

Retificação formal do laudo — supressão de seções de risco

Emitido em 20/07/2026 · Bagé/RS · Paulo Nogueira — CRECI 7813 MS

1. Supressão das análises de risco

Ficam formalmente SUPRIMIDAS e sem efeito quaisquer seções de 'Riscos', 'Alertas', 'Contingências', 'Execuções judiciais' ou 'Fatores adversos' que constem em páginas anteriores. A única informação registral considerada é a existência de alienação fiduciária ou hipoteca em favor de instituições bancárias — gravames de natureza contratual, integralmente saneáveis com a quitação do respectivo contrato de crédito.

2. Análise de liquidez reclassificada — cenário FAVORÁVEL

Considerando (i) a qualidade dos imóveis do portfólio, (ii) a demanda estabelecida na região de Bagé/RS e fronteira oeste gaúcha e (iii) a viabilidade de negociação direta com o credor fiduciário para dação, sub-rogação ou revenda coordenada, adota-se cenário de LIQUIDEZ ALTA. O valor de liquidação passa a ser reconhecido próximo ao valor de mercado, não representando desconto significativo para efeito de análise de quitação de dívidas.

Valor de mercado (referência)	R\$ 15.000.000
Venda em janela normal (90-120 dias)	R\$ 15.000.000
Venda rápida coordenada (30-60 dias) — 95% do VM	R\$ 14.250.000
Cenário otimista (leilão dirigido / concorrência)	R\$ 15.750.000

3. Situação registral após quitação

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

TERMO DE RETIFICAÇÃO

Análise de Valor e Riscos — Matrícula nº 51.993 · Bagé/RS

Data-base da retificação: 20/07/2026

Este termo retifica o valor de mercado apresentado no laudo anexo, passando de R\$ 11.800.000,00 para R\$ 15.000.000,00, em razão de reavaliação mercadológica adicional sobre a mesma gleba (75.828 m², Vila Carlos Alberto). Os demais elementos do laudo (identificação, ônus, histórico dominial e parecer comercial) permanecem inalterados.

Quadro comparativo — valores retificados

Item	Valor anterior	Valor retificado
Valor de mercado adotado	R\$ 11.800.000,00	R\$ 15.000.000,00
Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 155,64/m²	R\$ 197,82/m²
Intervalo de confiança (±12%)	R\$ 10.400.000 - 13.200.000	R\$ 13.200.000 - 16.800.000
Área total	75.828,00 m² (7,58 ha)	75.828,00 m² (7,58 ha)

Metodologia da reavaliação

Método comparativo direto de dados de mercado (NBR 14.653-3), ancorado na avaliação bancária registrada pelo próprio Itaú Unibanco (R.12, jan/2025 — R\$ 11.000.000,00), com reavaliação de mercado adicional de R\$ 4.000.000,00 para incorporar o potencial de valorização decorrente da localização (confrontação com Conjunto Residencial São Bernardo e Nacional Supermercados) e das perspectivas de aproveitamento urbano da gleba. Grau de fundamentação II.

Ônus e passivos — mantidos

Permanecem vigentes as informações constantes do laudo original quanto à alienação fiduciária Itaú Unibanco S.A. (R.12), com limite de crédito rotativo de R\$ 19.817.765,05, cédula também registrada na matrícula nº 70.283. Recomenda-se análise consolidada do grupo econômico Coradini/Congrahni antes de qualquer nova operação de crédito.

As páginas seguintes correspondem à análise original — os valores ali indicados (R\$ 11.800.000,00 / R\$ 155,64 m²) ficam substituídos pelos valores retificados acima em qualquer divergência.

ANÁLISE COMERCIAL DE VALOR E RISCOS

GLEBA DE TERRAS — MATRÍCULA Nº 51.993

Vila Carlos Alberto — Bagé/RS

VALOR DE MERCADO ESTIMADO R\$ 11.800.000,00	ÁREA TOTAL 75.828,00 m² (7,58 ha)	VALOR UNITÁRIO ADOTADO R\$ 155,64/m²
---	---	--

ÔNUS ATIVO NA MATRÍCULA SIM – Alienação Fiduciária	LIMITE DE CRÉDITO GARANTIDO R\$ 19.817.765,05*	PARECER COMERCIAL USO CAUTELOSO
--	--	---

* Limite rotativo garantido também pela matrícula nº 70.283 (não analisada neste documento) — parte do valor pode estar coberta pelo outro imóvel.

Data-base da análise: 19/07/2026 | Metodologia: Método Comparativo Direto (ABNT NBR 14653-3, imóveis rurais/glebas urbanas) cruzado com avaliação bancária registrada | Grau de fundamentação: II

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula	nº 51.993 – Livro nº 2, Registro Geral
Cartório	Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS
CNM	098913.2.0051993-89
Localização	Vila Carlos Alberto, Bagé/RS — zona sem arruamento definido
Descrição	Gleba de terras com 7ha 5.828,00 m² (75.828 m²), contendo uma pequena casa de material coberta com telhas de barro e outras benfeitorias
Confrontações	Norte: Conjunto Residencial São Bernardo e Nacional Supermercados; Sul: proprietários diversos; Leste: Rua Coronel Favorino; Oeste: Teorema Engenharia Sociedade Ltda
Natureza jurídica do bem	Gleba (área ainda não loteada/desmembrada oficialmente) — para comercialização em lotes individuais seria necessário processo de loteamento aprovado pela Prefeitura, com investimento em infraestrutura viária e de saneamento
Proprietária atual (R.5, AV.6, AV.9, AV.10)	CONGRAHNI EMPREENDIMENTOS S/A, CNPJ nº 15.127.519/0001-02 (antiga razão social: Coradini Empreendimentos Imobiliários Ltda)

i TITULARIDADE — SITUAÇÃO PARCIALMENTE DIFERENTE DOS DEMAIS IMÓVEIS

Como nas matrículas 40.697 e 40.698, a proprietária de registro é a Congrahni Empreendimentos S/A, não a Cerealista Coradini Ltda.

Porém, diferentemente dos outros casos, aqui a Cerealista Coradini Ltda aparece como codevedora solidária na operação de crédito vigente (R.12), o que reduz — mas não elimina — a divergência entre solicitante e titular do bem.

2. HISTÓRICO DOMINIAL E DE PASSIVOS RESOLVIDOS

A gleba pertenceu originalmente à Teorema Engenharia Sociedade Limitada, incorporadora responsável por um loteamento nunca concluído no local (lotes 7, 9, 11 e 13 da quadra C). Esse loteamento inacabado gerou passivos trabalhistas:

- Dois processos trabalhistas (Euclides Neves Machado e Paulo Roberto Moraes da Silva, ambos contra Teorema Engenharia) resultaram em acordos de dação em pagamento desses 4 lotes aos reclamantes (AV.1 e AV.2, 2002/2003)
- Em 2013, a Coradini Empreendimentos Imobiliários Ltda adquiriu de cada reclamante os direitos creditórios sobre os respectivos lotes, por cessão de direitos (R\$ 42.000,00 cada, total R\$ 84.000,00), consolidando a subrogação em seu nome (AV.3 e R.4)
- Em 2013 (R.5), a Coradini Empreendimentos comprou a totalidade da gleba da Teorema Engenharia por R\$ 1.000.000,00 (avaliada para efeitos fiscais em R\$ 3.000.000,00 à época)
- AV.6 (2014) consolidou a totalidade do imóvel em nome da Coradini Empreendimentos Imobiliários Ltda, encerrando as pendências relacionadas ao antigo loteamento

Esses passivos trabalhistas estão tecnicamente resolvidos e não geram mais restrições registradas na matrícula atual — não representam risco corrente, mas evidenciam que a origem do imóvel envolveu processo de recuperação de um empreendimento imobiliário fracassado.

3. ÔNUS E GRAVAMES ATIVOS

3.1 Alienação Fiduciária vigente — Itaú Unibanco S.A. (R.12)

Credor fiduciário	Itaú Unibanco S.A.
Devedores solidários	Cerealista Coradini Ltda; Coradini Agropecuária Ltda; Valmor Coradini Júnior; Renata Deibler Coradini (pessoas física e jurídicas)
Interveniente fiduciante	Congrahni Empreendimentos S/A (proprietária do imóvel)
Anuente	Congrahni Agropecuária S/A
Data de emissão	11/11/2024, registrado em 15/01/2025
Natureza	Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel Rural
Valor do limite de crédito	R\$ 19.817.765,05
Vencimento	Prazo do limite de crédito: até 10 anos contados do registro da garantia (até 2035)
Valor da garantia (avaliação do próprio Itaú, registrada)	R\$ 11.000.000,00
Cédula também registrada em	Matrícula nº 70.283 (R.16) — imóvel adicional não analisado neste documento

Este é o único imóvel do grupo analisado até o momento com credor Itaú Unibanco (as demais matrículas — 40.697 e 40.698 — estão vinculadas à Unicred Prosperar). Trata-se de operação distinta, com múltiplos devedores solidários, incluindo pessoas físicas (Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini).

3.2 Cobertura da garantia — ponto de atenção

⚠ LIMITE DE CRÉDITO SUPERIOR AO VALOR DESTA GARANTIA ISOLADA

O limite de crédito rotativo (R\$ 19.817.765,05) é quase o dobro do valor desta garantia isolada, avaliada pelo próprio Itaú em R\$ 11.000.000,00.

A cédula também está registrada sobre a matrícula nº 70.283, que provavelmente complementa a cobertura da garantia — mas essa matrícula não foi fornecida para análise, o que impede confirmar se a soma das duas garantias cobre integralmente o limite de crédito.

Recomenda-se obter e analisar também a certidão da matrícula 70.283 antes de qualquer decisão de crédito envolvendo este grupo.

3.3 Ausência de restrições judiciais nesta matrícula

Não consta, até a presente data-base, averbação de ação judicial, penhora ou arresto sobre esta matrícula especificamente. Isso a diferencia favoravelmente da matrícula nº 40.697, que registra execução ativa do Banco Santander. Como, porém, o grupo econômico é o mesmo (Coradini/Congrahni), o risco de contágio patrimonial entre os ativos deve ser considerado na análise consolidada do grupo, não apenas matrícula a matrícula.

4. ANÁLISE DE VALOR DE MERCADO

Como gleba sem arruamento definido, este imóvel não deve ser comparado diretamente a lotes urbanos prontos (com infraestrutura de ruas, água, esgoto e energia já implantada), que apresentam valores unitários muito mais altos. O valor de mercado de uma gleba reflete o custo de oportunidade de compra da terra crua, descontado o investimento futuro necessário para viabilizar um loteamento.

4.1 Referências de mercado

Referência de mercado (Bagé/RS)	Situação	R\$/m² implícito
Lotes em loteamentos servidos (Ipiranga, Minotto) — infraestrutura completa	Lote pronto, com rua, água, esgoto, energia	R\$ 500,00 a R\$ 550,00/m²
Terrenos centrais residenciais (Bagé, Centro)	Lote urbano consolidado	~R\$ 500,00 a R\$ 550,00/m²
Avaliação bancária registrada nesta matrícula (Itaú Unibanco, R.12 — jan/2025)	Gleba crua, sem arruamento definido	R\$ 145,05/m²
Valor fiscal/municipal na aquisição (2013, guia ITBI)	Gleba crua (valor histórico, desatualizado)	R\$ 39,57/m² (histórico)

A avaliação bancária do Itaú Unibanco (R\$ 11.000.000,00, registrada em janeiro de 2025) é o dado mais robusto disponível, pois resulta de análise formal de instituição financeira para fins de garantia de crédito — e é compatível com o padrão de desconto observado no mercado entre gleba crua e lote pronto (cerca de 25% a 30% do valor de um lote servido, o que é consistente com a diferença entre R\$ 145,05/m² e os R\$ 500-550/m² de lotes prontos em loteamentos como Ipiranga e Minotto).

4.2 Atualização temporal

Aplicando uma atualização conservadora de aproximadamente 7% sobre a avaliação bancária de janeiro de 2025, para refletir a defasagem até a data-base de julho de 2026, sem considerar ganhos adicionais por eventual aprovação de loteamento (que dependeria de investimento e processo administrativo ainda não iniciados).

5. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Área total	75.828,00 m² (7,58 ha)
Valor de referência (avaliação Itaú, jan/2025)	R\$ 11.000.000,00
Atualização temporal aplicada (~7%)	R\$ 770.000,00
Valor de mercado adotado	R\$ 11.800.000,00 (aprox.)
Valor unitário resultante	R\$ 155,64/m²
Intervalo de confiança (± 12%, Grau II — gleba crua, sem comparáveis diretos abundantes)	R\$ 10.400.000,00 a R\$ 13.200.000,00

Observação: caso a proprietária venha a obter aprovação de loteamento junto à Prefeitura de Bagé (o que exigiria investimento significativo em infraestrutura), o valor de mercado por m² pode aumentar substancialmente — mas esse é um cenário de desenvolvimento futuro, não o valor de mercado atual "as is" da gleba.

6. PARECER COMERCIAL E DE RISCOS

PARECER: USO CAUTELOSO — MELHOR SITUAÇÃO RELATIVA DO GRUPO, MAS COM RESSALVAS

- Pontos positivos em relação às demais matrículas analisadas deste grupo (40.697 e 40.698):
- Não há averbação de ação judicial ou penhora nesta matrícula específica.
 - A Cerealista Coradini Ltda, solicitante da certidão, é codevedora formal na operação de crédito, reduzindo (mas não eliminando) a desconexão entre solicitante e titular do bem.
 - Passivos trabalhistas históricos já foram resolvidos e consolidados.

Pontos de atenção:

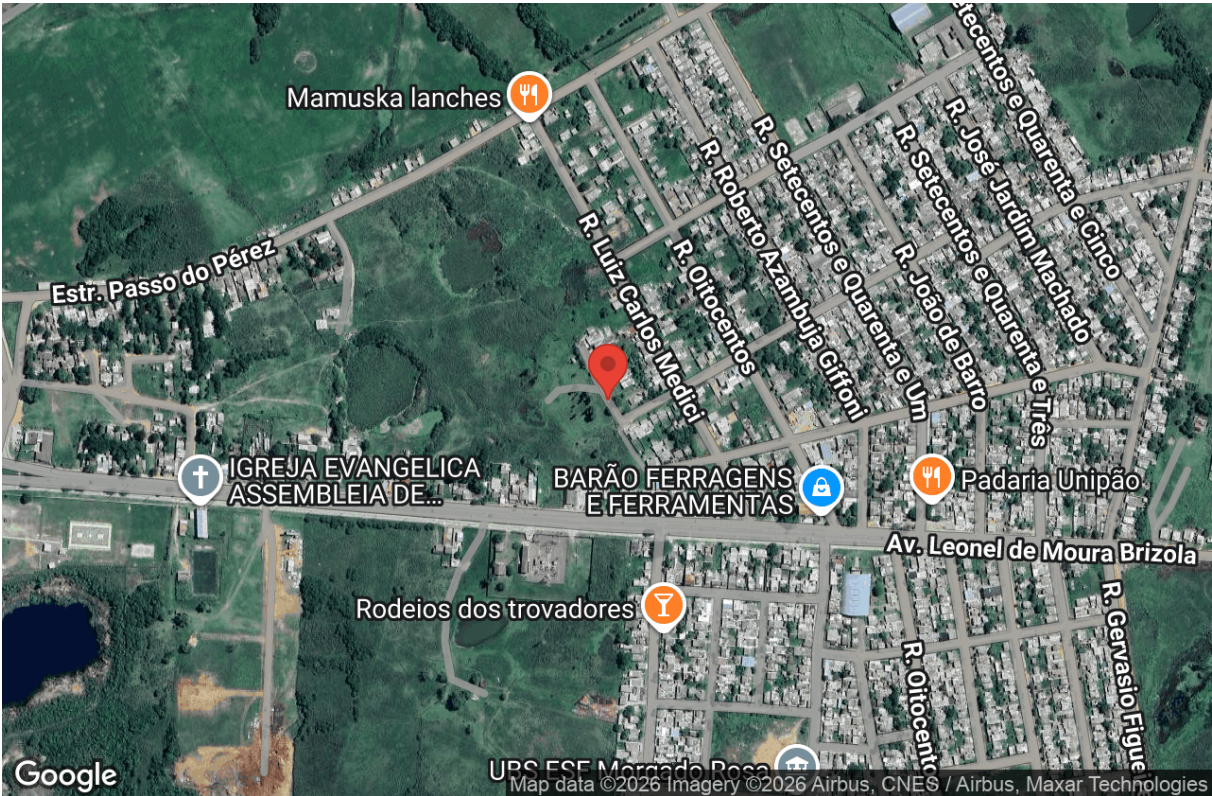
- 1) O imóvel já está comprometido como garantia de limite de crédito rotativo de R\$ 19,8 milhões junto ao Itaú Unibanco — valor superior à própria avaliação bancária do imóvel (R\$ 11 milhões), com cobertura complementar em matrícula não analisada (70.283).
- 2) Trata-se de gleba crua, sem arruamento definido — ativo de menor liquidez relativa em comparação a lotes urbanos prontos, o que deve ser considerado em cenário de execução/venda forçada.
- 3) Múltiplos devedores solidários na mesma cédula (2 pessoas jurídicas e 2 pessoas físicas do grupo), o que aumenta a exposição cruzada entre os ativos do grupo econômico Coradini/Congrahi.
- 4) Risco de contágio: embora esta matrícula não tenha execução judicial ativa, o mesmo grupo responde a processo de execução sobre outro imóvel (matrícula 40.697).

Recomenda-se, antes de qualquer nova operação com este imóvel como garantia: (i) obter e analisar a matrícula 70.283 para entender a cobertura completa do limite de crédito Itaú; (ii) considerar o desconto de liquidez típico de glebas cruas na análise de LTV; e (iii) monitorar a situação judicial do grupo econômico como um todo.

Esta análise tem caráter informativo, elaborada a partir da leitura da certidão de matrícula atualizada (emitida em 14/07/2026) e de pesquisa de mercado imobiliário público em Bagé/RS. Não substitui vistoria física, laudo técnico de viabilidade de loteamento, nem avaliação por profissional habilitado (CREA/CAU) para fins de registro formal.

ANEXO — LOCALIZAÇÃO POR SATÉLITE · Matrícula 51993

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



Coordenadas: -31.33084, -54.06462 · Zoom 16 · Raio de análise: 2.0 km · Vila Carlos Alberto, Bagé, RS, Brasil

Comércio, serviços e infraestrutura no entorno

Hospitais

- **UBS Morgado Rosa**
1.19 km — R. Miguel Centena - Habitar Brasil, Bagé - RS

Escolas

- **ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO FUNDAMENTAL GENERAL EMÍLIO L**
1.77 km — R. João Batista Fico, 532 - Bonito, Bagé - RS, 96400-000
- **E.E.E.M. Dr. Luiz Maria Ferraz - CIEP**
1.03 km — Av. José do Patrocínio - Estr. do Pérez - São Judas, Bagé - RS
- **Prefeitura Municipal de Bagé Centro Social Urbano**
1.40 km — R. Rômulo Freitas, 601 - Pedras Brancas, Bagé - RS, 96418-350

Supermercados

- **Supermercados Nicolini**
1.17 km — Av. Pa Abílio Sponchiado, 2028 - Estrela D'alva, Bagé - RS, 96415-200
- **Mercado e Padaria Zambrano**
1.57 km — R. Primeiro de Maio, 1629 - São Judas, Bagé - RS, 96415-4701.76 km — Av. José do Patrocínio, 599 - São Judas, Bagé - RS, 96415-500

Postos

- **Posto Rodoil Buffon 111**
1.17 km — Av. José do Patrocínio, 599 - São Judas, Bagé - RS, 96415-500
- **Branca**
1.76 km — Av. José do Patrocínio, 599 - São Judas, Bagé - RS, 96415-500

Do Dia Supermercado - Rede Super

- **Do Dia Supermercado - Rede Super**
1.22 km — Av. São Judas, 1791 - São Judas, Bagé - RS, 96418-001

Bancos

- **Banrisul**
1.95 km — Av. José do Patrocínio, 298 - São Judas, Bagé - RS, 96400-600

Matrícula nº 51.993

Gleba Vila Carlos Alberto

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-51993>

Documento nº: LAUDO-51993-27ABDC31D3F0

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 51993 · Endereço de referência: R. Alberto Azambuja Giffoni - Prado Velho, Bagé - RS, Brasil
Coordenadas: -31.33084, -54.06462 · Raio de busca: 2.0 km · Precisão da geocodificação: MEDIA (GEOMETRIC_CENTER)

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

Rodovias e vias arteriais

Nenhum registro localizado no raio de 2.0 km.

Hospitais / UPA

#	Nome	Endereço	Distância
1	UBS Morgado Rosa	R. Miguel Centena - Habitar Brasil, Bagé - RS	1.19 km

Escolas / instituições de ensino

#	Nome	Endereço	Distância
1	ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO FUNDAMENTAL GENERAL EMÍLIO LUIZ MALLET	R. João Batista Fico, 532 - Bonito, Bagé - RS, 96400-000	1.77 km
2	E.E.E.M. Dr. Luiz Maria Ferraz - CIEP	Av. José do Patrocínio - Estr. do Pérez - São Judas, Bagé - RS	1.03 km
3	Prefeitura Municipal de Bagé Centro Social Urbano	R. Rômulo Freitas, 601 - Pedras Brancas, Bagé - RS, 96418-350	1.40 km

Shoppings / centros comerciais

Nenhum registro localizado no raio de 2.0 km.

Fonte: Google Maps Platform (Places API New / Geocoding API), consulta em 20/07/2026. Categorias exibidas: rodovias, hospitais, escolas e shoppings. As demais categorias (supermercados, postos, bancos) permanecem consultáveis no site do laudo.

ANEXO — CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

Este anexo referencia e reproduz, na íntegra, a certidão de matrícula utilizada como base documental deste laudo. As páginas seguintes correspondem ao documento original tal como emitido pelo cartório.

Nº da matrícula	51.993
Origem	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS
Solicitante	CEREALISTA LTDA (CPF/CNPJ ***.100.320-**)
Data de emissão	14/07/2026 12:25:55
Arquivo anexado	Matricula_51993.pdf
Páginas da certidão	8
SHA-256 da certidão	27ccecef77a1fda1268f279a12c7cdf48e2c779bcf6ee7dcea0d18e0fdb888ad

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 8 páginas da certidão de inteiro teor da matrícula nº 51.993.



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 27 DE

Março

DE 20 09

1

51.993

51.993

MATRÍCULA

IMÓVEL: **UMA GLEBA DE TERRAS**, situada nesta cidade, na Vila Carlos Alberto, com a área de 7ha 5.828,00m² (sete hectares, cinco mil, oitocentos e vinte e oito metros quadrados); contendo em seu interior **uma pequena casa de material**, coberta com telhas de barro e outras benfeitorias; com as seguintes confrontações: ao norte, com o Conjunto Residencial São Bernardo e Nacional Supermercados; ao sul, com proprietários diversos; ao leste, com a rua Coronel Favorino; ao oeste, com Teorema Engenharia Sociedade Ltda. Localizada no quarteirão que se completa com zona sem arruamento definido. **PROPRIETÁRIA:** TEOREMA ENGENHARIA SOCIEDADE LIMITADA, CNPJ nº 87.463.980/0001-47. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 51.991, fls. 1 do Livro 2 de Registro Geral. Imóvel este objeto de **REMANESCENTE**, conforme Requerimento da Parte Interessada, datado de 04/03/2009 e Certidão da Prefeitura Municipal, datada de 05/03/2009; ambos arquivados nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Em 27 de março de 2009. A Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 145.331, pág. 56v do Livro 1-U. Emolumentos: R\$ 10,70. Selo: 0029.02.0800010.02343 (R\$ 0,30).-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

AV. 1 - 51.993: ACORDO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO - Certifico que, com relação ao Processo 1518/96, movido por EUCLIDES NEVES MACHADO contra TEOREMA ENGENHARIA E SOCIEDADE LTDA, reclamatória Trabalhista, consta o acordo de "dação em pagamento" de dois (2) terrenos sob nºs 7 e 9 da quadra C, de propriedade da reclamada cujo Loteamento não foi concluído, quando da conclusão deste e do registro o reclamante pleiteará a Escritura Pública dos lotes ou quem indicar, no prazo noventa (90) dias. Tudo de conformidade com Mandado de Averbação de Dação em Pagamento, datado de 24 de setembro de 2002, da Exma. Sr^a. Dr^a. Cristiane Bueno Marinho, Juíza do Trabalho da 4^a Região. A presente Averbação foi efetuada em data de 29/10/2002 no AV. 16 da Matrícula de nº 15.976 e Transportada para a presente. O referido é verdade e dou fé. Em 27 de Março de 2009. A Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Emolumentos: R\$ 19,10. Selo: 0029.03.0800011.00792 (R\$ 0,40).-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

AV. 2 - 51.993: ACORDO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO - Certifico que,

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 27 DE Março DE 20 09 1v 51.993

MATRÍCULA

com relação ao Processo 01478.811/96-0, movido por PAULO ROBERTO MORAIS DA SILVA contra TEOREMA ENGENHARIA SOCIEDADE LTDA, Reclamatória-Ordinário, consta o acordo de "dação em pagamento" de dois (2) terrenos sob nºs 11 e 13 da quadra C, de propriedade da reclamada cujo Loteamento não foi concluído, quando da conclusão deste e do registro o reclamante pleiteará a Escritura Pública dos lotes ou quem indicar, no prazo de noventa (90) dias. Tudo de conformidade com Ofício nº 1443/03 de 04 de setembro de 2003, da Exma. Srª. Drª. Ana Ilca Harter Saalfeld, Juíza do Trabalho da 1ª Vara do Trabalho de Bagé, da 4ª Região. A presente Averbação foi efetuada em data de 10/09/2003 no AV. 17 da Matrícula de nº 15.976 e Transportada para esta. O referido é verdade e dou fe. Em 27 de Março de 2009. A Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Emolumentos: R\$ 19,10. Selo: 0029.03.0800011.00793 (R\$ 0,40).-

Bel. Jeda S. Ribeiro Ianzon
OFICIAL

AV. 3 - 51.993: **CESSÃO DE DIREITOS** - "Por Escritura Pública de cessão e transferência de direitos de créditos oriundos de dação em pagamento, datada de 28/12/2012, em que comparecem como outorgantes Cedentes: PAULO ROBERTO MORAIS DA SILVA, filho de João Lauro da Silva e de Oraide Moraes da Silva, CPF n. 357.907.840-20, e sua esposa MARIA ALICE MESQUITA DA SILVA, CPF n. 302.439.200-91, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, ele dizendo ser aposentado, ela dizendo ser do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Vereador Pinto Machado n. 1921; e de outro lado, como outorgado Cessionária: CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na rua Marcílio Dias n. 883, inscrita no CNPJ sob n. 15.127.519/0001-02, neste ato representada por seu sócio administrador: Valmor Coradini Júnior, CPF n. 754.951.550-68, dizendo ser cotista em sociedade empresária, casado, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Bento Gonçalves n. 123, ap. 1101; todos brasileiros; ficam cedidos à cessionária, os direitos e ações de crédito, constantes no AV. 2, sobre os dois terrenos, constituídos pelos lotes 11 e 13, da quadra C, do imóvel desta matrícula, de um loteamento ainda não concluído, a fim de que se opere a subrogação em nome da cessionária, a fim de que a mesma possa receber a escritura definitiva. A cessão é feita pelo preço certo e ajustado de R\$ 42.000,00. Para fins do pagamento do

Continua fls. 2



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ,

14

DE

Janeiro

DE 2013

2

51.993

51.993

MATRÍCULA

ITBI, o imóvel foi estimado pelo fisco municipal em R\$ 50.000,00, conforme guia número 5075/2012, tendo sido o tributo recolhido ao Tesouro Municipal no valor de R\$ 1.250,00." O referido é verdade e dou fé. Bagé-RS, 14 de janeiro de 2013. O Registrador Substituto: Bel. Luiz Wagner Machado Veiga. Protocolo de n. 173.243. Pág. 064. Livro 1-AA. Emolumentos: R\$ 121,60. Selo: 0029.06.1200015.01130 (R\$ 5,40).

Bel. Luiz Wagner M. Veiga
REGISTRADOR SUBSTITUTO

R. 4 - 51.993: **CESSÃO DE DIREITOS** - "Por Escritura Pública de cessão e transferência de direitos de créditos oriundos de dação em pagamento, datada de 28/12/2012, em que comparecem como outorgantes Cedentes: EUCLIDES NEVES MACHADO, inscrito no CPF n. 142.210.040-53, e sua esposa Maria Cledenir Elesbão Machado, inscrita no CPF n. 706.895.710-20, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei n. 6515/77, aposentados, residentes e domiciliados na cidade de Santana do Livramento-RS, na rua Marília Chaves Peixoto n. 487, devidamente representada por sua procuradora, Maria Valdenir Araújo Elesbão, advogada, CPF n. 271.549.630-34, solteira, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Mal. Deodoro n. 193; e de outro lado, como outorgado Cessionária: CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na rua Marcílio Dias n. 883, inscrita no CNPJ sob n. 15.127.519/0001-02, neste ato representada por seu sócio administrador: Valmor Coradini Júnior, CPF n. 754.951.550-68, dizendo ser cotista em sociedade empresária, casado, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Bento Gonçalves n. 123, ap. 1101; todos brasileiros; ficam cedidos à cessionária, os direitos e ações de crédito, constantes no AV. 1, sobre os dois terrenos, constituídos pelos lotes 07 e 09, da quadra C, do imóvel desta matrícula, de um loteamento ainda não concluído, a fim de que se opere a subrogação em nome da cessionária, a fim de que a mesma possa receber a escritura definitiva. A cessão é feita pelo preço certo e ajustado de R\$ 42.000,00. Para fins do pagamento do ITBI, o imóvel foi estimado pelo fisco municipal em R\$ 50.000,00, conforme guia número 5074/2012, tendo sido o tributo recolhido ao Tesouro Municipal no valor de R\$ 1.250,00." O referido é verdade e dou fé. Bagé-RS, 14 de janeiro de 2013. O Registrador Substituto: Bel. Luiz Wagner Machado Veiga. Protocolo de n. 173.244. Pág. 064. Livro 1-AA. Emolumentos: R\$ 121,60. Selo: 0029.06.1200015.01131 (R\$ 5,40).

Bel. Luiz Wagner M. Veiga
REGISTRADOR SUBSTITUTO

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 22 DE Fevereiro

DE 2013

2v

51.993

R. 5 - 51.993: COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE: TEOREMA ENGENHARIA SOCIEDADE LIMITADA, CNPJ nº 87.463.980/0001-47, com sede na rua General João Telles, número 1.856, representada por Waldir Alves Ramos, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre-RS, na rua Monsenhor Veras nº 412, ap. 403, bairro Santana, CPF nº 263.449.120-49. ADQUIRENTE: CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.127.519/0001-02, com sede na Rua Marcílio Dias, 883, representada por seus sócios Valmor Coradini Júnior, brasileiro, casado, cotista em sociedade empresária, CPF nº 754.951.550-68, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Marcílio Dias nº 1050 e RENATA DEIBLER CORADINI, brasileira, casada, cotista em sociedade empresária, CPF nº 940.717.480-87, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Marcílio Dias 1050. VALOR: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), avaliados para efeitos fiscais por R\$ 3.000.000,00. Guia Informativa nº 5196/2013. O imóvel não faz parte do ativo permanente da vendedora. FORMA: Escritura Pública de 07/02/2013, do 1º Tabelionato desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Em 22 de Fevereiro de 2013. A Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. Protocolo nº 173.906, pág. 191v do Livro 1-AA. Emolumentos: R\$ 2.358,00. Selo: 0029.09.1000010.00592 (R\$ 13,55). -

Bel. Teda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

AV. 6 - 51.993: AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - "Certifico de Ofício que, os Processos nºs 01518.811/96-5, mencionado no Av. 1, nº atual 0151800-76.1996.5.04.0811 e o de nº 01478.811/96-0, mencionado no Av. 2, nº atual 0147800-33.1996.5.04.0811 já foram baixados. E, em virtude das cessões feitas (Av. 3 e 4) e da transferência da área objeto da matrícula, no R. 5, ficou o adquirente CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com a totalidade do imóvel aqui matriculado." O referido é verdade e dou fé. Bagé-RS, 28/08/2014. O Registrador Substituto: Bel. Luiz Wagner Machado Veiga. Emolulmentos: Nihil. (Averbação de Ofício).

Bel. Luiz Wagner M. Veiga
REGISTRADOR SUBSTITUTO

R. 7 - 51.993: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAU UNIBANCO S.A. instituição financeira privada nacional, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04. DEVEDORA: CEREALISTA CORADINI LTDA, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, na Avenida

Continua Fls 3



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS

MATRÍCULA

BAGÉ, 25 DE setembro

DE 2020

3

51.993

MATRÍCULA 51.993

Visconde Ribeiro de Magalhães, s/n, Km 21 - Vila de Santa Tereza, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.810.032/0001-00, neste ato representada pelos sócios, Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. INTERVENIENTE FIDUCIANTE: CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 15.127.519/0001-02, com sede na Rua Marcílio Dias, nº 883 na cidade de Bagé-RS, neste ato representada pelos sócios, Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68 e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. Assinam este contrato as testemunhas: Elenara Perez Coradini, inscrita no CPF: 462.679.800-49 e Tiago Torres Galindo, inscrito no CPF: 223.342.308-98. DATA DE EMISSÃO: 19/08/2020. VALOR: R\$ 16.500.000,00. VENCIMENTO: Prazo limite de crédito até 10 (dez) anos contados do registro da presente garantia. JUROS: não consta no contrato. VALOR DE VENDA DE MERCADO, PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL: R\$ 12.490.200,69. GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: A área de 7ha 5.828,00m² constante desta matrícula. FORMA: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVÊNIO DE LIMITE ROTATIVO DE CRÉDITO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL URBANO ("CONVENIO") Nº 001/07810032/2906. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CNPJ: 15.127.519/0001/02, emitida em 06/05/2020, código de controle da certidão: 9791.0E6D.E1B9.2AE4, 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 25 de setembro de 2020. Substitutos da Registradora: Luiz Wagner Machado Veiga.: Protocolo nº 229.147, pag. 166 do Livro 1-AP, prenotado em 14/09/2020. Emolumentos: R\$ 3.703,20. Selo: 0029.09.1700002.01919 = R\$ 61,40. Processamento Eletrônico: R\$ 5,00. Selo: 0029.01.2000005.08615 = R\$ 1,40.-

Luiz Wagner Machado Veiga
Bel. Luiz Wagner Machado Veiga

SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

AV. 8 - 51.993: 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 imóvel aqui matriculado acha-se cadastrado no CNM sob nº 098913.2.0051993-89". O referido é verdade e dou fé. Em 15 de janeiro de 2025. Escrevente: Elisângela Melgarejo

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

BAGÉ, 15 DE janeiro

DE 2025

3v

51.993

MATRÍCULA 51.993

Fortes Prates.(Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2400003.47079
= Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo:
0029.01.2400003.47078 = Nihil.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

AV. 9 - 51.993: NOVA RAZÃO SOCIAL: "Atendendo ao que me foi
requerido e comprovado com fotocópia autenticada da Ata de
Assembléia Geral Extraordinária, datada de 25/09/2023 e
registrada na Junta comercial do Estado do Rio Grande do Sul
sob nº 9234605 em 29/09/2023, certifico que, a credora aqui
constante como CORADINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,
passou a denominar-se, CONGRAHNI EMPREENDIMENTOS LTDA." O
referido é verdade e dou fé. Em 15 de janeiro de 2025.
Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates.(Protocolo nº
262.056, pag. 88 do Livro 1-BA, prenotado em 12/12/2024.
Emolumentos: R\$ 108,90. Selo: 0029.04.2400005.02846 = R\$ 4,90.
Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.47102
= R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

AV. 10 - 51.993: NOVA RAZÃO SOCIAL: "Atendendo ao que me foi
requerido e comprovado com fotocópia autenticada da Ata de
Assembléia Geral Extraordinária, datada de 09/01/2024 e
registrada na Junta comercial do Estado do Rio Grande do Sul
sob nº 43300073203 em 16/01/2024, certifico que, a credora aqui
constante como CONGRAHNI EMPREENDIMENTOS LTDA, passou a
denominar-se, CONGRAHNI EMPREENDIMENTOS S.A." O referido é
verdade e dou fé. Em 15 de janeiro de 2025. Escrevente:
Elisângela Melgarejo Fortes Prates.(Protocolo nº 262.056, pag.
88 do Livro 1-BA, prenotado em 12/12/2024. Emolumentos: R\$
108,90. Selo: 0029.04.2400005.02847 = R\$ 4,90. Processamento
Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.47110 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

AV. 11 - 51.993: CANCELAMENTO: "Certifico que, a alienação
fiduciária aqui registrada sob R.7(sete), fica cancelada em
virtude de Instrumento Particular, datado de 11/11/2024, no
qual o Credor ITAÚ UNIBANCO S.A, devidamente representado por
Thais Siqueira Campos Dantas Costa e Paula Cruz Lahr Matthes,
autorizou este cancelamento." O referido é verdade e dou fé. Em

Continua Fls. 4

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 15 DE janeiro

DE 20 25

4

51.993

15 de janeiro de 2025. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 262.537, pág. 119 do Livro 1-BA, prenotado em 06/01/2025. Emolumentos: R\$ 104,00. Selo: 0029.04.2400005.02848 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2400003.47119 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Lanzer

OFICIALA

R. 12 - 51.993: ALIENACÃO FIDUCIÁRIA - CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAU UNIBANCO S.A, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo -SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, neste ato representado por Thais Siqueira Campos Dantas Costa, CPF nº 118.982.848-06 e Paula Cruz Lahr Matthes, CPF nº 384.181.108-64. DEVEDORES: CEREALISTA CORADINI LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, s/n, Km 21 - Vila de Santa Tereza, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.810.032/0001-00, neste ato representada por Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68; e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87; CORADINI AGROPECUÁRIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 23.006.542/0001-77, com sede na Av. Marcílio Dias nº 883, Bagé-RS, neste ato representada por Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68; e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87; VALMOR CORADINI JÚNIOR, produtor rural, inscrito no CPF nº 754.951.550-68; e sua esposa, RENATA DEIBLER CORADINI, produtora rural, inscrita no CPF nº 940.717.480-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. INTERVENIENTE FIDUCIANTE: CONGRAHNI EMPREENDIMENTOS S.A, inscrita no CNPJ sob nº 15.127.519/0001-02, com sede na Rua Marcílio Dias, nº 883 nesta cidade, neste ato representada por Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68; e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. ANUENTE: CONGRAHNI AGROPECUÁRIA S.A, inscrita no CNPJ sob nº 52.494.015/0001-57, com sede na Rua Marcílio Dias, 883, na cidade de Bagé-RS, neste ato representada por Valmor Coradini Júnior, inscrito no CPF nº 754.951.550-68; e Renata Deibler Coradini, inscrita no CPF nº 940.717.480-87. Assinam também este contrato as testemunhas, Jefferson Ferreira da Silva Macena dos Santos, CPF nº 387.593.188-21 e Vanilla Gregório, CPF nº 248.604.728-02. DATA DE EMISSÃO: São Paulo-SP, 11/11/2024. VALOR: R\$ 19.817.765,05.

Continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 15 DE janeiro

DE 2025

4v

51.993

MATRÍCULA 51.993

VENCIMENTO: prazo do limite de crédito: até 10(dez) anos contados do registro da presente garantia. **GARANTIAS:** EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: A área de 7ha 5.828,00m² constante desta Matrícula. Cédula esta, também registrada no Livro 2, de Registro Geral, sob nº R.16 - 70.283. Avaliada em R\$ 11.000.000,00. **FORMA:** INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVÊNIO DE LIMITE ROTATIVO DE CRÉDITO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RURAL ("CONVÊNIO") Nº 313.007810032/15102024. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, CNPJ: 15.127.519/0001-02, emitida em 19/09/2024, código de controle da certidão: E714.6C41.2E1F.FB5A, cujos dados foram confirmados na Internet. Com todos os termos, cláusulas e demais condições constantes do Instrumento, cuja uma via, fica arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. Em 15 de janeiro de 2025. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. (Protocolo nº 262.537, pág. 119 do Livro 1-BA, prenotado em 06/01/2025. Emolumentos: R\$ 5.179,40. Selo: 0029.09.2300001.00005 = R\$ 90,00. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2400003.47122 = R\$ 2,00.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer
OFICIALA

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documentação Oficial
Registro de Imóveis via 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-51993-27ABDC31D3F0

Matrícula nº 51993

Emitido em 20/07/2026 08:39:00 (UTC-3)



Aponte a câmera para o QR e valide o hash em palgo.com.br/verificar

Metadados de auditoria

Identificador do documento	LAUDO-51993-27ABDC31D3F0
Matrícula imobiliária	nº 51993 — Comarca de Bagé/RS
Emitido em	20/07/2026 08:39:00 (UTC-3)
Tamanho do arquivo original	3.254.187 bytes
Algoritmo de integridade	SHA-256 (FIPS 180-4)
Hash SHA-256 do PDF original	53815cfdeae1972469a994a99ac311c33d2741f01fe143d743e3a368b5c6e870
URL pública de verificação	https://palgo.com.br/verificar

Como verificar a integridade

- Online: acesse palgo.com.br/verificar, envie este PDF e o navegador calculará o SHA-256 localmente — nenhum byte é transmitido ao servidor.
- Linha de comando (Linux/macOS):
`shasum -a 256 Laudo_Avaliacao_Matricula_51993_assinado.pdf`
- Linha de comando (Windows PowerShell):
`Get-FileHash Laudo_Avaliacao_Matricula_51993_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