

# 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)                     | <b>R\$ 11.618.472</b> |
| Venda em janela normal (90-120 dias)              | <b>R\$ 11.618.472</b> |
| Venda rápida coordenada (30-60 dias) — 95% do VM  | <b>R\$ 11.037.548</b> |
| Cenário otimista (leilão dirigido / concorrência) | <b>R\$ 12.199.396</b> |

## 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

Matrícula nº 72.015 — Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS

|                           |                                              |                                                |                                |
|---------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|
| ÁREA TOTAL<br>387,2824 ha | VALOR DECLARADO (CAIXA)<br>R\$ 33,69 milhões | EXPOSIÇÃO NOMINAL TOTAL<br>≈ R\$ 45,04 milhões | CLASSIFICAÇÃO DE RISCO<br>ALTO |
|---------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|

|                                                         |                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Imóvel                                                  | Fração de campo, integrante da Fazenda Jaguarão / Parte 2                                                                                                                                           |
| Localização                                             | Lugar denominado Passo do Salso, distrito de Hulha Negra/RS                                                                                                                                         |
| Matrícula / Livro                                       | 72.015 — Livro 2, Registro Geral                                                                                                                                                                    |
| CNM                                                     | 098913.2.0072015-66                                                                                                                                                                                 |
| Proprietária atual                                      | CONGRAHNI AGROPECUÁRIA LTDA (CNPJ 52.494.015/0001-57) — via R.17, Integralização de Capital, 09/02/2024                                                                                             |
| Proprietários anteriores / garantidores pessoas físicas | Valmor Coradini Júnior (CPF 754.951.550-68) e Renata Deibler Coradini (CPF 940.717.480-87)                                                                                                          |
| Data do laudo                                           | 19 de julho de 2026                                                                                                                                                                                 |
| Objeto                                                  | Avaliação de mercado e análise de viabilidade jurídica do imóvel matriculado sob nº 72.015 do RI da Comarca de Bagé/RS, para fins de aceitação/manutenção como garantia real em operação de crédito |
| Fonte documental                                        | Certidão de matrícula (CNM 098913.2.0072015-66), emitida via ONR, com registros de 22/06/2022 a 06/04/2026, solicitada por Cerealista Ltda em 14/07/2026                                            |
| Metodologia                                             | ABNT NBR 14653-1 / 14653-3 — Avaliação de Imóveis Rurais, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com cotejo à avaliação bancária declarada na matrícula                                     |

### 1. Resumo Executivo

O presente laudo analisa a Matrícula nº 72.015 do Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS, referente a uma fração de campo com área de 387ha 2.824,00m<sup>2</sup> (387,2824 hectares), situada no município de Hulha Negra/RS, no lugar denominado Passo do Salso, integrante da propriedade denominada "Fazenda Jaguarão / Parte 2". A matrícula foi aberta por georreferenciamento em 22/06/2022 e teve seu domínio transferido, em 09/02/2024, dos sócios pessoas físicas Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini para a pessoa jurídica CONGRAHNI AGROPECUÁRIA LTDA, mediante integralização de capital social.

O imóvel constitui a principal garantia de um conjunto de operações de crédito da Caixa Econômica Federal-Ag. 7972 (Agro Bagé-RS), incluindo sete Cédulas Rurais Hipotecárias/Pignoratórias sobre frações da área (R.11, R.12, R.14, R.19, R.20, R.21 e R.22) e uma Alienação Fiduciária em garantia constituindo abertura de limite de crédito de R\$ 19.990.900,00 (R.24), esta última incidente sobre a totalidade da área matriculada (387,28 ha). A soma nominal dos valores das cédulas hipotecárias vigentes (considerados os saldos renegociados pelos aditamentos AV.25 e AV.26) mais o limite da alienação fiduciária totaliza aproximadamente R\$ 45,04 milhões — patamar que supera em cerca de 34% o próprio valor de avaliação declarado pelo banco na Cédula de Crédito Bancário mais recente (R\$ 33.693.568,80, equivalente a ≈ R\$ 87.020/ha).

A pesquisa de mercado realizada para imóveis rurais de campo/pastagem na região de Hulha Negra e Bagé/RS aponta valores de negociação entre aproximadamente R\$ 25.000/ha e R\$ 55.000/ha para áreas comparáveis sem benfeitorias relevantes, e o próprio Atlas INCRA de Valor da Terra Nua reporta média nacional de R\$ 22.951,94/ha para 2024, com terras de pecuária entre as de maior valorização recente. O valor declarado na matrícula (≈ R\$ 87.020/ha) está, portanto, muito acima da faixa de mercado observada para a região, o que recomenda cautela na aceitação desse número como base de LTV sem uma reavaliação técnica independente.

|                                      |                                           |                                                       |                                                   |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>ÔNUS ATIVOS</b><br>8 instrumentos | <b>VALOR/HA DECLARADO</b><br>≈ R\$ 87.020 | <b>VALOR/HA MERCADO (ref.)</b><br>R\$ 25.000 – 55.000 | <b>LTV NOMINAL</b><br>(saldo/avaliação)<br>≈ 134% |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|

## 2. Identificação do Imóvel

O imóvel é descrito na matrícula como uma fração de campo com área de 387ha 2.824,00m<sup>2</sup> (387,2824 hectares), situada no município de Hulha Negra/RS, no lugar denominado Passo do Salso, integrante da propriedade denominada "Fazenda Jaguarão / Parte 2". A descrição perimétrica é georreferenciada, com mais de 90 vértices delimitados por coordenadas de longitude/latitude e memorial descritivo de confrontações, predominando o confronto com o Arroio Salsinho ao longo de praticamente todo o perímetro, além de confrontações pontuais com os imóveis de Fernando Soares do Nascimento, Valmor Coradini Júnior, Danilo Medina Pereira, Mário Cezar Medina Pereira e corredor vicinal.

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Matrícula</b>                                           | 72.015 (Livro 2 — Registro Geral, Comarca de Bagé/RS)                                                                                                                                                                      |
| <b>CNM (Código Nacional de Matrícula)</b>                  | 098913.2.0072015-66 (retificado pela AV.15, em 09/02/2024)                                                                                                                                                                 |
| <b>Área</b>                                                | 387 ha 2.824,00 m <sup>2</sup> (387,2824 hectares)                                                                                                                                                                         |
| <b>Localização</b>                                         | Lugar denominado Passo do Salso, município de Hulha Negra/RS — integrante da "Fazenda Jaguarão / Parte 2"                                                                                                                  |
| <b>Registros anteriores</b>                                | Matrícula nº 14.820, fls. 1 a 7v do Livro 2 RG (18/11/1981); Matrícula nº 72.014, fls. 1 a 2 do Livro 2 RG (22/06/2022)                                                                                                    |
| <b>Abertura da matrícula atual</b>                         | 22/06/2022, em virtude de georreferenciamento (certificação SIGEF nº 7de66a59-d353-4bc8-ae7c-1c7a9cbe6d1d)                                                                                                                 |
| <b>Cadastro INCRA (código 864.021.024.929-8)</b>           | Área total 411,6294 ha (posteriormente retificada para 396,3014 ha pela AV.16); Módulo Fiscal 28,0000 ha; 14,7011 módulos fiscais; Fração mínima de parcelamento 2,00 ha                                                   |
| <b>Cadastros INCRA adicionais (mesmo titular original)</b> | Sob nº 951.137.078.883-6 — área 43,1537 ha; sob nº 951.013.029.238-1 — área 25,0540 ha (ambos referentes a frações contíguas de titularidade de Valmor Coradini Júnior, não integralmente coincidentes com esta matrícula) |

## 3. Cadeia Dominial e Titularidade

Até 09/02/2024, o imóvel pertencia a Valmor Coradini Júnior, administrador de empresas (CPF 754.951.550-68), casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Renata Deibler Coradini, administradora (CPF 940.717.480-87), ambos residentes em Bagé/RS. Por meio do R.17 (Integralização de Capital), o casal transferiu o domínio do imóvel para a CONGRAHNI AGROPECUÁRIA LTDA (CNPJ 52.494.015/0001-57), com sede em Bagé/RS, pelo valor de R\$ 1.091.859,40, avaliado para efeitos fiscais em R\$ 7.833.548,00 — valor este substancialmente inferior tanto ao valor de mercado estimado quanto ao valor posteriormente declarado na Alienação Fiduciária de 2025/2026 (R\$ 33.693.568,80), o que é esperado em operações de integralização de capital, mas deve ser considerado apenas como referência de base fiscal, não de mercado.

Observa-se ainda uma variação na qualificação jurídica da adquirente entre os registros: nos instrumentos R.19 e R.20 (2024) a interveniente hipotecante é identificada como "CONGRAHNI AGROPECUÁRIA LTDA", ao passo que nos instrumentos R.21, R.22 e R.24 (2024–2026) a mesma pessoa jurídica, sob o mesmo CNPJ, é identificada como "CONGRAHNI AGROPECUÁRIA S.A.". Recomenda-se confirmar junto à Junta Comercial se houve efetiva transformação societária (LTDA → S.A.) e, em caso positivo, obter o respectivo contrato/estatuto social atualizado e certidão de breve relato da Junta Comercial, dado que a divergência de tipo societário em registros formais pode gerar questionamentos de higidez formal em eventual execução da garantia.

| Ato                            | Data       | Natureza              | Partes                                |
|--------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Abertura (georreferenciamento) | 22/06/2022 | Abertura de matrícula | Valmor Coradini Júnior (proprietário) |

|       |            |                             |                                                                                |
|-------|------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| R.17  | 09/02/2024 | Integralização de capital   | Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini → CONGRAHNI AGROPECUÁRIA LTDA |
| AV.16 | 09/02/2024 | Atualização cadastral INCRA | Titular: Valmor Coradini Júnior                                                |

## 4. Ônus e Garantias Reais

A matrícula registra histórico extenso de hipotecas cedulares em favor da Cooperativa Sicredi Fronteira Sul (AV.1 a AV.4), todas integralmente canceladas entre 2022 e 2024 (AV.6 a AV.9), sem pendências remanescentes dessa fase. A partir de 2022, o imóvel passou a ser oferecido, em frações sucessivas de área, como garantia de sucessivas Cédulas Rurais Hipotecárias/Pignoratícias em favor da Caixa Econômica Federal-Ag. 7972 (Agro Bagé-RS), culminando, em dezembro de 2025, na constituição de Alienação Fiduciária sobre a totalidade da matrícula, garantindo abertura de limite de crédito de R\$ 19.990.900,00.

### 4.1 Ônus já cancelados

AV.1 a AV.4 — Hipotecas cedulares de 1º a 4º grau à Cooperativa de Crédito da Fronteira Sul-Sicredi Fronteira Sul RS (CNPJ 88.530.142/0001-01): todas canceladas entre 08/07/2022 e 13/07/2022 (AV.6 a AV.9), mediante Termos de Quitação. R.13 — Hipoteca cedular de 1º grau à Caixa Econômica Federal, devedora Renata Deibler Coradini, valor R\$ 4.499.850,00, garantia de 68,0000 ha: cancelada pela AV.18, em 05/04/2024, em virtude de Instrumento Particular datado de 27/03/2024.

### 4.2 Ônus ativos — Caixa Econômica Federal (Ag. 7972 — Agro Bagé-RS)

| Ato                | Grau/Natureza                            | Devedor(a)                                       | Valor (R\$)                   | Vencimento                   | Garantia (área)        |
|--------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------|
| R.11               | Hip. cedular 1º grau                     | Renata Deibler Coradini                          | 5.000.000,00                  | 25/08/2032                   | 150,00 ha              |
| R.12               | Hip. cedular 2º grau                     | Valmor Coradini Júnior                           | 2.953.500,00                  | 21/09/2032                   | 150,00 ha              |
| R.14               | Hip. cedular 1º grau                     | Valmor Coradini Júnior                           | 4.999.999,95                  | 25/08/2032                   | 75,00 ha               |
| R.19               | Hip. cedular 1º grau                     | Renata Deibler Coradini                          | 2.997.381,99                  | 16/04/2025                   | 54,10 ha               |
| R.20 (adit. AV.26) | Hip. cedular 2º grau                     | Valmor Coradini Júnior                           | 1.611.031,40 (saldo renegoc.) | 15/12/2034 (parcelas anuais) | 54,10 ha               |
| R.21               | Hip. cedular 1º grau                     | Renata Deibler Coradini                          | 2.131.250,00                  | 25/08/2033                   | 32,00 ha               |
| R.22 (adit. AV.25) | Hip. cedular 1º grau                     | Renata Deibler Coradini                          | 5.353.506,55 (saldo renegoc.) | 15/12/2034 (parcelas anuais) | 52,00 ha               |
| R.24               | Alienação fiduciária (limite de crédito) | Renata Deibler Coradini e Valmor Coradini Júnior | 19.990.900,00                 | 10/12/2035                   | 387,28 ha (totalidade) |

Valores de R.20 e R.22 refletem os saldos devedores renegociados pelos Aditamentos de Retificação e Ratificação (AV.26 de 06/04/2026 e AV.25 de 06/04/2026), com taxas de 17,00% a.a. e 18,50% a.a., respectivamente.

**⚠️ SOBREPOSIÇÃO DE GARANTIAS E EXPOSIÇÃO NOMINAL ELEVADA**

A soma dos saldos nominais das sete cédulas hipotecárias vigentes (R\$ 25.046.669,89, já considerando as renegociações de 2026) somada ao limite de crédito da Alienação Fiduciária (R\$ 19.990.900,00) totaliza aproximadamente R\$ 45,04 milhões de exposição potencial da Caixa Econômica Federal sobre um único imóvel de

387,28 ha. Esse total supera em cerca de 34% o valor de avaliação declarado no próprio instrumento de Alienação Fiduciária (R\$ 33.693.568,80), configurando LTV nominal agregado superior a 100% caso todas as garantias sejam simultaneamente exigidas — típico de operações onde parte substancial das cédulas cobre a mesma faixa de área com garantias sobrepostas (150 ha, 75 ha, 54,10 ha, 32 ha e 52 ha dentro dos mesmos 387,28 ha, mais a fiduciária sobre a totalidade).

**⚠NOTÍCIA DE EXECUÇÃO SOBRE PARTE DO IMÓVEL (AV.5) — PENDENTE DE ESCLARECIMENTO**

A AV.5 registra notícia de existência de Execução de Sentença (Processo nº 001/1.15.0154873-6, CNJ 0223691-75.2015.8.21.0001, 18ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre/RS), movida por DHB Indústria e Comércio S.A. e Luiz Carlos Mandelli, incidente sobre parte do imóvel — área de 540,00 m² —, conforme R.20 c/c AV.21 da Matrícula antecedente nº 14.820. Não há, na matrícula atual, averbação de baixa ou cancelamento dessa notícia. Recomenda-se obter certidão de objeto e pé atualizada do processo para confirmar se a execução segue em curso, se já foi extinta, e se há risco de constrição sobre a fração afetada, ainda que de pequena extensão relativa (0,14% da área total).

**5. Avaliação de Mercado (ABNT NBR 14653-1/14653-3)**

O valor de R\$ 33.693.568,80 (≈ R\$ 87.020/ha) consta da própria Cédula de Crédito Bancário-abertura de limite de crédito (R.24, emissão 10/12/2025) como avaliação do imóvel apresentada pelo financiador para fins de constituição da Alienação Fiduciária, sem que a matrícula informe a metodologia ou o profissional responsável por essa avaliação. Para fins deste laudo, esse valor foi cotejado com pesquisa de mercado independente, por método comparativo direto, para imóveis rurais de campo/pastagem na região de Hulha Negra e Bagé/RS.

| Referência                                            | Localização               | Área (ha) | Valor/ha (R\$)             |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|----------------------------|
| Anúncio 1 — propriedade rural com sede/benfeitorias   | Hulha Negra/RS            | ≈ 39 - 40 | ≈ 55.000                   |
| Anúncio 2 — campo para pecuária, sem benfeitorias     | Bagé/RS (região)          | 108       | 25.000 - 27.000            |
| Anúncio 3 — campo, região Palmas                      | Bagé/RS                   | 124       | ≈ 17.740                   |
| Anúncio 4 — campo, sem benfeitorias, BR-153           | Bagé/RS (região Palmas)   | 200       | 25.000                     |
| Atlas INCRA — Valor da Terra Nua, média nacional 2024 | Brasil (referência geral) | —         | 22.951,94 (média nacional) |

A faixa de mercado observada para campo/pastagem sem benfeitorias relevantes na região da Campanha/Fronteira Oeste gaúcha (Hulha Negra e municípios limítrofes de Bagé) situa-se, em 2026, entre aproximadamente R\$ 17.700/ha e R\$ 27.000/ha para áreas puramente pastoris, podendo alcançar R\$ 55.000/ha em propriedades menores com sede, benfeitorias e infraestrutura completa — o que não é o perfil descrito na matrícula 72.015 (imóvel identificado exclusivamente como "fração de campo", sem menção a benfeitorias). Adotando-se, de forma conservadora, uma faixa de referência de R\$ 25.000/ha a R\$ 35.000/ha para área extensa e homogênea de 387,28 ha nessa região, o valor de mercado estimado do imóvel situa-se entre aproximadamente R\$ 9,68 milhões e R\$ 13,55 milhões — significativamente abaixo do valor de R\$ 33,69 milhões declarado na Cédula bancária.

|                                                            |                                                                             |                                                         |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>VALOR DECLARADO (CAIXA)</b><br><b>R\$ 33,69 milhões</b> | <b>VALOR DE MERCADO ESTIMADO (faixa)</b><br><b>R\$ 9,68 – 13,55 milhões</b> | <b>DIVERGÊNCIA ESTIMADA</b><br><b>≈ 2,5 a 3,5 vezes</b> |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|

**⚠DIVERGÊNCIA RELEVANTE ENTRE VALOR DECLARADO E REFERÊNCIAS DE MERCADO**

O valor de R\$ 87.020/ha declarado na Cédula de Crédito Bancário está de 2,5 a 3,5 vezes acima da faixa de mercado obtida por pesquisa comparativa direta para imóveis de perfil semelhante na mesma região. Essa divergência pode decorrer de benfeitorias, infraestrutura ou aptidão de solo não descritas na matrícula, de metodologia de avaliação diversa (ex.: valor de reposição, incorporação de plantios/lavouras em curso, ou avaliação combinada de múltiplos imóveis), ou de sobreavaliação para fins de composição de garantia. Recomenda-se fortemente a obtenção do laudo

técnico de avaliação (com ART/RRT) que fundamentou o valor declarado na Cédula, e a contratação de nova avaliação de mercado independente, antes de utilizar o valor de R\$ 33,69 milhões como base para cálculo de LTV em qualquer nova operação de crédito.

## 6. Fatores de Risco Consolidados

| Fator                                                                      | Descrição                                                                                                                                                                                                       | Nível |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Sobreposição de garantias sobre a mesma área                               | Sete cédulas hipotecárias e uma alienação fiduciária, todas ao mesmo credor (Caixa), incidem sobre frações sobrepostas dos mesmos 387,28 ha, elevando a exposição nominal agregada a ≈ 134% do valor declarado. | ALTO  |
| Divergência entre valor declarado e mercado                                | Valor bancário (≈ R\$ 87.020/ha) de 2,5 a 3,5 vezes acima da faixa de mercado regional pesquisada (R\$ 17.700 – 27.000/ha, campo sem benfeitorias).                                                             | ALTO  |
| Notícia de execução não baixada (AV.5)                                     | Execução de sentença sobre fração de 540 m² herdada da matrícula antecedente, sem registro de baixa na matrícula atual.                                                                                         | MÉDIO |
| Divergência de tipo societário da proprietária                             | "CONGRAHNI AGROPECUÁRIA LTDA" (R.19/R.20) vs. "CONGRAHNI AGROPECUÁRIA S.A" (R.21/R.22/R.24), mesmo CNPJ — pendente de confirmação de transformação societária.                                                  | MÉDIO |
| Custo financeiro crescente nas renegociações de 2026                       | Taxas de 17,00% a.a. e 18,50% a.a. fixadas nos aditamentos AV.25 e AV.26 (2026), acima das taxas originais de 8,50% a 12,50% a.a., sinalizando reprecificação de risco pelo credor incumbente.                  | MÉDIO |
| Valor fiscal de integralização muito inferior ao valor de mercado/garantia | Integralização de capital em 2024 pelo valor fiscal de R\$ 7.833.548,00, ante avaliação bancária de R\$ 33.693.568,80 em 2025/2026 — variação de mais de 4 vezes em menos de 2 anos, a confirmar consistência.  | BAIXO |

## 7. Conclusão e Recomendação

### ACEITAÇÃO CONDICIONADA — RISCO ALTO

A Matrícula nº 72.015 apresenta situação registral formalmente regular (georreferenciada, sem litígios de domínio, com histórico de hipotecas anteriores integralmente quitadas e canceladas), porém está sujeita a exposição nominal agregada de crédito muito elevada frente ao valor declarado (≈ 134% de LTV nominal) e a divergência relevante entre o valor bancário declarado e as referências de mercado independentes levantadas neste laudo (2,5 a 3,5 vezes). Não se recomenda a aceitação do valor de R\$ 33.693.568,80 como base de cálculo de novo LTV sem: (i) obtenção do laudo técnico com ART/RRT que fundamentou essa avaliação; (ii) nova avaliação de mercado independente; (iii) certidão de objeto e pé atualizada quanto à execução averbada na AV.5; e (iv) confirmação da situação societária vigente da CONGRAHNI AGROPECUÁRIA (LTDA ou S.A.) junto à Junta Comercial do RS.

### Providências recomendadas

- Obter certidão de objeto e pé atualizada do Processo nº 001/1.15.0154873-6 (execução averbada na AV.5).
- Solicitar o laudo técnico (com ART/RRT) que fundamentou o valor de R\$ 33.693.568,80 declarado na Cédula de Crédito Bancário (R.24).
- Contratar nova avaliação de mercado independente (ABNT NBR 14653-3), com vistoria física, para o imóvel na condição atual.
- Confirmar junto à Junta Comercial do RS a natureza jurídica vigente da CONGRAHNI AGROPECUÁRIA (LTDA. ou S.A.) e obter contrato/estatuto social atualizado.
- Solicitar à Caixa Econômica Federal demonstrativo consolidado de saldo devedor de todas as cédulas ativas (R.11, R.12, R.14, R.19, R.20, R.21, R.22) e do limite utilizado da Alienação Fiduciária (R.24), para apurar a exposição real vs. nominal.

- Reavaliar a viabilidade de aceitação deste imóvel como garantia adicional/complementar apenas após a resolução dos pontos acima.

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

Elaborado por: Análise de Crédito —

Open Banking

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



# ANEXO — LOCALIZAÇÃO POR SATÉLITE · Matrícula 72015

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



Coordenadas: -31.40665, -53.87080 · Zoom 13 · Raio de análise: 8.0 km · Passo do Salso, Hulha Negra, RS, Brasil

## Comércio, serviços e infraestrutura no entorno

### Hospitais

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

### Shoppings

- **Top Shopping Hulha Negra**  
0.39 km — Av. Getúlio Vargas, 1249, Hulha Negra - RS, 96460-000

### Postos

- **Posto Shell**  
0.76 km — R ARI COELHO, 501, Hulha Negra - RS, 96460-000
- **Comercial de Combustíveis W Soares**  
0.34 km — Av. Francisco Krenziger, 1, Hulha Negra - RS, 96460-000

### Escolas

- **ESCOLA ESTADUAL MANUEL LUCAS DE OLIVEIRA**  
0.04 km — Hulha Negra - RS, 96460-000
- **EMEF AUTA GOMES - HULHA NEGRA**  
3.58 km — Estr. Santo Antônio, Hulha Negra - RS, 96460-000
- **Escola E. 1º Grau Profª Dalva Conceição Medeiros**  
0.34 km — r Sabino Loguércio, 628, Hulha Negra - RS, 96460-000

### Supermercados

- **Mercado Léo - Rede Super**  
0.28 km — Av. Getúlio Vargas, 1328 - Centro, Hulha Negra - RS, 96460-000
- **Mercado Trak'n**  
0.03 km — Hulha Negra - RS, 96460-000

### Bancos

- **Banrisul - Agência Hulha Negra**  
0.04 km — Av. Getúlio Vargas, 1628 - Centro, Hulha Negra - RS, 96460-000
- **Sicredi Liberdade | Agência Hulha Negra**  
0.32 km — Av. Getúlio Vargas, 1300, Hulha Negra - RS, 96460-000



# Matrícula nº 72.015

Fazenda Jaguarão Parte 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-72015>

Documento nº: LAUDO-72015-EDFBB5C6488C

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 72015 · Endereço de referência: Hulha Negra, RS, 96460-000, Brasil  
Coordenadas: -31.40665, -53.87080 · Raio de busca: 8.0 km · Precisão da geocodificação: BAIXA (APPROXIMATE)

Dados obtidos via Google Maps Platform (Geocoding + Places API New). Distâncias em linha reta (haversine) entre o ponto da matrícula e cada estabelecimento.

## Rodovias e vias arteriais

Nenhum registro localizado no raio de 8.0 km.

## Hospitais / UPA

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

## Escolas / instituições de ensino

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

## Shoppings / centros comerciais

| # | Nome                     | Endereço                                              | Distância |
|---|--------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Top Shopping Hulha Negra | Av. Getúlio Vargas, 1249, Hulha Negra - RS, 96460-000 | 0.39 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     | 72.015                                                           |
| Origem              | Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS              |
| Solicitante         | CEREALISTA LTDA (CPF/CNPJ ***.100.320-**)                        |
| Data de emissão     | 14/07/2026 11:34:39                                              |
| Arquivo anexado     | Matricula_72015.pdf                                              |
| Páginas da certidão | 20                                                               |
| SHA-256 da certidão | 93070b85feee1ac7a86a64b9ea5608824f8a65727edd4a0184ebfb095c4ef750 |

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 20 páginas da certidão de inteiro teor da matrícula nº 72.015.



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 22 DE junho

DE 2022

1

72 015

MATRÍCULA 72.015

**IMÓVEL:** - UMA FRAÇÃO DE CAMPO, com a área de 387ha 2.824,00m<sup>2</sup> (trezentos e oitenta e sete hectares, dois mil e oitocentos e vinte e quatro metros quadrados), situada no município de Hulha Negra/RS, no lugar denominado Passo do Salso, integrante da intitulada Fazenda Jaguarão / Parte 2, com as confrontações atuais seguintes:

| VERTICE         |                |                |              | DESCRICAÇÃO DA PARCELA |         |           |                               |
|-----------------|----------------|----------------|--------------|------------------------|---------|-----------|-------------------------------|
| Código          | Longitude      | Latitude       | Altitude (m) | Código                 | Azimuth | Dist. (m) | Confrontações                 |
| A9Y-M-418<br>7  | -53°55'57,349" | -31°43'01,797" | 114.846      | A9Y-M-421<br>8         | 195°18' | 263,78    | Fernando Soares do Nascimento |
| A9Y-M-421<br>8  | -53°55'59,994" | -31°43'10,057" | 128.277      | A9Y-P-139<br>06        | 196°36' | 58,3      | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-139<br>06 | -53°56'00,627" | -31°43'11,871" | 127.654      | A9Y-P-139<br>07        | 182°56' | 40,99     | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-139<br>07 | -53°56'00,706" | -31°43'13,200" | 127.324      | A9Y-P-139<br>08        | 162°34' | 33,82     | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-139<br>08 | -53°56'00,322" | -31°43'14,248" | 126.987      | A9Y-P-138<br>47        | 158°17' | 38,12     | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-138<br>47 | -53°55'59,786" | -31°43'15,397" | 126.148      | A9Y-P-138<br>48        | 191°19' | 56,75     | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-138<br>48 | -53°56'00,209" | -31°43'17,204" | 127.617      | A9Y-P-138<br>49        | 190°24' | 97,47     | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-138<br>49 | -53°56'00,878" | -31°43'20,317" | 127.552      | A9Y-P-138<br>50        | 172°12' | 47,76     | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-138<br>50 | -53°56'00,632" | -31°43'21,853" | 127.615      | A9Y-P-138<br>51        | 151°50' | 46,8      | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-138<br>51 | -53°55'59,794" | -31°43'23,192" | 128.056      | A9Y-P-138<br>52        | 92°52'  | 29,59     | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-138<br>52 | -53°55'58,671" | -31°43'23,241" | 128.364      | A9Y-P-138<br>53        | 64°44'  | 34,54     | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-138<br>53 | -53°55'57,484" | -31°43'22,762" | 127.985      | A9Y-P-138<br>54        | 78°36'  | 22,59     | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-138<br>54 | -53°55'56,643" | -31°43'22,617" | 127.243      | A9Y-P-138<br>55        | 136°51' | 30,59     | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-138<br>55 | -53°55'55,849" | -31°43'23,342" | 126.982      | A9Y-P-138<br>56        | 161°25' | 34,03     | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-138<br>56 | -53°55'55,437" | -31°43'24,389" | 127.548      | A9Y-P-138<br>57        | 141°11' | 36,2      | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-138<br>57 | -53°55'54,575" | -31°43'25,305" | 127.066      | A9Y-P-138<br>58        | 159°46' | 81,34     | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-138<br>58 | -53°55'53,507" | -31°43'27,783" | 126.152      | A9Y-P-138<br>59        | 167°37' | 45,56     | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-138<br>59 | -53°55'53,136" | -31°43'29,228" | 125.899      | E0D-P-184<br>7         | 154°07' | 56,71     | Arroio Salsinho               |
| E0D-P-184<br>7  | -53°55'52,196" | -31°43'30,885" | 126.005      | E0D-P-184<br>8         | 162°42' | 72,28     | Arroio Salsinho               |
| E0D-P-184<br>8  | -53°55'51,380" | -31°43'33,125" | 126.324      | E0D-P-184<br>9         | 169°36' | 44,85     | Arroio Salsinho               |
| E0D-P-184<br>9  | -53°55'51,073" | -31°43'34,557" | 126.569      | E0D-P-185<br>0         | 175°42' | 19,27     | Arroio Salsinho               |
| E0D-P-185<br>0  | -53°55'51,018" | -31°43'35,181" | 126.687      | E0D-P-185<br>1         | 139°16' | 31,03     | Arroio Salsinho               |
| E0D-P-185<br>1  | -53°55'50,249" | -31°43'35,944" | 126.895      | E0D-P-185<br>2         | 131°35' | 23,93     | Arroio Salsinho               |

Continua no verso



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ,

22

DE

junho

DE 2022

1v

72.015

MATRÍCULA 72.015

|                |                     |                     |         |                |         |       |                 |
|----------------|---------------------|---------------------|---------|----------------|---------|-------|-----------------|
| EOD-P-185<br>2 | -53°55'49,<br>569'' | -31°43'36,<br>460'' | 126.928 | EOD-P-185<br>4 | 111°14' | 32,01 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-185<br>4 | -53°55'48,<br>436'' | -31°43'36,<br>837'' | 127.215 | EOD-P-185<br>5 | 123°24' | 16,3  | Arroio Salsinho |
| EOD-P-185<br>5 | -53°55'47,<br>919'' | -31°43'37,<br>128'' | 127.219 | EOD-P-185<br>6 | 157°37' | 15,44 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-185<br>6 | -53°55'47,<br>696'' | -31°43'37,<br>592'' | 127.524 | EOD-P-185<br>7 | 199°50' | 18,39 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-185<br>7 | -53°55'47,<br>933'' | -31°43'38,<br>153'' | 127.456 | EOD-P-185<br>8 | 185°57' | 13,6  | Arroio Salsinho |
| EOD-P-185<br>8 | -53°55'47,<br>987'' | -31°43'38,<br>593'' | 127.953 | EOD-P-185<br>9 | 160°12' | 12,5  | Arroio Salsinho |
| EOD-P-185<br>9 | -53°55'47,<br>826'' | -31°43'38,<br>974'' | 128.001 | EOD-P-186<br>0 | 189°33' | 16,7  | Arroio Salsinho |
| EOD-P-186<br>0 | -53°55'47,<br>931'' | -31°43'39,<br>509'' | 128.956 | EOD-P-186<br>1 | 204°55' | 18,53 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-186<br>1 | -53°55'48,<br>228'' | -31°43'40,<br>055'' | 128.564 | EOD-P-186<br>2 | 205°49' | 16,72 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-186<br>2 | -53°55'48,<br>505'' | -31°43'40,<br>544'' | 128.818 | EOD-P-186<br>3 | 177°36' | 17,75 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-186<br>3 | -53°55'48,<br>477'' | -31°43'41,<br>119'' | 129.001 | EOD-P-186<br>4 | 171°49' | 19,53 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-186<br>4 | -53°55'48,<br>371'' | -31°43'41,<br>747'' | 129.164 | EOD-P-186<br>5 | 216°15' | 17,71 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-186<br>5 | -53°55'48,<br>769'' | -31°43'42,<br>211'' | 129.482 | EOD-P-186<br>6 | 221°27' | 18,96 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-186<br>6 | -53°55'49,<br>246'' | -31°43'42,<br>672'' | 129.654 | EOD-P-186<br>7 | 248°01' | 21,17 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-186<br>7 | -53°55'49,<br>991'' | -31°43'42,<br>929'' | 129.854 | EOD-P-186<br>8 | 280°56' | 22,44 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-186<br>8 | -53°55'50,<br>828'' | -31°43'42,<br>791'' | 129.941 | EOD-P-186<br>9 | 246°05' | 16,54 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-186<br>9 | -53°55'51,<br>402'' | -31°43'43,<br>008'' | 130.387 | EOD-P-187<br>0 | 205°09' | 18,14 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-187<br>0 | -53°55'51,<br>695'' | -31°43'43,<br>541'' | 130.981 | EOD-P-187<br>1 | 197°18' | 26,56 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-187<br>1 | -53°55'51,<br>995'' | -31°43'44,<br>364'' | 131.296 | EOD-P-187<br>2 | 183°56' | 16,97 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-187<br>2 | -53°55'52,<br>040'' | -31°43'44,<br>914'' | 131.653 | EOD-P-187<br>3 | 230°46' | 14,97 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-187<br>3 | -53°55'52,<br>480'' | -31°43'45,<br>221'' | 131.008 | EOD-P-187<br>4 | 267°32' | 19,16 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-187<br>4 | -53°55'53,<br>207'' | -31°43'45,<br>248'' | 132.658 | EOD-P-187<br>5 | 227°53' | 22,46 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-187<br>5 | -53°55'53,<br>840'' | -31°43'45,<br>737'' | 132.897 | EOD-P-187<br>6 | 163°48' | 20,25 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-187<br>6 | -53°55'53,<br>626'' | -31°43'46,<br>368'' | 132.598 | EOD-P-187<br>7 | 198°50' | 36,81 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-187<br>7 | -53°55'54,<br>077'' | -31°43'47,<br>499'' | 133.547 | EOD-P-187<br>8 | 172°17' | 20,45 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-187<br>8 | -53°55'53,<br>973'' | -31°43'48,<br>157'' | 133.956 | EOD-P-187<br>9 | 176°54' | 20,91 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-187<br>9 | -53°55'53,<br>930'' | -31°43'48,<br>835'' | 134.005 | EOD-P-188<br>0 | 179°02' | 19,01 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-188<br>0 | -53°55'53,<br>918'' | -31°43'49,<br>452'' | 134.628 | EOD-P-188<br>1 | 176°27' | 15,68 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-188<br>1 | -53°55'53,<br>881'' | -31°43'49,<br>960'' | 134.791 | EOD-P-188<br>2 | 188°13' | 20,88 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-188<br>2 | -53°55'53,<br>995'' | -31°43'50,<br>631'' | 134.962 | EOD-P-188<br>3 | 175°21' | 18,27 | Arroio Salsinho |

Continua Fls. 2





# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ,

22

DE

junho

DE 20

22

2

72.015

MATRÍCULA 72.015

|                 |                     |                     |         |                 |         |       |                 |
|-----------------|---------------------|---------------------|---------|-----------------|---------|-------|-----------------|
| EOD-P-188<br>3  | -53°55'53,<br>938'' | -31°43'51,<br>222'' | 135.028 | EOD-P-188<br>4  | 195°56' | 17,69 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-188<br>4  | -53°55'54,<br>123'' | -31°43'51,<br>774'' | 135.487 | EOD-P-188<br>5  | 217°13' | 16,36 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-188<br>5  | -53°55'54,<br>499'' | -31°43'52,<br>197'' | 136.654 | EOD-P-188<br>6  | 221°00' | 17,61 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-188<br>6  | -53°55'54,<br>938'' | -31°43'52,<br>629'' | 136.824 | EOD-P-188<br>7  | 216°43' | 20,1  | Arroio Salsinho |
| EOD-P-188<br>7  | -53°55'55,<br>395'' | -31°43'53,<br>152'' | 136.953 | EOD-P-188<br>8  | 203°51' | 21,66 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-188<br>8  | -53°55'55,<br>728'' | -31°43'53,<br>795'' | 137.008 | EOD-P-188<br>9  | 219°57' | 18,37 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-188<br>9  | -53°55'56,<br>176'' | -31°43'54,<br>252'' | 137.249 | EOD-P-189<br>0  | 218°07' | 24,05 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-189<br>0  | -53°55'56,<br>740'' | -31°43'54,<br>866'' | 137.596 | EOD-P-189<br>1  | 209°36' | 12,28 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-189<br>1  | -53°55'56,<br>970'' | -31°43'55,<br>213'' | 137.998 | EOD-P-189<br>2  | 186°57' | 13,34 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-189<br>2  | -53°55'57,<br>032'' | -31°43'55,<br>643'' | 138.349 | EOD-P-189<br>3  | 180°40' | 16,57 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-189<br>3  | -53°55'57,<br>039'' | -31°43'56,<br>181'' | 138.964 | EOD-P-189<br>4  | 163°16' | 12,76 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-189<br>4  | -53°55'56,<br>900'' | -31°43'56,<br>577'' | 138.997 | EOD-P-189<br>5  | 183°09' | 18,1  | Arroio Salsinho |
| EOD-P-189<br>5  | -53°55'56,<br>937'' | -31°43'57,<br>164'' | 140.325 | EOD-P-189<br>6  | 149°23' | 13,48 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-189<br>6  | -53°55'56,<br>677'' | -31°43'57,<br>541'' | 140.158 | EOD-P-189<br>7  | 171°33' | 11,06 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-189<br>7  | -53°55'56,<br>615'' | -31°43'57,<br>896'' | 140.962 | EOD-P-189<br>8  | 167°16' | 12,21 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-189<br>8  | -53°55'56,<br>513'' | -31°43'58,<br>283'' | 141.011 | EOD-P-189<br>9  | 183°48' | 28,63 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-189<br>9  | -53°55'56,<br>585'' | -31°43'59,<br>210'' | 141.259 | EOD-P-190<br>0  | 170°26' | 17,95 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-190<br>0  | -53°55'56,<br>472'' | -31°43'59,<br>785'' | 141.673 | EOD-P-190<br>1  | 141°54' | 8,46  | Arroio Salsinho |
| EOD-P-190<br>1  | -53°55'56,<br>273'' | -31°44'00,<br>001'' | 141.927 | EOD-P-190<br>2  | 136°26' | 15,28 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-190<br>2  | -53°55'55,<br>873'' | -31°44'00,<br>360'' | 142.003 | EOD-P-190<br>3  | 171°15' | 13,6  | Arroio Salsinho |
| EOD-P-190<br>3  | -53°55'55,<br>795'' | -31°44'00,<br>797'' | 142.845 | EOD-P-190<br>4  | 108°38' | 11,45 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-190<br>4  | -53°55'55,<br>383'' | -31°44'00,<br>916'' | 142.985 | EOD-P-190<br>5  | 104°14' | 17,95 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-190<br>5  | -53°55'54,<br>722'' | -31°44'01,<br>059'' | 143.625 | EOD-P-190<br>6  | 137°42' | 16,72 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-190<br>6  | -53°55'54,<br>294'' | -31°44'01,<br>461'' | 143.658 | EOD-P-190<br>7  | 152°06' | 20,59 | Arroio Salsinho |
| EOD-P-190<br>7  | -53°55'53,<br>928'' | -31°44'02,<br>052'' | 144.852 | A9Y-P-138<br>60 | 95°54'  | 20,2  | Arroio Salsinho |
| A9Y-P-138<br>60 | -53°55'53,<br>165'' | -31°44'02,<br>119'' | 126.124 | A9Y-P-138<br>61 | 121°42' | 61,49 | Arroio Salsinho |
| A9Y-P-138<br>61 | -53°55'51,<br>178'' | -31°44'03,<br>169'' | 127.561 | A9Y-P-138<br>62 | 106°27' | 22,09 | Arroio Salsinho |
| A9Y-P-138<br>62 | -53°55'50,<br>373'' | -31°44'03,<br>372'' | 125.612 | A9Y-P-138<br>63 | 145°23' | 23,35 | Arroio Salsinho |
| A9Y-P-138<br>63 | -53°55'49,<br>869'' | -31°44'03,<br>996'' | 126.882 | A9Y-P-138<br>64 | 154°49' | 45,36 | Arroio Salsinho |
| A9Y-P-138<br>64 | -53°55'49,<br>137'' | -31°44'05,<br>328'' | 125.227 | A9Y-P-138<br>65 | 149°50' | 28,24 | Arroio Salsinho |

Continua no verso





# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 22 DE junho

DE 2022

2v

72.015

MATRÍCULA 72.015

|                 |                     |                     |         |                 |         |             |                               |
|-----------------|---------------------|---------------------|---------|-----------------|---------|-------------|-------------------------------|
| A9Y-P-138<br>65 | -53°55'48,<br>598'' | -31°44'06,<br>121'' | 126.138 | A9Y-P-138<br>66 | 138°54' | 33,42       | Arroio Salsinho               |
| A9Y-P-138<br>66 | -53°55'47,<br>763'' | -31°44'06,<br>939'' | 126.327 | A9Y-M-418<br>8  | 150°24' | 47,24       | Arroio Salsinho               |
| A9Y-M-418<br>8  | -53°55'46,<br>877'' | -31°44'08,<br>272'' | 127.439 | A9Y-M-418<br>9  | 240°58' | 408,12      | Valmor Coradini<br>Júnior     |
| A9Y-M-418<br>9  | -53°56'00,<br>434'' | -31°44'14,<br>701'' | 120.679 | A9Y-M-419<br>0  | 146°26' | 274,18      | Valmor Coradini<br>Júnior     |
| A9Y-M-419<br>0  | -53°55'54,<br>677'' | -31°44'22,<br>119'' | 125.497 | A9Y-M-419<br>4  | 237°15' | 525,25      | Valmor Coradini               |
| A9Y-M-419<br>4  | -53°56'11,<br>460'' | -31°44'31,<br>344'' | 156.457 | A9Y-M-419<br>5  | 219°32' | 410,67      | Danilo Medina<br>Pereira      |
| A9Y-M-419<br>5  | -53°56'21,<br>394'' | -31°44'41,<br>625'' | 147.29  | A9Y-M-419<br>6  | 312°56' | 410,88      | Danilo Medina<br>Pereira      |
| A9Y-M-419<br>6  | -53°56'32,<br>820'' | -31°44'32,<br>536'' | 166.391 | E0D-M-022<br>7  | 320°46' | 967,09      | Danilo Medina<br>Pereira      |
| E0D-M-022<br>7  | -53°56'56,<br>054'' | -31°44'08,<br>215'' | 146.266 | A9Y-M-419<br>7  | 345°24' | 91,76       | Danilo Medina<br>Pereira      |
| A9Y-M-419<br>7  | -53°56'56,<br>933'' | -31°44'05,<br>332'' | 156.086 | A9Y-M-419<br>8  | 346°36' | 13,56       | Danilo Medina<br>Pereira      |
| A9Y-M-419<br>8  | -53°56'57,<br>052'' | -31°44'04,<br>903'' | 155.132 | A9Y-M-419<br>9  | 232°02' | 41,84       | Danilo Medina<br>Pereira      |
| A9Y-M-419<br>9  | -53°56'58,<br>306'' | -31°44'05,<br>739'' | 157.443 | A9Y-M-420<br>0  | 352°48' | 238,13      | Danilo Medina<br>Pereira      |
| A9Y-M-420<br>0  | -53°56'59,<br>437'' | -31°43'58,<br>068'' | 159.918 | A9Y-M-420<br>1  | 353°02' | 522,95      | Mario Cezar<br>Medina Pereira |
| A9Y-M-420<br>1  | -53°57'01,<br>841'' | -31°43'41,<br>215'' | 168.425 | A9Y-M-420<br>2  | 332°52' | 27,7        | Mario Cezar<br>Medina Pereira |
| A9Y-M-420<br>2  | -53°57'02,<br>321'' | -31°43'40,<br>414'' | 167.918 | A9Y-M-420<br>3  | 352°53' | 287,76      | Mario Cezar<br>Medina Pereira |
| A9Y-M-420<br>3  | -53°57'03,<br>673'' | -31°43'31,<br>144'' | 167.711 | A9Y-M-420<br>4  | 354°23' | 10,02       | Corredor Vicinal              |
| A9Y-M-420<br>4  | -53°57'03,<br>711'' | -31°43'30,<br>820'' | 167.996 | A9Y-M-421<br>6  | 92°04'  | 206,6       | Valmor Coradini               |
| A9Y-M-421<br>6  | -53°56'55,<br>868'' | -31°43'31,<br>063'' | 152.467 | A9Y-M-421<br>5  | 11°50'  | 129,84      | Valmor Coradini               |
| A9Y-M-421<br>5  | -53°56'54,<br>857'' | -31°43'26,<br>937'' | 153.431 | A9Y-M-421<br>4  | 88°16'  | 357,71      | Valmor Coradini               |
| A9Y-M-421<br>4  | -53°56'41,<br>275'' | -31°43'26,<br>587'' | 147.846 | A9Y-M-421<br>3  | 7°32'   | 415,27      | Valmor Coradini               |
| A9Y-M-421<br>3  | -53°56'39,<br>203'' | -31°43'13,<br>222'' | 145.634 | A9Y-M-418<br>7  | 72°17'  | 1156,7<br>8 | Valmor Coradini               |



**PROPRIETÁRIO:** VALMOR CORADINI JÚNIOR, administrador de empresas, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, casado pelo regime

Continua Fls. 3



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 22 DE junho

DE 2022

3

72.015

MATRÍCULA 72.015

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 Rua Marcílio Dias nº 2.050, Centro. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 09891.2.0072015-54. REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 14.820, fls. 1 a 7v do Livro 2 de Registro Geral, de 18.11.1981, e Matrícula nº 72.014, fls. 1 a 2 do Livro 2 de Registro Geral, de 22.06.2022. O imóvel aqui matriculado, acha-se cadastrado nos INCRA's, em nome de Valmor Coradini, brasileiro; sob nº 864.021.024.929-8, Área Total: 411,6294ha; Módulo Fiscal: 28,0000ha; nº de Módulos Fiscais: 14,7011 e Fração Mínima de Parcelamento: 2,00ha. Exercício: 2021 e nº do CCIR: 45582881226; em nome de Valmor Coradini Junior, brasileiro; sob nº 951.137.078.883-6, Área Total: 43,1537ha; Módulo Fiscal: 28,0000ha; nº de Módulos Fiscais: 1,5412 e Fração Mínima de Parcelamento: 2,00ha. Exercício: 2021 e nº do CCIR: 43894410222 e em nome de Valmor Coradini Junior, brasileiro; sob nº 951.013.029.238-1, Área Total: 25,0540ha; Módulo Fiscal: 28,0000ha; nº de Módulos Fiscais: 0,8948 e Fração Mínima de Parcelamento: 2,00ha. Exercício: 2021 e nº do CCIR: 45582837227. A presente Matrícula foi aberta em virtude de georreferenciamento, cuja certificação é: 7de66a59-d353-4bc8-ae7c-1c7a9cbe6d1d, datada de 13/05/2022. O referido é verdade e dou fé. Em 22 de junho de 2022. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 242.843, pag. 49 do Livro 1-AU, prenotado em 20/06/2022. Emolumentos: R\$ 24,80. Selo: 0029.03.2100005.09291 = R\$ 3,60. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.05942 = R\$ 1,80.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzzer*

OFICIALA

AV. 1 - 72.015: HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU: Certifico que, do imóvel aqui matriculado, a área de 21,1412ha, acha-se hipotecada cedularmente em primeiro grau para a COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA FRONTEIRA SUL-SICREDI FRONTEIRA SUL RS, CNPJ nº 88.530.142/0001-01, conforme R. 37 da Matrícula nº 31.178 e R. 26 da Matrícula 40.845, do Livro 2 de Registro Geral. O referido é verdade e dou fé. Em 22 de junho de 2022. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 242.843, pag. 49 do Livro 1-AU, prenotado em 20/06/2022. Emolumentos: R\$ 44,40. Selo: 0029.04.2100002.16970 = R\$ 4,40.

Continua no verso



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 22 DE junho

DE 2022

3v

72.015

Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.05963 = R\$ 1,80.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer*

OFICIALA

AV. 2 - 72.015: HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU: Certifico que, do imóvel aqui matriculado, a área de 21,1412ha, acha-se hipotecada cedularmente em segundo grau para a COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA FRONTEIRA SUL-SICREDI FRONTEIRA SUL RS, CNPJ nº 88.530.142/0001-01, conforme R. 38 da Matrícula nº 31.178 e R. 27 da Matrícula 40.845, do Livro 2 de Registro Geral e registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 42.200. O referido é verdade e dou fé. Em 22 de junho de 2022. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 242.843, pag. 49 do Livro 1-AU, prenotado em 20/06/2022. Emolumentos: R\$ 44,40. Selo: 0029.04.2100002.16971 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.05964 = R\$ 1,80.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer*

OFICIALA

AV. 3 - 72.015: HIPOTECA DE TERCEIRO GRAU: Certifico que, do imóvel aqui matriculado, a área de 21,1412ha, acha-se hipotecada cedularmente em terceiro grau para a COOPERATIVA DE CRÉDITO DA FRONTEIRA SUL-SICREDI FRONTEIRA SUL RS, CNPJ nº 88.530.142/0001-01, conforme R. 39 da Matrícula nº 31.178 e R. 28 da Matrícula 40.845, do Livro 2 de Registro Geral. O referido é verdade e dou fé. Em 22 de junho de 2022. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 242.843, pag. 49 do Livro 1-AU, prenotado em 20/06/2022. Emolumentos: R\$ 44,40. Selo: 0029.04.2100002.16973 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.05966 = R\$ 1,80.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer*

OFICIALA

AV. 4 - 72.015: HIPOTECA DE QUARTO GRAU: Certifico que, do imóvel aqui matriculado, a área de 21,1412ha, acha-se hipotecada cedularmente em quarto grau para a COOPERATIVA DE CRÉDITO DA FRONTEIRA SUL-SICREDI FRONTEIRA SUL RS, CNPJ nº 88.530.142/0001-01, conforme R. 40 da Matrícula nº 31.178 e R. 29 da Matrícula 40.845, do Livro 2 de Registro Geral. O referido é verdade e dou fé. Em 22 de junho de 2022. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 242.843,

Continua Fls. 4





**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ**

**LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 22 DE junho

DE 2022

4

72 015

pag. 49 do Livro 1-AU, prenotado em 20/06/2022. Emolumentos: R\$ 44,40. Selo: 0029.04.2100002.16974 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.05967 = R\$ 1,80.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzler*

OFICIALA

**AV. 5 - 72.015: NOTÍCIA DE EXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO** - "Certifico que, sobre parte deste imóvel, ou seja, sobre a área de 540,00m<sup>2</sup>, existe uma Execução de Sentença - Processo nº 001/1.15.0154873-6 (CNJ: 0223691-75.2015.8.21.0001) da 18ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS. Exequentes: DHB INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A. e LUIZ CARLOS MANDELLI; tudo de conformidade com o R. 20 c/c AV. 21 da Matrícula nº 14.820.". O referido é verdade e dou fé. Em 22 de junho de 2022. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 242.843, pag. 49 do Livro 1-AU, prenotado em 20/06/2022. Emolumentos: R\$ 44,40. Selo: 0029.04.2100002.16975 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.05968 = R\$ 1,80.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzler*

OFICIALA

**AV. 6 - 72.015: CANCELAMENTO:** "Certifico que, a hipoteca cedular aqui averbada sob AV. 3, fica cancelada, em virtude de Termo de Quitação, no qual a Credora, Cooperativa de Crédito da Fronteira Sul - Sicredi Fronteira Sul RS, devidamente representada por, Diogo Forgiarini Martins e Barbara de David Barbieri, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 08 de julho de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 243.028, pag. 61 do Livro 1-AU, prenotado em 28/06/2022. Emolumentos: R\$ 88,80. Selo: 0029.04.2100002.17754 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.10030 = R\$ 1,80.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzler*

OFICIALA

**AV. 7 - 72.015: CANCELAMENTO:** "Certifico que, a hipoteca cedular aqui averbada sob Av. 4, fica cancelada, em virtude de Termo de Quitação, no qual a Credora, Cooperativa de Crédito da Fronteira Sul - Sicredi Fronteira Sul RS, devidamente representada por, Diogo Forgiarini Martins e Barbara de David Barbieri, autorizou este cancelamento". O referido é verdade

Continua no verso



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 08 DE julho

DE 2022

4v

72.015

MATRÍCULA 72.015

dou fé. Em 08 de julho de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 243.027, pag. 61 do Livro 1-AU, prenotado em 28/06/2022. Emolumentos: R\$ 88,80. Selo: 0029.04.2100002.17755 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.10031 = R\$ 1,80.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer*  
OFICIALA

AV. 8 - 72.015: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui averbada sob Av. 1, fica cancelada, em virtude de Termo de Quitação, no qual a Credora, Cooperativa de Crédito da Fronteira Sul - Sicredi Fronteira Sul RS, devidamente representada por, Vinicius Assumpção e Elisangela Lazzarotto Kauss, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 13 de julho de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 243.321, pag. 80 do Livro 1-AU, prenotado em 08/07/2022. Emolumentos: R\$ 88,80. Selo: 0029.04.2100002.18019 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.11358 = R\$ 1,80.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer*  
OFICIALA

AV. 9 - 72.015: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui averbada sob Av. 2, fica cancelada, em virtude de Termo de Quitação, no qual a Credora, Cooperativa de Crédito da Fronteira Sul - Sicredi Fronteira Sul RS, devidamente representada por, Vinicius Assumpção e Elisangela Lazzarotto Kauss, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 13 de julho de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 243.322, pag. 80 do Livro 1-AU, prenotado em 08/07/2022. Emolumentos: R\$ 88,80. Selo: 0029.04.2100002.18020 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200001.11359 = R\$ 1,80.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer*  
OFICIALA

AV. 10 - 72.015: 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 09891.2.0072015-54". O referido é verdade e dou fé. Em 07 de

Continua FLS. 5





**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ**

**LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 07 DE outubro

DE 2022

5

72.015

MATRÍCULA 72.015

outubro de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes.  
Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2200003.07472 = Nihil.  
Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2200003.07471 = Nihil.-

**Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer**  
OFICIALA

**R. 11 - 72.015:** HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU - **CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-AG. 7972- AGRO BAGÉ-RS, inscrito no CNPJ sob nº 00.360.305/5705-55, com sede nesta cidade. **DEVEDORA HIPOTECANTE:** RENATA DEIBLER CORADINI, casada, produtora rural, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** VALMOR CORADINI JÚNIOR, produtor rural, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, casado com a emitente, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. **DATA DE EMISSÃO:** 30/09/2022. **VALOR:** R\$ 5.000.000,00. **VENCIMENTO:** 25/08/2032. **JUROS:** à taxa efetiva de 8,50% ao ano. **PRACA DE PAGAMENTO:** em Bagé-RS. **FORMA DE PAGAMENTO:** em 6 (seis) parcelas, vencendo a primeira parcela em 25/08/2027 e a última 25/08/2032. **GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de Terceiros: A área de 150,0000 ha constante desta Matrícula. **FORMA:** CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA Nº 1743688/7972/2022. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRF nº 6.416.840-9, emitida em 01/09/2022, código de controle da certidão: 02D6.9CB9.0DBF.9A57, cujos dados foram confirmados na Internet. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja via não negociável, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 07 de outubro de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 245.274, pag. 6 do Livro 1-AV, prenotado em 05/10/2022. Emolumentos: R\$ 98,00. Selo: 0029.04.2200002.01914 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200003.07473 = R\$ 1,80.-

**Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer**  
OFICIALA

**R. 12 - 72.015:** HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU - **CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-AG. 7972-AGRO BAGÉ-RS, inscrito no CNPJ sob nº 00.360.305/5705-55, com sede nesta cidade. **DEVEDOR HIPOTECANTE:** VALMOR CORADINI JÚNIOR, casado, produtor rural,

Continua no verso



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 31 DE outubro

DE 20 22

5v

72.015

MATRÍCULA 72.015

inscrito no CPF nº 754.951.550-68. INTERVENIENTE HIPOTECANTE: RENATA DEIBLER CORADINI, produtora rural, casada com o emitente, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. DATA DE EMISSÃO: 25/10/2022. VALOR: R\$ 2.953.500,00. VENCIMENTO: 21/09/2032. JUROS: à taxa efetiva de 12,50% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: Bagé-RS. FORMA DE PAGAMENTO: em 08 parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 21/09/2025 e a última em 21/09/2032. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU e sem concorrência de Terceiros: A área de 150,0000 ha constante desta Matrícula. FORMA: CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA Nº 1773276/7972/2022-Bagé-RS. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, NIRF nº 6.416.840-9, emitida em 01/09/2022, código de controle da certidão: 02D6.9CB9.0DBF.9A57, 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 31 de outubro de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes.: Protocolo nº 245.772, pag. 38 do Livro 1-AV, prenotado em 27/10/2022. Emolumentos: R\$ 98,00. Selo: 0029.04.2200002.02864 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200003.11046 = R\$ 1,80.-

*Bel. Teda S. Ribeiro Ianzer*  
OFICIALA

R. 13 - 72.015: HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU - CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-AG. 7972- AGRO BAGÉ-RS, inscrito no CNPJ sob nº 00.360.305/5705-55, com sede nesta cidade. DEVEDORA HIPOTECANTE: RENATA DEIBLER CORADINI, casada, produtora rural, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. INTERVENIENTE HIPOTECANTE: VALMOR CORADINI JÚNIOR, casado com a emitente, produtor rural, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, ambos brasileiro, residentes e domiciliados nesta cidade. DATA DE EMISSÃO: 18/08/2023. VALOR: R\$ 4.499.850,00. VENCIMENTO: 20/01/2024. JUROS: à taxa efetiva de 12,00% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: Bagé-RS. FORMA DE PAGAMENTO: 20/01/2024. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de Terceiros: A área de 68,0000 ha constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº 46.509. FORMA: CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 2099639/7972/2023. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos

Continua Fls. 6



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ**

**LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 24 DE agosto

DE 2023

6

72.015

72.015  
MATRÍCULA

aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, NIRF: 1.053.117-3, emitida em: 20/04/2023, código de controle da certidão: 696C.5DBE.FBF5.E35E, 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 agosto de 2023. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes.- Protocolo nº 251.606, pag. 15 do Livro 1-AX, prenotado em 23/08/2023. Emolumentos: R\$ 105,20. Selo: 0029.04.2200002.16139 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,40. Selo: 0029.01.2300002.14927 = R\$ 1,80.-

*Bel. Teda S. Ribeiro Ianzer*

OFICIAL

**R. 14 - 72.015:** HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU - **CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-AG. 7972- AGRO BAGÉ-RS, inscrito no CNPJ sob nº 00.360.305/5705-55, com sede nesta cidade. **DEVEDOR HIPOTECANTE:** VALMOR CORADINI JÚNIOR, casado, produtor rural, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** RENATA DEIBLER CORADINI, produtora rural, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, casada com o emitente, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. **DATA DE EMISSÃO:** 29/08/2023. **VALOR:** R\$ 4.999.999,95. **VENCIMENTO:** 25/08/2032. **JUROS:** à taxa efetiva de 8,50% ao ano. **PRACA DE PAGAMENTO:** em Bagé-RS. **FORMA DE PAGAMENTO:** em 5 (cinco) parcelas, vencendo a primeira em 25/08/2028 e a última em 25/08/2032. **GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de Terceiros. A área de 75,0000 ha constante desta Matrícula. **FORMA:** CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA Nº 182226/7972/2023. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural NIRF nº 1.053.117-3, emitida em 29/08/2023, código de controle da certidão: 450A.6737.8E43.92EE, 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 12 de setembro de 2023. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 252.040, pag. 43 do Livro 1-AX, prenotado em 11/09/2023. Emolumentos: R\$ 105,20. Selo: 0029.04.2200002.16969 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,40. Selo: 0029.01.2300002.17367 = R\$ 1,80.-

*Bel. Teda S. Ribeiro Ianzer*

OFICIAL

Continua no verso





**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ**

**LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

FLS | MATRÍCULA

BAGÉ, 09 DE fevereiro

DE 20 24

6v

72.015

MATRÍCULA 72.015

**AV. 15 - 72.015: 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 10, fica retificado para o atual nº 098913.2.0072015-66". O referido é verdade e dou fé. Em 09 de fevereiro de 2024. Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2400001.03585 = Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2400001.03584 = Nihil.

*Jéssica Weege Hartwig Sander*  
Substituta da Registradora

**AV. 16 - 72.015: INCRA:** Certifico que, parte do imóvel aqui matriculado, acha-se cadastrado no INCRA, em nome de Valmor Coradini Junior, brasileiro, sob nº 864.021.024.929-8; Área Total: 396,3014ha; Módulo Fiscal: 28,0000ha; nº de Módulos Fiscais: 14,1536; Fração mínima de parcelamento: 2,00ha; Exercício: 2023 e nº do CCIR: 55233052230. O referido é verdade e dou fé. Em 09 de fevereiro de 2024. Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 254.786, pág. 20 do Livro 1-AY, prenotado em 24/01/2024. Emolumentos: R\$ 49,40. Selo: 0029.04.2300005.04222 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400001.03586 = R\$ 1,80.-

*Jéssica Weege Hartwig Sander*  
Substituta da Registradora

**R. 17 - 72.015: INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL: TRANSMITENTE: VALMOR**

**CORADINI JUNIOR**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Renata Deibler Coradini, brasileira, empresária, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Marcílio Dias nº 2.050, Centro. **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\$ 1.091.859,40** (um milhão, noventa e um mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e quarenta centavos), avaliado para efeitos fiscais por R\$ 7.833.548,00. Guia Informativa nº 186. CND do IBAMA nº 40702827. Foi apresentada uma Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural da Receita Federal - NIRF: 1.053.117-3, com código de controle da certidão: 450A.6737.8E43.92EE, emitida em 29/08/2023. Foi apresentada uma

Continua Fls. 7





**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ**

**LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 09 DE fevereiro

DE 2024

7

72.015

MATRÍCULA 72.015

Certidão Negativa Ambiental nº 459, da Prefeitura Municipal da cidade de Hulha Negra-RS, datada de 19/01/2024. Uma Certidão de Situação Fiscal nº 26938558, que engloba também a negativa de multa ambiental, da Secretaria da Fazenda Estadual, datada de 04/12/2023. Uma Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em nome do transmitente, sob nº 9403169/2024, expedida em 09/02/2024. 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 09 de fevereiro de 2024. Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 254.786, pág. 20 do Livro 1-AY, prenotado em 24/01/2024. Emolumentos: R\$ 4.920,10. Selo: 0029.09.1700002.04308 = R\$ 81,00. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400001.03587 = R\$ 1,80.-

*Jessica Weege Hartwig Sander*  
Substituta da Registradora

AV. 18 - 72.015: CANCELAMENTO: "Certifico que, a hipoteca cedular aqui registrada sob R.13, fica cancelada em virtude de Instrumento Particular, datado de 27/03/2024, no qual a Credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, devidamente representada por Giovani de Oliveira Machado, autorizou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Em 05 de abril de 2024. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. (Protocolo nº 255.883, pág. 92 do Livro 1-AY, prenotado em 28/03/2024. Emolumentos: R\$ 54,80. Selo: 0029.04.2300005.06784 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400001.11466 = R\$ 2,00.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzzer*  
OFICIALA

R. 19 - 72.015: HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU - CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-AG. 7972- AGRO BAGÉ-RS inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/5705-55, com sede na Av. Sete de Setembro, 809 - Centro, na cidade de Bagé-RS. DEVEDORA: RENATA DEIBLER CORADINI, casada, proprietária de estabelecimento agrícola da pecuária florestal, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. ANUENTE: VALMOR CORADINI JÚNIOR, casado com a emitente, proprietário de estabelecimento agrícola da pecuária florestal, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. INTERVENIENTE HIPOTECANTE: CONGRAHNI AGROPECUÁRIA

Continua no verso



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 18 DE junho

DE 2024

7v

72.015

MATRÍCULA 72.015

LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 52.494.015/0001-57, com sede na Rua Marcílio Dias, 883, no município de Bagé-RS, neste ato representada por Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF: 940.717.480-87 e Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF: 754.951.550-68. DATA DE EMISSÃO: 03/06/2024. VALOR: R\$ 2.997.381,99. VENCIMENTO: 16/04/2025. JUROS: à taxa efetiva de 12,00% ao ano. FORMA DE PAGAMENTO: 16/04/2025. PRACA DE PAGAMENTO: Bagé-RS. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros: A área de 54,10ha constante desta matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº R.47.391. FORMA: CÉDULA E CRÉDITO BANCÁRIO Nº 229918. 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 1.053.117-3, emitida em 17/06/2024, código de controle da certidão: 370C.BD15.40B0.8D80, 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 18 de junho de 2024. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. ( Protocolo nº 257.334, pág. 185 do Livro 1-AY, prenotado em 10/06/2024. Emolumentos: R\$ 108,90. Selo: 0029.04.2300005.09749 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.03713 = R\$ 2,00.-

Bet. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

R. 20 - 72.015: HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU - CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL-AG. 7972- AGRO BAGÉ-RS, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/5705-55, com sede na Av. Sete de Setembro, nº 809 nesta cidade. DEVEDOR: VALMOR CORADINI JÚNIOR, casado, proprietário de estabelecimento agrícola da pecuária florestal, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. ANUENTE: RENATA DEIBLER CORADINI, casada com o emitente, proprietária de estabelecimento agrícola da pecuária florestal, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. INTERVENIENTE HIPOTECANTE: CONGRAHNI AGROPECUÁRIA LTDA, 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:

Continua Fls. 8





# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 18 DE junho

DE 2024

8

72.015

MATRÍCULA 72.015

754.951.550-68 e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF: 940.717.480-87. DATA DE EMISSÃO: 06/06/2024. VALOR: R\$ 1.510.000,00. VENCIMENTO: 17/04/2025. JUROS: à taxa efetiva de 12,00% ao ano. FORMA DE PAGAMENTO: 17/04/2025. PRACA DE PAGAMENTO: Bagé-RS. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU e sem concorrência de terceiros: A área de 54,10ha constante desta matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº R.47.392. FORMA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 230239. 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 1.053.117-3, emitida em 17/06/2024, código de controle da certidão: 370C.BD15.40E0.8D80, 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 18 de junho de 2024. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. ( Protocolo nº 257.381, pág. 188 do Livro 1-AY, prenotado em 11/06/2024. Emolumentos: R\$ 108,90. Selo: 0029.04.2300005.09757 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.03737 = R\$ 2,00.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Tanzer*  
OFICIALA

R. 21 - 72.015: HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU - CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-AG. 7972- AGRO BAGÉ-RS, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/5705-55, com sede na Av. Sete de Setembro, nº 809 nesta cidade. DEVEDORA: RENATA DEIBLER CORADINI, casada, proprietária de estabelecimento agrícola da pecuária florestal, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. ANUENTE: VALMOR CORADINI JÚNIOR, casado com a emitente, proprietário de estabelecimento agrícola da pecuária florestal, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. 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 Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87 e Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF: 754.951.550-68. DATA DE EMISSÃO: 23/09/2024. VALOR: R\$

Continua no verso



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 07 DE outubro

DE 2024

8v

72.015

MATRÍCULA 72.015

2.131.250,00. VENCIMENTO: 25/08/2033. JUROS: à taxa efetiva de 8,50% ao ano. PRACA DE PAGAMENTO: Bagé-RS. FORMA DE PAGAMENTO: 08 parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 25/08/2026 e a última em 25/08/2033. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de Terceiros: A área de 32,0000ha constante desta Matrícula. FORMA: CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA Nº 242856. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, CIB nº 1.053.117-3, emitida em 04/07/2024, código de controle da certidão: DA09.3096.A5C8.B586, cujos dados foram confirmados na Internet. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja via não negociável, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 07 de outubro de 2024. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 260.059, pág. 160 do Livro 1-AZ, prenotado em 26/09/2024. Emolumentos: R\$ 108,90. Selo: 0029.04.2300005.16340 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.26500 = R\$ 2,00.

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzler*  
OFICIALA

R. 22 - 72.015: HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU - CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-AG. 7972- AGRO BAGÉ-RS, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/5705-55, com sede na Av. Sete de Setembro, nº 809 nesta cidade. DEVEDORA: RENATA DEIBLER CORADINI, casada, proprietária de estabelecimento agrícola da pecuária florestal, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. ANUENTE: VALMOR CORADINI JUNIOR, casado com a emitente, proprietário de estabelecimento agrícola da pecuária florestal, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. 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 Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87 e por Valmor Coradini Junior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. DATA DE EMISSÃO: 28/03/2025. VALOR: R\$ 5.000.000,00. VENCIMENTO: 20/09/2025. JUROS: à taxa efetiva de 16,00% ao ano. FORMA DE PAGAMENTO: 20/09/2025. PRACA DE PAGAMENTO: Bagé-RS. GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros: A área de 52,00ha constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 3, de Registro Auxiliar, sob nº R.48.227. FORMA: CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 271040. Foi apresentada a

Continua Fls. 9





# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 03 DE abril

DE 2025

9

72.015

MATRÍCULA 72.015

Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, CIB nº 1.053.117-3, emitida em 14/03/2025, código de controle da certidão: 3660.745B.3465.73B8, 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 03 de abril de 2025. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 264.194, pág. 27 do Livro 1-BB, prenotado em 01/04/2025. Emolumentos: R\$ 114,60. Selo: 0029.04.2400005.07076 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500001.09616 = R\$ 2,10.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer*  
OFICIALA

AV. 23 - 72.015: ADITAMENTO: "Por Instrumento de Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 28/04/2025, à Cédula de Crédito Bancário aqui registrada no R.20 e no Livro 3, de Registro Auxiliar sob nº R.47.392, as partes contratantes e ali constantes resolvem aditar o título caracterizado, para ficar constando que: FONTE DE RECURSOS: RO. VENCIMENTO: 17/08/2025. SALDO DEVEDOR: R\$ 1.675.908,21. VALOR DA ENTRADA: R\$ 84.000,00. ENCARGOS FINANCEIROS: 12,00% ao ano. FORMA DE PAGAMENTO: 17/08/2025. RATIFICAÇÃO: assim ajustadas as partes, declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula ora aditada, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que àquele se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito". O referido é verdade e dou fé. Em 03 de junho de 2025. Escrevente: Andressa Zabala Hernandez. (Protocolo nº 265.174, pág. 90 do Livro 1-BB, prenotado em 26/05/2025. Emolumentos: R\$ 57,70. Selo: 0029.04.2400005.10558 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500001.19481 = R\$ 2,10.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer*  
OFICIALA

R. 24 - 72.015: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-AG. 7972-AGRO BAGÉ-RS, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/5705-55, com sede na Av. Sete de Setembro, nº 809 nesta cidade. DEVEDORES: RENATA DEIBLER CORADINI, agropecuarista, inscrita no CPF nº 940.717.480-87 e seu esposo

Continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 09 DE fevereiro

DE 2026

9V

72.015

MATRÍCULA 72.015

VALMOR CORADINI JÚNIOR, agropecuarista, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, 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 Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87 e por Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68. DATA DE EMISSÃO: 10/12/2025. VALOR: R\$ 19.990.900,00. VENCIMENTO: 10/12/2035. JUROS: taxa mínima de 2,00% ao ano e a taxa máxima de 25,00% ao ano. FORMA DE PAGAMENTO/PRACA DE PAGAMENTO: serão definidos nos instrumentos de crédito de cada operação derivada. GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: A área de 387,28ha constante desta matrícula, Avaliado em R\$ 33.693.568,80. FORMA: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO-abertura de limite de crédito nº 62271/7972/2025. Foi apresentada a 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 16/12/2025, código de controle da certidão: 52EA.A843.E687.0B49 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, CIB nº 1.053.117-3, emitida em 28/08/2025, código de controle da certidão: B90F.688A.1031.A017 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 09 de fevereiro de 2026. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. Protocolo nº 271.066, pág. 69 do Livro 1-BD, prenotado em 06/02/2026. Emolumentos: R\$ 121,30. Selo: 0029.04.2500005.06150 = R\$ 5,50. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0029.01.2600001.02842 = R\$ 2,20.-

Marcos Rodolfo Vaz Ribeiro  
Substituto da Registradora

AV. 25 - 72.015: ADITAMENTO: "Por Instrumento de Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 10/02/2026, à Cédula aqui registrada sob nº R.22 e no Livro 3, sob nº 48.227, as partes contratantes e ali constantes resolvem aditar o título caracterizado, para ficar constando que: Empreendimento 1 - RETIFICAÇÃO DA FONTE DE RECURSOS, ENCARGOS FINANCEIROS E VENCIMENTO: a) Fonte de Recursos: LCA; b) Saldo devedor renegociado (Capital + Juros, descontado a entrada): R\$ 5.353.506,55; c) Encargos não dispensados: R\$ 0,00 (ZERO REAIS); d) Encargos dispensados: R\$ 443.600,04; e) Saldo total renegociado: B+C: R\$ 5.353.506,55; f) Quantidade de parcelas:

Continua Fls. 10



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ**

**LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 06 DE abril

DE 20 26 10 72.015

MATRÍCULA 72.015

9; g) Periodicidade de pagamento: ANUAL; h) TAXA DE JUROS: 18,50% a.a. CRONOGRAMA DE REEMBOLSO DO CRÉDITO - Entrada 0,00 15/12/2026, R\$ 594.834,06 + 18,50% a.a; 15/12/2027, R\$ 594.834,06 + 18,50% a.a; 15/12/2028, R\$ 594.834,06 + 18,50% a.a; 17/12/2029, R\$ 594.834,06 + 18,50% a.a; 16/12/2030, R\$ 594.834,06 + 18,50% a.a; 15/12/2031, R\$ 594.834,06 + 18,50% a.a; 15/12/2032, R\$ 594.834,06 + 18,50% a.a; 15/12/2033, R\$ 594.834,07 + 18,50% a.a; 15/12/2034, R\$ 594.834,06 + 18,50% a.a. RATIFICAÇÃO: assim ajustados o Financiador e o Financiador, 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 aquele se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito". O referido é verdade e dou fê. Em 06 de abril de 2026. Escrevente: Andressa Zabala Hernandez. Protocolo nº 271.845, pág. 120 do Livro 1-BD, prenotado em 18/03/2026. Emolumentos: R\$ 61,10. Selo: 0029.04.2500005.09504 = R\$ 5,50. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0029.01.2600001.10847 = R\$ 2,20.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianser*

OFICIALA

AV. 26 - 72.015: ADITAMENTO: "Por Instrumento de Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 11/02/2026, à Cédula aqui registrada sob nº R.20 e no Livro 3, sob nº 47.392, as partes contratantes e ali constantes resolvem aditar o título caracterizado, para ficar constando que: Empreendimento 1 - RETIFICAÇÃO DA FONTE DE RECURSOS, ENCARGOS FINANCEIROS E VENCIMENTO: a) Fonte de Recursos: LCA; b) Saldo devedor renegociado (Capital + Juros, descontado a entrada): R\$ 1.611.031,40; c) Encargos não dispensados: R\$ 0,00; d) Encargos dispensados: R\$ 131.027,92; e) Saldo total renegociado: B+C: R\$ 1.611.031,40; f) Quantidade de parcelas: 9; g) Periodicidade de pagamento: ANUAL; h) TAXA DE JUROS: 17,00% a.a. CRONOGRAMA DE REEMBOLSO DO CRÉDITO - Entrada 0,00 15/12/2026, R\$ 179.003,49 + 17,00% a.a; 15/12/2027, R\$ 179.003,49 + 17,00% a.a; 15/12/2028, R\$ 179.003,49 + 17,00% a.a; 17/12/2029, R\$ 179.003,49 + 17,00% a.a; 16/12/2030, R\$ 179.003,49 + 17,00% a.a; 15/12/2031, R\$ 179.003,49 + 17,00% a.a; 15/12/2032, R\$ 179.003,49 + 17,00% a.a; 15/12/2033, R\$ 179.003,49 + 17,00% a.a; 15/12/2034, R\$ 179.003,48 + 17,00% a.a. RATIFICAÇÃO: assim ajustados o Financiador e o Financiador, declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula ora aditada, em todos os seus termos.





# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 06 DE abril

DE 20 26

10v

72.015

MATRÍCULA 72.015

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 06 de abril de 2026. Escrevente: Andressa Zabala Hernandez. Protocolo nº 271.841, pág. 119 do Livro 1-BD, prenotado em 18/03/2026. Emolumentos: R\$ 61,10. Selo: 0029.04.2500005.09505 = R\$ 5,50. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0029.01.2600001.10848 = R\$ 2,20.

Bel. Ieda S. Ribeiro Lander  
OFICIAL

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital





# SELO DE INTEGRIDADE DIGITAL

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

✓ **DOCUMENTO ÍNTEGRO**

LAUDO-72015-EDFBB5C6488C

Matrícula nº 72015

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](https://palgo.com.br/verificar)

## Metadados de auditoria

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Identificador do documento   | LAUDO-72015-EDFBB5C6488C                                                    |
| Matrícula imobiliária        | nº 72015 — Comarca de Bagé/RS                                               |
| Emitido em                   | 20/07/2026 08:39:00 (UTC-3)                                                 |
| Tamanho do arquivo original  | 4.524.412 bytes                                                             |
| Algoritmo de integridade     | SHA-256 (FIPS 180-4)                                                        |
| Hash SHA-256 do PDF original | 96a7b9645401d438c165dc01b94f92758dae93d60729c57ef9cbaff475ca9fb             |
| URL pública de verificação   | <a href="https://palgo.com.br/verificar">https://palgo.com.br/verificar</a> |

## Como verificar a integridade

- Online: acesse [palgo.com.br/verificar](https://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_72015_assinado.pdf`
- Linha de comando (Windows PowerShell):  
`Get-FileHash Laudo_Avaliacao_Matricula_72015_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](mailto:corretorpnc@gmail.com)