

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\$ 3.020.000
Venda em janela normal (90–120 dias)	R\$ 3.020.000
Venda rápida coordenada (30–60 dias) — 95% do VM	R\$ 2.869.000
Cenário otimista (leilão dirigido / concorrência)	R\$ 3.171.000

3. Situação registral após quitação

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

7

OPEN BANKING

Análise de Crédito — Garantias Reais

LAUDO DE AVALIAÇÃO E ANÁLISE DE GARANTIA REAL

Imóvel Rural — Fração de Campo — Vista Alegre, Bagé/RS

ÁREA TOTAL 98,9368 ha	MATRÍCULA 66.106	COMARCA Bagé/RS	PARECER NÃO RECOMENDADO
--------------------------	---------------------	--------------------	-------------------------------

Identificação do Solicitante e Objeto

Solicitante	Cerealista Ltda. (CNPJ ***.100.320-**) — via consulta CNM/ONR
Analista responsável	Silmara Costa da Silva — Open Banking
Data do laudo	19 de julho de 2026
Objeto	Avaliação de mercado e análise de viabilidade jurídica do imóvel matriculado sob nº 66.106, do Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS, para fins de constituição ou aceitação como garantia real em operação de crédito
Fonte documental	Certidão de matrícula (CNM 098913.2.0066106-42), emitida em 14/07/2026, com registros de 16/08/2018 a 17/04/2026

1. Identificação do Imóvel

O imóvel objeto deste laudo consiste em uma fração de campo, própria para agricultura e pecuária, situada no lugar denominado Vista Alegre, município de Bagé/RS, conforme descrito na Matrícula nº 66.106 do Livro 2 — Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Bagé.

Matrícula	66.106 (Livro 2 — Registro Geral)
CNM (Código Nacional de Matrícula)	098913.2.0066106-42 (retificado pela AV.18, em 13/12/2024; código anterior 09891.2.0066106-30)
Área	98 ha 9.368,00 m² (98,9368 hectares)
Localização	Lugar denominado Vista Alegre, município de Bagé/RS
Registro anterior	Matrícula nº 48.461, fls. 1 a 7v do Livro 2 (12/01/2005)
Cadastro INCRA	nº 950.173.076.112-2 — área total 100,0000 ha; 3,5714 módulos fiscais; fração mínima de parcelamento 2,00 ha; CCIR 17386375180
Georreferenciamento	Certificação nº 16694933-3508-4db4-8727-a52526746119, de 18/05/2018, com poligonal e vértices descritos na matrícula (10 vértices, azimutes e distâncias em anexo à matrícula)
Confrontantes	Valmor Coradini (maioria das divisas), Nelson Fernandez Sá e Edinei Calderan

1.1 Proprietários Atuais

Conforme R.2 da matrícula (compra e venda registrada em 17/09/2018):

Proprietário	CPF	Qualificação	Regime de bens
Valmor Coradini Júnior	754.951.550-68	Empresário/agricultor, sócio-diretor da Cerealista Coradini Ltda	Comunhão parcial de bens (Lei nº 6.515/77)

Proprietário	CPF	Qualificação	Regime de bens
Renata Deibler Coradini	940.717.480-87	Administradora	Comunhão parcial de bens (Lei nº 6.515/77)

Residentes e domiciliados em Bagé/RS, Av. Marcílio Dias, nº 2.050.

1.2 Histórico de Titularidade e Aquisição

O imóvel foi adquirido por Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini de Renato Zanandréa e Ediane Calderam Zanandréa (transmitentes), por escritura pública de compra e venda de 06/09/2018, registrada sob R.2 em 17/09/2018, pelos seguintes valores:

Referência	Valor
Valor da transação (2018)	R\$ 1.582.988,80
Avaliação para efeitos fiscais (2018)	R\$ 1.780.000,00
Valor/hectare (transação)	≈ R\$ 16.000,20/ha
Valor/hectare (fiscal)	≈ R\$ 17.990,66/ha

2. Histórico de Ônus e Gravames Registrados

A matrícula registra um extenso histórico de hipotecas cedulares sucessivas em favor do Banco do Brasil S.A., a maior parte já cancelada. O quadro abaixo resume a movimentação:

Ato	Data emissão	Grau	Credor	Valor (R\$)	Situação
R.3	24/10/2018	1º grau	Banco do Brasil S.A.	2.210.549,00	Cancelada (AV.8, 25/01/2021)
R.4	13/11/2019	2º grau	Banco do Brasil S.A.	1.299.999,92	Cancelada (AV.9, 25/01/2021)
R.5	26/03/2019	2º grau*	Banco do Brasil S.A.	2.300.000,00	Cancelada (AV.10, 25/01/2021)
R.6	12/04/2019	3º/4º grau*	Banco do Brasil S.A.	2.100.000,00	Cancelada (AV.11, 03/02/2021)
R.7	14/05/2020	5º grau	Banco do Brasil S.A.	2.000.000,00	Cancelada (AV.16, 09/08/2022)
R.12	24/03/2021	2º grau	Banco do Brasil S.A.	7.500.000,00	Cancelada (AV.15, 30/06/2022)
R.13	24/03/2022	3º grau	Banco do Brasil S.A.	10.000.000,00 (dívida garantida também pela matr. 63.737)	Situação não expressamente cancelada nesta matrícula — verificar
R.17	29/12/2022	2º grau	Banco do Brasil S.A. (Ag. Private)	5.000.000,00	ATIVA — vencimento 15/12/2028 (aditada pela AV.20)
R.19	04/12/2024	3º grau	Banco do Brasil S.A. (Ag. Private)	18.254.270,25	ATIVA — vencimento 15/09/2032

* A numeração de grau apresenta pequenas inconsistências de leitura no documento digitalizado; os valores e datas de emissão, cancelamento e credor foram conferidos e são íntegros.

2.1 Gravames Vigentes na Data do Laudo

GRAVAMES ATIVOS — R\$ 23.254.270,25 EM HIPOTECAS CEDULARES

- R.17 — Hipoteca Cédular de 2º grau ao Banco do Brasil S.A., valor R\$ 5.000.000,00, vencimento final em 15/12/2028 (conforme aditivo AV.20 de 11/12/2024). Devedor: Valmor Coradini Júnior; interveniente hipotecante: Renata Deibler Coradini; avalista: Cerealista Coradini Ltda.
- R.19 — Hipoteca Cédular de 3º grau ao Banco do Brasil S.A., valor R\$ 18.254.270,25, vencimento em 15/09/2032. Mesma devedora/interveniente e avalista da R.17, com anuência de Congrahni Agropecuária S.A. Cédula registrada TAMBÉM sobre as matrículas nº 63.737 (R.13) e nº 70.346 (R.16) — ou seja, a mesma dívida está garantida em concorrência com pelo menos dois outros imóveis.
- Soma dos gravames hipotecários vigentes sobre o imóvel: R\$ 23.254.270,25 — valor muito superior a qualquer estimativa de mercado do imóvel avaliado isoladamente (vide Seção 4).

2.2 Movimentações Recentes de Alienação Fiduciária

Em 15/07/2025 (AV.21), foi averbada a localização, sobre este imóvel, de penhor decorrente de alienação fiduciária dada em garantia na Cédula de Crédito Bancário nº 01612025 (Livro 3 — Registro Auxiliar, R.48.447), tendo como credora a Indie Merx Raiz I Crédito Agro — Fundo de Investimento em Direitos Creditórios do Agronegócio. Este gravame foi cancelado em 30/10/2025 (AV.22), mediante autorização da própria credora.

3. Ação Judicial em Curso — Risco de Constrição

ALERTA CRÍTICO — IMÓVEL SUJEITO A PENHORA OU ARRESTO

- Averbação de 17/04/2026 (continuação da AV.23, às fls. 9 da matrícula): Notícia de Existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 4021564-50.2026.8.26.0100, distribuído ao Juízo Titular II da 34ª Vara Cível do Foro Central Cível do Estado de São Paulo.
- Valor da causa: R\$ 1.258.845,79.
- Exequente: Banco Safra S.A.
- Executados: Cerealista Coradini Ltda., Congrahni Empreendimentos S.A., Renata Deibler Coradini e Valmor Coradini Júnior — isto é, tanto os proprietários pessoas físicas quanto empresas do mesmo grupo econômico que figuram como devedora/avalista/anuente nas hipotecas registradas sobre este imóvel.
- Com base no art. 828 do Código de Processo Civil, o imóvel foi expressamente registrado como sujeito à penhora ou arresto em razão dessa execução.

A existência dessa ação, associada ao fato de que os executados coincidem com o núcleo devedor/avalista das hipotecas em favor do Banco do Brasil já registradas sobre a mesma matrícula, indica risco concreto e atual de constrição judicial do bem, independentemente de qualquer nova garantia que viesse a ser constituída sobre ele.

4. Pesquisa de Mercado e Estimativa de Valor

A avaliação segue o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (ABNT NBR 14653-1 e 14653-3), combinando (i) a evidência direta de transação do próprio imóvel e (ii) referências de mercado regionais para terras de pecuária extensiva (campo macio) na microrregião de Bagé/Dom Pedrito.

4.1 Evidência Direta — Transação do Próprio Imóvel (2018)

Parâmetro	Valor
Data da transação	06/09/2018 (escritura) / 17/09/2018 (registro)
Valor de venda	R\$ 1.582.988,80 (≈ R\$ 16.000/ha)
Avaliação fiscal à época	R\$ 1.780.000,00 (≈ R\$ 17.991/ha)

4.2 Referência Regional — Sistema INCRA de Mercado de Terras (SIMET/RAMT)

Para a tipologia "Pecuária — Pastagem de Alto Suporte (Campo Macio)", Mercado Regional de Terras de Bagé e Dom Pedrito, o Relatório de Análise de Mercado de Terras do INCRA (SR-11/RS) registrou, na base de dez/2017:

Indicador	Mínimo	Médio	Máximo
VTN (Valor da Terra Nua) — R\$/ha	5.708,39	6.715,76	7.723,12
VTI (Valor Total do Imóvel) — R\$/ha	5.879,17	6.916,67	7.954,17

O VTN/VTI do INCRA tende a subestimar o valor efetivo de mercado (não capta benfeitorias, qualidade específica das pastagens, acesso e localização), o que é consistente com o fato de a transação real do imóvel em 2018 (R\$ 16.000–18.000/ha) já superar em mais de 2x a média regional divulgada pelo INCRA para o mesmo período.

4.3 Tendência de Valorização (2018–2026)

Dados do Atlas do Mercado de Terras do INCRA (2024) apontam alta acumulada de 31,24% nos valores de terras destinadas à pecuária apenas entre 2022 e 2024, refletindo o ciclo de valorização de terras rurais observado no país — mais acentuado na Região Sul. Aplicando-se um índice de valorização nominal acumulada estimado, de forma conservadora, entre 55% e 85% no período de 2018 a 2026 (compatível com a tendência setorial observada) sobre a base fiscal de 2018 (R\$ 1.780.000,00), obtém-se a seguinte faixa de valor atual estimado:

CENÁRIO CONSERVADOR	VALOR CENTRAL (referência)	CENÁRIO OTIMISTA
R\$ 2.759.000	R\$ 3.020.000	R\$ 3.293.000

Isso equivale a aproximadamente R\$ 27.900 a R\$ 33.300 por hectare, com ponto médio de referência em torno de R\$ 30.500/ha para as 98,9368 ha do imóvel.

Ressalva metodológica: por tratar-se de estimativa baseada em dados históricos e índices setoriais — sem vistoria in loco, sem pesquisa de ofertas/transações atuais na região e sem inspeção de benfeitorias, qualidade de pastagens, disponibilidade hídrica e acesso viário — este valor deve ser tratado como referência preliminar. Recomenda-se, caso a operação avance, a contratação de avaliação em campo por profissional habilitado (engenheiro agrônomo ou avaliador com registro no CNAI/CREA), conforme NBR 14653-3.

5. Análise de Viabilidade como Garantia

Item	Valor estimado (R\$)
Valor de mercado estimado do imóvel (ponto central)	3.020.000,00
(–) Hipoteca R.17 — 2º grau (Banco do Brasil)	5.000.000,00
(–) Hipoteca R.19 — 3º grau (Banco do Brasil, em concorrência com 2 outros imóveis)	18.254.270,25
(=) Margem de garantia residual	NEGATIVA — deficit de aprox. R\$ 20.234.000,00

Mesmo no cenário mais otimista de valor de mercado (R\$ 3.293.000,00), o somatório dos gravames hipotecários vigentes (R\$ 23.254.270,25) excede em quase 7 vezes o valor do bem. Não há margem de garantia residual disponível para nova operação de crédito.

Adicionalmente, o risco de penhora/arresto decorrente da execução movida pelo Banco Safra S.A. (Seção 3) recai sobre os mesmos titulares/avalistas que figuram nas hipotecas já registradas, o que agrava a exposição e reduz a previsibilidade de recuperação do bem em caso de necessidade de excussão da garantia.

6. Conclusão e Recomendação

PARECER: GARANTIA NÃO RECOMENDADA

Imóvel sobreonerado, sem margem de garantia residual, e sujeito a risco de penhora judicial

Com base na análise da matrícula nº 66.106 do Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS, este laudo conclui que o imóvel NÃO é indicado para constituição de nova garantia real, pelos seguintes motivos:

- Sobreoneração: hipotecas cedulares vigentes (R\$ 23.254.270,25) superam em várias vezes qualquer estimativa razoável do valor de mercado do bem (R\$ 2,76 a R\$ 3,29 milhões).
- Garantia compartilhada: a hipoteca R.19 (R\$ 18.254.270,25) está registrada em concorrência com pelo menos duas outras matrículas (nº 63.737 e nº 70.346), diluindo ainda mais a cobertura efetiva.
- Risco judicial ativo: o imóvel está formalmente sujeito a penhora ou arresto desde 17/04/2026, em razão de execução de título extrajudicial movida pelo Banco Safra S.A. contra os mesmos proprietários/avalistas.

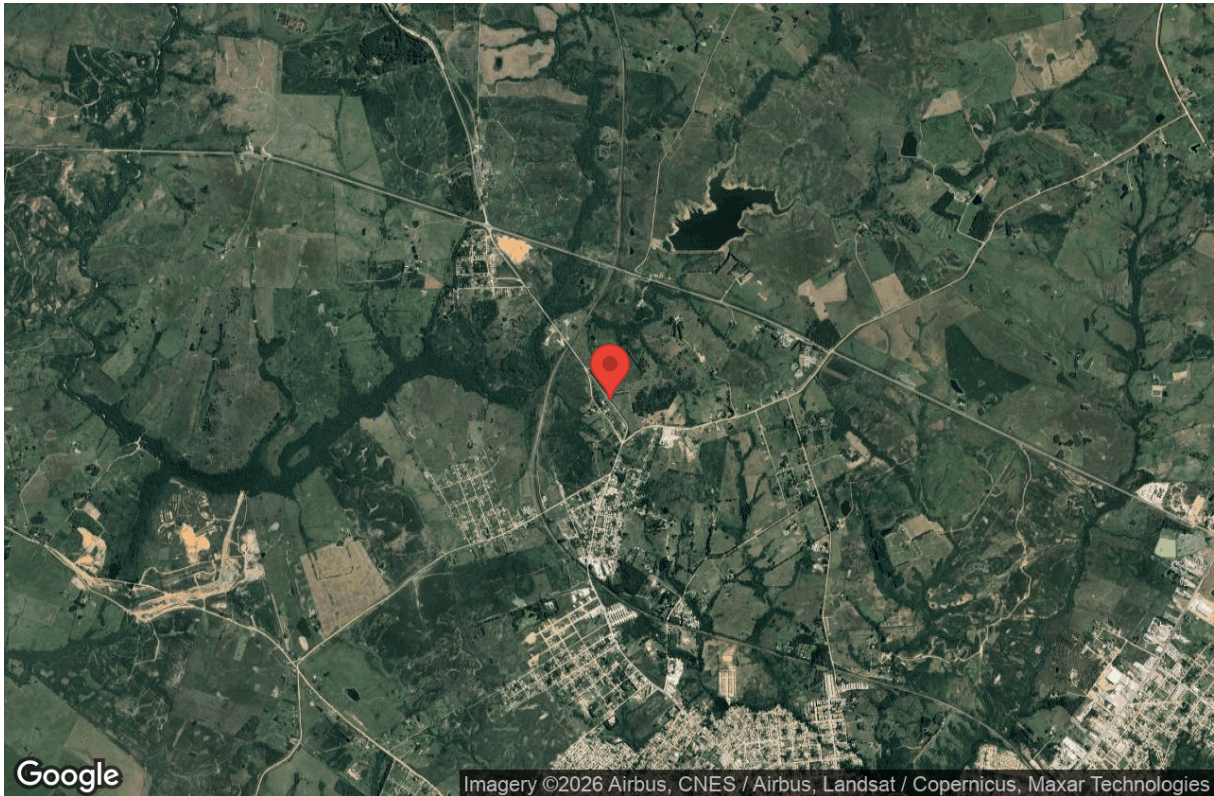
- Concentração de risco no grupo econômico: Valmor Coradini Júnior, Renata Deibler Coradini, Cerealista Coradini Ltda. e Congrahni Empreendimentos/Agropecuária S.A. figuram simultaneamente como devedores, avalistas e executados em múltiplos instrumentos, evidenciando alta alavancagem do grupo.

Recomenda-se, caso a análise de crédito prossiga por outras vias, buscar garantias alternativas não vinculadas a este grupo econômico, ou reavaliar a operação à luz do elevado grau de comprometimento patrimonial identificado.

Laudo elaborado a partir da certidão de matrícula fornecida (CNM 098913.2.0066106-42, emitida em 14/07/2026) e de dados públicos de mercado de terras (INCRA/SIMET, Atlas do Mercado de Terras). Não substitui vistoria técnica in loco nem due diligence jurídica completa (certidões de distribuição cível, trabalhista, fiscal e protesto dos titulares e avalistas).

ANEXO — LOCALIZAÇÃO POR SATÉLITE · Matrícula 66106

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



Coordenadas: -31.27859, -54.12836 · Zoom 13 · Raio de análise: 8.0 km · Vista Alegre, Bagé, RS, Brasil

Comércio, serviços e infraestrutura no entorno

Hospitais

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

Shoppings

- **Galeria KALIL**
6.07 km — Av. Sete de Setembro - Centro, Bagé - RS, 96400-006
- **Ferragem Rocha**
6.33 km — Av. Gen. Osório, 861 - Centro, Bagé - RS, 96400-100
- **Shopping Bagé**
6.89 km — R. Teodoro Tôres, 346 - Passo do Príncipe, Bagé - RS, 96425-250

Postos

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

Escolas

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

Supermercados

- **Atacadaço Preço Baixo - Bagé**
5.04 km — Av. Santa Tecla, 2900 - Getúlio Vargas, Bagé - RS, 96413-000
- **Peruzzo Supermercados**
4.83 km — Av. Tupi Silveira, 1887 - SI 01 - Centro, Bagé - RS, 96400-110
- **Peruzzo Supermercados**
5.25 km — Av. Gen. Osório, 665 - Centro, Bagé - RS, 96400-100

Bancos

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

Matrícula nº 66.106

Fração Vista Alegre — 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-66106>

Documento nº: LAUDO-66106-DD04EC0C7058

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 66106 · Endereço de referência: Rod. Bagé | Pôrto Alegre, Bagé - RS, Brasil
Coordenadas: -31.27859, -54.12836 · 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	São Martins, Bagé	0.28 km
2	Rodovia Bagé Pôrto Alegre, 1660-1740	São Martins, Bagé	0.40 km
3	Rodovia Bagé Pôrto Alegre, 1950-2092	São Martins, Bagé	0.65 km
4	Rodovia Bagé Pôrto Alegre, 2094-2230	São Martins, Bagé	0.86 km

Hospitais / UPA

#	Nome	Endereço	Distância
1	Santa Casa de Caridade Bagé	R. Gomes Carneiro, 1350 - Centro, Bagé - RS, 96400-130	5.54 km
2	Hospital URCAMP Universitário Doutor Mário Araújo	R. Gen. Flores da Cunha, 169 - Popular, Bagé - RS, 96400-300	6.53 km
3	HGuBa - Hospital de Guarnição de Bagé	Av. Portugal, 99 - Castro Alves, Bagé - RS, 96420-050	7.41 km

Escolas / instituições de ensino

#	Nome	Endereço	Distância
1	Fundação Bradesco - Bagé	R. Gen. João Téles, 1001 - Centro, Bagé - RS, 96400-030	5.84 km
2	ESC Est Ed Bas Professor Justino Costa Quintana	R. Barão do Triunfo, 670 - Centro, Bagé - RS, 96400-120	6.59 km
3	Escola Estadual de Ensino Médio Silveira Martins	R. Fernando Machado, 1 - Centro, Bagé - RS, 96400-450	4.99 km

Shoppings / centros comerciais

#	Nome	Endereço	Distância
1	Galeria KALIL	Av. Sete de Setembro - Centro, Bagé - RS, 96400-006	6.07 km
2	Ferragem Rocha	Av. Gen. Osório, 861 - Centro, Bagé - RS, 96400-100	6.33 km
3	Shopping Bagé	R. Teodoro Tôrres, 346 - Passo do Príncipe, Bagé - RS, 96425-240	6.89 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	66.106
Origem	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS
Solicitante	CEREALISTA LTDA (CPF/CNPJ ***.100.320-**)
Data de emissão	14/07/2026 11:48:05
Arquivo anexado	Matricula_66106.pdf
Páginas da certidão	17
SHA-256 da certidão	6f661e78ffd3ab0e496f23ce9d4dd8d2fe55836d1f8d768071a09d011e9a6340

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 17 páginas da certidão de inteiro teor da matrícula nº 66.106.



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 16

DE

agosto

18 DE 20

1

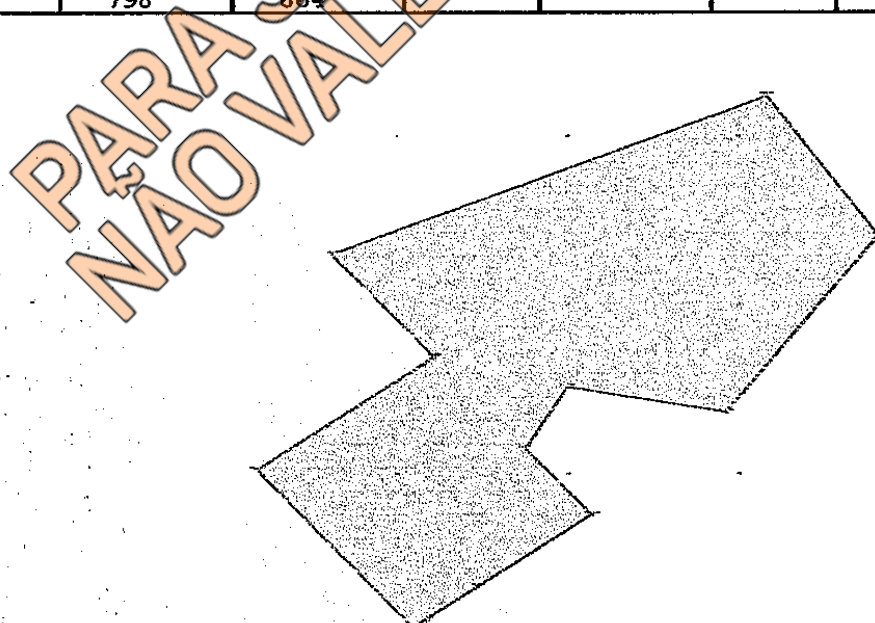
66.106

66.106

MATRÍCULA

IMÓVEL: - UMA FRAÇÃO DE CAMPO, própria para agricultura e pecuária, com a área de 98ha 9.368,00m² (noventa e oito hectares, nove mil e trezentos e sessenta e oito metros quadrados), situada neste município, no lugar denominado Vista Alegre, com as confrontações atuais seguintes:

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
FOHP-M-1 67	-54°10'58,775"	-31°21'51,313"	199.27	FOHP-M-168	146°03'	471,74	Valmor Coradini
FOHP-M-1 68	-54°10'48,809"	-31°22'04,020"	174.09	FOHP-M-169	216°13'	611,4	Valmor Coradini
FOHP-M-1 69	-54°11'02,479"	-31°22'20,035"	174.46	FOHP-M-170	280°39'	381,66	Valmor Coradini
FOHP-M-1 70	-54°11'16,672"	-31°22'17,742"	193.2	FOHP-M-171	210°07'	197,4	Valmor Coradini
FOHP-M-1 71	-54°11'20,422"	-31°22'23,285"	192.96	FOHP-M-172	139°57'	241,35	Valmor Coradini
FOHP-M-1 72	-54°11'14,546"	-31°22'29,284"	179.36	A9Y-P-1559	233°11'	335,28	Valmor Coradini
A9Y-P-15 59	-54°11'24,704"	-31°22'35,807"	194.094	A9Y-P-1558	233°24'	193,36	Nelson Fernandez Sá
A9Y-P-15 58	-54°11'30,578"	-31°22'39,550"	207.258	A9Y-P-1557	320°11'	575,44	Nelson Fernandez Sá
A9Y-P-15 57	-54°11'44,520"	-31°22'25,198"	213.982	A9Y-P-1556	53°16'	524,8	Nelson Fernandez Sá
A9Y-P-15 56	-54°11'28,602"	-31°22'15,010"	201.06	FOHP-M-177	319°49'	376,71	Nelson Fernandez Sá
FOHP-M-1 77	-54°11'37,798"	-31°22'05,664"	187.34	FOHP-M-167	66°48'	1122,02	Edinei Calderan



Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 16 DE agosto DE 2018 1v 66.106

MATRÍCULA 66.106

PROPRIETÁRIO: RENATO ZANANDREA, técnico em agropecuária, inscrito no CPF nº 681.660.790-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens, em virtude de pacto antenupcial, com Ediane Calderam Zanandrea, do lar, inscrita no CPF nº 897.913.550-53, brasileiros, residentes e domiciliados no município de Sananduva-RS, na Rua Zigomar Luiz Leite nº 05.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 48.461, fls. 1 a 7v do Livro 2 de Registro Geral, de 12/01/2005. O imóvel aqui matriculado, acha-se cadastrado no INCRA, em nome de Edimar Calderan, brasileiro, sob nº 950.173.076.112-2; Área total: 100,0000ha; nº de Módulos Fiscais: 3,5714; Fração mínima de parcelamento: 2,00ha; Exercício: 2017 e nº do CCIR 17386375180. A presente Matrícula foi aberta em virtude de georreferenciamento, cuja certificação é: 16694933-3508-4db4-9727-a52926746119, datada de 18/05/2018. O referido é verdade e dou fé. Em 16 de agosto de 2018. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 214.824, pag. 38 do Livro 1-AL, prenotado em 01/08/2018. Emolumentos: R\$ 19,00. Selo: 0029.03.1800002.06432 = R\$ 2,70. Processamento Eletrônico: R\$ 4,60. Selo: 0029.01.1800004.15752 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lauer
OFICIALA

AV. 1 - 66.106: PACTO ANTENUPCIAL: Certifico que, o Pacto Antenupcial dos proprietários RENATO ZANANDREA e EDIANE CALDERAM ZANANDREA, constantes desta Matrícula, casados pelo regime da Comunhão Universal de bens, foi registrado no Lº 3 de Registro Auxiliar, fls. 1 sob nº 40.390. O referido é verdade e dou fé. Em 17 de setembro de 2018. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 215.736, pag. 97 do Livro 1-AL, prenotado em 10/09/2018. Emolumentos: R\$ 34,20. Selo: 0029.04.1800004.02645 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,60. Selo: 0029.01.1800005.05728 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lauer
OFICIALA

R. 2 - 66.106: COMPRA E VENDA: TRANSMITENTES: RENATO ZANANDREA, agricultor, inscrito no CPF nº 681.660.790-20 e sua esposa EDIANE CALDERAM ZANANDREA, do lar, inscrita no CPF nº 897.913.550-53, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, em virtude de pacto antenupcial,

Continua Fls. 2



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ,

17

DE

setembro

DE 20

18

2

66.106

MATRÍCULA 66.106

residentes e domiciliados na cidade de Sananduva-RS, na Rua Zigomar Luiz Leite, nº 05, Centro. ADQUIRENTE: VALMOR CORADINI JUNIOR, brasileiro, empresário, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Renata Deibler Coradini, brasileira, administradora, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, residentes e domiciliados nesta cidade, na Av. Marcílio Dias, nº 2.050, Centro. VALOR: R\$ 1.582.988,80 (hum milhão, quinhentos e oitenta e dois mil, novecentos e oitenta e oito reais e oitenta centavos), avaliados para efeitos fiscais por R\$ 1.780.000,00. Guia Informativa nº 17474/2018. Consta da Escritura que as partes dispensaram a apresentação das Certidões Negativas Ambientais, responsabilizando-se as mesmas por dita dispensa. Foi apresentada uma Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural da Receita Federal - NIRF: 7.036.126-6, com código de controle da certidão: 56E7.08D1.5900.4835, emitida em 03/09/2018. Foram apresentadas duas Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas, em nome dos transmitentes, sob nºs 157343500/2018 e 157343766/2018, expedidas em 29/08/2018. FORMA: Escritura Pública de 06/09/2018, do 3º Tabelionato desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Em 17 de setembro de 2018. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 215.713, pag. 95 do Livro 1-AL, prenotado em 06/09/2018. Emolumentos: R\$ 3.404,00. Selo: 0029.09.1700002.00740 = R\$ 61,40. Processamento Eletrônico: R\$ 4,60. Selo: 0029.01.1800005.05812 = R\$ 1,40.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lauer
OFICIALA

R. 3 - 66.106: HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU - CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/5097-01, agência Empresarial Porto Alegre Sul-RS, situada à rua Honório Silveira Dias, nº 1830, Higienópolis, Porto Alegre-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, brasileiro, casado, pecuarista, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, residente e domiciliado no Município de Bagé-RS. AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES: VALMOR CORADINI JÚNIOR, pecuarista, inscrito no

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 26 DE outubro

DE 2018

2v

66.106

MATRÍCULA 66.106

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 no Município de Bagé-RS. DATA DE EMISSÃO: 24/10/2018. VALOR: R\$ 2.210.549,00. VENCIMENTO: 22/04/2019. JUROS: à taxa efetiva de 8,5% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: Porto Alegre-RS. FORMA DE PAGAMENTO: em 22/04/2019, o valor correspondente ao saldo devedor de principal, acrescido dos encargos financeiros pactuados. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de Terceiros: A área de 98 ha 9.368,00m² constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 40.626. FORMA: CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 20/00676-4. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRF nº 7.036.126-6, emitida em 25/10/2018, código de controle da certidão: A3C1.C46B.4F4C.03AD, 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 26 de outubro de 2018. Escrevente: Zoila Peixoto./ Protocolo nº 216.657, pag. 156 do Livro 1-AL, prenotado em 25/10/2018. Emolumentos: R\$ 75,40. Selo: 0029.04.1800004.03935 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,60. Selo: 0029.01.1800005.06601 = R\$ 1,40.

Bel. Luiz Wagner Machado Velga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 4 - 66.106: HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU - CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/5097-01, agência CORP BANK POA SUL-RS, situada à Avenida Carlos Gomes, nº 222, 14º andar B. Auxiliadora, Edifício Opus One, Porto Alegre-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

Continua Fls. 3



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 27 DE março

DE 2019

3

66.106

MATRÍCULA 66.106

domiciliados nesta cidade, na Rua Marcílio Dias, nº 2050. DATA DE EMISSÃO: 26/03/2019. VALOR: R\$ 1.299.999,92. VENCIMENTO: 22/09/2019. JUROS: à taxa efetiva de 11,40% ao ano. FORMA DE PAGAMENTO: em 22/09/2019, o valor correspondente ao saldo devedor de principal, acrescido dos encargos financeiros pactuados. PRACA DE PAGAMENTO: Porto Alegre-RS. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU e sem concorrência de Terceiros: A área de 98 ha 9.368,00 m² constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 41.127. FORMA: CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 20/00702-7. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União NIRE nº 7.036.126-6, emitida em 25/10/2018, código de controle da certidão: A3C1.C46B.4F4C.03AD, 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 27 de março de 2019. Escrevente: Neusa Ribeiro Lopes./ Protocolo nº 219.588, pag. 146 do Livro 1-AM, prenotado em 27/03/2019. Emolumentos: R\$ 79,60. Selo: 0029.04.1800004.08205 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,90. Selo: 0029.01.1900001.04280 = R\$ 1,40.

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 5 - 66.106: HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU - CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/5897-01, agência Empresarial 3418-5, Porto Alegre-RS, situada à Avenida Carlos Gomes, 222, 14º andar, B. Auxiliadora. 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, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, residente e domiciliado nesta cidade, em Av. Marcílio Dias, nº 2.050, Bairro Centro. 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, casados regime da

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 16 DE abril

DE 2019

3v

66.106

MATRÍCULA 66.106

comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Marcílio Dias, nº 2050. DATA DE EMISSÃO: 12/04/2019. VALOR: R\$ 2.300.000,00. VENCIMENTO: 09/10/2019. JUROS: à taxa efetiva de 9,70% ao ano. PRAÇA DE PAGAMENTO: em Porto Alegre-RS. FORMA DE PAGAMENTO: 09/10/2019. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU e sem concorrência de Terceiros: A área de 98 ha 9.368 m², constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 41.157. FORMA: CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 20/00706-X. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União NIRE nº 7.036.126-6, emitida em 05/04/2019, 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 16 de abril de 2019. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 219.948, pag. 169 do Livro 1-AM, prenotado em 15/04/2019. Emolumentos: R\$ 79,60. Selo: 0029.04.1800004.08651 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,90. Selo: 0029.01.1900001.08719 = R\$ 1,40.

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 6 - 66.106: HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU - CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/5097-01, Avenida Carlos Gomes, 222, 14º andar, Edifício Opus One, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre-RS. DEVEDORA: CEREALISTA CORADINI LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.810.032/0001-00, com sede na Avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, nº s/n, Km 21, Bairro Vila Santa Tereza neste município, neste ato representada por, Valmor Coradini Junior, 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, empresária, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados neste município. DATA DE EMISSÃO: 13/11/2019. VALOR: R\$ 2.100.000,00. VENCIMENTO: 11/05/2020. JUROS: à taxa efetiva de 9,20% ao ano. FORMA DE PAGAMENTO: em 11/05/2020, o valor correspondente ao saldo devedor de principal, acrescido dos encargos financeiros pactuados. PRAÇA DE PAGAMENTO: Porto

Continua Fls. 4



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 18 DE novembro DE 2019 4 66.106

MATRÍCULA 66.106

Alegre-RS. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU e sem concorrência de Terceiros: A área de 98 ha 9.368,00 m² constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 42.089. FORMA: CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 20/00752-3. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRE nº 7.036.126-6, emitida em 18/11/2019, código de controle da certidão: 3EE9.7D52.E838.22BE, 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 fe. Em 18 de novembro de 2019. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 224.111, pag. 39 do Livro 1-AO, prenotado em 14/11/2019. Emolumentos: R\$ 79,60. Selo: 0029.04.1900003.05182 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 4,90. Selo: 0029.01.1900005.19462 = R\$ 1,40.

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 7 - 66.106: HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU - CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/5097-01, Avenida Carlos Gomes, 222, 14º andar, Edifício Opus One, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre-RS. DEVEDORA: CEREALISTA CORADINI LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.810.032/0001-00, com sede na Avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, nº s/n, Km 21, Bairro Vila Santa Tereza - Bagé-RS, neste ato representada pelo sócio Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF: 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 neste município. DATA DE EMISSÃO: 14/05/2020. VALOR: R\$ 2.000.000,00. VENCIMENTO: 09/05/2021. JUROS: à taxa efetiva de 9,20% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: Porto Alegre-RS. FORMA DE PAGAMENTO: em 09/05/2021. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU e sem concorrência de terceiros: A área de 98 ha 9.368,00 m² constante desta matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº R. 42.484. FORMA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 20-00788-4. Foi apresentada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de

Continuando verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 19 DE maio

DE 2020

4v

66.106

MATRÍCULA 66.106

Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, CPF: 754.951.550-68, emitida em: 31/10/2019, código de controle da certidão: E042.D4C0.231D.8941; CPF: 940.717.480-87, emitida em: 15/05/2020, código de controle da certidão: B243.8F70.20B9.1B5E e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, NIRF: 7.036.126-6, emitida em: 15/05/2020, código de controle da certidão: 90A5.8852.F2F1.1FAE, 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 19 de maio de 2020. Substituto da Registradora: Luiz Wagner Machado Veiga.: Protocolo nº 226.631, pag. 3 do Livro 1-AP, prenotado em 15/05/2020. Emolumentos: R\$ 3.703,20. Selo: 0029.09.1700002.01758 = R\$ 61,40. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.2000003.00729 = R\$ 1,40.

Luiz Wagner Machado Veiga
Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 8 - 66.106: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R. 3, fica cancelada, em virtude de Baixa de Registro, datado de 25/01/2021, no qual o Credor, BANCO DO BRASIL S.A, devidamente representado por, Robson Borowski da Silva, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 03 de fevereiro de 2021. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 233.741, pag. 59 do Livro 1-AR, prenotado em 02/02/2021. Emolumentos: R\$ 43,60. Selo: 0029.04.2000004.08727 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2000007.13457 = R\$ 1,40.

Luiz Wagner Machado Veiga
Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 9 - 66.106: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R. 4, fica cancelada, em virtude de Baixa de Registro, datado de 25/01/2021, no qual o Credor, BANCO DO BRASIL S.A, devidamente representado por, Robson Borowski da Silva, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 03 de fevereiro de 2021. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 233.741, pag. 59 do Livro 1-AR, prenotado

Continua FLS. 5



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 03 DE fevereiro

DE 20 21

5

66.106

66.106

em 02/02/2021. Emolumentos: R\$ 43,60. Selo: 0029.04.2000004.08728 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2000007.13458 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga

SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 10 - 66.106: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R. 5, fica cancelada, em virtude de Baixa de Registro, datado de 25/01/2021, no qual o Credor, BANCO DO BRASIL S.A, devidamente representado por, Robson Borowski da Silva, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 03 de fevereiro de 2021. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 233.741, pag. 59 do Livro 1-AR, prenotado em 02/02/2021. Emolumentos: R\$ 43,60. Selo: 0029.04.2000004.08729 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2000007.13459 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga

SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 11 - 66.106: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R. 6, fica cancelada, em virtude de Baixa de Registro, datado de 03/02/2021, no qual o credor, BANCO DO BRASIL S.A, devidamente representado por, Robson Borowski da Silva, autorizou este cancelamento." O referido é verdade e dou fé. Em 09 de fevereiro de 2021. Escrevente: Zoila Peixoto. Protocolo nº 233.843, pag. 66 do Livro 1-AR, prenotado em 08/02/2021. Emolumentos: R\$ 43,60. Selo: 0029.04.2000004.08963 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2000007.14354 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga

SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 12 - 66.106: HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU - CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/5097-01, Avenida Carlos Gomes, 222, 14º andar, Edifício Opus One, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre-RS. DEVEDORA: CEREALISTA CORADINI LTDA, sociedade

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS | MATRÍCULA

BAGÉ, 30 DE março

DE 2021

5v

66.106

66.106

MATRÍCULA

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, representada por seus sócios quotistas e administradores, Valmor Coradini Júnior, brasileiro, casado, agricultor, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Marcílio Dias nº 2050, Bairro São Jorge; e Renata Deibler Coradini, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Marcílio Dias nº 2050, bairro São Jorge.

AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES: VALMOR CORADINI JÚNIOR, agricultor, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e sua esposa RENATA DEIBLER CORADINI, cotista em sociedade empresária, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Marcílio Dias, nº 2050. **DATA DE EMISSÃO:** 24/03/2021. **VALOR:** R\$ 7.500.000,00. **VENCIMENTO:** 18/05/2022. **JUROS:** à taxa efetiva de 7,30% ao ano. **PRACA DE PAGAMENTO:** em Porto Alegre-RS. **FORMA DE PAGAMENTO:** em 2 (duas) prestações, vencíveis em 19/03/2022 e em 18/05/2022. **GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE **SEGUNDO GRAU** e sem concorrência de terceiros: A área de 98 ha 9.368,00 m² constante desta matrícula. Cédula esta também registrada no Livro 2, sob nº R. 19-54.492 e no Livro 3, de Registro Geral sob nº 43.517. **FORMA:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 20/00848-1. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CPF nº 754.951.550-68, emitida em 23/09/2020, código de controle da certidão: 6937.41B9.C970.2906, CPF nº 940.717.480-87, emitida em 25/03/2021, código de controle da certidão: FOCD.C7E3.14DB.7594 e a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - NIRF nº 7.036.126-6, emitida em 25/03/2021, código de controle da certidão: 208A.F3D2.9073.0C6A. 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 30 de março de 2021. Escrevente: Zoila Peixoto.= Protocolo nº 234.435, pag. 105 do Livro 1-AR, prenotado em 25/03/2021. Emolumentos: R\$ 86,60. Selo: 0029.04.2100002.00262 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2100003.00037 = R\$ 1,40.

Continua Fls. 6

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ,

04

DE

abril

DE 20

22

6

66.106

66.106

MATRÍCULA

R. 13 - 66.106: HIPOTECA DE TERCEIRO 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, 222, 14º 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 63.737. 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 TERCEIRO GRAU: O bem imóvel constante desta matrícula. Hipoteca esta, também registrada no Livro 2, de Registro Geral, sob nº R. 11-63.737. VALOR DA GARANTIA: Para fins do disposto no Artigo 1.484 do Código Civil é atribuído a este imóvel o valor de R\$ 1.949.350,47. 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

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ,

04

DE

abril

DE 2022

6v

66.106

66.106

MATRÍCULA

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 aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRF nº 7.036.126-6, emitida em 23/03/2022, código de controle da certidão: EE06.6E4F.74E5.8206; 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: 0029.09.1700002.02958 = R\$ 81,00. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2100008.14672 = R\$ 1,80.

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer
OFICIALA

AV. 14 - 66.106: CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: "Certifico que, conforme art. 235-A da Lei nº 6.015/73 e art. 3º do Prov. nº 89 do CNJ, o imóvel aqui matriculado acha-se cadastrado no CNM sob nº 09891.2.0066106-30". O referido é verdade e dou fé. Em 30 de junho de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2200001.07624 = Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2200001.07623 = Nihil.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer
OFICIALA

AV. 15 - 66.106: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca censual aqui registrada sob R. 12, fica cancelada, em virtude de Baixa de Registro, datado de 03/06/2022, no qual o credor, BANCO DO BRASIL S.A, devidamente representado por, Leocir Alberto Lange, autorizou este cancelamento." O referido é verdade e dou fé. Em 30 de junho de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 242.654, pag. 37 do Livro 1-AU, prenotado em 09/06/2022. Emolumentos: R\$ 88,80. Selo: 0029.04.2100002.17381 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.07625 = R\$ 1,80.

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer
OFICIALA

Continua Fls. 7



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 06 DE setembro

DE 2022

7

66.106

MATRÍCULA 66.106

AV. 16 - 66.106: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R.7 (sete), fica cancelada em virtude de Instrumento Particular de Baixa de Registro, datado de 09/08/2022, no qual o Credor, BANCO DO BRASIL S.A, devidamente representado por Leocir Alberto Lange, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 06 de setembro de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes.: Protocolo nº 244.421, pag. 151 do Livro 1-AV, prenotado em 25/08/2022. Emolumentos: R\$ 88,80. Selo: 0029.04.2200002.00492 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200003.01497 = R\$ 1,80.-

Bel. Teda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

R. 17 - 66.106: 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 Sinimbu, nº 160 nesta cidade. **DEVEDOR HIPOTECANTE:** VALMOR CORADINI JÚNIOR, casado, produtor rural, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** RENATA DEIBLER CORADINI, produtora rural, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, casada com o emitente, residentes e domiciliados nesta cidade. **AVALISTA:** 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, 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:** 29/12/2022. **VALOR:** R\$ 5.000.000,00. **VENCIMENTO:** 15/12/2027. **JUROS:** à taxa efetiva de 8,5% ao ano. **PRACA DE PAGAMENTO:** em Passo Fundo-RS. **FORMA DE PAGAMENTO:** em 5 (cinco) parcelas anuais e sucessivas, vencendo a primeira em 15/12/2023 e a última em 15/12/2027. **GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE **SEGUNDO GRAU** e sem concorrência de Terceiros: A área de 98,9368 ha constante desta Matrícula. **FORMA:** CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA Nº 003.419.589. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRF nº 7.036.126-6, emitida em 09/01/2023, código de controle da certidão: 0153.55CF.3282.3BAD, 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 17 de janeiro de 2023. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 247.122, pag. 125 do Livro 1-AV, prenotado em 09/01/2023.



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 17 DE janeiro

DE 20 23

7v

66.106

Emolumentos: R\$ 105,20. Selo: 0029.04.2200002.05674 = R\$ 4,40.
Processamento Eletrônico: R\$ 6,40. Selo: 0029.01.2200005.03128
= R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

AV. 18 - 66.106: RETIFICAÇÃO DO 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 CNM aqui averbado sob nº 09891.2.0066106-30, fica retificado para o atual nº 098913.2.0066106-42". O referido é verdade e dou fé. Em 13 de dezembro de 2024. Escrevente: *Andressa Zabala Hernandez*.
Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2400003.41196 = Nihil.
Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2400003.41195 = Nihil.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

R. 19 - 66.106: HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO 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 Márcilio 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 **TERCEIRO GRAU** e sem concorrência de

Continua Fls. 8



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 13 DE dezembro

DE 2024

8

66.106

66.106

MATRÍCULA

Terceiros: A área de 98,9368ha constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 2, de Registro Geral, sob n°s R.13 da matrícula 63.737 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 7.036.126-6, emitida em 12/08/2024, código de controle da certidão: 9104.FBA3.219C.48BA, 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: 0029.04.2400005.01187 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.41198 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzler

OFICIALA

AV. 20 - 66.106: ADITAMENTO: "Por Instrumento de Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 11/12/2024, à Cédula Rural Hipotecária aqui registrada no R.17, as partes contratantes e ali constantes resolvem aditar o título caracterizado, para ficar constando que: **FORMA DE PAGAMENTO:** 04 parcelas vencíveis em 15/12/2025, 15/12/2026, 15/12/2027 e 15/12/2028. **VENCIMENTO:** novo vencimento em 15/12/2028. **RATIFICAÇÃO DAS GARANTIAS PESSOAIS:** presente a este ato a avalista CEREALISTA CORADINI LTDA, inscrita no CNPJ nº 07.810.032/0001-00, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. **RATIFICAÇÃO:** assim ajustados o Financiador, o Financiador e a Avalista, 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 02 de janeiro de 2025. Escrevente: Andressa Zabala Hernandez. (Protocolo nº 262.083, pág. 90 do Livro 1-BA, prenotado em 12/12/2024. Emolumentos: R\$ 54,80. Selo: 0029.04.2400005.02119 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.44390 = R\$ 2,00.-

I-27.788(c)

I/31395

Jessica Weege Hartwig Sander
Substituta da Registradora

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 02 DE janeiro

DE 2025

8v

66.106

MATRÍCULA 66.106

AV. 21 - 66.106: 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: 0029.04.2400005.12641 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500003.05730 = R\$ 2,10.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

AV. 22 - 66.106: CANCELAMENTO DE LOCALIZAÇÃO DO PENHOR:

"Certifico que a averbação aqui efetuada no Av.21, 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: 0029.04.2500005.00518 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500003.26778 = R\$ 2,10.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

AV. 23 - 66.106: 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., Congrahni Empreendimentos S.A., Renata Deibler Coradini e Valmor Coradini

Continua Fls. 9



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 17 DE abril

DE 20 26

9

66.106

MATRÍCULA 66.106

Júnior. Tudo em conformidade com Certidão emitida em 23/03/2026, cuja autenticidade foi verificada no endereço: <https://eproclg.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: 0029.04.2500005.10280 = R\$ 5,50. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0029.01.2600001.12956 = R\$ 2,20.-

1-33 206

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer
OFICIALA

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.rdi.tjsp.jus.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

digital

Continua no verso

SELO DE INTEGRIDADE DIGITAL

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

✓ **DOCUMENTO ÍNTEGRO**

LAUDO-66106-DD04EC0C7058

Matrícula nº 66106

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-66106-DD04EC0C7058
Matrícula imobiliária	nº 66106 — Comarca de Bagé/RS
Emitido em	20/07/2026 08:39:00 (UTC-3)
Tamanho do arquivo original	4.105.423 bytes
Algoritmo de integridade	SHA-256 (FIPS 180-4)
Hash SHA-256 do PDF original	6d5a3e1944eb26025a45e622cebc94f2f5b0bcb821e91bd8817a5a031ce3406b
URL pública de verificação	https://palgo.com.br/verificar

Como verificar a integridade

- Online: acesse palgo.com.br/verificar, envie este PDF e o navegador calculará o SHA-256 localmente — nenhum byte é transmitido ao servidor.
- Linha de comando (Linux/macOS):
`shasum -a 256 Laudo_Avaliacao_Matricula_66106_assinado.pdf`
- Linha de comando (Windows PowerShell):
`Get-FileHash Laudo_Avaliacao_Matricula_66106_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