

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\$ 1.800.000
Venda em janela normal (90-120 dias)	R\$ 1.800.000
Venda rápida coordenada (30-60 dias) — 95% do VM	R\$ 1.710.000
Cenário otimista (leilão dirigido / concorrência)	R\$ 1.890.000

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 DE GARANTIAS REAIS

Área de Campo — Agropecuária Coradini, Gleba 1 | Matrícula nº 70.346 | Comarca de Bagé/RS

VALOR DE MERCADO ESTIMADO (CENTRAL) R\$ 1.800.000,00 R\$ 18.000,00 / ha · cenário base	ÔNUS ATIVO VIGENTE R\$ 18.254.270,25 Hipoteca cedular 1º grau · Banco do Brasil	STATUS REGISTRAL GARANTIA CRUZADA Sem litígio averbado nesta matrícula
---	--	---

Solicitante	CEREALISTA LTDA (CPF/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, pesquisa comparativa e análise de viabilidade jurídica do imóvel matriculado sob nº 70.346, 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 098913.2.0070346-29), emitida em 14/07/2026, com registros de 11/06/2021 a 13/12/2024
Metodologia	ABNT NBR 14653-1 e 14653-3 — Avaliação de Imóveis Rurais, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com apoio nos parâmetros INCRA/RAMT-RS para a Microrregião Bagé–Dom Pedrito

1. Identificação do Imóvel

O imóvel é uma fração de campo, própria para agricultura e pecuária, com área de 100 ha (cem hectares), situada no lugar denominado Vista Alegre, município de Bagé/RS, integrante da propriedade intitulada "Agropecuária Coradini / Gleba 1".

Matrícula	70.346 (Livro 2 — Registro Geral, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS)
CNM (Código Nacional de Matrícula)	098913.2.0070346-29 (retificado pela AV.9, em 15/12/2023)
Área	100 ha (cem hectares)
Localização	Lugar denominado Vista Alegre, município de Bagé/RS — integrante da "Agropecuária Coradini / Gleba 1"
Registro anterior	Matrícula nº 48.460, fls. 1 a 9 do Livro 2, de 12/01/2005
Cadastro INCRA	Código 950.076.734.071-6 — Área total 100,0000 ha — Módulo fiscal 28,0000 — Nº de módulos fiscais 3,5714 — Fração mínima de parcelamento 2,00 ha — CCIR 37916059218 (exercício 2020)
Georreferenciamento	Matrícula aberta em 11/06/2021 por georreferenciamento — certificação nº 15a303d0-a8bb-476e-bbf3-2f132c529599 (06/04/2021)
Benfeitorias	Não há benfeitorias descritas na matrícula (imóvel de campo, sem menção a sede, construções ou instalações)

O imóvel possui 10 vértices descritos na planilha de georreferenciamento, com confrontações junto a Antônio Carlos Gonçalves Jardim, Valmor Coradini Júnior (glebas contíguas do mesmo grupo), Renato Zanandrea e a sucessão de Antenor Kluwe Sá, além de limites sem confrontante identificado ("None") em quatro segmentos.

2. Cadeia Dominial

Data	Ato	Descrição
11/06/2021	Abertura da matrícula	Matrícula aberta por georreferenciamento a partir da Mat. 48.460; proprietário Valmor Coradini Júnior, casado com Renata Deibler Coradini (comunhão parcial de bens)
15/12/2023	R.10 — Integralização de capital	Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini transmitem o imóvel para Congrahni Agropecuária Ltda, CNPJ 52.494.015/0001-57, pelo valor de R\$ 2.000.000,00 (integralização de capital social)
23/08/2024	AV.13 — Nova razão social	Congrahni Agropecuária Ltda passa a denominar-se Congrahni Agropecuária S.A.

Proprietária atual: CONGRAHNI AGROPECUÁRIA S.A., CNPJ 52.494.015/0001-57, com sede na Rua Marcílio Dias, 883, Centro, Bagé/RS. A cadeia dominial é integralmente rastreável desde a Matrícula 48.460 (2005), sem lacunas ou transmissões não averbadas.

3. Ônus e Garantias Reais

3.1 Histórico de gravames

OPEN BANKING Laudo de Avaliação de Garantias Reais — Matrícula 70.346				
Ato	Credor	Valor	Emissão / Venc.	Situação
R.1	Banrisul S.A.	R\$ 3.585.578,40	29/06/2021 – 20/07/2022	CANCELADA (AV.3, 08/08/2022)
R.4	Banrisul S.A.	R\$ 5.000.000,00	31/08/2022 – 25/08/2023	CANCELADA (AV.14, 07/11/2024)
R.6	Banrisul S.A.	R\$ 3.000.000,00	24/08/2023 – 21/08/2024	CANCELADA (AV.14, 07/11/2024)
R.7	Banrisul S.A. (2º grau)	R\$ 3.000.000,00	24/08/2023 – 21/08/2024	CANCELADA (AV.15, 07/11/2024)
R.16	Banco do Brasil S.A. (Ag. Private)	R\$ 18.254.270,25	04/12/2024 – 15/09/2032	ATIVA

Observação relevante: a Cédula de Crédito Bancário registrada sob R.6 em 15/09/2022 declarou expressamente, para a garantia da operação então vigente junto ao Banrisul, um "valor de avaliação" de R\$ 4.869.200,00 para os 100 ha da matrícula — equivalente a R\$ 48.692,00/ha. Trata-se de valor de avaliação bancária de 2022, hoje desatualizado (aprox. 4 anos), sensivelmente acima dos parâmetros de mercado levantados nesta pesquisa (Seção 5), e que não substitui uma vistoria técnica atual.


Garantia cruzada (cross-collateral) de alto valor

A Hipoteca Cédular de 1º Grau vigente (R.16), no valor de R\$ 18.254.270,25, onera simultaneamente esta matrícula (70.346) e as matrículas nº 63.737 e nº 66.106 do mesmo grupo econômico. O valor total da dívida garantida não recai isoladamente sobre este imóvel — o inadimplemento na operação atinge o conjunto das três matrículas.


Ausência de litígio averbado nesta matrícula

Diferentemente de outras matrículas do mesmo grupo (ex.: 63.737, com notícia de ação de execução do Banco Safra averbada em 17/04/2026), não constam nesta matrícula 70.346 penhoras, arrestos ou ações judiciais registradas até a data de emissão da certidão (14/07/2026).

4. Localização e Características Físicas

Município / Comarca	Bagé/RS
Local	Vista Alegre — zona rural, integrante do conjunto "Agropecuária Coradini"
Aptidão declarada na matrícula	Agricultura e pecuária
Área	100 ha
Módulo fiscal do município	28,0000 ha (3,5714 módulos fiscais na área) — classificação como pequena propriedade rural
Contexto regional	Bagé situa-se na Campanha Gaúcha / Fronteira Oeste do RS, região tradicionalmente pecuária, com aptidão mista para lavoura de soja/arroz e pastagens naturais, dependendo do relevo e do solo de cada gleba

5. Pesquisa de Mercado

Foi realizada pesquisa de mercado com imóveis rurais comparáveis na região de Bagé/RS e municípios limítrofes da Campanha Gaúcha, com uso destinado à pecuária e/ou agricultura, priorizando propriedades sem benfeitorias relevantes (compatíveis com as características descritas na matrícula do imóvel avaliando). Complementarmente, foram consultados os parâmetros oficiais do INCRA (Relatório de Análise de Mercado de Terras — RAMT/RS) para o Mercado Regional de Terras que abrange Bagé e Dom Pedrito.

5.1 Comparáveis de mercado — ofertas atuais (2026)

Localização	Área (ha)	Uso / Condição	Valor R\$/ha
Bagé/RS	108	Pecuária, sem benfeitorias, aguada natural	25.000 – 27.000
São Martins, Bagé/RS	380	Pecuária, 20 km do asfalto	10.000
Torrinhas, Bagé/RS	76	Pastagem nativa, sem sede	4.000
Lavras do Sul/RS	180	Pecuária, sem sede, aguada	15.000
Caçapava do Sul/RS	46	Pecuária, sem sede	10.870
Bagé/RS (integralização registral, ref. interna)	100	Transmissão societária — mesma matrícula (R.10, 12/2023)	20.000

5.2 Referência oficial INCRA/RAMT-RS

Para a tipologia "Pecuária — Pastagem de Alto Suporte (Campo Macio)", abrangência Bagé e Dom Pedrito, o INCRA registra Valor da Terra Nua (VTN) médio histórico de R\$ 6.715,76/ha (mínimo R\$ 5.708,39 / máximo R\$ 7.723,12) e Valor Total do Imóvel (VTI) médio de R\$ 6.916,67/ha. Trata-se de referência-base do RAMT, sujeita a defasagem em relação à base de publicação; os comparáveis de oferta atual (Seção 5.1) e o valor da última transmissão registrada da própria matrícula (R\$ 20.000,00/ha, 12/2023) indicam patamar de mercado corrente substancialmente superior a essa referência histórica — padrão coerente com a valorização de terras rurais no Rio Grande do Sul observada nos últimos anos.

Nota: os valores de oferta (Seção 5.1) refletem preços pedidos, não necessariamente preços de fechamento; e o VTN/VTI do INCRA reflete metodologia própria de defasagem temporal. Recomenda-se vistoria técnica em loco para aferição de solo, relevo, aguadas e acesso, com aplicação de fatores de homogeneização conforme ABNT NBR 14653-3.

6. Cálculo do Valor de Mercado

Considerando a dupla aptidão do imóvel (agricultura e pecuária), a ausência de benfeitorias, a localização em Vista Alegre/Bagé e o intervalo de comparáveis levantado (R\$ 4.000,00 a R\$ 27.000,00/ha, com concentração entre R\$ 10.000,00 e R\$ 25.000,00/ha para propriedades sem sede), adota-se a seguinte faixa de valor para os 100 ha do imóvel:

Cenário	R\$/ha adotado	Valor de mercado estimado (100 ha)
Conservador	12.000,00	R\$ 1.200.000,00
Central (VME adotado)	18.000,00	R\$ 1.800.000,00
Otimista	24.000,00	R\$ 2.400.000,00

VME = Valor de Mercado Estimado. Cálculo referencial, sem vistoria técnica em loco; não substitui laudo de engenharia com ART/RRT para fins de constituição formal de garantia.

7. Capacidade de Crédito (LTV)

Parâmetro	Cenário Conservador	Cenário Central
Valor de mercado estimado (isolado, 100 ha)	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.800.000,00
LTV aplicado (garantia isolada)	40%	50%
Crédito potencial bruto (garantia isolada)	R\$ 480.000,00	R\$ 900.000,00
Ônus vigente já registrado (R.16, cross-collateral)	R\$ 18.254.270,25	R\$ 18.254.270,25

Garantia isolada insuficiente para o crédito já registrado

Avaliada isoladamente, a matrícula 70.346 (VME entre R\$ 1,2 milhão e R\$ 2,4 milhões) está muito aquém do valor de R\$ 18.254.270,25 garantido pela Cédula R.16. Essa hipoteca só se sustenta como garantia cruzada, somada às matrículas 63.737 (223,4001 ha) e 66.106. Qualquer nova operação de crédito tendo a matrícula 70.346 como garantia adicional deve considerar que ela já está integralmente comprometida pelo gravame vigente — não há margem de LTV livre nesta matrícula enquanto o R.16 permanecer ativo.

8. Pontos de Atenção

⚠️ Ônus vigente compromete integralmente o imóvel

Hipoteca Cedular de 1º Grau (R.16) em favor do Banco do Brasil S.A., R\$ 18.254.270,25, vencimento 15/09/2032, juros de 9,78% a.a. — sem concorrência de terceiros, mas em regime de garantia cruzada.

⚠️ Avaliação de mercado não formalizada por vistoria técnica

O valor de R\$ 4.869.200,00 (R\$ 48.692,00/ha) registrado na matrícula em 2022 está desatualizado e destoa dos comparáveis de mercado atuais; recomenda-se laudo técnico com ART/RRT e vistoria em loco antes de qualquer decisão de crédito.

✓ Cadeia dominial regular e sem litígio nesta matrícula

Titularidade rastreável desde 2005, sem lacunas; imóvel integralizado a pessoa jurídica do grupo (Congrahni Agropecuária S.A.) em 2023; nenhuma penhora, arresto ou ação judicial averbada nesta matrícula até 14/07/2026.

9. Conclusão e Parecer

O imóvel de 100 ha matriculado sob nº 70.346 (Comarca de Bagé/RS) apresenta cadeia dominial regular, sem litígios averbados diretamente sobre a matrícula, e titularidade atual consolidada em pessoa jurídica do grupo econômico (Congrahni Agropecuária S.A.). Contudo, o imóvel encontra-se integralmente onerado por Hipoteca Cedular de 1º Grau em favor do Banco do Brasil S.A. (R.16), no valor de R\$ 18.254.270,25, constituída em regime de garantia cruzada com as matrículas 63.737 e 66.106.

A pesquisa de mercado realizada nesta data aponta valor de mercado estimado entre R\$ 1.200.000,00 e R\$ 2.400.000,00 para os 100 ha isoladamente (R\$ 12.000,00 a R\$ 24.000,00/ha), patamar muito inferior ao valor do crédito já garantido pelo conjunto de matrículas. Dessa forma, a matrícula 70.346, isoladamente, não possui margem de garantia livre para novas operações de crédito enquanto o gravame R.16 permanecer ativo — sua capacidade de garantia real já está integralmente absorvida pela operação vigente do grupo.

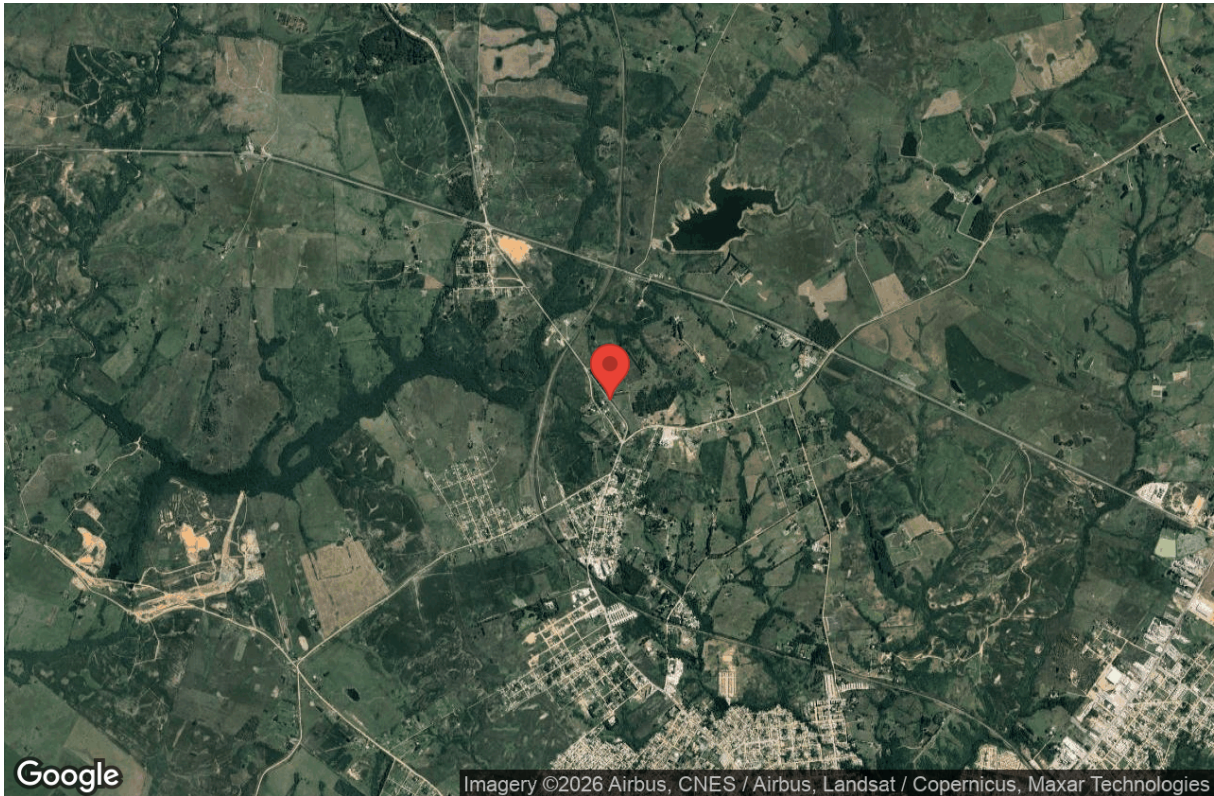
Recomenda-se: (i) obtenção de vistoria técnica em loco com laudo ABNT NBR 14653-3 assinado por profissional habilitado (ART/RRT), para atualização do valor de mercado; (ii) análise consolidada do conjunto de matrículas vinculadas ao mesmo gravame (70.346, 63.737 e 66.106) para aferição do LTV real da operação do grupo; e (iii) acompanhamento da situação da matrícula 63.737, que registra notícia de ação de execução (Banco Safra) não presente nesta matrícula 70.346, mas que pode impactar indiretamente a solidez do conjunto de garantias.

Ressalvas

Este laudo foi elaborado com base exclusivamente na certidão de matrícula fornecida (CNM 098913.2.0070346-29, emitida em 14/07/2026) e em pesquisa de mercado documental/eletrônica, sem vistoria física ao imóvel. Os valores de mercado apresentados são estimativas referenciais para fins de análise preliminar de crédito e não constituem laudo de avaliação com fé pública técnica (ABNT NBR 14653 completo, com ART/RRT). Recomenda-se a contratação de profissional habilitado (engenheiro agrônomo ou engenheiro civil com registro CREA) para emissão de laudo técnico formal antes da efetiva constituição da garantia.

ANEXO — LOCALIZAÇÃO POR SATÉLITE · Matrícula 70346

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 70.346

Agropecuária Coradini Gleba 1

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-70346>

Documento nº: LAUDO-70346-53BDE2410079

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 70346 · 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	70.346
Origem	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS
Solicitante	CEREALISTA LTDA (CPF/CNPJ ***.100.320-**)
Data de emissão	14/07/2026 11:43:52
Arquivo anexado	Matricula_70346.pdf
Páginas da certidão	12
SHA-256 da certidão	a67625d23749c951386b14956ade983e31680f9402b90b0890897e8935715c2f

A conferência da autenticidade da certidão deve ser feita diretamente no portal do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS, mediante o código de validação impresso no rodapé do próprio documento cartorário. O hash SHA-256 acima permite verificar a integridade do arquivo digital anexado a este laudo.

A seguir reproduzem-se as 12 páginas da certidão de inteiro teor da matrícula nº 70.346.



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 11 DE junho

DE 2021

1

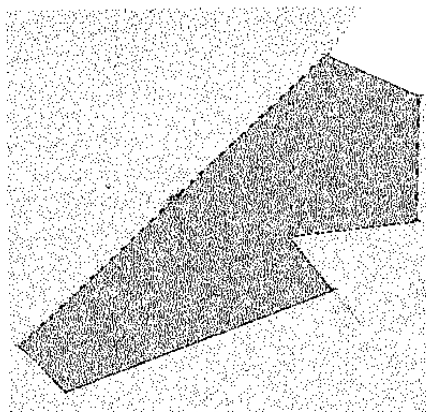
70.346

70.346

MATRÍCULA

IMÓVEL: - UMA FRAÇÃO DE CAMPO, própria para agricultura e pecuária, com a área de 100ha (cem hectares), situada neste município, no lugar denominado Vista Alegre, integrante da intitulada Agropecuária Coradini / Gleba 1, com as confrontações atuais seguintes:

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VERTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist (m)	Confrontações
AVAM-M-03 70	-54°10'59,295"	-31°21'16,878"	184.57	EOD-M-032 1	118°27'	403,2	Antônio Carlos Gonçalves Jardim (CPF: 258.120.170-34)
EOD-M-032 1	-54°10'45,883"	-31°21'23,116"	184.569	EOD-M-032 8	181°28'	563,24	Valmor Coradini Júnior
EOD-M-032 0	-54°10'46,432"	-31°21'41,397"	201.215	EOD-M-031 9	263°04'	495,32	Valmor Coradini Júnior
EOD-M-031 9	-54°11'05,037"	-31°21'43,335"	164.568	FOHP-M-16 7	146°02'	296,27	Valmor Coradini Júnior
FOHP-M-16 7	-54°10'58,775"	-31°21'51,313"	199.27	FOHP-M-17 7	246°47'	1122,02	Renato Zanandrea
FOHP-M-17 7	-54°11'37,798"	-31°22'05,664"	187.34	AVAM-M-03 73	319°49'	273,79	Sucessão Antenor Kluwe Sá
AVAM-M-03 73	-54°11'44,482"	-31°21'58,672"	187.34	AVAM-P-06 93	42°42'	879,68	None
AVAM-P-06 93	-54°11'21,903"	-31°21'37,887"	187.34	AVAM-P-06 94	43°57'	13,82	None
AVAM-P-06 94	-54°11'21,540"	-31°21'37,864"	187.34	AVAM-P-06 95	41°45'	11,31	None
AVAM-P-06 95	-54°11'21,255"	-31°21'37,290"	187.34	AVAM-M-03 70	42°42'	855,64	None



PROPRIETÁRIO: VALMOR CORADINI JÚNIOR, 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

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 11 DE junho

DE 20 21 1v 70.346

MATRÍCULA 70.346

cidade, na Av. Marcílio Dias nº 2050, Centro. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 48.460, fls. 1 a 9 do Livro 2 de Registro Geral, de 12.01.2005. O imóvel aqui matriculado, acha-se cadastrado no INCRA, em nome de Edinei Calderam, brasileiro, sob nº 950.076.734.071-6; Área Total: 100,0000ha; Módulo Fiscal: 28,0000; nº de Módulos Fiscais: 3,5714; Fração mínima de parcelamento: 2,00ha; Exercício: 2020 e nº do CCIR 37916059218. A presente Matrícula foi aberta em virtude de georreferenciamento, cuja certificação é: 15a303d0-a8bb-476e-bbf3-2f132c529599, datada de 16/04/2021. O referido é verdade e dou fé. Em 11 de junho de 2021. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 235.371, pag. 166 do Livro 1-AR, prenotado em 01/06/2021. Emolumentos: R\$ 21,90. Selo: 0029.03.2000005.12635 = R\$ 2,70. Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2100003.08890 = R\$ 1,40 -

Sel. Ieda S. Ribeiro Lanzer
OFICIALA

R. 1 - 70.346: 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. DEVEDOR HIPOTECANTE: VALMOR CORADINI JÚNIOR, casado, empresário, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, residente e domiciliado nesta cidade. INTERVENIENTE HIPOTECANTE: RENATA DEIBLER CORADINI, administradora, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, casada com o emitente, ambos brasileiros, 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. DATA DE EMISSÃO: 29/06/2021. VALOR: R\$ 3.585.578,40. VENCIMENTO: 20/07/2022. JUROS: à taxa efetiva de 8,00% ao ano. FORMA DE PAGAMENTO: em 1 (uma) parcela, que vencerá no dia 20/07/2022. PRACA DE PAGAMENTO: Bagé-RS. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de Terceiros: A área de 100 ha constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 43.767. FORMA: CÉDULA RURAL

Continua Fls. 2



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 05 DE julho

DE 2021

2

70.346

MATRÍCULA 70.346

PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 097891818. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRF nº 6.853.166-4, emitida em 25/06/2021, código de controle da certidão: 47F9.D384.DF14.28CE, 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 05 de julho de 2021. Escrevente: Zoila Peixoto./ Protocolo nº 235.946, pag. 3 do Livro 1-AS, prenotado em 02/07/2021. Emolumentos: R\$ 86,60. Selo: 0029.04.2100002.03419 = R\$ 3,30. Processamento Eletrônico: R\$ 5,30. Selo: 0029.01.2100003.12567 = R\$ 1,40.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga

SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 2 - 70.346: 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 09891.2.0070346-17". O referido é verdade e dou fé. Em 08 de agosto de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes.: Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2200001.16316 = Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2200001.16315 = Nihil.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 3 - 70.346: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R.1 (um), fica cancelada em virtude de Instrumento Particular de Baixa de Hipoteca, datado de 05/08/2022, 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 243.876, pag. 116 do Livro 1-AU, prenotado em 05/08/2022. Emolumentos: R\$ 49,30. Selo: 0029.04.2100002.19142 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.16317 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

R. 4 - 70.346: HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU - CREDOR: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, instituição

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 15 DE setembro DE 2022 2v 70.346

MATRÍCULA 70.346

financeira pública não federal, com sede e foro na cidade de Porto Alegre-RS, na rua Capitão Montanha, nº 177, 4º andar, centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.702.067/0001-96. **DEVEDORA:** CEREALISTA CORADINI LTDA, sociedade empresária de responsabilidade limitada, 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 pelos sócios Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e por Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. **AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES:** VALMOR CORADINI JÚNIOR, agropecuarista, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e sua esposa RENATA DEIBLER CORADINI, administradora, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. **DATA DE EMISSÃO:** 31/08/2022. **VALOR:** R\$ 5.000.000,00. **VENCIMENTO:** 25/08/2023. **JUROS:** à taxa efetiva de 16,25% ao ano. **FORMA DE PAGAMENTO:** 01 parcela que vencerá no dia 25/08/2023. **PRACA DE PAGAMENTO:** Bagé-RS. **GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE **PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de Terceiros: A área de 100 ha constante desta Matrícula, valor de avaliação R\$ 4.869.200,00. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 45.230. **FORMA:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 102106563-Bagé-RS. Foi apresentada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CPF: 754.951.550-68, emitida em: 01/04/2022, código de controle da certidão: E406.8FF0.4D5E.91C0; CPF: 940.717.480-87, emitida em: 31/03/2022, código de controle da certidão: DAA1.C68B.CD59.290F e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, NIRF: 6.853.166-4, emitida em: 13/07/2022, código de controle da certidão: D659.2982.B801.0079, 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 15 de setembro de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes.: Protocolo nº 244.709, pag. 169 do Livro 1-AU, prenotado em 08/09/2022. Emolumentos: R\$ 98,00. Selo: 0029.04.2200002.00968 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200003.03199 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzzer
OFICIALA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 29 DE agosto

DE 2023 3

70.346

MATRÍCULA 70.346

AV. 5 - 70.346: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R. 4, fica cancelada, em virtude de Baixa de Registro, datado de 25/08/2023, no qual o credor, BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, devidamente representado por, Carlos Cesar da Silva, autorizou este cancelamento." O referido é verdade e dou fé. Em 29 de agosto de 2023. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes, Protocolo nº 251.689, pag. 20 do Livro 1-AX, prenotado em 25/08/2023. Emolumentos: R\$ 95,40. Selo: 0029.04.2200002.16477 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,40. Selo: 0029.01.2300002.15917 = R\$ 1,80.-

Bel. *Eda S. Ribeiro Lanzer*

OFICIALA

R. 6 - 70.346: 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/ME sob nº 92.702.067/0001-96. **DEVEDORA:** CEREALISTA CORADINI LTDA, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, s/n, Km 21 - Vila de Santa Tereza, inscrita no CNPJ/ME sob nº 07.810.032/0001-00, representada por, Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. **AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES:** VALMOR CORADINI JÚNIOR, investidor, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e sua esposa RENATA DEIBLER CORADINI, empresário, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. **DATA DE EMISSÃO:** 24/08/2023. **VALOR:** R\$ 3.000.000,00. **VENCIMENTO:** 21/08/2024. **JUROS:** à taxa efetiva de 12,00% ao ano. **FORMA DE PAGAMENTO:** em 1 (uma) parcela que vencerá em 21/08/2024. **PRACA DE PAGAMENTO:** Bagé-RS **GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE **PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros: A área de 100 ha constante desta matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº R. 46.535. **FORMA:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 105585268. Foi apresentada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CPF: 754.951.550-68, emitida em: 10/04/2023, código de controle da certidão: FD8E.BA47.E4D7.5BB4; CPF: 940.717.480-87, emitida em: 10/04/2023, código de controle da certidão: FD8E.BA47.E4D7.5BB4 a Certidão Negativa de Débitos Relativos

Continua no verso

Reg. de Imóveis da Comarca de Bagé Livro 2 Reg. Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA



BAGÉ, 29 DE agosto

DE 20 23

3v

70.346

MATRÍCULA 70.346

aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRF nº 6.853.166-4, emitida em 27/06/2023, código de controle da certidão: 59DF.37B2.D382.3532, todos os dados foram confirmados na Internet. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja via não negociável, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 29 de agosto de 2023. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 251.692, pag. 21 do Livro 1-AX, prenotado em 25/08/2023. Emolumentos: R\$ 105,20. Selo: 0029.04.2200002.16478 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,40. Selo: 0029.01.2300002.15918 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Tanzer
OFICIALA

R. 7 - 70.346: 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. **DEVEDORA:** CEREALISTA CORADINI LTDA, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, s/n, Km 21 - Vila de Santa Tereza, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.810.032/0001-00, representada por, Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. **AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES:** VALMOR CORADINI JÚNIOR, investidor, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e sua esposa RENATA DEIBLER CORADINI, empresário, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. **DATA DE EMISSÃO:** 24/08/2023. **VALOR:** R\$ 3.000.000,00. **VENCIMENTO:** 21/08/2024. **JUROS:** à taxa efetiva de 16,00% ao ano. **FORMA DE PAGAMENTO:** em 1 (uma) parcela que vencerá em 21/08/2024. **PRACA DE PAGAMENTO:** Bagé-RS **GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE **SEGUNDO GRAU** e sem concorrência de terceiros: A área de 100 ha constante desta matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº R. 46.536. **FORMA:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 105585268. Foi apresentada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CPF: 754.951.550-68, emitida em: 10/04/2023, código de controle da certidão: FD8E.BA47.E4D7.5BB4; CPF: 940.717.480-87, emitida em: 10/04/2023, código de controle da certidão:

Continua Fls. 4



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 29 DE agosto

DE 2023

4

70.346

MATRÍCULA 70.346

FD8E.BA47.E4D7.5BB4 a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRF nº 6.853.166-4, emitida em 27/06/2023, código de controle da certidão: 59DF.37B2.D382.3532, todos os dados foram confirmados na Internet. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja via não negociável, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 29 de agosto de 2023. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 251.691, pag. 21 do Livro 1-AX, prenotado em 25/08/2023. Emolumentos: R\$ 105,28. Selo: 0029.04.2200002.16479 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,40. Selo: 0029.01.2300002.15919 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 8 - 70.346: RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO - "Certifico que, fica alterado o número da Cédula aqui registrada sob nº R.7, de CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 105585268, para o correto CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 105585594. Ficando inalterados todos os demais termos aqui não mencionados". O referido é verdade e dou fé. Em 18 de outubro de 2023. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2300004.03326 = Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2300004.03325 = Nihil.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 9 - 70.346: 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 2, fica retificado para o atual nº 098913.2.0070346-29". O referido é verdade e dou fé. Em 15 de dezembro de 2023. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2300004.14026 = Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2300004.14025 = Nihil.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

R. 10 - 70.346: INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL: TRANSMITENTES: VALMOR CORADINI JÚNIOR, empresário, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, e sua esposa, RENATA DEIBLER CORADINI, empresária, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos

Continua no verso.



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 15 DE dezembro

DE 2023

4v

70.346

70.346

MATRÍCULA

brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Marcílio 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 Marcílio Dias nº 883, Centro. **VALOR:** R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). Guia Informativa nº 33105/2023. CNDs do IBAMA nºs 39947930 e 39947951. Foi apresentada uma Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural da Receita Federal - NIRE: 6.853.166-4, com código de controle da certidão: 9E9E.6027.682C.DDDB, emitida em 29/08/2023. Uma Certidão Negativa Ambiental nº 115/2023, da Prefeitura Municipal desta cidade, datada de 08/12/2023. Duas Certidões de Situação Fiscal nºs 26938558 e 26938567, da Secretaria da Fazenda Estadual, datadas de 04/12/2023, com Autenticações: 37168052 e 37168064. Duas Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas, em nome dos transmitentes, sob nºs 72130052/2023 e 72130395/2023, expedidas em 15/12/2023. 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 21/06/2023. Foi apresentado Termo de Anuência, datado de 10/11/2023, emitido pelo BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A. - BARRISUL, inscrito no CNPJ nº 92.702.067/0001-96, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, na Rua Capitão Montanha nº 177, representado pelo Gerente Geral, Carlos Cesar da Silva-4806, para transferência de titularidade do imóvel constante desta matrícula, de Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini para Congrahní Agropecuária Ltda. **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 nº 43210214371. O referido é verdade e dou fé. Em 15 de dezembro de 2023. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 253.503, pag. 137 do Livro 1-AX, prenotado em 21/11/2023. Emolumentos: R\$ 4.752,80. Selo: 0029.09.1700002.04205 = R\$ 81,00. Processamento

Continua Fls. 5



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 15 DE dezembro

DE 2023

5

70.346

Eletrônico: R\$ 6,40. Selo: 0029.01.2300004.14228 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzzer
OFICIALA

AV. 11 - 70.346: ADITAMENTO: "Por Instrumento de Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 15/01/2024, à Cédula de Crédito Bancário aqui registrada no R.6 e no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 46.535, as partes contratantes e ali constantes resolvem aditar o título caracterizado, para ficar constando que: 1) Através de INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL, presente no R.10/70.346 do Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Bagé-RS, Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF sob nº 754.951.550-68 e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF sob nº 940.717.480-87, transmitiram a propriedade da área que lhes cabe na referida matrícula para Congrahi Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ 52.494.015/0001-57, com sede na Rua Marcílio Dias, 833, centro, Bagé-RS, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF sob nº 754.951.550-68, a qual passa a ter a condição de AVALISTA/INTERVENIENTE HIPOTECANTE. 2) Em razão do disposto no item acima, ficam excluídos da condição de intervenientes hipotecantes Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF sob nº 754.951.550-68, e seu cônjuge Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF sob nº 940.717.480-87. 3) As partes resolvem incluir garantia de aval na operação ora aditada, passando a figurar Congrahi Agropecuária Ltda, CNPJ 52.494.015/0001-57 na condição de avalista. RATIFICAÇÃO: assim ajustados o Financiador, o Financiador e o 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 20 de fevereiro de 2024. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. (Protocolo nº 255.010, pág. 35 do Livro 1-AY, prenotado em 06/02/2024. Emolumentos: R\$ 54,80. Selo: 0029.04.2300005.04459 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400001.04418 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzzer
OFICIALA

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 20 DE fevereiro

DE 2024

5V

70.346

MATRÍCULA 70.346

AV. 12 - 70.346: ADITAMENTO: "Por Instrumento de Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 15/01/2025, à Cédula de Crédito Bancário aqui registrada no R.7 e Av.8 e no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 46.536, as partes contratantes e ali constantes resolvem aditar o título caracterizado, para ficar constando que: 1) Através de INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL, presente no R.10/70.346 do Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Bagé-RS, Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF sob nº 754.951.550-68 e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF sob nº 940.717.480-87, transmitiram a propriedade da área que lhes cabe na referida matrícula para Congrahní Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ 52.494.015/0001-57, com sede na Rua Marcílio Dias, 833, centro, Bagé-RS, neste ato representada por Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF sob nº 754.951.550-68, a qual passa a ter a condição de AVALISTA/INTERVENIENTE HIPOTECANTE. 2) Em razão do disposto no item acima, ficam excluídos da condição de intervenientes hipotecantes Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF sob nº 754.951.550-68, e seu cônjuge Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF sob nº 940.717.480-87. 3) As partes resolvem incluir garantia de aval na operação ora aditada, passando a figurar Congrahní Agropecuária Ltda, CNPJ 52.494.015/0001-57 na condição de avalista. RATIFICAÇÃO: assim ajustados o Financiador, o Financiador e o 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 20 de fevereiro de 2024. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. (Protocolo nº 255.125, pág. 42 do Livro 1-AY, prenotado em 16/02/2024. Emolumentos: R\$ 54,80. Selo: 0029.04.2300005.04461 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400001.04429 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 13 - 70.346: 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

Continua Fls. 6



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 23 DE agosto

DE 2024

6

70.346

MATRÍCULA 70.346

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, pág. 98 do Livro 1-AZ, prenotado em 20/08/2024. Emolumentos: R\$ 108,90. Selo: 0029.04.2300005.13460 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.15647 = R\$ 2,00.-

Jessica Weege Hartwig Sander
Substituta da Registradora

AV. 14 - 70.346: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R.6(seis), fica cancelada em virtude de Instrumento Particular, datado de 01/11/2024, no qual o Credor BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, devidamente representado pelo Gerente Adjunto, Timóteo Scheunemann, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 07 de novembro de 2024. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 260.969, pág. 19 do Livro 1-BA, prenotado em 05/11/2024. Emolumentos: R\$ 98,80. Selo: 0029.04.2300005.18596 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.33684 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 15 - 70.346: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R.7(sete), fica cancelada em virtude de Instrumento Particular, datado de 01/11/2024, no qual o Credor BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, devidamente representado pelo Gerente Adjunto, Timóteo Scheunemann, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 07 de novembro de 2024. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 260.971, pág. 19 do Livro 1-BA, prenotado em 05/11/2024. Emolumentos: R\$ 98,80. Selo: 0029.04.2300005.18599 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.33689 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

R. 16 - 70.346: HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO 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:** VALMOR CORADINI JÚNIOR, casado, agricultor, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. **ANUENTE:**



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 13 DE dezembro

DE 2024

6v

70.346

MATRÍCULA 70.346

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 por Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68; e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. INTERVENIENTE HIPOTECANTE: 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. 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 PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de Terceiros: A área de 100,00ha constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 2, de Registro Geral, sob nºs R.13 da matrícula 63.737 e no R.19 da matrícula 66.106. 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 do Imóvel Rural, CIB nº 6.853.166-4, emitida em 25/07/2024, código de controle da certidão: FB86.B7DC.483B.47BB, 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, pag. 78 do Livro 1-BA, prenotado em 06/12/2024. Emolumentos: R\$ 108,90. Selo: 0029.04.2400005.01205 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.41259 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzler
OFICIALA

SELO DE INTEGRIDADE DIGITAL

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

✓ **DOCUMENTO ÍNTEGRO**

LAUDO-70346-53BDE2410079

Matrícula nº 70346

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-70346-53BDE2410079
Matrícula imobiliária	nº 70346 — Comarca de Bagé/RS
Emitido em	20/07/2026 08:39:00 (UTC-3)
Tamanho do arquivo original	3.703.663 bytes
Algoritmo de integridade	SHA-256 (FIPS 180-4)
Hash SHA-256 do PDF original	0d1d1c5ba02947c95945ff45aa3af78407c81f71e3a160dbc36dfef05af46d12
URL pública de verificação	https://palgo.com.br/verificar

Como verificar a integridade

1. Online: acesse palgo.com.br/verificar, envie este PDF e o navegador calculará o SHA-256 localmente — nenhum byte é transmitido ao servidor.

2. Linha de comando (Linux/macOS):

```
shasum -a 256 Laudo_Avaliacao_Matricula_70346_assinado.pdf
```

3. Linha de comando (Windows PowerShell):

```
Get-FileHash Laudo_Avaliacao_Matricula_70346_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