

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\$ 3.200.000
Venda em janela normal (90-120 dias)	R\$ 3.200.000
Venda rápida coordenada (30-60 dias) — 95% do VM	R\$ 3.040.000
Cenário otimista (leilão dirigido / concorrência)	R\$ 3.360.000

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.

LAUDO DE AVALIAÇÃO E ANÁLISE DE GARANTIA REAL

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

ÁREA TOTAL 116,5205 ha	MATRÍCULA 70.283	COMARCA Bagé/RS	PARECER NÃO RECOMENDADO
---------------------------	---------------------	--------------------	-------------------------------

Identificação do Solicitante e Objeto

Solicitante	Cerealista Ltda. (CNPJ ***.100.320-**) — via consulta CNM/ONR
Analista responsável	
Data do laudo	19 de julho de 2026
Objeto	Avaliação de mercado e análise de viabilidade jurídica do imóvel matriculado sob nº 70.283, 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 098913.2.0070283-24), emitida em 14/07/2026, com registros de 06/05/2021 a 15/01/2025

1. Identificação do Imóvel

O imóvel é uma fração de campo com área de 116 ha 5.205,00 m² (116,5205 hectares), situada no distrito de Piraí, município de Bagé/RS, no lugar denominado Vista Alegre, integrante da propriedade denominada "Agropecuária Coradini / Gleba 2".

Matrícula	70.283 (Livro 2 — Registro Geral)
CNM (Código Nacional de Matrícula)	098913.2.0070283-24 (retificado pela AV.9, em 14/12/2023)
Área	116 ha 5.205,00 m² (116,5205 hectares)
Localização	Distrito de Piraí, lugar denominado Vista Alegre, município de Bagé/RS — integrante da "Agropecuária Coradini / Gleba 2"
Registro anterior	Matrícula nº 50.400, fls. 1 a 9 do Livro 2 (05/12/2006)
Cadastro INCRA (atual)	nº 950.041.659.924-1, em nome de Valmor Coradini Júnior — área total 116,5205 ha; módulo fiscal 28,0000 ha; 4,1614 módulos fiscais; fração mínima de parcelamento 2,00 ha; exercício 2023; CCIR 57433812234
Georreferenciamento	Certificação nº e0190297-5a17-46ae-b9e5-26bc94fcedc, de 16/04/2021 — matrícula aberta em decorrência desse georreferenciamento
Confrontantes	Estrada da Serrilhada, Rafael Vaz Belleza (a maior parte do perímetro), Antônio Carlos Gonçalves Jardim, Valmor Coradini Júnior e Sucessão Antenor Kluwe

1.1 Proprietária Atual

Proprietária	CNPJ	Sede	Representantes
Congrahni Agropecuária S.A.	52.494.015/0001-57	Rua Marcílio Dias, nº 883, Bagé/RS	Valmor Coradini Júnior (CPF 754.951.550-68) e Renata Deibler Coradini (CPF 940.717.480-87)

Trata-se, novamente, do mesmo grupo econômico já identificado em laudos anteriores deste portfólio (Cerealista Coradini Ltda / Valmor Coradini Júnior / Renata Deibler Coradini), agora sob a titularidade de outra pessoa jurídica do grupo, a Congrahni Agropecuária S.A.

1.2 Cadeia Dominial

Ato	Data	Transmitente	Adquirente	Valor / natureza
R.1	17/09/2018*	Edinei Calderam	Valmor Coradini Júnior	Compra e venda — R\$ 1.864.328,00 (fiscal R\$ 2.330.400,00)
R.12	2023/2024**	Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini	Congrahni Agropecuária Ltda (depois S.A.)	Integralização de capital — R\$ 2.320.000,00

* Escritura de 28/05/2021, registrada em 09/06/2021. ** Contrato social de 06/10/2023, registrado na Junta Comercial do RS em 10/10/2023; integralização registrada na matrícula em 25/01/2024. Em 23/08/2024 (AV.13), a adquirente Congrahni Agropecuária Ltda alterou sua razão social para Congrahni Agropecuária S.A.

2. Histórico de Gravames

A matrícula registra sucessivas hipotecas cedulares e alienações fiduciárias, praticamente todas já canceladas, com uma alienação fiduciária vigente na data deste laudo:

Ato	Data emissão	Credor	Instrumento	Valor (R\$)	Situação
R.2	29/06/2021	Banrisul	Hipoteca cedular 1º grau	2.390.385,60	Cancelada (AV.5, 08/08/2022)
R.4	22/06/2022	Banrisul	Hipoteca cedular 2º grau	1.998.796,80	Cancelada (AV.6, 21/12/2022)
R.7	26/12/2022	Itaú Unibanco S.A.	Alienação fiduciária	8.100.190,66	Cancelada (AV.10, 02/01/2024)
R.14	04/07/2024	Itaú Unibanco S.A.	Alienação fiduciária	8.817.765,05	Cancelada (AV.15, 15/01/2025)
R.16	11/11/2024	Itaú Unibanco S.A.	Alienação fiduciária	≈ 8,8 milhões (valor não integralmente legível na certidão)	ATIVA — prazo de até 10 anos a contar do registro (15/01/2025)

2.1 Gravame Vigente — R.16 (Alienação Fiduciária Itaú Unibanco)

GRAVAME ATIVO — ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM MÚLTIPLOS DEVEDORES DO GRUPO

- Credor fiduciário: Itaú Unibanco S.A.
- Devedores: Cerealista Coradini Ltda; Coradini/Cordini Agropecuária Ltda (CNPJ 23.006.542/0001-77); Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini (produtores rurais).
- Interveniente fiduciante: Congrahni Agropecuária S.A. (atual proprietária do imóvel).
- Anuente: CONGRAHNI EMPREENDIMENTOS S.A. (CNPJ 15.127.519/0001-02) — a MESMA empresa identificada como executada na Ação de Execução de Título Extrajudicial movida pelo Banco Safra S.A. (processo nº 4021564-50.2026.8.26.0100), já registrada nas Matrículas nº 66.106 e nº 66.401 deste mesmo portfólio.
- Garantia: alienação fiduciária da totalidade do imóvel (116,5205 ha), avaliado pelo próprio credor em R\$ 8.817.765,05.
- Prazo do limite de crédito: até 10 (dez) anos contados do registro da garantia (15/01/2025) — ou seja, exposição possivelmente vigente até 2035.
- O valor exato do crédito garantido na R.16 não está integralmente legível na certidão digitalizada (a grafia sugere um valor da mesma ordem de grandeza do R.14 imediatamente anterior, ~R\$ 8,8 milhões, mas com dígitos parcialmente ilegíveis); recomenda-se confirmação do valor exato junto ao registro original antes de qualquer decisão de crédito.

Note-se o padrão recorrente já observado nas demais matrículas do grupo: sucessivas hipotecas e alienações fiduciárias em cadeia, canceladas e imediatamente substituídas por novos instrumentos, quase sempre envolvendo as mesmas pessoas físicas e jurídicas (Valmor Coradini Júnior, Renata Deibler Coradini, Cerealista Coradini Ltda, e agora também Coradini Agropecuária Ltda, Congrahni Agropecuária S.A. e Congrahni Empreendimentos S.A.) como devedoras, avalistas, intervenientes ou anuentes cruzadas entre si.

3. Conexão com Litígio Identificado em Outras Matrículas

ALERTA — VÍNCULO COM AÇÃO DE EXECUÇÃO DO BANCO SAFRA S.A.

- Embora esta matrícula (70.283) não registre, até a data de emissão da certidão (14/07/2026), nenhuma notícia de ação ou penhora em nome específico deste imóvel, a Congrahni Empreendimentos S.A. — anuente da alienação fiduciária vigente (R.16) — é uma das executadas na Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 4021564-50.2026.8.26.0100, movida pelo Banco Safra S.A. (34ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo, valor da causa R\$ 1.258.845,79), conforme identificado nas Matrículas nº 66.106 e nº 66.401 deste mesmo portfólio.
- Isso significa que, embora o risco de penhora não esteja formalmente averbado nesta matrícula específica, a exposição patrimonial do grupo econômico à referida execução é relevante para a análise de crédito consolidada, já que a mesma pessoa jurídica figura como parte na execução e como anuente da garantia aqui analisada.

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 a evidência direta da própria cadeia dominial do imóvel com dados atuais de mercado para campos de pecuária na região de Bagé/RS.

4.1 Evidência Direta — Transação do Próprio Imóvel (2021)

Parâmetro	Valor
Data da transação	28/05/2021 (escritura) / 09/06/2021 (registro)
Valor de venda (Edinei Calderam → Valmor Coradini Júnior)	R\$ 1.864.328,00 (≈ R\$ 16.000/ha)
Avaliação fiscal à época	R\$ 2.330.400,00 (≈ R\$ 20.000/ha)
Integralização de capital (2023/2024, Valmor/Renata → Congrahni Agropecuária)	R\$ 2.320.000,00 (≈ R\$ 19.911/ha)

4.2 Referência de Mercado Atual (2025/2026)

Levantamento de oferta atual de campos de pecuária na região de Bagé/RS (imóveis sem benfeitorias, área comparável, disponibilidade hídrica natural) indica valores de mercado na faixa de R\$ 25.000 a R\$ 27.000 por hectare para terras dessa tipologia — patamar consistente com a trajetória de valorização observada desde a transação de 2021 (R\$ 16.000 a R\$ 20.000/ha) até o presente.

4.3 Estimativa de Valor Atual

CENÁRIO CONSERVADOR	VALOR CENTRAL (referência)	CENÁRIO OTIMISTA
R\$ 2.800.000	R\$ 3.200.000	R\$ 3.600.000

Isso equivale a aproximadamente R\$ 24.000 a R\$ 31.000 por hectare, com ponto médio de referência em torno de R\$ 27.500/ha para as 116,5205 ha do imóvel.

Alerta de discrepância: a avaliação da garantia registrada pelo Itaú Unibanco no instrumento de alienação fiduciária (R\$ 8.817.765,05, equivalente a ≈ R\$ 75.680/ha) é substancialmente superior — cerca de 2,5 a 3 vezes — à estimativa de mercado obtida por este laudo a partir de evidência comparável direta e de mercado atual. Essa discrepância pode decorrer de metodologia distinta do credor (ex.: inclusão de benfeitorias não identificadas na matrícula, expectativa de uso diverso, ou política interna de avaliação de garantias), mas recomenda-se fortemente a confirmação por vistoria in loco e avaliação independente antes de se considerar qualquer valor de garantia para este imóvel.

5. Análise de Viabilidade como Garantia

Item	Valor (R\$)
Valor de mercado estimado do imóvel (ponto central, este laudo)	3.200.000,00
Avaliação do credor fiduciário (Itaú Unibanco, R.16)	8.817.765,05
Situação de garantia (mesmo pela avaliação mais otimista do credor)	Imóvel já integralmente alienado fiduciariamente — sem margem para nova garantia

Mesmo considerando a avaliação mais favorável (a do próprio credor fiduciário, R\$ 8.817.765,05), o imóvel já está 100% comprometido na alienação fiduciária vigente em favor do Itaú Unibanco S.A. (R.16), com prazo de exposição que pode se

estender até 2035. Não há, portanto, margem de garantia residual disponível para nova operação de crédito nesta matrícula.

Adicionalmente, caso se utilize a estimativa de mercado independente obtida neste laudo (R\$ 3,2 milhões), o valor do imóvel sequer cobre integralmente a própria avaliação de garantia usada pelo credor atual, reforçando a fragilidade da cobertura oferecida por este ativo.

6. Conclusão e Recomendação

PARECER: GARANTIA NÃO RECOMENDADA

Imóvel já alienado fiduciariamente ao Itaú Unibanco e vinculado a empresa do grupo em litígio com o Banco Safra

Com base na análise da matrícula nº 70.283 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:

- Garantia já comprometida: o imóvel está integralmente alienado fiduciariamente ao Itaú Unibanco S.A. (R.16), com prazo de exposição de até 10 anos (até 2035), sem margem residual disponível.
- Discrepância relevante de avaliação: a avaliação do credor fiduciário (R\$ 8.817.765,05) supera em 2,5 a 3 vezes a estimativa de mercado obtida por comparação direta neste laudo (R\$ 3,2 milhões), o que exige cautela e confirmação independente antes de qualquer uso desse valor em decisões de crédito.
- Vínculo com litígio do grupo: a Congrahni Empreendimentos S.A., anuente da garantia vigente, é uma das executadas na ação movida pelo Banco Safra S.A. já identificada em outras matrículas do mesmo portfólio (66.106 e 66.401), reforçando o padrão de exposição cruzada de risco entre as empresas do grupo Coradini/Congrahni.
- Padrão de alavancagem contínua: histórico de sucessivas hipotecas e alienações fiduciárias substituídas em cadeia, sempre envolvendo o mesmo núcleo de pessoas físicas e jurídicas do grupo, indicando uso intensivo e recorrente do patrimônio imobiliário como lastro de operações de crédito diversas.

Recomenda-se não aceitar este imóvel como garantia real em nova operação de crédito e manter a recomendação, já feita em laudos anteriores deste portfólio, de reavaliação integrada da exposição de crédito ao grupo econômico Cerealista Coradini / Coradini Agropecuária / Congrahni.

Laudo elaborado a partir da certidão de matrícula fornecida (CNM 098913.2.0070283-24, emitida em 14/07/2026) e de pesquisa de mercado imobiliário rural na região de Bagé/RS. Não substitui vistoria técnica in loco nem due diligence jurídica completa (certidões de distribuição cível, trabalhista, fiscal e protesto dos titulares, avalistas e das empresas do grupo, incluindo confirmação do valor exato do crédito garantido no R.16).

ANEXO — LOCALIZAÇÃO POR SATÉLITE · Matrícula 70283

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



Coordenadas: -31.21957, -54.14643 · Zoom 13 · Raio de análise: 8.0 km · Pirai, Vista Alegre, Bagé, RS, Brasil

Comércio, serviços e infraestrutura no entorno

Escolas

- **ESC EST ENS FUN DR MARIO OLIVE SUNE**
5.38 km — R. Miguel Melo - 351 - Ant R, 358 - São Martins, Bagé - RS
- **E.M.E.F José Otávio Gonçalves**
7.55 km — Rod. Bagé | Pôrto Alegre, 2094-2230 - São Martins, Bagé - RS
- **Escola Municipal Antônio Sa**
7.80 km — Estr. Cochilha do Fogo - São Martins, Bagé - RS, 96410-100

Supermercados

- **Armazém e Fruteira Sabor da Terra**
7.84 km — R. Centro e Dois, 239 - São Martins, Bagé - RS, 96410-360

Matrícula nº 70.283

Agropecuária Coradini Gleba 2

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-70283>

Documento nº: LAUDO-70283-951505E4CB21

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 70283 · Endereço de referência: Rod. Bagé | Pôrto Alegre, Bagé - RS, Brasil
Coordenadas: -31.21957, -54.14643 · 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	Ruínas do Frigorífico Comercial de Alimentos Piratini (São Domingos)	Rod. Bagé Pôrto Alegre, 1101-1374 - Joca Tavares, Bagé	4.67 km
2	Rodovia Bagé Pôrto Alegre	São Martins, Bagé	6.53 km
3	Rodovia Bagé Pôrto Alegre, 2230-2260	São Martins, Bagé	7.65 km
4	Rodovia Bagé Pôrto Alegre, 2440-2560	São Martins, Bagé	7.87 km

Hospitais / UPA

Nenhum registro localizado no raio de 8.0 km.

Escolas / instituições de ensino

#	Nome	Endereço	Distância
1	ESC EST ENS FUN DR MARIO OLIVE SUNE	R. Miguel Melo - 351 - Ant R, 358 - São Martins, Bagé - RS	5.38 km
2	E.M.E.F José Otávio Gonçalves	Rod. Bagé Pôrto Alegre, 2094-2230 - São Martins, Bagé - RS	7.55 km
3	Escola Municipal Antônio Sa	Estr. Cochilha do Fogo - São Martins, Bagé - RS, 96410-100	7.80 km

Shoppings / centros comerciais

Nenhum registro localizado no raio de 8.0 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	70.283
Origem	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS
Solicitante	CEREALISTA LTDA (CPF/CNPJ ***.100.320-**)
Data de emissão	14/07/2026 12:02:59
Arquivo anexado	Matricula_70283.pdf
Páginas da certidão	17
SHA-256 da certidão	675cb4d71b7a110d6e7895835995c0238f2e3eaa8caca7e7a092178e5f540b7f

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 70.283.



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 06 DE maio

DE 20 21

1

70.283

MATRÍCULA 70.283

IMÓVEL: - UMA FRAÇÃO DE CAMPO, com a área de 116ha 5.205,00m² (cento e dezesseis hectares, cinco mil e duzentos e cinco metros quadrados), situada no distrito de Pirai, neste município, no lugar denominado Vista Alegre, integrante da intitulada Agropecuária Coradini / Gleba 2, com as confrontações atuais seguintes:

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
AVAM-M-03 71	-54°11'01,818"	-31°19'39,473"	210,08	AVAM-M-03 72	95°23'	11,13	Estrada da Serrilhada
AVAM-M-03 72	-54°11'01,399"	-31°19'39,507"	210,08	AVAM-P-05 46	184°45'	11,81	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 46	-54°11'01,436"	-31°19'39,889"	210,08	AVAM-P-05 47	196°44'	18,37	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 47	-54°11'01,636"	-31°19'40,460"	210,08	AVAM-P-05 48	199°47'	38,33	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 48	-54°11'02,127"	-31°19'41,631"	210,08	AVAM-P-05 49	201°54'	90,86	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 49	-54°11'03,409"	-31°19'44,368"	210,08	AVAM-P-05 50	209°18'	26,74	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 50	-54°11'03,904"	-31°19'45,125"	210,08	AVAM-P-05 51	216°09'	40,24	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 51	-54°11'04,802"	-31°19'46,180"	210,08	AVAM-P-05 52	210°29'	49,76	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 52	-54°11'05,757"	-31°19'47,572"	210,08	AVAM-P-05 53	204°02'	169,68	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 53	-54°11'08,372"	-31°19'52,603"	210,08	AVAM-P-05 54	206°17'	84,92	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 54	-54°11'09,795"	-31°19'55,075"	210,08	AVAM-P-05 55	204°03'	51,61	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 55	-54°11'10,591"	-31°19'56,605"	210,08	AVAM-P-05 56	200°31'	32,79	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 56	-54°11'11,026"	-31°19'57,602"	210,08	AVAM-P-05 57	193°51'	95,93	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 57	-54°11'11,895"	-31°20'00,626"	210,08	AVAM-P-05 58	196°52'	91,18	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 58	-54°11'12,896"	-31°20'03,459"	210,08	AVAM-P-05 59	194°30'	25,42	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 59	-54°11'13,137"	-31°20'04,258"	210,08	AVAM-P-05 60	188°47'	26,96	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 60	-54°11'13,293"	-31°20'05,123"	210,08	AVAM-P-05 61	175°09'	19,75	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 61	-54°11'13,230"	-31°20'05,762"	210,08	AVAM-P-05 62	158°38'	15,61	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 62	-54°11'13,015"	-31°20'06,234"	210,08	AVAM-P-05 63	147°12'	18,94	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 63	-54°11'12,627"	-31°20'06,751"	210,08	AVAM-P-05 64	141°33'	54,85	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 64	-54°11'11,337"	-31°20'08,146"	210,08	AVAM-P-05 65	146°39'	36,65	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 65	-54°11'10,575"	-31°20'09,140"	210,08	AVAM-P-05 66	152°01'	35,89	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 66	-54°11'09,938"	-31°20'10,169"	210,08	AVAM-P-05 67	156°15'	33,35	Rafael Vaz Belleza

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

BAGÉ, 06 DE maio DE 20 21 1v 70.283

MATRÍCULA 70.283

AVAM-P-05 67	-54°11'09, 430''	-31°20'11, 160''	210.08	AVAM-P-05 68	161°06'	39,36	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 68	-54°11'08, 948''	-31°20'12, 369''	210.08	AVAM-P-05 69	176°59'	28,16	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 69	-54°11'08, 892''	-31°20'13, 282''	210.08	AVAM-P-05 70	185°16'	28,43	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 70	-54°11'08, 991''	-31°20'14, 201''	210.08	AVAM-P-05 71	192°21'	37,68	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 71	-54°11'09, 296''	-31°20'15, 396''	210.08	AVAM-P-05 72	195°37'	91,02	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 72	-54°11'10, 223''	-31°20'18, 242''	210.08	AVAM-P-05 73	204°59'	42,17	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 73	-54°11'10, 897''	-31°20'19, 483''	210.08	AVAM-P-05 74	197°15'	49,89	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 74	-54°11'11, 457''	-31°20'21, 030''	210.08	AVAM-P-05 75	186°29'	40,21	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 75	-54°11'11, 629''	-31°20'22, 327''	210.08	AVAM-P-05 76	212°19'	18,19	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 76	-54°11'11, 997''	-31°20'22, 826''	210.08	AVAM-P-05 77	231°55'	17,93	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 77	-54°11'12, 531''	-31°20'23, 185''	210.08	AVAM-P-05 78	243°50'	25,15	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 78	-54°11'13, 385''	-31°20'23, 545''	210.08	AVAM-P-05 79	235°55'	18,42	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 79	-54°11'13, 962''	-31°20'23, 880''	210.08	AVAM-P-05 80	214°44'	6,45	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 80	-54°11'14, 101''	-31°20'24, 052''	210.08	AVAM-P-05 81	195°57'	4,71	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 81	-54°11'14, 150''	-31°20'24, 199''	210.08	AVAM-P-05 82	180°26'	6,9	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 82	-54°11'14, 152''	-31°20'24, 423''	210.08	AVAM-P-05 83	161°49'	7,88	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 83	-54°11'14, 059''	-31°20'24, 666''	210.08	AVAM-P-05 84	139°04'	71,42	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 84	-54°11'12, 289''	-31°20'26, 418''	210.08	AVAM-P-05 85	150°52'	18,09	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 85	-54°11'11, 956''	-31°20'26, 931''	210.08	AVAM-P-05 86	164°44'	29,02	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 86	-54°11'11, 667''	-31°20'27, 840''	210.08	AVAM-P-05 87	169°18'	88,54	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 87	-54°11'11, 046''	-31°20'30, 665''	210.08	AVAM-P-05 88	159°31'	27,75	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 88	-54°11'10, 679''	-31°20'31, 509''	210.08	AVAM-P-05 89	146°18'	23,25	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 89	-54°11'10, 191''	-31°20'32, 137''	210.08	AVAM-P-05 90	138°56'	51,31	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 90	-54°11'08, 916''	-31°20'33, 393''	210.08	AVAM-P-05 91	142°41'	59,48	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 91	-54°11'07, 552''	-31°20'34, 929''	210.08	AVAM-P-05 92	155°57'	29	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 92	-54°11'07, 105''	-31°20'35, 789''	210.08	AVAM-P-05 93	162°04'	43,96	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 93	-54°11'06, 593''	-31°20'37, 147''	210.08	AVAM-P-05 94	171°02'	28,03	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 94	-54°11'06, 428''	-31°20'38, 046''	210.08	AVAM-P-05 95	188°21'	17,09	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 95	-54°11'06, 522''	-31°20'38, 595''	210.08	AVAM-P-05 96	203°00'	22,18	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 96	-54°11'06, 850''	-31°20'39, 258''	210.08	AVAM-P-05 97	206°39'	42,12	Rafael Vaz Belleza

Continua Fls. 2



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ,

06

DE

maio

DE 2021

2

70.283

MATRÍCULA 70.283

AVAM-P-05 97	-54°11'07, 565''	-31°20'40, 480''	210.08	AVAM-P-05 98	207°37'	165,74	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 98	-54°11'10, 472''	-31°20'45, 248''	210.08	AVAM-P-05 99	205°14'	62,42	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-05 99	-54°11'11, 479''	-31°20'47, 081''	210.08	AVAM-P-06 00	198°39'	116,71	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 00	-54°11'12, 892''	-31°20'50, 671''	210.08	AVAM-P-06 01	189°51'	5,25	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 01	-54°11'12, 926''	-31°20'50, 839''	210.08	AVAM-P-06 02	175°29'	7,38	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 02	-54°11'12, 904''	-31°20'51, 078''	210.08	AVAM-P-06 03	158°43'	34,54	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 03	-54°11'12, 430''	-31°20'52, 123''	210.08	AVAM-P-06 04	176°40'	18,7	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 04	-54°11'12, 389''	-31°20'52, 729''	210.08	AVAM-P-06 05	199°46'	18,98	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 05	-54°11'12, 632''	-31°20'53, 309''	210.08	AVAM-P-06 06	214°53'	14	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 06	-54°11'12, 935''	-31°20'53, 682''	210.08	AVAM-P-06 07	226°33'	19,84	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 07	-54°11'13, 480''	-31°20'54, 125''	210.08	AVAM-P-06 08	230°03'	54,92	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 08	-54°11'15, 073''	-31°20'55, 270''	210.08	AVAM-P-06 09	235°18'	17,26	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 09	-54°11'15, 610''	-31°20'55, 589''	210.08	AVAM-P-06 10	250°04'	12,29	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 10	-54°11'16, 047''	-31°20'55, 725''	210.08	AVAM-P-06 11	272°09'	17,11	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 11	-54°11'16, 694''	-31°20'55, 704''	210.08	AVAM-P-06 12	276°27'	9,87	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 12	-54°11'17, 065''	-31°20'55, 668''	210.08	AVAM-P-06 13	266°30'	9,59	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 13	-54°11'17, 427''	-31°20'55, 687''	210.08	AVAM-P-06 14	244°10'	13,86	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 14	-54°11'17, 899''	-31°20'55, 883''	210.08	AVAM-P-06 15	222°53'	41,91	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 15	-54°11'18, 978''	-31°20'56, 880''	210.08	AVAM-P-06 16	225°59'	36,53	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 16	-54°11'19, 972''	-31°20'57, 704''	210.08	AVAM-P-06 17	223°59'	47,65	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 17	-54°11'21, 224''	-31°20'58, 817''	210.08	AVAM-P-06 18	220°11'	25,8	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 18	-54°11'21, 854''	-31°20'59, 457''	210.08	AVAM-M-03 68	192°07'	181,61	Rafael Vaz Belleza
AVAM-M-03 68	-54°11'23, 297''	-31°21'05, 222''	184.57	AVAM-M-03 69	100°27'	784,65	Rafael Vaz Belleza
AVAM-M-03 69	-54°10'54, 104''	-31°21'09, 845''	184.57	AVAM-M-03 70	212°21'	256,41	Antônio Carlos Gonçalves Jardim (CPF: 258.120.170-34)
AVAM-M-03 70	-54°10'59, 295''	-31°21'16, 878''	184.57	AVAM-P-06 95	222°42'	855,64	Valmor Coradini Júnior
AVAM-P-06 95	-54°11'21, 255''	-31°21'37, 290''	187.34	AVAM-P-06 94	221°45'	11,31	Valmor Coradini Júnior
AVAM-P-06 94	-54°11'21, 540''	-31°21'37, 564''	187.34	AVAM-P-06 93	223°57'	13,82	Valmor Coradini Júnior
AVAM-P-06 93	-54°11'21, 903''	-31°21'37, 887''	187.34	AVAM-M-03 73	222°42'	879,68	Valmor Coradini Júnior
AVAM-M-03 73	-54°11'44, 482''	-31°21'58, 872''	187.34	A9Y-P-155 5	319°49'	527,21	Sucessão Antenor Kluwe

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 06 DE maio

DE 20 21 2v

70.283

MATRÍCULA 70.283

A9Y-P-155 5	-54°11'57, 352''	-31°21'45, 793''	208.886	B4W-M-453 4	39°10'	344,45	None
B4W-M-453 4	-54°11'49, 119''	-31°21'37, 123''	197.63	B4W-M-453 3	312°34'	535,03	None
B4W-M-453 3	-54°12'04, 025''	-31°21'25, 369''	198.49	B4W-M-453 2	9°20'	147,89	None
B4W-M-453 2	-54°12'03, 117''	-31°21'20, 631''	198.05	B4W-M-453 1	122°25'	96,65	None
B4W-M-453 1	-54°12'00, 030''	-31°21'22, 314''	204.16	B4W-M-453 0	97°58'	3,17	None
B4W-M-453 0	-54°11'59, 911''	-31°21'22, 328''	204.19	B4W-M-452 9	122°38'	29,5	None
B4W-M-452 9	-54°11'59, 163''	-31°21'22, 740''	204.86	B4W-M-452 8	158°11'	1,32	None
B4W-M-452 8	-54°11'59, 144''	-31°21'22, 780''	204.81	B4W-M-452 7	84°22'	29,41	None
B4W-M-452 7	-54°11'58, 037''	-31°21'22, 686''	204.0	B4W-M-452 6	127°09'	164,19	None
B4W-M-452 6	-54°11'53, 086''	-31°21'25, 907''	207.88	B4W-M-452 5	121°36'	298,87	None
B4W-M-452 5	-54°11'43, 456''	-31°21'30, 992''	208.04	B4W-M-452 4	99°34'	58,28	None
B4W-M-452 4	-54°11'41, 281''	-31°21'31, 307''	207.88	B4W-M-452 3	63°34'	23,16	None
B4W-M-452 3	-54°11'40, 497''	-31°21'30, 973''	207.82	B4W-M-452 2	41°18'	207,7	None
B4W-M-452 2	-54°11'35, 310''	-31°21'25, 907''	212,2	B4W-M-452 1	39°04'	98,88	None
B4W-M-452 1	-54°11'32, 952''	-31°21'23, 415''	210.55	B4W-M-452 0	25°04'	443,76	None
B4W-M-452 0	-54°11'25, 836''	-31°21'10, 365''	208.68	B4W-M-451 9	23°55'	139,22	None
B4W-M-451 9	-54°11'23, 699''	-31°21'06, 282''	210.09	B4W-M-451 8	3°01'	34,09	None
B4W-M-451 8	-54°11'23, 631''	-31°21'05, 128''	210.08	B4W-M-451 7	11°46'	180,91	None
B4W-M-451 7	-54°11'22, 234''	-31°20'59, 378''	209.77	AVAM-P-06 20	38°45'	30,77	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 20	-54°11'21, 505''	-31°20'58, 599''	210.08	AVAM-P-06 21	44°01'	48,15	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 21	-54°11'20, 239''	-31°20'57, 475''	210.08	AVAM-P-06 22	45°58'	36,43	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 22	-54°11'19, 248''	-31°20'56, 653''	210.08	AVAM-P-06 23	42°51'	43,53	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 23	-54°11'18, 128''	-31°20'55, 617''	210.08	AVAM-P-06 24	64°15'	17,73	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 24	-54°11'17, 524''	-31°20'55, 367''	210.08	AVAM-P-06 25	86°26'	12,42	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 25	-54°11'17, 055''	-31°20'55, 342''	210.08	AVAM-P-06 26	96°28'	10,37	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 26	-54°11'16, 665''	-31°20'55, 380''	210.08	AVAM-P-06 27	92°09'	14,76	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 27	-54°11'16, 107''	-31°20'55, 398''	210.08	AVAM-P-06 28	70°17'	9,04	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 28	-54°11'15, 785''	-31°20'55, 299''	210.08	AVAM-P-06 29	55°14'	15,51	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 29	-54°11'15, 303''	-31°20'55, 012''	210.08	AVAM-P-06 30	50°03'	54,16	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 30	-54°11'13, 732''	-31°20'53, 883''	210.08	AVAM-P-06 31	46°28'	18,52	Rafael Vaz Belleza

Continua Fls. 3



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 06 DE maio

DE 20 21 3

70.283

MATRÍCULA 70.283

AVAM-P-06 31	-54°11'13, 224''	-31°20'53, 469''	210.08	AVAM-P-06 32	35°00'	11,66	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 32	-54°11'12, 971''	-31°20'53, 159''	210.08	AVAM-P-06 33	19°47'	15,61	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 33	-54°11'12, 771''	-31°20'52, 682''	210.08	AVAM-P-06 34	356°41'	15,09	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 34	-54°11'12, 804''	-31°20'52, 193''	210.08	AVAM-P-06 35	338°45'	34,43	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 35	-54°11'13, 276''	-31°20'51, 151''	210.08	AVAM-P-06 36	355°29'	10,07	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 36	-54°11'13, 306''	-31°20'50, 825''	210.08	AVAM-P-06 37	9°34'	7,81	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 37	-54°11'13, 260''	-31°20'50, 591''	210.08	AVAM-P-06 38	18°40'	113,56	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 38	-54°11'11, 885''	-31°20'47, 098''	210.08	AVAM-P-06 39	24°47'	67,65	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 39	-54°11'10, 812''	-31°20'45, 104''	210.08	AVAM-P-06 40	27°38'	165,9	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 40	-54°11'07, 901''	-31°20'40, 332''	210.08	AVAM-P-06 41	26°38'	41,73	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 41	-54°11'07, 193''	-31°20'39, 121''	210.08	AVAM-P-06 42	23°03'	20,55	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 42	-54°11'06, 889''	-31°20'38, 507''	210.08	AVAM-P-06 43	8°17'	14,29	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 43	-54°11'06, 811''	-31°20'38, 048''	210.08	AVAM-P-06 44	351°04'	25,72	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 44	-54°11'06, 962''	-31°20'37, 223''	210.08	AVAM-P-06 45	342°03'	42,64	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 45	-54°11'07, 459''	-31°20'35, 906''	210.08	AVAM-P-06 46	335°57'	27,32	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 46	-54°11'07, 880''	-31°20'35, 096''	210.08	AVAM-P-06 47	322°42'	57,99	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 47	-54°11'09, 209''	-31°20'33, 598''	210.08	AVAM-P-06 48	318°56'	51,63	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 48	-54°11'10, 492''	-31°20'32, 334''	210.08	AVAM-P-06 49	326°15'	25,04	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 49	-54°11'11, 018''	-31°20'31, 658''	210.08	AVAM-P-06 50	339°31'	29,78	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 50	-54°11'11, 412''	-31°20'30, 752''	210.08	AVAM-P-06 51	349°18'	88,98	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 51	-54°11'12, 036''	-31°20'27, 913''	210.08	AVAM-P-06 52	344°46'	27,39	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 52	-54°11'12, 308''	-31°20'27, 055''	210.08	AVAM-P-06 53	330°53'	15,86	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 53	-54°11'12, 600''	-31°20'26, 605''	210.08	AVAM-P-06 54	319°02'	72,39	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 54	-54°11'14, 395''	-31°20'24, 830''	210.08	AVAM-P-06 55	341°50'	11,54	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 55	-54°11'14, 531''	-31°20'24, 474''	210.08	AVAM-P-06 56	0°27'	9,92	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 56	-54°11'14, 528''	-31°20'24, 152''	210.08	AVAM-P-06 57	15°54'	7,72	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 57	-54°11'14, 448''	-31°20'23, 911''	210.08	AVAM-P-06 58	34°52'	9,99	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 58	-54°11'14, 232''	-31°20'23, 645''	210.08	AVAM-P-06 59	55°53'	20,98	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 59	-54°11'13, 575''	-31°20'23, 263''	210.08	AVAM-P-06 60	63°54'	24,79	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 60	-54°11'12, 733''	-31°20'22, 909''	210.08	AVAM-P-06 61	51°57'	15,14	Rafael Vaz Belleza

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 06 DE maio DE 20 21 3v 70.283

MATRÍCULA 70.283

AVAM-P-06 61	-54°11'12, 282''	-31°20'22, 606''	210,08	AVAM-P-06 62	32°16'	14,21	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 62	-54°11'11, 995''	-31°20'22, 216''	210,08	AVAM-P-06 63	6°31'	38,84	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 63	-54°11'11, 828''	-31°20'20, 963''	210,08	AVAM-P-06 64	17°13'	51,53	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 64	-54°11'11, 251''	-31°20'19, 365''	210,08	AVAM-P-06 65	25°01'	42,01	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 65	-54°11'10, 579''	-31°20'18, 129''	210,08	AVAM-P-06 66	15°38'	98,51	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 66	-54°11'09, 574''	-31°20'15, 049''	210,08	AVAM-P-06 67	11°16'	28,11	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 67	-54°11'09, 366''	-31°20'14, 154''	210,08	AVAM-P-06 68	5°18'	27,19	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 68	-54°11'09, 271''	-31°20'13, 275''	210,08	AVAM-P-06 69	357°01'	26,03	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 69	-54°11'09, 322''	-31°20'12, 431''	210,08	AVAM-P-06 70	341°03'	37,55	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 70	-54°11'09, 783''	-31°20'11, 278''	210,08	AVAM-P-06 71	338°14'	32,54	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 71	-54°11'10, 279''	-31°20'10, 311''	210,08	AVAM-P-06 72	332°02'	35,08	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 72	-54°11'10, 901''	-31°20'09, 305''	210,08	AVAM-P-06 73	326°39'	35,69	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 73	-54°11'11, 643''	-31°20'08, 337''	210,08	AVAM-P-06 74	321°33'	54,94	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 74	-54°11'12, 935''	-31°20'06, 940''	210,08	AVAM-P-06 75	327°11'	20,45	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 75	-54°11'13, 354''	-31°20'06, 382''	210,08	AVAM-P-06 76	338°35'	18,03	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 76	-54°11'13, 603''	-31°20'05, 837''	210,08	AVAM-P-06 77	355°15'	22,41	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 77	-54°11'13, 673''	-31°20'05, 142''	210,08	AVAM-P-06 78	8°45'	28,67	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 78	-54°11'13, 508''	-31°20'04, 192''	210,08	AVAM-P-06 79	14°33'	26,09	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 79	-54°11'13, 260''	-31°20'03, 372''	210,08	AVAM-P-06 80	16°52'	91,15	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 80	-54°11'12, 259''	-31°20'00, 540''	210,08	AVAM-P-06 81	13°50'	96,24	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 81	-54°11'11, 388''	-31°19'57, 506''	210,08	AVAM-P-06 82	20°33'	33,72	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 82	-54°11'10, 940''	-31°19'56, 481''	210,08	AVAM-P-06 83	24°03'	52,08	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 83	-54°11'10, 137''	-31°19'54, 937''	210,08	AVAM-P-06 84	26°16'	84,91	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 84	-54°11'08, 715''	-31°19'52, 465''	210,08	AVAM-P-06 85	24°03'	170,06	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 85	-54°11'06, 093''	-31°19'47, 423''	210,08	AVAM-P-06 86	30°28'	50,82	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 86	-54°11'05, 118''	-31°19'46, 001''	210,08	AVAM-P-06 87	36°11'	40,11	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 87	-54°11'04, 222''	-31°19'44, 950''	210,08	AVAM-P-06 88	29°17'	25,5	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 88	-54°11'03, 750''	-31°19'44, 228''	210,08	AVAM-P-06 89	21°53'	90,01	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 89	-54°11'02, 481''	-31°19'41, 516''	210,08	AVAM-P-06 90	19°49'	37,88	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 90	-54°11'01, 995''	-31°19'40, 359''	210,08	AVAM-P-06 91	17°20'	15,26	Rafael Vaz Belleza

Continua Fls. 4



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ,

06

DE

maio

DE 20

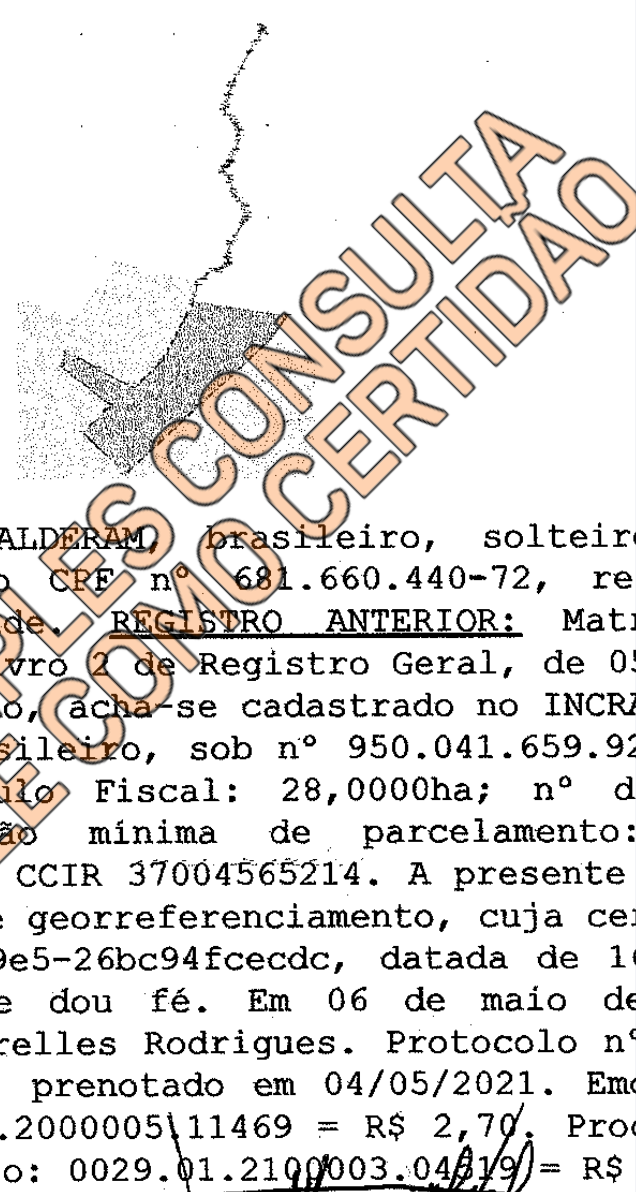
21

4

70.283

AVAM-P-06 91	-54°11'01, 823''	-31°19'39, 886''	210.08	AVAM-P-06 92	7°49'	9,7	Rafael Vaz Belleza
AVAM-P-06 92	-54°11'01, 773''	-31°19'39, 574''	210.08	AVAM-M-03 71	339°03'	3,33	Rafael Vaz Belleza

MATRÍCULA 70.283



PROPRIETÁRIO: EDINEI CALDERAM, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, inscrito no CPF nº 681.660.440-72, residente e domiciliado nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 50.400, fls. 1 a 9 do Livro 2 de Registro Geral, de 05.12.2006. O imóvel aqui matriculado, acha-se cadastrado no INCRA, em nome de Edinei Calderam, brasileiro, sob nº 950.041.659.924-1; Área Total: 116,0000ha; Módulo Fiscal: 28,0000ha; nº de Módulos Fiscais: 4,1428; Fração mínima de parcelamento: 2,00ha; Exercício: 2020 e nº do CCIR 37004565214. A presente Matrícula foi aberta em virtude de georreferenciamento, cuja certificação é: e0190297-5a17-46ae-b9e5-26bc94fcecdd, datada de 16/04/2021. O referido é verdade e dou fé. Em 06 de maio de 2021. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 234.973, pag. 140 do Livro 1-AR, prenotado em 04/05/2021. Emolumentos: R\$ 21,90. Selo: 0029.03.2000005\11469 = R\$ 2,70. Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2100003.04319 = R\$ 1,40.-

Del. Luiz Wagner Machado Varga

SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 1 - 70.283: COMPRA E VENDA: TRANSMITENTES: EDINEI CALDERAM, brasileiro, solteiro, agropecuarista, inscrito no CPF nº 681.660.440-72, convivente em união estável com Marta Regina Bianchi, brasileira, solteira, professora, inscrita no CPF nº 695.124.930-04, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Silvio Pelico da Luz nº 1040, Bairro Tarumã. **ADQUIRENTE:** VALMOR

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ,

09

DE

junho

DE 20 21

4v

70.283

MATRÍCULA 70.283

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 Avenida Marcílio Dias nº 2050, Centro. INTERVENIENTE ANUENTE: MARTA REGINA BIANCHI, convivente em união estável com o transmitente, acima qualificada. VALOR: R\$ 1.864.328,00 (hum milhão, oitocentos e sessenta e quatro mil e trezentos e vinte e oito reais), preço do qual dá plena, definitiva e irrevogável quitação, por se achar integralmente pago e satisfeito, cujo pagamento, em moeda corrente nacional, foi realizado anteriormente a Escritura, através de duas transferências bancárias, sendo a primeira aos 30/05/2019, no valor de R\$ 932.164,00 (novecentos e trinta e dois mil e cento e sessenta e quatro reais) e a segunda aos 30/05/2020, no valor de R\$ 932.164,00 (novecentos e trinta e dois mil e cento e sessenta e quatro reais). Avaliados para efeitos fiscais por R\$ 2.330.400,00. Guia Informativa nº 25952/21. Consta na Escritura Pública 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: 7.303.442-8, com código de controle da certidão: 1A57.1254.7884.B013, emitida em 22/05/2021. Uma Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em nome do transmitente, sob nº 16317704/2021, expedida em 22/05/2021. FORMA: Escritura Pública de 28/05/2021, do 1º Tabelionato desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Em 09 de junho de 2021. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 235.348, pag. 164 do Livro 1-AR, prenotado em 31/05/2021. Emolumentos: R\$ 3.911,70. Selo: 0029.09.1700002.02346 = R\$ 61,40. Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2100003.08572 = R\$ 1,40.

Luiz Wagner Machado Veiga
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

R. 2 - 70.283: 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, por sua

Continua Fls. 5



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 02 DE julho

DE 201

5

70.283

70.283

agência em Bagé-RS. DEVEDOR E INTERVENIENTE HIPOTECANTE: VALMOR CORADINI JÚNIOR, brasileiro, casado, maior, sócio proprietário, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. INTERVENIENTE HIPOTECANTE: RENATA DEIBLER CORADINI, brasileira, agropecuarista, maior, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, casada com o emitente, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Marcílio Dias, nº 2.050, Centro. AVALISTA: CEREALISTA CORADINI LTDA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ nº 07.810.032/0001-00, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, Km 21 - Vila de Santa Tereza, representada por seus sócios quotistas e administradores, Valmor Coradini Júnior e sua esposa Renata Deibler Coradini, acima qualificados. DATA DE EMISSÃO: 29/06/2021. VALOR: R\$ 2.390.385,60. VENCIMENTO: 20/07/2022. JUROS: à taxa efetiva de 8,00% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: em Bagé-RS. FORMA DE PAGAMENTO: em 1 (uma) parcela com vencimento em 20/07/2022. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU: A área de 116ha 5.205m², constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 43.764. FORMA: CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 097891400. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRE nº 7.303.442-8, emitida em 25/06/2021, código de controle da certidão: B923.16DF.C365.140C, 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 02 de julho de 2021. Escrevente: Zoila Peixoto.-. Protocolo nº 235.945, pág. 3 do Livro 1-AS, prenotado em 02/07/2021. Emolumentos: R\$ 86,60. Selo: 0029.04.2100002.03394 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2100003.12470 = R\$ 1,40.-

Bel. Teda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

AV. 3 - 70.283: 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 09891.2.0070283-12". O referido é verdade e dou fé. Em 24 de junho de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2200001.06609 = Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2200001.06608 = Nihil.-

Bel. Teda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 24 DE junho

DE 202

5v

70.283

70.283

MATRÍCULA

R. 4 - 70.283: HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO 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, por sua agência em Bagé-RS. DEVEDOR E INTERVENIENTE HIPOTECANTE: VALMOR CORADINI JÚNIOR, brasileiro, casado, maior, sócio proprietário, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. INTERVENIENTE HIPOTECANTE: RENATA DEIBLER CORADINI, brasileira, agropecuarista, maior, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, casada com o emitente, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Marcílio Dias, nº 2.050, Centro. AVALISTA: CEREALISTA CORADINI LTDA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ nº 07.810.032/0001-00, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, Km 21 - Vila de Santa Tereza, representada por seus sócios quotistas e administradores, Valmor Coradini Júnior. DATA DE EMISSÃO: 22/06/2022. VALOR: R\$ 1.998.796,80. VENCIMENTO: 20/01/2023. JUROS: à taxa efetiva de 7,50% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: em Bagé-RS. FORMA DE PAGAMENTO: em 1 (uma) parcela, que vencerá no dia 20/01/2023. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU e sem concorrência de Terceiros. A área de 116 ha 5.205,00 m² constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 44.827. FORMA: CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 101169529, na cidade de Bagé-RS. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRE nº 7.303.442-8, emitida em 30/03/2022, código de controle da certidão: 644D.4974.3F9E.C462, 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 24 de junho de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 242.940, pag. 55 do Livro 1-AU, prenotado em 23/06/2022. Emolumentos: R\$ 98,00. Selo: 0029.04.2100002.17168 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.06610 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

AV. 5 - 70.283: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R.2 (dois), fica cancelada em

Continua Fls. 6



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 08 DE agosto

DE 2022 6

70.283

70.283
MATRÍCULA

virtude de Baixa de Hipoteca, datado de 01/08/2022, no qual o Credor, Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A, devidamente representado pelo Gerente Adjunto, Toni Schuster, solicitou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 08 de agosto de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes.: Protocolo nº 243.875, pag. 116 do Livro 1-AU, prenotado em 05/08/2022. Emolumentos: R\$ 49,30. Selo: 0029.04.2100002.19131 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.16275 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

AV. 6 - 70.283: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R.4 (quatro), fica cancelada em virtude de Instrumento Particular de Baixa de Hipoteca, datado de 14/12/2022, no qual o credor BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, devidamente representado pelo Gerente Adjunto, Toni Schuster, solicitou este cancelamento." O referido é verdade e dou fé. O referido é verdade e dou fé. Em 21 de dezembro de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes.: Protocolo nº 246.676, pag. 96 do Livro 1-AV, prenotado em 14/12/2022. Emolumentos: R\$ 49,30. Selo: 0029.04.2200002.04845 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200003.19633 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

R. 7 - 70.283: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDORA FIDUCIÁRIA: ITAÚ UNIBAMCO S.A, inscrita no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo -SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Itaúsa. DEVEDOR FIDUCIANTE: VALMOR CORADINI JÚNIOR, casado, empresário, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. INTERVENIENTE FIDUCIANTE: RENATA DEIBLER CORADINI, empresário, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, casada com o emitente, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. DATA DE EMISSÃO: 26/12/2022. VALOR: R\$ 8.100.190,66. VENCIMENTO: 27/07/2023. JUROS: à taxa efetiva de 12,0% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: em São Paulo-SP. GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: A área de 116 ha 5.205,00 m² constante desta matrícula. FORMA: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVÊNIO DE LIMITE ROTATIVO DE CRÉDITO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RURAL Nº 313.023006542/30032023. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - NIRF nº 7.303.442-8, emitida em 19/01/2023, código de

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 25 DE maio

DE 2023

6v

70.283

controle da certidão: 2AE6.AAFA.EA2F.1F60 cujos dados foram confirmados na Internet. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja via não negociável, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 19 de maio de 2023. Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 249.329, pag. 68 do Livro 1-AW, prenotado em 11/05/2023. Emolumentos: R\$ 4.752,80. Selo: 0029.09.1700002.03819 = R\$ 81,00. Processamento Eletrônico: R\$ 6,40. Selo: 0029.01.2200005.19994 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

AV. 8 - 70.283: RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO - "Certifico de ofício que, em complemento ao registro aqui efetuado, fica fazendo parte do mesmo com relação ao PRAZO DO LIMITE DE CRÉDITO, onde consta, 10 (dez) anos contados do registro da presente garantia. Fica alterado de VENCIMENTO, para o correto VENCIMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO, também será retificado a DATA DE EMISSÃO, ficando a data de 18/04/2023. Ficam ratificados todos os demais termos aqui não expressamente alterados". O referido é verdade e dou fé. Em 25 de maio de 2023. Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2300002.00525 = Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2300002.00524 = Nihil.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

AV. 9 - 70.283: 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 3, fica retificado para o atual nº 098913.2.0070283-24". O referido é verdade e dou fé. Em 14 de dezembro de 2023. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2300004.14028 = Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2300004.14027 = Nihil.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

AV. 10 - 70.283: CANCELAMENTO: "Certifico que, a alienação

Continua Fls. 7



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 02 DE janeiro

DE 2024

7

70.283

fiduciária aqui registrada sob R.7 (sete), fica cancelada em virtude de Termo de liberação, datado de 08/12/2023, no qual o Credor, ITAÚ UNIBANCO S.A, devidamente representado por Miltion Silva Araujo e por Vagner Bearari, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 02 de janeiro de 2024. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes.: Protocolo nº 254.111, pag. 176 do Livro 1-AX, prenotado em 15/12/2023. Emolumentos: R\$ 95,40. Selo: 0029.04.2300005.02642 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,40. Selo: 0029.01.2300004.16299 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

AV. 11 - 70.283: INCRA: Certifico que, o imóvel aqui matriculado, acha-se cadastrado no INCRA, em nome de VALMOR CORADINI JUNIOR, brasileiro, sob nº 950.041.659.924-1; Área Total: 116,5205ha; Módulo Fiscal: 28,0000ha; nº de Módulos Fiscais: 4,1614; Fração mínima de parcelamento: 2,00ha; Exercício: 2023 e nº do CCIR: 57433812234. O referido é verdade e dou fé. Em 25 de janeiro de 2024. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 254.473, pag. 200 do Livro 1-AX, prenotado em 09/01/2024. Emolumentos: R\$ 49,40. Selo: 0029.04.2300005.03652 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400001.01256 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

R. 12 - 70.283: INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL: TRANSMITENTES: VALMOR CORADINI JUNIOR, empresário, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e sua esposa RENATA DEIBLER CORADINI, empresária, 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 Rua Marcilio Dias nº 2050, Bairro São Jorge. ADQUIRENTE: CONGRAHNI AGROPECUÁRIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 52.494.015/0001-57, com sede nesta cidade, na Rua Marcilio Dias nº 883, Centro, representada pelos sócios Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini, acima qualificados. VALOR: R\$ 2.320.000,00 (dois milhões e trezentos e vinte mil reais). Guia Informativa nº 33106/2023. CNDs do IBAMA nº 40571824 e 40571811. Foi apresentada uma Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural da Receita Federal - NIRF: 7.303.442-8, com código de controle da certidão: 71EE.4A79.8BEA.CE63, emitida em 28/08/2023. Uma

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 25 DE janeiro

DE 2024

7V

70.283

MATRÍCULA 70.283

Certidão Negativa Ambiental nº 013/2024, da Prefeitura Municipal desta cidade, datada de 18/01/2024. Duas Certidões de Situação Fiscal nºs 26938558 e 26938567, da Secretaria da Fazenda Estadual, datadas de 04/12/2023, Autenticações: 37168052 e 37168064. Duas Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas, em nome dos transmitentes, sob nºs 5849185/2024 e 5849617/2024, expedidas em 25/01/2024. Uma Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome do transmitente, emitida em 27/07/2023, com código de controle da certidão: 0E9A.6F01.39E6.5E11. Uma Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome da transmitente, emitida em 20/10/2023, com código de controle da certidão: 3DFF.B167.2767.A383. Uma Certidão Simplificada, emitida pela Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul, datada de 14/12/2023. FORMA: Instrumento Particular de Contrato Social, datado de 06/10/2023, registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, em 10/10/2023, sob o nº 43210214371. O referido é verdade e dou fé. Em 25 de janeiro de 2024. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 254.473, pag. 200 do Livro 1-AX, prenotado em 09/01/2024. Emolumentos: R\$ 4.920,10. Selo: 0029.09.1700002.04276 = R\$ 81,00. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400001.01266 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzzer
OFICIALA

AV. 13 - 70.283: NOVA RAZÃO SOCIAL - "Certifico que, a Credora aqui constante como sendo CONGRAHNI AGROPECUÁRIA LTDA, em virtude de Nova Razão Social, passou a denominar-se CONGRAHNI AGROPECUÁRIA S.A, conforme alteração de contrato social nº 43210214371, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul em 14/12/2023, sob nº 234769017". O referido é verdade e dou fé. Em 23 de agosto de 2024. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 259.095, pag. 98 do Livro 1-AZ, prenotado em 20/08/2024. Emolumentos: R\$ 108,90. Selo: 0029.04.2300005.13456 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.15641 = R\$ 2,00.-

Jéssica Weege Hartwig Sander
Substituta da Registradora

Continua FLS 8



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 26 DE agosto

DE 2024

8

70.283

MATRÍCULA 70.283

R. 14 - 70.283: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S.A, inscrita no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo -SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Itaúsa, neste ato representado por Vanilla Gregório, inscrita no CPF: 248.604.728-02 e Jefferson Ferreira da Silva Macena dos Santos, inscrito no CPF: 387.593.188-21. DEVEDORES: VALMOR CORADINI JÚNIOR, produtor rural, inscrito no CPF nº 754.951.550-68; e seu cônjuge, RENATA DEIBLER CORADINI, produtora rural, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade; CORADINI AGROPECUÁRIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 23.006.542/0001-77, com sede na Av. Marcílio Dias nº 883, Bagé-RS, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF: 754.951.550-68 e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF: 940.717.480-87; e CEREALISTA CORADINI LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, s/n, Km 21 Vila de Santa Tereza, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.810.032/0001-00, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF: 754.951.550-68 e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF: 940.717.480-87. INTERVENIENTE FIDUCIANTE: CONGRAHNI AGROPECUÁRIA S.A, inscrita no CNPJ sob nº 52.494.015/0001-57, com sede na Rua Marcílio Dias, 883, na cidade de Bagé-RS, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF: 754.951.550-68. Assinam também este contrato as testemunhas, Paula Cruz Lahr Matthes, CPF: 384.181.108-64 e Thais Siqueira Campos Dantas Costa, CPF: 118.982.848-06. LOCAL E DATA DE CELEBRAÇÃO: São Paulo, 04/07/2024. VALOR: R\$ 8.817.765,05. PRAZO DO LIMITE DE CRÉDITO: 10(dez) anos contados do registro da presente garantia. GARANTIAS: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O bem imóvel constante desta Matrícula, avaliado em R\$ 8.817.765,05. FORMA: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVÊNIO DE LIMITE ROTATIVO DE CRÉDITO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RURAL("CONVÊNIO")Nº 313.023006542/06032024. Foram apresentadas, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CNPJ: 52.494.015/0001-57, emitida em 07/06/2024, código de controle da certidão: 9E6A.2BCA.A281.892A; e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, CIB nº 7.303.442-8, emitida em 07/03/2024, código de controle da certidão:

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 26 DE agosto

DE 2024

8v

70.283

MATRÍCULA 70.283

E70F.4DA7.5118.1147, todos os dados foram confirmados na Internet. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja uma via, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 26 de agosto de 2024. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 259.262, pág. 109 do Livro 1-AZ, prenotado em 26/08/2024. Emolumentos: R\$ 4.920,10. Selo: 0029.09.1700002.04692 = R\$ 90,00. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.15998 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzler

OFICIALA

AV. 15 - 70.283: CANCELAMENTO: "Certifico que, a alienação fiduciária aqui registrada sob R.14, fica cancelada em virtude de Instrumento Particular, datado de 11/11/2024, no qual o Credor ITAÚ UNIBANCO S.A, devidamente representado por Thais Siqueira Campos Dantas Costa e Paula Cruz Lahr Matthes, autorizou este cancelamento." O referido é verdade e dou fé. Em 15 de janeiro de 2025. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 262.537, pág. 119 do Livro 1-BA, prenotado em 06/01/2025. Emolumentos: R\$ 104,00. Selo: 0029.04.2400005.02849 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2400003.47120 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzler

OFICIALA

R. 16 - 70.283: ALIENACÃO FIDUCIÁRIA - CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S.A, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo -SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, neste ato representado por Thais Siqueira Campos Dantas Costa, CPF nº 118.982.848-06 e Paula Cruz Lahr Matthes, CPF nº 384.181.108-64. **DEVEDORES:** CEREALISTA CORADINI LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, s/n, Km 21 - Vila de Santa Tereza, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.810.032/0001-00, neste ato representada por Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68; e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87; CORADINI AGROPECUÁRIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 23.006.542/0001-77, com sede na Av. Marcílio Dias nº 883, Bagé-RS, neste ato representada por Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68; e Renata Deibler

Continua Fls. 9



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 15 DE janeiro

DE 2025

9

70.283

70.283

MATRÍCULA

Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87; VALMOR CORADINI JÚNIOR, produtor rural, inscrito no CPF nº 754.951.550-68; e sua esposa, RENATA DEIBLER CORADINI, produtora rural, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. INTERVENIENTE FIDUCIANTE: CONGRAHNI AGROPECUÁRIA S.A, inscrita no CNPJ sob nº 52.494.015/0001-57, com sede na Rua 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. ANUENTE: CONGRAHNI EMPREENDIMENTOS S.A, inscrita no CNPJ sob nº 15.127.519/0001-02, com sede na Rua Marcílio Dias, nº 883 nesta cidade, neste ato representada por Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68; e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. Assinam também este contrato as testemunhas, Jefferson Ferreira da Silva Macena dos Santos, CPF nº 387.593.188-21 e Vanilla Gregório, CPF nº 248.604.728-02. DATA DE EMISSÃO: São Paulo-SP, 11/11/2024. VALOR: R\$ 19.817.765,05. VENCIMENTO: prazo do limite de crédito: até 10 (dez) anos contados do registro da presente garantia. GARANTIAS: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: A área de 116ha 5.205,00m² constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 2, de Registro Geral, sob nº R.12-51.993. Avaliada em R\$ 8.817.765,05. FORMA: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVÊNIO DE LIMITE ROTATIVO DE CRÉDITO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RURAL ("CONVÊNIO") Nº 313.007810032/15102024. Foram apresentadas Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CNPJ: 52.494.015/0001-57, emitida em 11/10/2024, código de controle da certidão: B83C.45BA.221F.C55C; e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, CIB nº 7.303.442-8, emitida em 25/07/2024, código de controle da certidão: 09D6.12D3.AAB3.3FA6, todos os dados foram confirmados na Internet. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja uma via, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 15 de janeiro de 2025. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 262.537, pág. 119 do Livro 1-BA, prenotado em 06/01/2025. Emolumentos: R\$ 5.179,40. Selo: 0029.09.2300001.00006 = R\$ 90,00. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2400003.47182 = R\$ 2,00.

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanza
OFICIALA

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-70283-951505E4CB21

Matrícula nº 70283

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-70283-951505E4CB21
Matrícula imobiliária	nº 70283 — Comarca de Bagé/RS
Emitido em	20/07/2026 08:39:00 (UTC-3)
Tamanho do arquivo original	4.351.090 bytes
Algoritmo de integridade	SHA-256 (FIPS 180-4)
Hash SHA-256 do PDF original	f33b17700bcfc815a1e2e5a970ea54f20a88a576b548db14ce22e82eab96e006
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_70283_assinado.pdf`
- Linha de comando (Windows PowerShell):
`Get-FileHash Laudo_Avaliacao_Matricula_70283_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