1.D1DC e CPF nº 940.717.480-87, emitida em 30/10/2018, código de controle da certidão: A929.EBC9.B075.44A9. Todos os 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 07 de fevereiro de 2019. Escrevente: Zoila Peixoto.- Protocolo nº 218.852, pag. 98 do Livro 1-AM, prenotado em 06/02/2019. Emolumentos: R\$ 1.384,70. Selo: 0029.09.1700002.00998 = R\$ 61,40. Processamento Eletrônico: R\$ 4,90. Selo: 0029.01.1800007.17125 = R\$ 1,40.-

[Assinatura]
Bel. Luiz Wagner Machado Veiga

SUBSTITUTO DA REGISTRADORA **Continua Fls. 7**



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 14 DE março

DE 2019

7

63.649

MATRÍCULA 63.649

R. 16 - 63.649: HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU - CREDORA: 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, sociedade empresária de responsabilidade limitada, 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, representada por seu sócio-Diretor, Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES: 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, na Rua Marcílio Dias, nº 2.050. AVALISTAS: BÁRBARA PÉREZ CORADINI MOGLIA, fisioterapeuta, inscrita no CPF nº 659.557.060-20 e seu esposo RODRIGO BORBA MOGLIA, engenheiro agrônomo, inscrito no CPF nº 659.570.830-20, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Marcílio Dias, nº 1526. DATA DE EMISSÃO: 11/03/2019. VALOR: R\$ 800.000,00. VENCIMENTO: 03/09/2019. JUROS: à taxa efetiva de 12,148147% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: Bagé-RS. FORMA DE PAGAMENTO: em 1 parcela de R\$ 846.121,62, em 03/09/2019. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU: A área de 60 ha 1.598,00 m², constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 2, de Registro Geral, sob nº 16 - 63.650. FORMA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº B91320606-5. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRF nº 6.416.840-9, emitida em 21/02/2019, código de controle da certidão: 7CCA.3629.21C6.D2C1 e as Certidões Positivas com Efeitos de Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União CPF nº 754.951.550-68, emitida em 30/10/2018, código de controle da certidão: 5EC1.D41F.9CF1.D1DC e CPF nº 940.717.480-87, emitida em 30/10/2018, código de controle da certidão: A929.EBC9.B075.44A9. Todos os 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 14 de março de 2019. Escrevente: Neusa Ribeiro Lopes.- Protocolo nº 219.379, pag. 132 do Livro 1-AM, prenotado em 14/03/2019. Emolumentos: R\$ 1.613,60. Selo:

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 14 DE março

DE 2019

7v

63.649

MATRÍCULA 63.649

0029.09.1700002.01066 = R\$ 61,40. Processamento Eletrônico: R\$ 4,90. Selo: 0029.01.1900001.01453 = R\$ 1,40.

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 17 - 63.649: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob nº R.12 (doze), fica cancelada, em virtude de termo de Quitação, datado de 12/04/2019, no qual a Credora, COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA FRONTEIRA SUL-SICREDI FRONTEIRA SUL RS, devidamente representada pelo Diretor Executivo, Juliano Nunes de Oliveira e por Jalber de Oliveira Madruga, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 26 de julho de 2019. Escrevente: Zoila Peixoto.: Protocolo nº 221.862, pag. 93 do Livro 1-AN, prenotado em 26/07/2019. Emolumentos: R\$ 72,10. Selo: 0029.04.1900003.01605 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,90. Selo: 0029.01.1900005.02556 = R\$ 1,40.

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 18 - 63.649: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R. 16, fica cancelada em virtude de Termo de Quitação, datado de 09/09/2019, no qual a Credora COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA FRONTEIRA SUL - SICREDI FRONTEIRA SUL RS, devidamente representada por Jalber de Oliveira Madruga e por Diogo Forgiarini Martins, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 09 de outubro de 2019. Escrevente: Zoila Peixoto.: Protocolo nº 223.368, pag. 190 do Livro 1-AN, prenotado em 07/10/2019. Emolumentos: R\$ 72,10. Selo: 0029.04.1900003.04025 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,90. Selo: 0029.01.1900005.13691 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 19 - 63.649: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R.13, fica cancelada em virtude de Termo de Quitação, datado de 16/11/2020, no qual a Credora, COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA FRONTEIRA

Continua Fls. 8



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 23 DE novembro

DE 20 20

8

63.649

63.649

SUL - SICREDI FRONTEIRA SUL RS, devidamente representada por Juliano Nunes de Oliveira e Diogo Forgiarini Martins, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 23 de novembro de 2020. Escrevente: Zoila Peixoto.: Protocolo nº 231.942, pag. 144 do Livro 1-AQ, prenotado em 23/11/2020. Emolumentos: R\$ 74,30. Selo: 0029.04.2000004.05903 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.2000007.00751 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 20 - 63.649: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R.15, fica cancelada em virtude de Termo de Quitação, datado de 16/11/2020, no qual a Credora, COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA FRONTEIRA SUL - SICREDI FRONTEIRA SUL RS, devidamente representada por Juliano Nunes de Oliveira e por Diogo Forgiarini Martins, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 23 de novembro de 2020. Escrevente: Zoila Peixoto.: Protocolo nº 231.943, pag. 144 do Livro 1-AQ, prenotado em 23/11/2020. Emolumentos: R\$ 74,30. Selo: 0029.04.2000004.05904 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.2000007.00752 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 21 - 63.649: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R.14, fica cancelada em virtude de Termo de Quitação, datado de 03/12/2020, no qual a Credora, COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA FRONTEIRA SUL - SICREDI FRONTEIRA SUL RS, devidamente representada por Diogo Forgiarini Martins e Leticia Freire Viero Bosque, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 23 de dezembro de 2020. Escrevente: Zoila Peixoto./ Protocolo nº 232.571, pag. 184 do Livro 1-AQ, prenotado em 08/12/2020. Emolumentos: R\$ 74,30. Selo: 0029.04.2000004.07505 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.2000007.07954 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 18 DE maio

DE 2022

8v

63.649

63.649

MATRÍCULA

R. 22 - 63.649: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDORA FIDUCIÁRIA: ENGELHART CTP (BRASIL) S.A, inscrita no CNPJ sob nº 14.796.754/0001-04, empresa com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 11º, neste ato representada pelos sócios, Sergio José Camunello, inscrito no cpf: 418.150.840-49 e Raphael Klein Cesar, inscrito no cpf: 014.157.970-64. DEVEDORES FIDUCIANTES: VALMOR CORADINI JÚNIOR, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e sua esposa RENATA DEIBLER CORADINI, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, empresários, residentes e domiciliados nesta cidade. Assinam também este contrato as testemunhas: Elenara Perez Coradini, inscrita no cpf: 462.679.800-49 e Daniel Flores Sartori, inscrito no cpf: 889.652.790-20. DATA DE EMISSÃO: 22/03/2022. VALOR: R\$ 20.828.016,00. VENCIMENTO: 01/03/2023. JUROS: não consta. PRACA DE PAGAMENTO: Rio Grande-RS. GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: A área de 60ha 1.598,00m² constante desta matrícula. Contrato este também registrado no Livro 2, de Registro Geral, sob R.22 - 63.650. Para fins de venda em leilão, ao imóvel atribuído valor de R\$ 8.340.000,00. FORMA: INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENCAS Nº IAF01/2022 e ADITAMENTO. Foi apresentada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CPF: 754.951.550-68, emitida em: 01/04/2022, código de controle da certidão: E406.8FF0.4D5E.91C0; CPF: 940.717.480-87, emitida em: 11/01/2022, código de controle da certidão: D0F6.CF8D.7DAF.8A4F e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, NIRF: 6.416.840-9, emitida em: 12/04/2022, código de controle da certidão: 761D.797C.3866.B31D, todos os dados foram confirmados na Internet. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja uma via, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 18 de maio de 2022. Escrevente: Simone Kasdorf Wall.: Protocolo nº 242.238, pag. 10 do Livro 1-AU, prenotado em 17/05/2022. Emolumentos: R\$ 4.425,70. Selo: 0029.09.1700002.03050 = R\$ 81,00. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.01406 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzzer

OFICIALA

AV. 23 - 63.649: CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: "Certifico que,

Continua Fls. 9



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 15 DE dezembro

DE 2023

9

63.649

MATRÍCULA 63.649

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 098913.2.0063649-41". O referido é verdade e dou fé. Em 15 de dezembro de 2023. Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2300004.14210 = Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2300004.14209 = Nihil.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 24 - 63.649: CANCELAMENTO: "Certifico que, a Alienação Fiduciária aqui registrada sob R. 22, fica cancelada em virtude de Instrumento Particular de Solicitação de Cancelamento de Alienação Fiduciária, datado de 27/10/2023, no qual a Credora ENGELHART CTP (BRASIL) S.A, devidamente representada por Felipe Mandia, Marco Antonio Guimaraes Vianna Filho e Marcelo Kramer, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 15 de dezembro de 2023. Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 253.838, pág. 159 do Livro 1-AX, prenotado em 04/12/2023. Emolumentos: R\$ 95,40. Selo: 0029.04.2300005.01993 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,40. Selo: 0029.01.2300004.14211 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

R. 25 - 63.649: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, inscrito no CNPJ sob nº 92.702.067/0001-96, com sede na Rua Capitão Montanha, nº 177 na cidade de Porto Alegre-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; e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. AVALISTA E INTERVENIENTE FIDUCIANTE: VALMOR CORADINI JÚNIOR, produtor rural, inscrito no CPF nº 754.951.550-68; e seu cônjuge, RENATA DEIBLER CORADINI, produtora rural, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. DATA DE EMISSÃO: 11/10/2024. VALOR: R\$ 6.000.000,00. VENCIMENTO: 06/09/2029. JUROS: à taxa efetiva de 6,1700% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: Bagé-RS. FORMA DE PAGAMENTO: 06/09/2029. GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: A

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 22 DE outubro

DE 2024

9V

63.649

MATRÍCULA 63.649

área de 60ha 1.598,00m², constante desta matrícula, avaliada em R\$ 4.139.810,65. Cédula esta também registrada no Livro 2, de Registro Geral sob nº R.25 - 65.650. FORMA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 9964075. Foram apresentadas Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CPF: 754.951.550-68, emitida em 12/09/2024, código de controle da certidão: C6EF.EEA6.D165.DCA4; CPF: 940.717.480-87, emitida em 04/07/2024, código de controle da certidão: EF39.EC15.A551.3804; e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CIB nº 6.416.840-9, emitida em 11/10/2024, código de controle da certidão: 12FE.E670.C560.6171, todos os 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 22 de outubro de 2024. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 260.447, pag. 185 do Livro 1-AZ, prenotado em 11/10/2024. Emolumentos: R\$ 108,90. Selo: 0029.04.2300005.17509 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.30206 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Tanzer

OFICIALA

AV. 26 - 63.649: LOCALIZAÇÃO DO PENHOR: "Certifico que em atendimento ao disposto no Art. 167, II, 34 da Lei 6015/73, a alienação fiduciária de grãos dada em garantia na Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira nº 00302024, está localizada na área constante desta matrícula, cujos proprietários são: VALMOR CORADINI JÚNIOR e RENATA DEIBLER CORADINI. O referido é verdade e dou fé. Em 28 de novembro de 2024. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 261.174, pag. 32 do Livro 1-BA, prenotado em 12/11/2024. Emolumentos: R\$ 49,40. Selo: 0029.04.2400005.00083 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.37539 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Tanzer

OFICIALA

AV. 27 - 63.649: LOCALIZAÇÃO DO PENHOR: "Certifico que em atendimento ao disposto no Art. 167, II, 34 da Lei 6015/73, a alienação fiduciária de grãos dada em garantia na Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira nº 00472024, registrada

Continua Fls. 10



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 08 DE janeiro

DE 2025

10

63.649

MATRÍCULA 63.649

no Livro 3, de Registro Auxiliar sob o nº R.48.050, está localizado na área constante desta matrícula, cujos proprietários são: VALMOR CORADINI JÚNIOR e RENATA DEIBLER CORADINI". O referido é verdade e dou fé. Em 08 de janeiro de 2025. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 262.421, pág. 112 do Livro 1-BA, prenotado em 26/12/2024. Emolumentos: R\$ 49,40. Selo: 0029.04.2400005.02440 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.45691 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

AV. 28 - 63.649: LOCALIZAÇÃO DO PENHOR: "Certifico que em atendimento ao disposto no Art. 167, II, 34 da Lei 6015/73, a alienação fiduciária dada em garantia na Cédula de Crédito Bancário nº 01612025, registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar sob o nº R.48.447, está localizada na área constante desta matrícula, cujos proprietários são: VALMOR CORADINI JÚNIOR e RENATA DEIBLER CORADINI". O referido é verdade e dou fé. Em 15 de julho de 2025. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 266.024, pág. 145 do Livro 1-BB, prenotado em 09/07/2025. Emolumentos: R\$ 52,00. Selo: 0029.04.2400005.12643 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500003.05732 = R\$ 2,10.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

AV. 29 - 63.649: CANCELAMENTO DE LOCALIZAÇÃO DO PENHOR: "Certifico que a averbação aqui efetuada no Av.28, fica cancelada, em virtude de Termo de Autorização de Cancelamento/Baixa, datado de 25/09/2025, no qual a credora, INDIE MERX RAIZ I CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, devidamente representado por, Felipe Fonseca Montagna e Daniel Reichstul, autorizou este cancelamento." O referido é verdade e dou fé. Em 30 de outubro de 2025. Escrevente: Andressa Zabala Hernandez. Protocolo nº 268.358, pág. 95 do Livro 1-BC, prenotado em 14/10/2025. Emolumentos: R\$ 52,00. Selo: 0029.04.2500005.00516 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500003.26776 = R\$ 2,10.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

Continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 12 DE março

DE 2026

10v

63.649

63.649

MATRÍCULA

AV. 30 - 63.649: ADITAMENTO: "Por Instrumento de Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 27/02/2026, à Cédula aqui registrada sob nº R.25 e também registrada sob nº R.25-63.650 Mas partes contratantes e ali constantes resolvem aditar o título caracterizado, para ficar constando que: **CLÁUSULA PRIMEIRA - DA CONTA VINCULADA AO LIMITE DE CONTA ÚNICA**: Pelo presente aditamento fica alterado o nº da Conta Única informada no cabeçalho da Cédula de Crédito Bancário ora aditada, passando a ser a conta nº 23857496.1.1, mantida na agência 0120 - Bagé. **CLÁUSULA SEGUNDA - LIMITE DE CRÉDITO**: O BANRISUL abre ao EMITENTE um limite de capital de giro rotativo e automático, a seguir denominado Conta Única, diretamente na conta corrente acima indicada, no valor de R\$ 6.000.000,00, vencendo-se em 07/02/2029, que poderá ser utilizado pelo EMITENTE da forma prevista na cláusula OPERACIONALIDADE deste instrumento. **CLÁUSULA TERCEIRA - ENCARGOS**: O crédito utilizado ficará sujeito a: Encargos pós-fixados, calculados à taxa mensal inicial de 0,7500%, capitalizada mensalmente, calculados pela apuração da taxa efetiva do período da operação, considerando o número de dias úteis da mesma, e aplicada sobre o saldo devedor diário, equivalente a uma taxa de 9,3800% ao ano, sendo capitalizado e exigíveis mensalmente no último dia útil do mês, no vencimento e/ou liquidação deste instrumento. **CLÁUSULA QUARTA - VENCIMENTO FINAL**: O vencimento final da Cédula de Crédito Bancário ora aditada passa para 07/02/2029. **RERRATIFICAÇÃO**. A Cédula em referência fica RERRATIFICADA em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste instrumento, que aquele se integra para formar um todo único e indivisível para todos os fins e efeitos de direito.". O referido é verdade e dou fé. Em 12 de março de 2026. Escrevente: Andressa Zabala Hernandez. Protocolo nº 271.521, pág. 99 do Livro 1-BD, prenotado em 02/03/2026. Emolumentos: R\$ 61,10. Selo: 0029.04.2500005.07961 = R\$ 5,50. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0029.01.2600001.07359 = R\$ 2,20.-

Bel. Teda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 31 - 63.649: NOTÍCIA DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO: "Certifico que, com relação CEREALISTA CORADINI LTDA, VALMOR CORADINI JÚNIOR e RENATA DEIBLER CORADINI, existe uma Ação de Execução de Título

Continua Fls. 11



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 17 DE abril

DE 20 26 11 63.649

MATRÍCULA 63.649

Extrajudicial referente ao processo n.º 4021564-50. 2026.8.26.0100, a qual foi distribuída ao Juízo Titular II - 34ª Vara Cível do Foro Central Cível do Estado de São Paulo e admitida pelo Juiz, com valor da causa: R\$ 1.258.845,79. Exequente: Banco Safra S.A.; e Executados: Cerealista Coradini Ltda., Congrahi Empreendimentos S.A., Renata Deibler Coradini e Valmor Coradini Júnior. Tudo em conformidade com Certidão emitida em 23/03/2026, cuja autenticidade foi verificada no endereço: <https://eproclog.tjsp.jus.br>, na qual com fundamento no Art. 828 do Código de Processo Civil, solicitou esta averbação, ficando, portanto o imóvel sujeito à penhora ou arresto". O referido é verdade e dou fé. Em 17 de abril de 2026. Escrevente: Aline da Cruz Neves. Protocolo nº 271.937, pag. 126 do Livro 1-BD, prenotado em 23/03/2026. Emolumentos: R\$ 55,10. Selo: 0029.04.2500005.10301 = R\$ 5,50. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0029.01.2600001.13019 = R\$ 2,20.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 32 - 63.649: LOCALIZAÇÃO DO BEM DADO EM GARANTIA:

"Certifico que em atendimento ao disposto no Art. 167, II, 34 da Lei 6015/73, o bem dado em garantia (em alienação fiduciária) na Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira nº 00012026.3, registrado no Livro 3, de Registro Auxiliar sob o nº R.49.173, está localizado na área constante desta matrícula, cujos proprietários são: Valmor Coradini Junior e Renata Deibler Coradini". O referido é verdade e dou fé. Em 28 de abril de 2026. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. Protocolo nº 272.589, pag. 168 do Livro 1-BD, prenotado em 24/04/2026. Emolumentos: R\$ 55,10. Selo: 0029.04.2500005.10942 = R\$ 5,50. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0029.01.2600001.14492 = R\$ 2,20.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 33 - 63.649: ADITAMENTO: "Por Instrumento de Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 06/05/2026, à Cédula de Crédito Bancário aqui registrada no R.25 e no R.25 da matrícula 63.650 do livro 2, Registro Geral, as partes contratantes e ali constantes resolvem aditar o título caracterizado, para ficar constando que: FORMA DE PAGAMENTO: em 14 parcelas, semestrais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 20/11/2026 e a última em

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 15 DE maio

DE 2026

11v

63.649

63.649

MATRÍCULA

20/05/2033. ENCARGOS FINANCEIROS: 17,4600% a.a. VENCIMENTO: 20/05/2033. 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 15 de maio de 2026. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. Protocolo nº 272.823, pág. 183 do Livro 1-BD, prenotado em 07/05/2026. Emolumentos: R\$ 61,10. Selo: 0029.04.2500005.11945 = R\$ 5,50. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0029.01.2600001.17152 = R\$ 2,20.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Tanzer
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-63649-C4E3EEAA38FB

Matrícula nº 63649

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-63649-C4E3EEAA38FB
Matrícula imobiliária	nº 63649 — Comarca de Bagé/RS
Emitido em	20/07/2026 08:39:00 (UTC-3)
Tamanho do arquivo original	4.640.906 bytes
Algoritmo de integridade	SHA-256 (FIPS 180-4)
Hash SHA-256 do PDF original	b9452d713276c7e35471c2c8a81314a9092af383635ee8e42f96592cab188eaf
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_63649_assinado.pdf
```

3. Linha de comando (Windows PowerShell):

```
Get-FileHash Laudo_Avaliacao_Matricula_63649_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