

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\$ 3.127.601
Venda em janela normal (90-120 dias)	R\$ 3.127.601
Venda rápida coordenada (30-60 dias) — 95% do VM	R\$ 2.971.221
Cenário otimista (leilão dirigido / concorrência)	R\$ 3.283.981

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 63.737 — Comarca de Bagé/RS
Fração de campo "Chácara dos Carneiros" — Bagé/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 63.737, do Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS, correspondente a uma fração de campo de 223ha 4.001,00m², integrante da denominada Chácara dos Carneiros, de titularidade de Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini.

223,4001 ha ÁREA	≈ R\$ 3,13 milhões VALOR DE MERCADO ESTIMADO	R\$ 28,25 milhões ÔNUS ATIVOS (nominal)	ALTO / CRÍTICO CLASSIFICAÇÃO DE RISCO
---------------------	--	--	--

⚠ALERTA CRÍTICO — AÇÃO DE EXECUÇÃO EM CURSO

A matrícula apresenta averbação (AV.15, 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), fato superveniente e muito recente (~3 meses antes deste laudo).

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Campo	Dado
Matrícula	63.737
Comarca / Cartório	Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS
CNM	098913.2.0063737-68
Denominação	Chácara dos Carneiros
Município	Bagé/RS
Área	223ha 4.001,00m ² (223,4001 ha)
Módulos fiscais	7,8300
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 40.521; matrícula aberta por georreferenciamento em 06/09/2017

3. HISTÓRICO E ÔNUS REGISTRADOS

3.1 Ônus já cancelados

• AV.1/AV.2 — Hipoteca a Batista Giuliani Filho e Paulo Cesar Giuliani (2017): cancelada em 28/09/2018. • R.3/AV.5 — Hipoteca cedular 1º grau Banrisul, devedora Cerealista Coradini Ltda, R\$ 4.200.000,00: cancelada (Termo de Liberação 06/08/2020). • R.4/AV.5 — Hipoteca cedular 2º grau Banrisul, R\$ 3.300.000,00: cancelada (01/09/2020). • R.6/AV.9 — Hipoteca cedular 2º grau Banrisul, R\$ 2.350.000,00: cancelada (18/10/2021). • R.7/AV.10 — Hipoteca cedular 3º grau Banrisul, devedora Coradini Agropecuária Ltda, R\$ 500.000,00: cancelada (28/01/2022).

3.2 Ônus ativos

Ato	Natureza	Credor	Valor	Vencimento	Situação
R.11	Hipoteca 1º grau	Banco do Brasil S.A.	R\$ 10.000.000,00 (dívida total; garantia atribuída a este imóvel: R\$ 3.996.006,26)	10/03/2027	ATIVA
R.13	Hipoteca cedular 2º grau	Banco do Brasil S.A. (Agência Private)	R\$ 18.254.270,25	15/09/2032	ATIVA
AV.15	Notícia de ação de execução	Banco Safra S.A.	Causa: R\$ 1.258.845,79	—	IMÓVEL SUJEITO A PENHORA/ARRESTO

A hipoteca R.11 (Banco do Brasil, 1º grau, emitida 24/03/2022) tem como devedores hipotecantes Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini, com Cerealista Coradini Ltda como devedora e interveniente anuente. O valor total da dívida (R\$ 10.000.000,00) é garantido conjuntamente por este imóvel e pela matrícula nº 66.106 (fora do escopo deste laudo); a fração de garantia especificamente atribuída a esta matrícula é de R\$ 3.996.006,26.

A hipoteca R.13 (Banco do Brasil, Agência Private, 2º grau, emitida 04/12/2024, valor R\$ 18.254.270,25, vencimento 15/09/2032) é também registrada nas matrículas 66.106 (R.19) e 70.346 (R.16), não havendo discriminação de fração de garantia por imóvel neste instrumento — trata-se de operação cross-colateralizada entre três propriedades distintas.

4. ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO

Metodologia: comparação direta de mercado (em linha com ABNT NBR 14653-3), com base em pesquisa de imóveis rurais similares (campo/pastagem, sem benfeitorias relevantes) ofertados no município de Bagé/RS e região da fronteira oeste gaúcha em 2026. A pesquisa identificou dispersão de R\$ 4.000/ha (campo nativo sem infraestrutura) a R\$ 36.000/ha (áreas agrícolas de alta aptidão, com benfeitorias). Como a matrícula é descrita no registro apenas como "fração de campo", sem menção a sede ou benfeitorias, adotou-se hipótese conservadora de campo nativo/pastagem.

Área (ha)	Valor/ha adotado	Valor de mercado estimado (VTN)
223,4001	R\$ 14.000,00	R\$ 3.127.601,40

Ressalva metodológica: estimativa de gabinete (desk appraisal), sem vistoria in loco, sem confirmação de benfeitorias, posse ou uso atual. 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: R\$ 3.127.601,40. Ônus ativos nominais vinculados a este imóvel: R\$ 10.000.000,00 (R.11, compartilhado) + R\$ 18.254.270,25 (R.13, compartilhado) = R\$ 28.254.270,25. Mesmo considerando a fração de garantia isolada da R.11 (R\$ 3.996.006,26), esta já se aproxima do valor de mercado total estimado do imóvel — e a R.13, sem fração discriminada, pode consumir integralmente o saldo remanescente. Não há, à primeira vista, margem de garantia livre (equity) identificável.

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 (art. 828 CPC).	CRÍTICA

Risco	Descrição	Severidade
Sobre-endividamento	Valor de mercado estimado (~R\$ 3,13 mi) inferior à soma das garantias já registradas em favor do Banco do Brasil.	ALTA
Cross-colateralização	R.11 e R.13 cobrem simultaneamente as matrículas 66.106 e 70.346, fora do escopo deste laudo, dificultando isolar a cobertura real deste imóvel.	ALTA
Credor institucional já em 1º e 2º grau	Banco do Brasil já detém hipoteca de 1º e 2º grau; qualquer nova garantia ficaria subordinada.	ALTA

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 matrículas fora do escopo, não se recomenda a aceitação da matrícula 63.737 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 Banco do Brasil do saldo devedor e fração de garantia vinculada, 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.

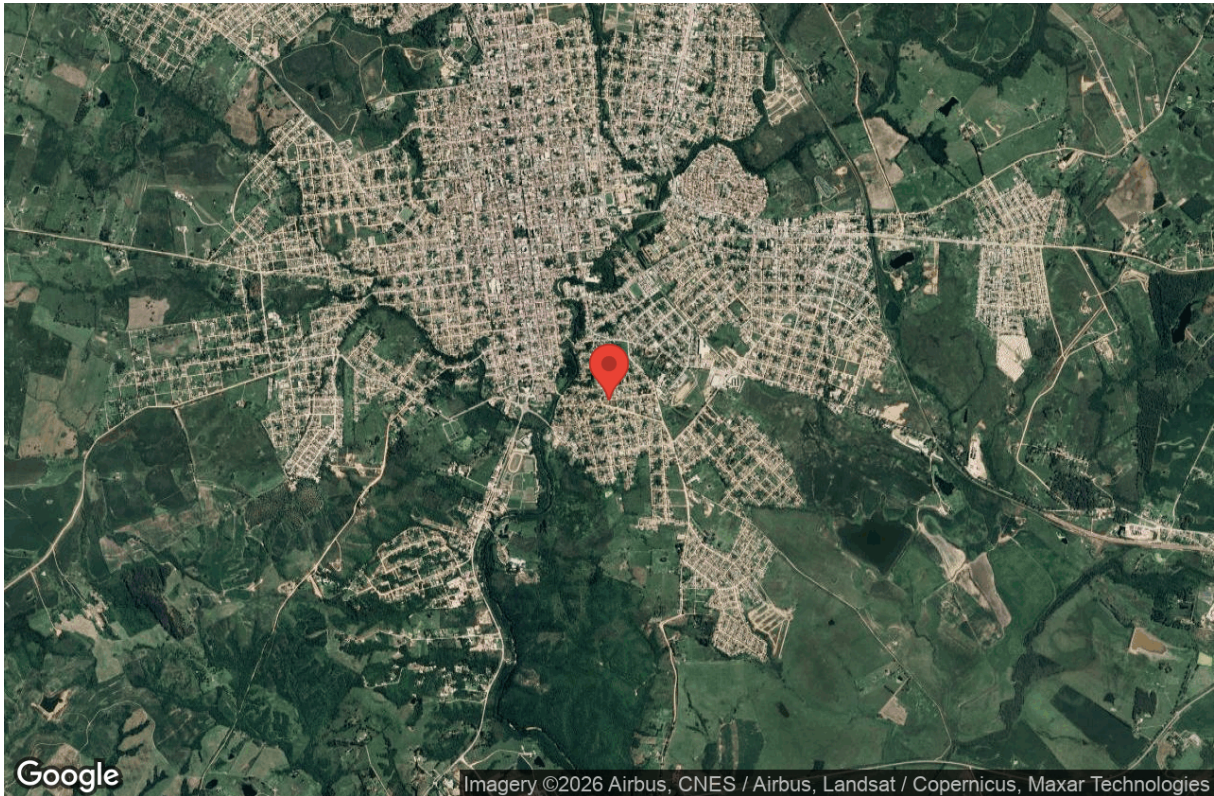
Elaborado por: Análise de Crédito —

Open Banking

Fonte dos dados registraes: ONR — Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS (consulta de 14/07/2026)

ANEXO — LOCALIZAÇÃO POR SATÉLITE · Matrícula 63737

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



Coordenadas: -31.34422, -54.09803 · Zoom 13 · Raio de análise: 8.0 km · Chácara dos Carneiros, Bagé, RS, Brasil

Comércio, serviços e infraestrutura no entorno

Hospitais

- **Santa Casa de Caridade Bagé**
2.37 km — R. Gomes Carneiro, 1350 - Centro, Bagé - RS, 96400-130
- **Hospital URCAMP Universitário Doutor Mário Araújo**
1.32 km — R. Gen. Flores da Cunha, 169 - Popular, Bagé - RS, 96400-300
- **HGuBa - Hospital de Guarnição de Bagé**
0.49 km — Av. Portugal, 99 - Castro Alves, Bagé - RS, 96420-050

Shoppings

- **Galeria KALIL**
1.79 km — Av. Sete de Setembro - Centro, Bagé - RS, 96400-006
- **Ferragem Rocha**
1.55 km — Av. Gen. Osório, 861 - Centro, Bagé - RS, 96400-100
- **Shopping Bagé**
2.17 km — R. Teodoro Tôres, 346 - Passo do Príncipe, Bagé - RS, 96425-240

Postos

- **Posto SIM | Bagé Unipampa**
5.38 km — Av. Santa Tecla, 3350 - Getúlio Vargas, Bagé - RS, 96413-000
- **Churrascaria Grande Cinturão**
4.83 km — Av. Santa Tecla, 2183 - Getúlio Vargas, Bagé - RS, 96413-000
- **Posto Shell**
3.52 km — R. Dr. Freitas, 799 - DELETED, Bagé - RS, 96412-400

Escolas

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

Supermercados

- **Ecomix Atacarejo**
0.91 km — Av. Portugal, 499 - Estrela D'alva, Bagé - RS, 96415-000
- **Atacadaço Preço Baixo - Bagé**
4.95 km — Av. Santa Tecla, 2900 - Getúlio Vargas, Bagé - RS, 96413-000
- **Peruzzo Supermercados**
2.40 km — Av. Tupi Silveira, 1887 - SI 01 - Centro, Bagé - RS, 96400-110

Bancos

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

Matrícula nº 63.737

Chácara dos Carneiros — Bagé/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-63737>

Documento nº: LAUDO-63737-7DE4E1DF4033

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 63737 · Endereço de referência: R. Prof. João Carneiro - Castro Alves, Bagé - RS, 96420-060, Brasil
Coordenadas: -31.34422, -54.09803 · Raio de busca: 8.0 km · Precisão da geocodificação: MEDIA (GEOMETRIC_CENTER)

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

#	Nome	Endereço	Distância
1	Rodovia Bagé Pôrto Alegre, 2880-2932	São Martins, Bagé	6.46 km
2	Rodovia Bagé Pôrto Alegre, 2440-2560	São Martins, Bagé	6.86 km
3	Rodovia Bagé Pôrto Alegre, 2330-2400	São Martins, Bagé	6.93 km
4	Rodovia Bagé Pôrto Alegre, 2230-2260	São Martins, Bagé	7.04 km

Hospitais / UPA

#	Nome	Endereço	Distância
1	Santa Casa de Caridade Bagé	R. Gomes Carneiro, 1350 - Centro, Bagé - RS, 96400-130	2.37 km
2	Hospital URCAMP Universitário Doutor Mário Araújo	R. Gen. Flores da Cunha, 169 - Popular, Bagé - RS, 96400-300	1.32 km
3	HGuBa - Hospital de Guarnição de Bagé	Av. Portugal, 99 - Castro Alves, Bagé - RS, 96420-050	0.49 km

Escolas / instituições de ensino

#	Nome	Endereço	Distância
1	Fundação Bradesco - Bagé	R. Gen. João Téles, 1001 - Centro, Bagé - RS, 96400-030	2.24 km
2	ESC Est Ed Bas Professor Justino Costa Quintana	R. Barão do Triunfo, 670 - Centro, Bagé - RS, 96400-120	1.37 km
3	Escola Estadual de Ensino Médio Silveira Martins	R. Fernando Machado, 1 - Centro, Bagé - RS, 96400-450	2.87 km

Shoppings / centros comerciais

#	Nome	Endereço	Distância
1	Galeria KALIL	Av. Sete de Setembro - Centro, Bagé - RS, 96400-006	1.79 km
2	Ferragem Rocha	Av. Gen. Osório, 861 - Centro, Bagé - RS, 96400-100	1.55 km
3	Shopping Bagé	R. Teodoro Tôrres, 346 - Passo do Príncipe, Bagé - RS, 96425-240	2.17 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 — TABELA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS NO ENTORNO

Matrícula nº 63737 · Endereço de referência: R. Prof. João Carneiro - Castro Alves, Bagé - RS, 96420-060, Brasil
Coordenadas: -31.34422, -54.09803 · Raio de busca: 8.0 km · Precisão da geocodificação: MEDIA (GEOMETRIC_CENTER)

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

#	Nome	Endereço	Distância
1	Rodovia Bagé Pôrto Alegre, 2880-2932	São Martins, Bagé	6.46 km
2	Rodovia Bagé Pôrto Alegre, 2440-2560	São Martins, Bagé	6.86 km
3	Rodovia Bagé Pôrto Alegre, 2330-2400	São Martins, Bagé	6.93 km
4	Rodovia Bagé Pôrto Alegre, 2230-2260	São Martins, Bagé	7.04 km

Hospitais / UPA

#	Nome	Endereço	Distância
1	Santa Casa de Caridade Bagé	R. Gomes Carneiro, 1350 - Centro, Bagé - RS, 96400-130	2.37 km
2	Hospital URCAMP Universitário Doutor Mário Araújo	R. Gen. Flores da Cunha, 169 - Popular, Bagé - RS, 96400-300	1.32 km
3	HGuBa - Hospital de Guarnição de Bagé	Av. Portugal, 99 - Castro Alves, Bagé - RS, 96420-050	0.49 km

Escolas / instituições de ensino

#	Nome	Endereço	Distância
1	Fundação Bradesco - Bagé	R. Gen. João Téles, 1001 - Centro, Bagé - RS, 96400-030	2.24 km
2	ESC Est Ed Bas Professor Justino Costa Quintana	R. Barão do Triunfo, 670 - Centro, Bagé - RS, 96400-120	1.37 km
3	Escola Estadual de Ensino Médio Silveira Martins	R. Fernando Machado, 1 - Centro, Bagé - RS, 96400-450	2.87 km

Shoppings / centros comerciais

#	Nome	Endereço	Distância
1	Galeria KALIL	Av. Sete de Setembro - Centro, Bagé - RS, 96400-006	1.79 km
2	Ferragem Rocha	Av. Gen. Osório, 861 - Centro, Bagé - RS, 96400-100	1.55 km
3	Shopping Bagé	R. Teodoro Tôrres, 346 - Passo do Príncipe, Bagé - RS, 96425-240	2.17 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)

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	63.737
Origem	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS
Solicitante	CEREALISTA LTDA (CPF/CNPJ ***.100.320-**)
Data de emissão	14/07/2026 11:41:40
Arquivo anexado	Matricula_63737.pdf
Páginas da certidão	12
SHA-256 da certidão	30ec178cc215f3a55ee4896ad20d40b112b9ba9167d5d3bda087d05bf772b517

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 12 páginas da certidão de inteiro teor da matrícula nº 63.737.



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 06 DE setembro

DE 2017

1

63.737

IMÓVEL: - UMA FRAÇÃO DE CAMPO, com a área de 223ha 4.001,00m² (duzentos e vinte e três hectares, quatro mil e um metro quadrado), situada neste município, integrante da denominada Chácara dos Carneiros, com as confrontações atuais seguintes:

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
E0D-M-048 9	-54°10'13,243"	-31°19'47,229"	266.024	E0D-P-194 6	97°05'	139,26	Estrada da Serrilhada
E0D-P-194 6	-54°10'08,016"	-31°19'47,787"	264.598	E0D-P-194 7	102°31'	494,24	Estrada da Serrilhada
E0D-P-194 7	-54°09'49,767"	-31°19'51,268"	252.634	E0D-P-194 8	97°58'	147,19	Estrada da Serrilhada
E0D-P-194 8	-54°09'44,254"	-31°19'51,931"	248.009	E0D-P-194 9	78°53'	126,73	Estrada da Serrilhada
E0D-P-194 9	-54°09'39,550"	-31°19'51,138"	245.237	E0D-M-049 4	101°07'	107,35	Estrada da Serrilhada
E0D-M-049 4	-54°09'35,566"	-31°19'51,811"	239.168	E0D-M-033 7	178°15'	98,21	Valmor Coradini
E0D-M-033 7	-54°09'35,453"	-31°19'54,998"	247.819	E0D-M-033 6	186°27'	971,66	Valmor Coradini
E0D-M-033 6	-54°09'39,591"	-31°20'26,345"	225.254	E0D-M-033 5	179°50'	515,07	Valmor Coradini
E0D-M-033 5	-54°09'39,538"	-31°20'43,068"	203.654	E0D-M-033 4	292°34'	20,82	Valmor Coradini
E0D-M-033 4	-54°09'40,265"	-31°20'42,809"	202.987	E0D-M-033 3	215°59'	5,67	Valmor Coradini
E0D-M-033 3	-54°09'40,391"	-31°20'42,957"	201.824	E0D-M-033 2	94°57'	4,28	Valmor Coradini
E0D-M-033 2	-54°09'40,230"	-31°20'42,969"	201.354	E0D-M-033 1	176°08'	33,58	Valmor Coradini
E0D-M-033 1	-54°09'40,144"	-31°20'44,057"	201.587	E0D-M-033 0	228°25'	32,85	Valmor Coradini
E0D-M-033 0	-54°09'41,074"	-31°20'44,765"	201.246	E0D-M-032 9	235°49'	20,11	Valmor Coradini
E0D-M-032 9	-54°09'41,703"	-31°20'45,132"	201.034	E0D-M-049 0	197°40'	445,43	Valmor Coradini
E0D-M-049 0	-54°09'46,818"	-31°20'58,912"	185.498	E0D-M-032 3	251°39'	362,46	Valmor Coradini
E0D-M-032 3	-54°09'59,835"	-31°21'02,615"	183.641	E0D-P-048 4	310°23'	627,85	Henrique Ritta Moreira
E0D-P-048 4	-54°10'17,927"	-31°20'49,406"	191.547	E0D-P-048 5	212°39'	278,88	Henrique Ritta Moreira
E0D-P-048 5	-54°10'23,620"	-31°20'57,029"	186.649	E0D-P-048 6	310°19'	470,77	Henrique Ritta Moreira
E0D-P-048 6	-54°10'37,199"	-31°20'47,138"	199.321	E0D-P-048 7	32°22'	508,86	Henrique Ritta Moreira
E0D-P-048 7	-54°10'26,891"	-31°20'33,185"	213.641	E0D-P-048 8	95°51'	336,52	Henrique Ritta Moreira
E0D-P-048 8	-54°10'14,227"	-31°20'34,300"	211.628	E0D-M-048 9	1°01'	1450	Henrique Ritta Moreira

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

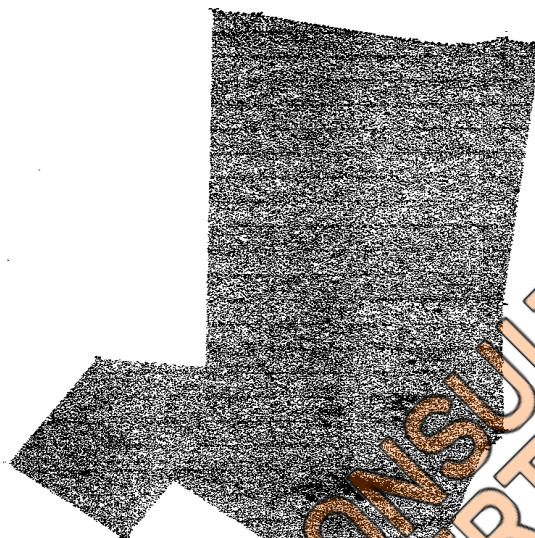
BAGÉ, 06 DE setembro

DE 20 17

1v

63.737

MATRÍCULA 63.737



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, brasileira, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, residente e domiciliado nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 40.521, fls. 1 a 12v do Livro 2 de Registro Geral, de 03.09.1998. O imóvel aqui matriculado, acha-se cadastrado no INCRA, em nome de Valmor Coradini Junior, brasileiro, sob nº 864.021.051.241-0; Área Total: 223,4000ha; nº de Módulos Fiscais: 7,8300; Fração Mínima de Parcelamento: 2,00ha; Exercício: 2015/2016 e nº do CCIR 10159235178. A presente Matrícula foi aberta em virtude de georreferenciamento, cuja certificação é: ef7640db-1ab3-40b5-863a-2e7d67bfc746, datada de 16/08/2017. O referido é verdade e dou fé. Em 06 de setembro de 2017. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 207.908, pag. 191 do Livro 1-AI, prenotado em 17/08/2017. Emolumentos: R\$ 18,70. Selo: 0029.03.1700002.08509 = R\$ 2,70. Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1700005.07788 = R\$ 1,40.

[Assinatura]
Dei Luis Wagner M. Vieira
REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 1 - 63.737: HIPOTECA: Certifico que, do imóvel aqui matriculado, a área de 223ha 4.043,93m², acha-se hipotecada em primeira e especial hipoteca, para BATISTA GIULIANI FILHO, CPF

Continua Fls. 2



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 06 DE setembro

DE 2017

2

63.737

MATRÍCULA 63.737

nº 260.834.180-20 e PAULO CESAR GIULIANI, CPF nº 210.605.170-00, conforme enunciado no R. 40 da Matrícula nº 40.521 do Livro 2 de Registro Geral. O referido é verdade e dou fé. Em 06 de setembro de 2017. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 207.908, pag. 191 do Livro 1-AI, prenotado em 17/08/2017. Emolumentos: R\$ 33,70. Selo: 0029.03.1700002.08514 = R\$ 2,70. Processamento Eletrônico: R\$ 4,50. Selo: 0029.01.1700005.07433 = R\$ 1,40.

Bel. Luiz Wagner M. Veiga
REGISTRADOR SUBSTITUTO

AV. 2 - 63.737: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca aqui averbada sob nº 1, fica cancelada em virtude de Instrumento particular de quitação, datado de 17/09/2018, no qual os credores: BATISTA GIULIANI FILHO e PAULO CESAR GIULIANI, autorizam este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 28 de setembro de 2018. Escrevente: Neusa Ribeiro Lopes. Protocolo nº 216.019, pag. 115 do Livro 1-AL, prenotado em 25/09/2018. Emolumentos: R\$ 68,30. Selo: 0029.04.1800004.03061 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,60. Selo: 0029.01.1800005.09337 = R\$ 1,40.

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 3 - 63.737: HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU - CREDOR: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, instituição financeira pública não federal, com sede e foro na cidade de Porto Alegre-RS, na rua Capitão Montanha, nº 177, 4º andar, centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.702.067/0001-96. **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, neste ato, representada por seu sócio-Diretor, Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. **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, na Av. Marcílio Dias, nº 2.050. **DATA DE EMISSÃO:** 08/01/2019. **VALOR:** R\$

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 14 DE janeiro

DE 20 19 2v

63.737

MATRÍCULA 63.737

4.200.000,00. VENCIMENTO: 18/01/2021. JUROS: à taxa efetiva de 8,085% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: Bagé-RS. FORMA DE PAGAMENTO: em 24 parcelas, mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 18/02/2019 e a última parcela em 18/01/2021. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros: A área de 223 ha 4.001,00 m², constante desta matrícula. FORMA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 2875436. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - NIRE nº 2.902.679-2, emitida em 10/01/2019, código de controle da certidão: 8E1F.C7FE.E580.3617 e as Certidões Positivas com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a 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 janeiro de 2019. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 218.498, pag. 75 do Livro 1-AM, prenotado em 14/01/2019. Emolumentos: R\$ 3.595,30. Selo: 0029.09.1700002.00943 = R\$ 61,40. Processamento Eletrônico: R\$ 4,90. Selo: 0029.01.1800007.14132 = R\$ 1,40.

[Assinatura]
Del. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 4 - 63.737: HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU - CREDOR: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., por sua agência Bagé-RS, inscrito no CNPJ sob nº 92.702.067/0023-00, com sede na Rua Capitão Montanha, nº 177 no município 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 - Bagé-RS, neste ato representada pelo sócio, Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF: 754.951.550-68. AVALISTA E INTERVENIENTE HIPOTECANTE: VALMOR CORADINI JUNIOR, produtor rural, 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. DATA DE

Continua Fls. 3



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 22 DE janeiro

DE 20 20 3

63.737

MATRÍCULA 63.737

EMIÇÃO: 16/01/2020. **VALOR:** R\$ 3.300.000,00. **VENCIMENTO:** 16/07/2020. **JUROS:** à taxa efetiva de 9,00% ao ano. **PRACA DE PAGAMENTO:** em Bagé-RS. **FORMA DE PAGAMENTO:** 1 = 16/07/2020 percentual 100,00. **GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE **SEGUNDO GRAU:** A área de 223 ha 4.001,00 m², constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 42.275. **FORMA:** CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 0934127.29. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRF nº 2.902.679-2, emitida em 12/09/2019, código de controle da certidão: D2CE.13C0. CLEA.AB34, 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 22 de janeiro de 2020. Escrevente: Zoila Peixoto.: Protocolo nº 225.316, pag. 116 do Livro 1-AO, prenotado em 17/01/2020. Emolumentos: R\$ 82,00. Selo: 0029.04.1900003.06690 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.1900008.07359 = R\$ 1,40.-

Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 5 - 63.737: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cédular aqui registrada sob R. 4 (quatro), fica cancelada, em virtude de Termo de Liberação de ônus Sobre Imóvel em Garantia, datado de 06/08/2020, no qual o credor, Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A, devidamente representado pelo Gerente Adjunto, Toni Esteves Schuster, autorizou este cancelamento." O referido é verdade e dou fé. Em 01 de setembro de 2020. Substituto de Registradora: Luiz Wagner Machado Veiga.: Protocolo nº 228.690, pag. 137 do Livro 1-AP, prenotado em 24/08/2020. Emolumentos: R\$ 41,30. Selo: 0029.04.2000004.02340 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.2000005.04763 = R\$ 1,40.-

Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 6 - 63.737: HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU - CREDOR: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, instituição financeira

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 01 DE setembro

DE 2020

3v

63.737

63.737

pública não federal, com sede e foro na cidade de Porto Alegre-RS, na rua Capitão Montanha, nº 177, 4º andar, centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.702.067/0001-96. 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/MF sob nº 07.810.032/0001-00, neste ato representada pelo sócio, Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES: VALMOR CORADINI JÚNIOR, ganhos de capitais, 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. DATA DE EMISSÃO: 06/08/2020. VALOR: R\$ 2.350.000,00. VENCIMENTO: 10/05/2021. JUROS: à taxa efetiva de 7,90% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: em Bagé-RS. FORMA DE PAGAMENTO: em 01 (uma) parcela, que vencerá no dia 10/05/2021. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU: A área de 223 ha 4.001,00 m² constante desta Matrícula. O penhor está registrado no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 42.836. FORMA: CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 094214963. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, NIRF nº 2.902.679-2, emitida em 06/08/2020, código de controle da certidão: BCD7.7E02.C5F3.2B14, 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 01 de setembro de 2020. Substituto da Registradora: Luiz Wagner Machado Veiga.: Protocolo nº 228.357, pag. 115 do Livro 1-AP, prenotado em 07/08/2020. Emolumentos: R\$ 82,00. Selo: 0029.04.2000004.02351 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.2000005.04805 = R\$ 1,40.-

Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 7 - 63.737: HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU - CREDOR: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, instituição financeira pública não federal, com sede e foro na cidade de Porto Alegre-RS, na rua Capitão Montanha, nº 177, 4º andar, centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.702.067/0001-96.

Continua Fls. 4



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 29 DE dezembro DE 2020 4 63.737

63.737

DEVEDORA: CORADINI AGROPECUÁRIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 23.006.542/0001-77, com sede em Av. Marcílio Dias nº 883, Bagé-RS, neste ato representada por, Valmor Coradini Junior, rito no CPF nº 754.951.550-68. **AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES:** VALMOR CORADINI JÚNIOR, agropecuarista, 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. **DATA DE EMISSÃO:** 22/12/2020. **VALOR:** R\$ 500.000,00. **VENCIMENTO:** 20/01/2025. **JUROS:** à taxa efetiva de 4,9100% ao ano. **PRACA DE PAGAMENTO:** em Bagé-RS. **FORMA DE PAGAMENTO:** em 42 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 20/08/2021 e a última em 20/01/2025. **GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE **TERCEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros: A área de 223 ha 4.001,00 m² constante desta matrícula. **FORMA:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 6870484. 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 24/09/2020, código de controle da certidão: FB77.C012.C572.4EFD e CPF: 940.717.480-87, emitida em 23/12/2020, código de controle da certidão: B2BB.0943.1179.E459 e a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRE nº 2.902.679-2, emitida em 10/11/2020, código de controle da certidão: EEBD.BB1E.4BAD.1E2C, 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 29 de dezembro de 2020. Escrivente: Zoila Peixoto./ Protocolo nº 233.177, pag. 22 do Livro 1-AR, prenotado em 22/12/2020. Emolumentos: R\$ 82,00. Selo: 0029.04.2000004.07690 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.2000007.08759 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veloso

SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 8 - 63.737: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R. 3 (três), fica cancelada, em virtude de Termo de Liberação de Ônus sobre imóvel em Garantia, datado de 06/10/2021, no qual o Credor, BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, devidamente representado pelo Gerente Adjunto Toni Schuster, autorizou este cancelamento". O referido

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 18 DE outubro

DE 2021

4v

63.737

63.737

MATRÍCULA

é verdade e dou fé. Em 18 de outubro de 2021. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 238.250, pag. 152 do Livro 1-AS, prenotado em 15/10/2021. Emolumentos: R\$ 78,50. Selo: 0029.04.2100002.07730 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2100004.10923 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 9 - 63.737: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R. 6 (seis), fica cancelada, em virtude de Termo de Liberação de ônus sobre imóvel em Garantia, datado de 06/10/2021, no qual o credor, BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, devidamente representado pelo Gerente Adjunto, Toni Schuster, autorizou este cancelamento." O referido é verdade e dou fé. Em 18 de outubro de 2021. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 238.251, pag. 152 do Livro 1-AS, prenotado em 15/10/2021. Emolumentos: R\$ 43,60. Selo: 0029.04.2100002.07742 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2100004.10973 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 10 - 63.737: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R. 7 (sete), fica cancelada, em virtude de Termo de Liberação de ônus sobre imóvel em Garantia, datado de 27/01/2022, no qual o Credor, BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, devidamente representado pelo Gerente Adjunto, Toni Schuster, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 28 de janeiro de 2022. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 240.310, pag. 85 do Livro 1-AT, prenotado em 27/01/2022. Emolumentos: R\$ 88,80. Selo: 0029.04.2100002.11640 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2100008.06140 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

R. 11 - 63.737: HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU: CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A, Agência Escritório Corporate Banking - Porto Alegre Sul, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/5097-01, localizado na cidade de Porto Alegre-RS, na Avenida Carlos Gomes nº 222 Fls 14



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 04 DE abril

DE 20 22

5

63.737

63.737
MATRÍCULA

andar, Edifício Opus One, Bairro Auxiliadora, representado por Leocir Alberto Lange, brasileiro, casado, bancário, inscrito no CPF nº 396.777.020-68, residente e domiciliado na cidade de Caxias do Sul-RS, na Rua Cremona, nº 108, Aptº 22, Bairro São Pelegrino. DEVEDORES HIPOTECANTES: VALMOR CORADINI JÚNIOR, brasileiro, empresário na qualidade de sócio-quotista de empresa com responsabilidade limitada, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e sua esposa RENATA DEIBLER CORADINI, brasileira, administradora, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Marcílio Dias, nº 2.050, Centro. DEVEDORA E INTERVENIENTE ANUENTE: CEREALISTA CORADINI LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.810.032/0001-00, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, s/n, Km 21 - Vila de Santa Tereza, representada por seus sócios Valmor Coradini Júnior; e Renata Deibler Coradini, já qualificados. VALOR DA DÍVIDA: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), garantidos por este e pelo imóvel constante da matrícula nº 66.106. DATA DE EMISSÃO: 24/03/2022. VENCIMENTO: 10/03/2027. JUROS: à taxa efetiva de 4,5% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: em Porto Alegre-RS. FORMA DE PAGAMENTO: em 10 prestações, com vencimentos em 10/09/2022, 10/03/2023, 10/09/2023, 10/03/2024, 10/09/2024, 10/03/2025, 10/09/2025, 10/03/2026, 10/09/2026 e 10/03/2027, obrigando-se a liquidar com a última, em 10/03/2027. GARANTIA: EM HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros: O bem imóvel constante desta matrícula. Hipoteca esta, também registrada no Livro 2, de Registro Geral, sob nº R. 13-66.106. VALOR DA GARANTIA: Para fins do disposto no Artigo 1.484 do Código Civil é atribuído a este imóvel o valor de R\$ 3.996.006,26. Consta da Escritura que houve a dispensa das certidões ambientais, responsabilizando-se pela dispensa, tendo sido cientificados de que a natureza das obrigações ambientais têm caráter real ou propter rem. Foi apresentada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CNPJ: 07.810.032.0001-00, emitida em 13/03/2022, código de controle da certidão: B81E.483F.2C3D.C1C2 e CPF: 754.951.550-68, emitida em 01/04/2022, código de controle da certidão: E406.8FF0.4D5E.91C0 e a Certidão Negativa de Débitos Relativos

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ,

04

DE

abril

DE 2022

5v

63.737

63.737

MATRÍCULA

aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRE nº 2.902.679-2, emitida em 23/03/2022, código de controle da certidão: A45D.D295.4A98.2E96; Duas Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas, em nome dos devedores, Valmor e Renata, sob nºs 9372568/2022 e 9372643/2022, expedidas em 23/03/2022; cujas autenticações foram confirmadas na Internet. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes da Escritura e CDCA. **FORMA:** Escritura Pública datada de 24/03/2022 e Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio datado de 24/03/2022. O referido é verdade e dou fé. Em 04 de abril de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 241.272, pág. 147 do Livro 1-AT, prenotado em 25/03/2022. Emolumentos: R\$ 4.425,70. Selo: 0029.09.1700002.02957 = R\$ 81,00. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2100008.14666 = R\$ 1,80.

Bel. Ieda S. Ribeiro Tanzer
OFICIALA

AV. 12 - 63.737: **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** "Certifico que, conforme art. 235-A da Lei nº 6.015/73 e art. 1º do Prov. nº 33/2023 do CGJ, o imóvel aqui matriculado acha-se cadastrado no CNM sob nº 098913.2.63.737-68". O referido é verdade e dou fé. Em 13 de dezembro de 2024. Escrevente: Andressa Zabala Hernandez. (Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2400003.41158 = Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2400003.41157 = Nihil.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Tanzer
OFICIALA

R. 13 - 63.737: **HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU - CREDOR:** BANCO DO BRASIL S.A., AGÊNCIA PRIVATE, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/7756-90, com sede na Rua Bento Gonçalves, nº 516 na cidade de Passo Fundo-RS. **DEVEDOR HIPOTECANTE:** VALMOR CORADINI JÚNIOR, casado, agricultor, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** RENATA DEIBLER CORADINI, casada com o emitente, administradora, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. **AVALISTA:** 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, Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68; e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. **ANUENTE:** CONGRAHNI AGROPECUÁRIA S.A, inscrita no CNPJ sob nº 52.494.015/0001-57, com sede na Rua

Continua Fis. 6



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 13 DE dezembro

DE 2024

6

63.737

63.737
MATRÍCULA

Marcílio Dias, 883, na cidade de Bagé-RS, 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. DATA DE EMISSÃO: 04/12/2024. VALOR: R\$ 18.254.270,25. VENCIMENTO: 15/09/2032. JUROS: à taxa efetiva de 9,78% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: Passo Fundo-RS. FORMA DE PAGAMENTO: prestações anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15/09/2026 e a última em 15/09/2032. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU e sem concorrência de Terceiros: A área de 223,4001ha constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 2, de Registro Geral, sob nºs R.19 da matrícula 66.106 e R.16 da matrícula 70.346. FORMA: CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA Nº 003.421.313. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, CIB nº 2.902.679-2, emitida em 25/07/2024, código de controle da certidão: F120.496E.5F3E.0F4D, 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 13 de dezembro de 2024. Escrevente: Andressa Zabala Hernandez. (Protocolo nº 261.894, pág. 78 do Livro 1-BA, prenotado em 06/12/2024. Emolumentos: R\$ 108,90. Selo: 0029.04.2400005.01186 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.41194 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 14 - 63.737: 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 Física nº 02/2025, registrado no Livro 3, de Registro Auxiliar sob o nº R.48.880, está localizado na área constante desta matrícula, cujo proprietário é: Valmor Coradini Júnior". O referido é verdade e dou fé. Em 27 de novembro de 2025. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. Protocolo nº 268.744, pág. 120 do Livro 1-BC, prenotado em 29/10/2025. Emolumentos: R\$ 52,00. Selo: 0029.04.2500005.02137 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500003.32055 = R\$ 2,10.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 17 DE abril

DE 20 26

6V

63.737

MATRÍCULA 63.737

AV. 15 - 63.737: NOTÍCIA DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO: "Certifico que, com relação aos proprietários do imóvel constantes desta matrícula: VALMOR CORADINI JÚNIOR e RENATA DEIBLER CORADINI, existe uma Ação de Execução de Título 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., Congrahn 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://eprocilg.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: 0029.04.2500005.10284 = R\$ 5,50. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0029.01.2600001.12964 = R\$ 2,20.-

T 33.206

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documentos oficiais
Registro de Imóveis
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

digital

SELO DE INTEGRIDADE DIGITAL

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

✓ **DOCUMENTO ÍNTEGRO**

LAUDO-63737-7DE4E1DF4033

Matrícula nº 63737

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-63737-7DE4E1DF4033
Matrícula imobiliária	nº 63737 — Comarca de Bagé/RS
Emitido em	20/07/2026 08:39:00 (UTC-3)
Tamanho do arquivo original	3.961.616 bytes
Algoritmo de integridade	SHA-256 (FIPS 180-4)
Hash SHA-256 do PDF original	bd42a56d2480d441ef6c4db0a152001fa769c56b07be58f0c5f50201648276fc
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_63737_assinado.pdf
```

3. Linha de comando (Windows PowerShell):

```
Get-FileHash Laudo_Avaliacao_Matricula_63737_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