



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 05 DE setembro

DE 2022

1

72.278

72.278

MATRÍCULA

IMÓVEL: UMA FRAÇÃO DE CAMPO, situada neste município, com área de 17ha 1.264,84m² (dezessete hectares, um mil, duzentos e sessenta e quatro metros quadrados e oitenta e quatro decímetros quadrados), perímetro 2.005,6042m, limitando ao norte com Corredor Vicinal e Avenida Visconde de Ribeiro Magalhães; ao leste, com Corredor Vicinal, Avenida Visconde de Ribeiro Magalhães e Rodovia BR 153; ao sul, com Rodovia BR 153, Alexandre Pinheiro Thompson Flores e Luis Danilo Vitorino Martins; e ao oeste, com Alexandre Pinheiro Thompson Flores e Luiz Danilo Vitorino Martins. Partindo do marco 1, coordenada plana 6.526.543,5644m norte e 781.090,6430m leste, deste, confrontando neste trecho com Corredor Vicinal, no quadrante nordeste, seguindo com distância de 74,3215m e azimuth plano de 120°31'27" chega-se ao marco 2, coordenada plana 6.526.505,8164m norte e 781.154,6646m leste, deste, confrontando neste trecho com Corredor Vicinal, no quadrante nordeste, seguindo com distância de 95,6977m e azimuth plano de 102°28'01" chega-se ao marco 3, coordenada plana 6.526.485,1573m norte e 781.248,1057m leste, deste, no quadrante nordeste, seguindo com distância de 402,6900m e azimuth plano de 99°22'08" chega-se ao marco 4, coordenada plana 6.526.419,6036m norte e 781.645,4241m leste, deste, confrontando neste trecho com Avenida Visconde de Ribeiro Magalhães, no quadrante nordeste, seguindo com distância de 45,9306m e azimuth plano de 121°40'03" chega-se ao marco 5, coordenada plana 6.526.395,4905m norte e 781.684,5161m leste, deste, no quadrante nordeste, seguindo com distância de 286,0779m e azimuth plano de 129°11'14", chega-se ao marco 6, coordenada plana 6.526.214,7300m norte e 781.906,2506m leste, deste, no quadrante nordeste, seguindo com distância de 49,8965m e azimuth plano de 174°12'45" chega-se ao marco 7, coordenada plana 6.526.165,0878m norte e 781.911,2822m leste, deste, confrontando neste trecho com Rodovia BR 153, no quadrante sudeste, seguindo com distância de 272,7889m e azimuth plano de 269°19'34" chega-se ao marco 8, coordenada plana 6.526.161,8801m norte e 781.638,5121m leste, deste, no quadrante sudeste, seguindo com distância de 84,3878m e azimuth plano de 264°15'20" chega-se ao marco 9, coordenada plana 6.526.153,4334m norte e 781.554,5482m leste, deste, no quadrante sudeste, seguindo com distância de 16,7414m e azimuth plano de 258°32'59" chega-se ao marco 10, coordenada plana

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 05 DE setembro

DE 2022

1v

72.278

MATRÍCULA 72.278

6.526.150,1100m norte e 781.538,1400m leste, deste, confrontando neste trecho com Alexandre Pinheiro Thompson Flores, no quadrante sudoeste, seguindo com distância de 445,0178m e azimuth plano de 293°37'51" chega-se ao marco 11, coordenada plana 6.526.328,4924m norte e 781.130,4385m leste, deste, confrontando neste trecho com Luiz Danilo Vitorino Martins, no quadrante sudoeste, seguindo com distância de 24,6908m e azimuth plano de 289°49'08" chega-se ao marco 12, coordenada plana 6.526.336,8637m norte e 781.107,2101m leste, deste, no quadrante sudoeste, seguindo com distância de 207,3635m e azimuth plano de 355°25'03" chega-se ao marco 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 09891.2.0072278-41. A presente matrícula foi aberta em virtude de Ação Judicial de Usucapião. O referido é verdade e dou fé. Em 05 de setembro de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 244.369, pág. 147 do Livro 1-AU, prenotado em 23/08/2022. Emolumentos: R\$ 24,80. Selo: 0029.03.2100005.12941 = R\$ 3,60. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200003.01486 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

R. 1 - 72.278: AÇÃO JUDICIAL DE USUCAPIÃO, julgada por sentença de 17/08/2022, do Dr. Humberto Moglia Dutra, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, transitada em julgado em 17/08/2022, conforme Mandado de 19/08/2022, assinado pelo mesmo Juiz. ADQUIRENTE: ALEXANDRE PINHEIRO THOMPSON FLORES, brasileiro, divorciado, médico, inscrito no CPF nº 598.519.960-68, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Marcílio Dias, nº 1.112, Aptº 22. VALOR DA AÇÃO: R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Processo nº 5006432-44.2021.8.21.0004-RS. O referido é verdade e dou fé. Em 05 de setembro de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 244.369, pág. 147 do Livro 1-AU, prenotado em 23/08/2022. Emolumentos: R\$ 210,60. Selo: 0029.06.2000006.00891 = R\$ 32,30. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200003.01490 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

AV. 2 - 72.278: INCRA: Certifico que, o imóvel aqui

Continua Fls. 2



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 16 DE setembro

DE 2022

2

72.278

72.278

MATRÍCULA

matriculado, acha-se cadastrado no INCRA, em nome de Alexandre Pinheiro Thompson Flores, brasileiro, sob nº 950.190.560.928-0; Área Total: 27,1153ha; Módulo Fiscal: 28,0000ha; nº de Módulos Fiscais: 0,9684; Fração mínima de parcelamento: 2,00ha; Exercício: 2022 e nº do CCIR: 50585990227. O referido é verdade e dou fé. Em 16 de setembro de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 244.912, pág. 182 do Livro 1-AU, prenotado em 16/09/2022. Emolumentos: R\$ 44,40. Selo: 0029.04.2200002.01033 = R\$ 4,40. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200003.03412 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer
OFICIAL

R. 3 - 72.278: COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE: ALEXANDRE PINHEIRO THOMPSON FLORES, brasileiro, divorciado e não convivente em união estável, médico, inscrito no CPF nº 598.519.960-68, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Marcílio Dias, nº 1.112, Apto. 22, Bairro São Jorge. **ADQUIRENTE:** 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 seu sócio quotista e administrador, Valmor Coradini Júnior, brasileiro, casado, cotista em sociedade empresária, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Marcílio Dias, nº 2.050, Bairro São Jorge. **VALOR:** R\$ 770.691,78 (setecentos e setenta mil, seiscentos e noventa e um reais e setenta e oito centavos), pago na data da Escritura, através de TED, na conta do Banco BTG Pactual, de titularidade do transmitente, pelo qual dá ampla, definitiva e irrevogável quitação. Guia Informativa nº 29832/2022. Consta da Escritura que as partes foram cientificadas de que a natureza das obrigações ambientais de imóvel rural têm caráter real ou propter rem, e portanto, a possibilidade de transmissão ao sucessor de eventuais obrigações ambientais de acordo com o artigo 2º, §2, da Lei nº 12.651/2012, é inerente a natureza dessas obrigações, mesmo assim houve a dispensa das certidões ambientais das esferas federal, estadual e municipal. Foi apresentada uma Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural da Receita Federal - NIRF: 8.828.122-1, com código de controle da

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 27 DE setembro

DE 2022

2v

72.278

72.278

MATRÍCULA

certidão: 311E.0706.A9D8.6B6A, emitida em 13/09/2022. FORMA: Escritura Pública de 16/09/2022, do 1º Tabelionato desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Em 27 de setembro de 2022. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 244.934, pág. 184 do Livro 1-AU, prenotado em 19/09/2022. Emolumentos: R\$ 3.193,40. Selo: 0029.09.1700002.03316 = R\$ 81,00. Processamento Eletrônico: R\$ 6,00. Selo: 0029.01.2200003.04779 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer
OFICIALA

AV. 4 - 72.278: 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 CGU, o CNM aqui averbado sob nº09891.2.0072278-41, fica retificado para o atual nº 098913.2.0072278-53". O referido é verdade e dou fé. Em 16 de janeiro de 2024. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2300004.19143 = Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2300004.19142 = Nihil.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer
OFICIALA

R. 5 - 72.278: ALIENACÃO FIDUCIÁRIA - CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO

REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, inscrito no CNPJ sob nº 92.816.550/0001-37, com sede na Rua Uruguai, 155 no município de Porto Alegre-RS, neste ato representado por Andre Gotler, inscrito no CPF: 499.977.500-04 e Fabiano Rodrigo Casiraghi, inscrito no CPF: 933.140.350-04. DEVEDORA

FIDUCIANTE: CEREALISTA CORADINI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, constituída como sociedade limitada, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, s/n, Km 21 - Vila de Santa Tereza, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.810.032/0001-00, representada por seus sócios, Valmor Coradini Júnior, empresário, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, casado com Renata Deibler Coradini, empresária, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Assinam também este contrato as testemunhas, Cristiano Oliveira de Araújo, CPF: 956.903.100-00 e Juscelino Ramires Chalme, CPF: 923.321.700-06. DATA DE EMISSÃO: 05/01/2024. VALOR: R\$ 18.000.000,00. VENCIMENTO: 15/01/2036. JUROS: percentual mínimo de 2,00% e máximo de 8,00% ao ano.

Continua Fls. 3



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 16 DE janeiro

DE 2024

3

72.278

PRACA DE PAGAMENTO: nada consta. **GARANTIAS:** EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O bem imóvel constante desta Matrícula, avaliado em R\$ 8.500.000,00. Cédula esta, também registrada no Livro 2, de Registro Geral, sob nº R.2 - 66.401 e R.5 - 61.966. **FORMA:** INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO COM CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA Nº 1113. Foram apresentadas: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CNPJ: 07.810.032/0001-00, emitida em 17/10/2023, código de controle da certidão: 6BDF.C2B7.A550.D8DF e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - NIRF: 8.828.122-1, emitida em 01/09/2023, código de controle da certidão: 99B6.8975.6F06.7CD0, todos os dados foram confirmados na Internet. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja uma via, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 16 de janeiro de 2024. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. (Protocolo nº 254.569, pag. 6 do Livro 1-AY, prenotado em 12/01/2024. Emolumentos: R\$ 4.920,10. Selo: 0029.09.1700002.04256 = R\$ 81,00. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2300004.19334 = R\$ 1,80.-

Bel. Ieda S. Ribeiro-lanzer

OFICIALA

AV. 6 - 72.278: SUSPENSÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: "Por Despacho/Decisão datado de 12/12/2025, referente ao Agravo de Instrumento nº 5375855-40.2025.8.21.7000/RS, assinado eletronicamente pelo Exmº Dr. Bayard Ney de Freitas Barcellos, Desembargador Relator da 23ª Câmara Cível de Porto Alegre-RS e Despacho/Decisão datado de 19/12/2025, referente ao Procedimento Comum Cível nº 5017636-46.2025.8.21.0004/RS, assinado eletronicamente pela Exmª Drª. Emanuelle Massing Stefani, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, em que são partes: Autor: Valmor Coradini Junior, Cerealista Coradini Ltda e Renata Deibler Coradini; e Réu: Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul - BDE, fica determinado a suspensão imediata de qualquer ato tendente à consolidação da propriedade do imóvel constante desta matrícula, registrado por alienação fiduciária, no R. 5, em favor de BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, bem como para obstar a

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 09 DE janeiro

DE 20 26

3V

72.278

MATRÍCULA 72.278

prática de atos de expropriação ou retirada de bens essenciais à atividade dos agravantes, até o julgamento do mérito pelo Colegiado. O referido é verdade e dou fé. Em 09 de janeiro de 2026. Escrevente: Carine Alves Meira. Protocolo nº 269.931, pág. 197 do Livro 1-BC, prenotado em 19/12/2025. Emolumentos: R\$ 52,00. Selo: 0029.04.2500005.04178 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500003.38249 = R\$ 2,10.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer
OFICIALA

AV. 7 - 72.278: NOTÍCIA DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO: Certifico que, com relação ao adquirente/devedor fiduciante constante nos Rs. 3 e 5 desta matrícula: CEREALISTA CORADINI LTDA, existe uma Ação de Execução de Título Extrajudicial referente ao processo n.º 4021564-50.2026.8.26.0100, a qual foi distribuída ao Juízo Titular II - 34ª Vara Cível do Foro Central Cível do Estado de São Paulo e admitida pelo Juiz, com valor da causa: R\$ 1.258.845,79. Exequente: Banco Safra S.A.; e Executados: Cerealista Coradini Ltda., Congrahni Empreendimentos S.A., Renata Deibler Coradini e Valmor Coradini Júnior. Tudo em conformidade com Certidão emitida em 23/03/2026, cuja autenticidade foi verificada no endereço: <https://eproc1g.tjsp.jus.br>, na qual com fundamento no Art. 828 do Código de Processo Civil, solicitou esta averbação, ficando, portanto o imóvel sujeito à penhora ou arresto". O referido é verdade e dou fé. Em 17 de abril de 2026. Escrevente: Aline da Cruz Neves. Protocolo nº 271.937, pag. 126 do Livro 1-BD, prenotado em 23/03/2026. Emolumentos: R\$ 55,10. Selo: 0029.04.2500005.10292 = R\$ 5,50. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30. Selo: 0029.01.2600001.12999 = R\$ 2,20.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer
OFICIALA