

# 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\$ 3.583.000</b> |
| Venda em janela normal (90-120 dias)              | <b>R\$ 3.583.000</b> |
| Venda rápida coordenada (30-60 dias) — 95% do VM  | <b>R\$ 3.403.850</b> |
| Cenário otimista (leilão dirigido / concorrência) | <b>R\$ 3.762.150</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.

7 OPEN BANKING  
Análise de Crédito — Garantias Reais

LAUDO DE AVALIAÇÃO E ANÁLISE DE GARANTIA REAL

Fração Urbana/Industrial — Av. Visconde de Ribeiro Magalhães, Bagé/RS

|                   |                     |                    |                               |
|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| ÁREA<br>5,0000 ha | MATRÍCULA<br>66.401 | COMARCA<br>Bagé/RS | PARECER<br>NÃO<br>RECOMENDADO |
|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|

Identificação do Solicitante e Objeto

|                  |                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solicitante      | Cerealista Ltda. (CNPJ ***.100.320-**) — via consulta CNM/ONR                                                                                                                                                              |
| Data do laudo    | 19 de julho de 2026                                                                                                                                                                                                        |
| Objeto           | Avaliação de mercado e análise de viabilidade jurídica do imóvel matriculado sob nº 66.401, do Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS, para fins de constituição ou aceitação como garantia real em operação de crédito |
| Fonte documental | Certidão de matrícula (CNM 098913.2.0066401-30), emitida em 14/07/2026, com registros de 08/10/2018 a 17/04/2026                                                                                                           |

1. Identificação do Imóvel

O imóvel é uma fração de terras com área de 5 ha (cinco hectares), oriunda de desdobro da Matrícula nº 21.112, situada no bairro Pedras Brancas, em Bagé/RS, com frente para a Avenida Visconde de Ribeiro Magalhães (ex-rodovia BR-153) e para a antiga Estrada Bagé-Pelotas, fazendo limite ao norte com o Arroio Quebrachinho e, no lado sudeste, com propriedade da própria Cerealista Coradini Ltda.

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrícula                          | 66.401 (Livro 2 — Registro Geral)                                                                                                                                                                                                                                                          |
| CNM (Código Nacional de Matrícula) | 098913.2.0066401-30 (AV.1, 16/01/2024)                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Área da matrícula                  | 5,0000 ha, com 25,00 m de frente para a Av. Visconde de Ribeiro Magalhães                                                                                                                                                                                                                  |
| Localização / bairro               | Bairro Pedras Brancas, Bagé/RS — quarteirão delimitado por Arroio Quebrachinho (norte), Estrada Municipal/ex-Corredor Municipal (sul), Av. Visconde de Ribeiro Magalhães/ex-BR-153 (nordeste) e antiga Estrada Bagé-Pelotas (oeste)                                                        |
| Origem                             | Desdobro da Matrícula nº 21.112 (Livro 2, 10/10/1984), formalizado em 08/10/2018 mediante requerimento da proprietária e certidão da Prefeitura Municipal de Bagé                                                                                                                          |
| Cadastro INCRA                     | nº 864.021.053.783-8 — área total do imóvel cadastrado: 15,0000 ha (ou seja, a matrícula 66.401 corresponde a apenas parte de um cadastro rural maior, cujas demais frações constam em outras matrículas); 0,5357 módulos fiscais; fração mínima de parcelamento 2,00 ha; CCIR 16075550187 |
| Confrontantes                      | Cerealista Coradini Ltda (lado sudeste, cinco segmentos de linha quebrada)                                                                                                                                                                                                                 |

1.1 Proprietária Atual

|                          |                    |                                                                      |                                                            |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Proprietária             | CNPJ               | Sede                                                                 | Representante                                              |
| Cerealista Coradini Ltda | 07.810.032/0001-00 | Av. Visconde Ribeiro de Magalhães, Km 21, Vila Santa Tereza, Bagé/RS | Valmor Coradini Júnior (administrador), CPF 754.951.550-68 |

Trata-se, portanto, do mesmo grupo econômico (Cerealista Coradini Ltda / Valmor Coradini Júnior / Renata Deibler Coradini) identificado em análises anteriores de garantia real deste portfólio.

## 2. Gravames e Ônus Reais Registrados

### 2.1 Alienação Fiduciária — BRDE (R.2)

**GRAVAME PRINCIPAL — ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE R\$ 18.000.000,00**

- R.2 (05/01/2024): Alienação fiduciária em favor do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul – BRDE (CNPJ 92.816.560/0001-37).
- Devedora fiduciante: Cerealista Coradini Ltda, representada pelos sócios Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini.
- Valor do crédito: R\$ 18.000.000,00 — vencimento em 15/01/2036, juros entre 2,00% e 8,00% ao ano.
- Garantia: o imóvel desta matrícula, avaliado pelo próprio credor fiduciário em R\$ 2.925.000,00 — ou seja, o bem representa apenas cerca de 16% do valor total da dívida garantida.
- A mesma cédula está registrada TAMBÉM sobre outras duas matrículas (R.5 da matrícula 61.966 e R.5 da matrícula 72.278), confirmando garantia fracionada entre múltiplos imóveis do grupo para cobrir uma única dívida de R\$ 18 milhões.

### 2.2 Penhores de Cédulas Localizados sobre o Imóvel

Após a alienação fiduciária, a matrícula registra sucessivas localizações de penhor de outras cédulas de crédito, todas tendo a Cerealista Coradini Ltda como proprietária/devedora:

| Ato  | Data       | Instrumento                                                       | Registro auxiliar |
|------|------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
| AV.3 | 30/10/2024 | Cédula de Produto Rural c/ Liquidação Financeira nº 2024/3683/017 | Livro 3, R-47.829 |
| AV.4 | 25/02/2025 | Cédula de Crédito Bancário nº 341.803.254                         | Livro 3, R.48.147 |
| AV.5 | 19/05/2025 | Cédula de Crédito Bancário nº 341.803.313                         | Livro 3, R.48.316 |
| AV.6 | 30/10/2025 | Cédula de Crédito Bancário nº 20/06880-8                          | Livro 3, R.48.796 |

Essas averbações não indicam, por si só, novos valores de dívida garantidos diretamente por hipoteca sobre este imóvel, mas evidenciam que o mesmo bem — já alienado fiduciariamente ao BRDE — segue sendo localizado/vinculado a instrumentos de crédito adicionais tomados pela empresa, sinalizando uso intensivo e reiterado do patrimônio da Cerealista Coradini Ltda como lastro de operações diversas.

## 3. Litígio Ativo sobre a Consolidação da Propriedade

**ALERTA CRÍTICO — SUSPENSÃO JUDICIAL DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

- AV.7 (09/01/2026): por decisão em Agravo de Instrumento nº 5375855-40.2025.8.21.7000/RS (23ª Câmara Cível do TJRS, Rel. Des. Bayard Ney de Freitas Barcellos) e por decisão no Procedimento Comum Cível nº 5017636-46.2025.8.21.0004/RS (2ª Vara Cível de Bagé, Juíza Emanuelle Massing Stefani), foi determinada a SUSPENSÃO IMEDIATA de qualquer ato tendente à consolidação da propriedade do imóvel em favor do BRDE, credor fiduciário do R.2, bem como obstada a prática de atos de expropriação ou retirada de bens essenciais à atividade dos agravantes.
- Partes: Autores/Agravantes — Valmor Coradini Júnior, Cerealista Coradini Ltda e Renata Deibler Coradini; Réu/Agravado — Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul (BRDE).
- A existência desse litígio indica que o BRDE, credor fiduciário, já promovia (ou estava na iminência de promover) a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em seu favor — procedimento típico de inadimplemento na alienação fiduciária de imóvel (Lei nº 9.514/1997) — e que os devedores obtiveram tutela judicial para sustar esse processo até julgamento do mérito.
- Isso é forte indício de inadimplência (ao menos alegada) na operação de R\$ 18.000.000,00 garantida por este e outros dois imóveis, com desfecho ainda pendente de julgamento colegiado.

## 4. Ação Judicial — Banco Safra S.A.

**IMÓVEL SUJEITO A PENHORA OU ARRESTO**

- AV.8 (17/04/2026): Notícia de Existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 4021564-50.2026.8.26.0100, 34ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo, valor da causa R\$ 1.258.845,79.

- Exequente: Banco Safra S.A. Executados: Cerealista Coradini Ltda, Congrahni Empreendimentos S.A., Renata Deibler Coradini e Valmor Coradini Júnior.
- Com fundamento no art. 828 do CPC, o imóvel foi averbado como sujeito à penhora ou arresto — idêntica ação já identificada em outras matrículas do mesmo grupo econômico (ex.: Matrícula nº 66.106), confirmando que a exposição a esse processo de execução atinge todo o patrimônio imobiliário do grupo, não apenas um bem isolado.

## 5. Pesquisa de Mercado e Estimativa de Valor

A avaliação segue o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (ABNT NBR 14653-1 e 14653-2), tomando como base primária a avaliação formal e recente do próprio credor fiduciário (BRDE) e uma leitura qualitativa do mercado imobiliário local.

### 5.1 Avaliação Formal Registrada (R.2, jan/2024)

| Parâmetro                 | Valor                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------------|
| Data da avaliação         | 05/01/2024 (instrumento de alienação fiduciária) |
| Valor atribuído ao imóvel | R\$ 2.925.000,00                                 |
| Valor/hectare             | ≈ R\$ 585.000,00/ha                              |
| Valor/m²                  | ≈ R\$ 58,50/m²                                   |

### 5.2 Contexto de Mercado Local

O imóvel situa-se no bairro Pedras Brancas, corredor periférico/industrial de Bagé com frente para a Av. Visconde de Ribeiro Magalhães — via de acesso tradicionalmente ocupada por atividades agroindustriais e comerciais de médio porte (a própria sede da Cerealista Coradini Ltda situa-se no mesmo eixo, Km 21). O padrão de valores para terrenos e áreas nesse perfil de localização em Bagé, com base em pesquisa de mercado imobiliário atual, é consistente com uma faixa de baixo a médio valor por m² em relação ao centro da cidade, dado o caráter periférico, a presença de área non aedificandi junto ao Arroio Quebrachinho e a vocação industrial/logística do entorno.

Aplicando-se uma correção conservadora de valorização nominal entre 15% e 30% sobre a base de jan/2024 (cerca de 2,5 anos), compatível com a valorização observada no mercado imobiliário do interior do RS no período, chega-se à seguinte estimativa atual:

|                     |                            |                  |
|---------------------|----------------------------|------------------|
| CENÁRIO CONSERVADOR | VALOR CENTRAL (referência) | CENÁRIO OTIMISTA |
| R\$ 3.364.000       | R\$ 3.583.000              | R\$ 3.803.000    |

*Ressalva metodológica: a estimativa parte da avaliação formal de um credor institucional (BRDE) — fonte robusta — mas não houve vistoria in loco nem pesquisa de transações comparáveis recentes no bairro Pedras Brancas para este laudo. Recomenda-se confirmação por avaliação de campo, especialmente por se tratar de fração de área maior (15 ha de cadastro INCRA), o que pode gerar questões de acesso e destinação em eventual desmembramento ou reavaliação.*

## 6. Análise de Viabilidade como Garantia

| Item                                                                                                              | Valor (R\$)                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valor de mercado estimado do imóvel (ponto central)                                                               | 3.583.000,00                                                                                                               |
| (-) Alienação fiduciária R.2 (BRDE) — dívida total de R\$ 18.000.000,00, garantida também por 2 outras matrículas | 18.000.000,00 (parcela imputável a este imóvel: indeterminada, mas o bem já responde por 100% de seu valor nesta garantia) |
| Margem de garantia residual                                                                                       | PRATICAMENTE NULA — o imóvel já está integralmente comprometido na alienação fiduciária vigente                            |

Mesmo desconsiderando os penhores adicionais (AV.3 a AV.6) e a ação do Banco Safra, o imóvel já está 100% comprometido como garantia fiduciária de uma dívida (R\$ 18 milhões) muito superior ao seu valor de mercado — e essa garantia está, atualmente, sob disputa judicial quanto à própria consolidação da propriedade em favor do credor, o que told por si só inviabiliza sua aceitação como garantia adicional.

## 7. Conclusão e Recomendação

### PARECER: GARANTIA NÃO RECOMENDADA

*Imóvel já alienado fiduciariamente, com consolidação de propriedade sob disputa judicial, e sujeito a risco de penhora*

Com base na análise da matrícula nº 66.401 do Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS, este laudo conclui que o imóvel NÃO é indicado para constituição de nova garantia real, pelos seguintes motivos:

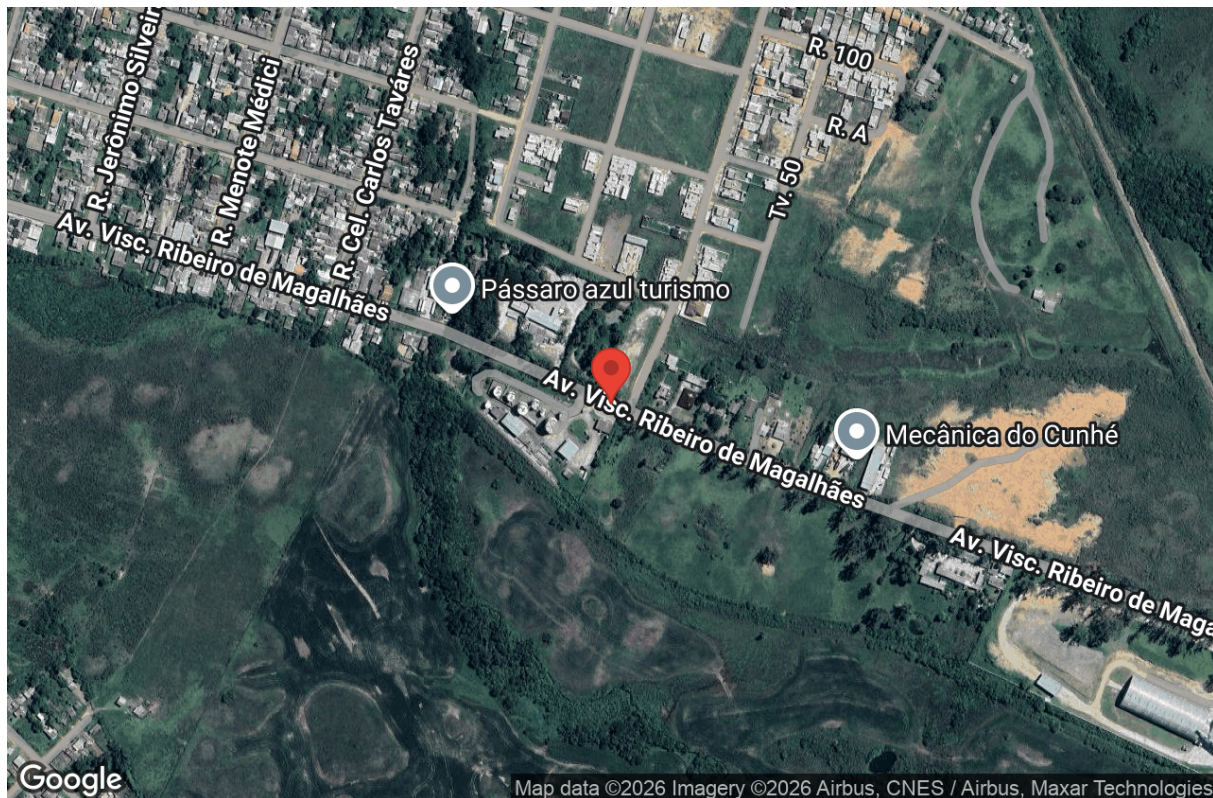
- Garantia já comprometida: o imóvel está alienado fiduciariamente ao BRDE, integrando garantia de uma dívida de R\$ 18.000.000,00 — mais de 6 vezes o valor estimado do bem (R\$ 3,58 milhões), compartilhada ainda com outras duas matrículas.
- Indício de inadimplência em disputa: a suspensão judicial da consolidação da propriedade fiduciária (AV.7) sugere que o credor fiduciário já buscava tomar posse definitiva do imóvel por inadimplemento, processo atualmente sustado por decisão liminar até julgamento do mérito pelo TJRS.
- Risco judicial adicional: o imóvel também está sujeito a penhora ou arresto em razão da execução movida pelo Banco Safra S.A. contra o mesmo grupo econômico (AV.8), assim como identificado em outras matrículas da carteira.
- Padrão de alavancagem do grupo: assim como observado na Matrícula nº 66.106, o núcleo Valmor Coradini Júnior / Renata Deibler Coradini / Cerealista Coradini Ltda / Congrahni Empreendimentos S.A. figura simultaneamente como devedor, fiduciante e executado em múltiplos processos e instrumentos, indicando comprometimento patrimonial generalizado do grupo.

**Recomenda-se não aceitar este imóvel como garantia real em nova operação de crédito, e reavaliar de forma integrada toda a exposição de crédito do grupo econômico Cerealista Coradini / Congrahni, dado o padrão recorrente de sobreoneração e litígio identificado em mais de uma matrícula.**

*Laudo elaborado a partir da certidão de matrícula fornecida (CNM 098913.2.0066401-30, emitida em 14/07/2026) e de pesquisa de mercado imobiliário local. Não substitui vistoria técnica in loco nem due diligence jurídica completa (acompanhamento processual do Agravo de Instrumento nº 5375855-40.2025.8.21.7000/RS e do Procedimento Comum Cível nº 5017636-46.2025.8.21.0004/RS, além de certidões de distribuição cível, trabalhista, fiscal e protesto dos titulares e avalistas).*

# ANEXO — LOCALIZAÇÃO POR SATÉLITE · Matrícula 66401

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



Coordenadas: -31.34462, -54.07671 · Zoom 16 · Raio de análise: 2.0 km · Avenida Visconde de Ribeiro Magalhães, Pedras Brancas, Bagé, RS

## Comércio, serviços e infraestrutura no entorno

### Hospitais

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

### Escolas

- **Colégio Estadual Professor Waldemar Amoretty Machado**  
1.11 km — R. Sen. Alberto Pasqualine, 651 - Bonito, Bagé - RS, 96415-400
- **ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO FUNDAMENTAL GENERAL EMÍLIO L**  
1.36 km — R. João Batista Fico, 532 - Bonito, Bagé - RS, 96400-000
- **E.E.E.M. Dr. Luiz Maria Ferraz - CIEP**  
1.69 km — Av. José do Patrocínio - Estr. do Pérez - São Judas, Bagé - RS

### Shoppings

- **Sonho Doce - Casarão**  
1.78 km — Av. Onófre Pires - Estrela D'alva, Dois Irmãos - RS, 96415-060

### Supermercados

- **Ecomix Atacarejo**  
1.15 km — Av. Portugal, 499 - Estrela D'alva, Bagé - RS, 96415-000
- **Peruzzo Supermercados**  
1.22 km — Av. Portugal, 662 - Castro Alves, Bagé - RS, 96415-000
- **Supermercado Santa Flora**  
1.65 km — R. Leopoldino Paiva, 221 - São Judas, Bagé - RS, 96415-220

### Postos

- **Posto Ipiranga**  
0.94 km — Av. São Judas, 779 - São Judas, Bagé - RS, 96418-001
- **Posto SIM | Bagé Estrela D'alva**  
1.72 km — Av. Portugal, 266 - Estrela D'alva, Bagé - RS, 96415-000
- **Posto Rodoil Buffon 111**  
1.63 km — Av. José do Patrocínio, 599 - São Judas, Bagé - RS, 96415-500

### Bancos

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

# Matrícula nº 66.401

Fração Pedras Brancas — Bagé/RS

## 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-66401>

Documento nº: LAUDO-66401-5F8ED93FD869

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 66401 · Endereço de referência: Av. Visc. Ribeiro de Magalhães - Pedras Brancas, Bagé - RS, 96418-050, Brasil  
Coordenadas: -31.34462, -54.07671 · 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 | 1.43 km   |

## Escolas / instituições de ensino

| # | Nome                                                              | Endereço                                                       | Distância |
|---|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Colégio Estadual Professor Waldemar Amoretty Machado              | R. Sen. Alberto Pasqualine, 651 - Bonito, Bagé - RS, 96415-400 | 1.11 km   |
| 2 | ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO FUNDAMENTAL GENERAL EMÍLIO LUIZ MALLET | R. João Batista Fico, 532 - Bonito, Bagé - RS, 96400-000       | 1.36 km   |
| 3 | E.E.E.M. Dr. Luiz Maria Ferraz - CIEP                             | Av. José do Patrocínio - Estr. do Pérez - São Judas, Bagé - RS | 1.69 km   |

## Shoppings / centros comerciais

| # | Nome                 | Endereço                                                       | Distância |
|---|----------------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Sonho Doce - Casarão | Av. Onófre Pires - Estrela D'alva, Dois Irmãos - RS, 96415-060 | 1.78 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     | 66.401                                                           |
| Origem              | Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS              |
| Solicitante         | CEREALISTA LTDA (CPF/CNPJ ***.100.320-**)                        |
| Data de emissão     | 14/07/2026 12:14:48                                              |
| Arquivo anexado     | Matricula_66401.pdf                                              |
| Páginas da certidão | 6                                                                |
| SHA-256 da certidão | c91e1e23f67f5f2eb187f3855dada9b047b53cecff5ef11a4d6fe4718d5f9066 |

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 6 páginas da certidão de inteiro teor da matrícula nº 66.401.



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

08

outubro

18

1

66.401

BAGÉ,

DE

DE 20

MATRÍCULA 66.401

**IMÓVEL:** UMA FRAÇÃO DE TERRAS, situada nesta cidade, com a área de 5ha (cinco hectares), medindo 25,00m (vinte e cinco metros) de frente nordeste para a Avenida Visconde de Ribeiro Magalhães; 220,35m (duzentos e vinte metros e trinta e cinco centímetros) também de frente oeste à Antiga Estrada Bagé-Pelotas; 248,90m (duzentos e quarenta e oito metros e noventa centímetros) de frente a fundos pelo lado norte, onde limita-se com o Arroio Quebrachinho; o lado sudeste é formado por uma linha quebrada, composta de cinco retas assim descritas: a primeira, partindo da extremidade sudeste, da face nordeste, no sentido nordeste-sudoeste, mede 13,16m (treze metros e dezesseis centímetros); a segunda, desse ponto, no sentido norte-sul, mede 143,65m (cento e quarenta e três metros e sessenta e cinco centímetros); a terceira, desse ponto, no sentido leste-oeste, numa linha inclinada ao noroeste, mede 104,60m (cento e quatro metros e sessenta centímetros); a quarta, desse ponto, no sentido norte-sul, mede 116,90m (cento e dezesseis metros e noventa centímetros) e, a quinta, desse ponto, no sentido sudeste-noroeste, mede 135,00m (cento e trinta e cinco metros), limitando-se por estas cinco retas com propriedade da Cerealista Coradini Ltda, fechando o perímetro no encontro com a extremidade sudoeste da face oeste. Localizada no quarteirão assim formado: ao norte, com o Arroio Quebrachinho; ao sul, com a Estrada Municipal, ex Corredor Municipal; a nordeste, com a Av. Visconde de Ribeiro Magalhães, ex rodovia BR-153 e, ao oeste, com a antiga Estrada Bagé-Pelotas, ex Estrada que vai ao Passo do Botica. O imóvel aqui matriculado, acha-se cadastrado no INCRA, em nome de Cerealista Coradini Ltda, sob nº 864.021.053.783-8; Área total: 15,0000ha; nº de Módulos Fiscais: 0,5357; Fração mínima de parcelamento: 2,00ha; Exercício: 2017 e nº do CCIR 16075550187.

**PROPRIETÁRIA:** CEREALISTA CORADINI LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.810.032/0001-00, com sede na avenida Visconde Ribeiro de Magalhães, Km 21, Vila Santa Tereza, Bagé-RS, representada por seu administrador, Valmor Coradini Júnior, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, residente e domiciliado nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 21.112, fls. 1 a 9v do Livro 2 de Registro Geral, de 10.10.1984. Imóvel este objeto de DESDOBRE, conforme requerimento do representante da proprietária, datado de 03/08/2018 e Certidão da Prefeitura Municipal de Bagé-RS,

Continua no verso



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

08

outubro

18

FLS

MATRÍCULA

1v

66.401

BAGÉ,

DE

DE 20

MATRÍCULA 66.401

datada de 18/06/2018, ambos arquivados nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Em 08 de outubro de 2018. A Escrevente: Daniele Meirelles Rodrigues. Protocolo nº 216.261, pag. 131 do Livro 1-AL, prenotado em 04/10/2018. Emolumentos: R\$ 19,00. Selo: 0029.03.1800002.09309 = R\$ 2,70. Processamento Eletrônico: R\$ 4,60. Selo: 0029.01.1800005.11888 = R\$ 1,40.-

*Bel. Luiz Wagner Machado Veiga*  
SUBSTITUTO DA REGISTRADORA

**AV. 1 - 66.401: 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 098913.2.0066401-30". O referido é verdade e dou fé. Em 16 de janeiro de 2024. Escrevente: Evelise Pedruzzi Moraes. (Emolumentos: Nihil. Selo: 0029.01.2300004.19125 = Nihil. Processamento Eletrônico: Nihil. Selo: 0029.01.2300004.19124 Nihil.-

*Bel. Ieda S. Ribeiro Tanzer*  
OFICIALA

**R. 2 - 66.401: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDOR FIDUCIÁRIO:** BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, inscrito no CNPJ sob nº 92.816.560/0001-37, 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 Junior, brasileiro, empresário, inscrito no CPF nº 754.951.550-68, casado com Renata Deibler Coradini, brasileira, 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. **PRACA DE PAGAMENTO:** nada consta. **GARANTIAS:** EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O bem imóvel constante desta Matrícula, avaliado em R\$ 2.925.000,00. Cédula

Continua Fls. 2



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 16 DE janeiro

DE 2024

2

66.401

66.401

MATRÍCULA

esta, também registrada no Livro 2, de Registro Geral, sob nº R.5 - 61.966 e sob nº R.5 - 72.278. **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.D8DE e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - MIRF 2.564.074-7, emitida em 19/07/2023, código de controle da certidão: D8C7.A329.83EE.917E, 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: 0029.09.1700002.04253 = R\$ 81,00. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2300004.19289 = R\$ 1,80.

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzer

OFICIALA

**AV. 3 - 66.401: LOCALIZAÇÃO DO PENHOR:** "Certifico que em atendimento ao disposto no Art. 167, II, 34 da Lei 6015/73, o penhor dado em garantia na Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira nº 2024/3683/017, registrado no Livro 3, de Registro Auxiliar sob o nº R-47.829, está localizado na área constante desta matrícula, cuja proprietária é: CEREALISTA CORADINI LTDA". O referido é verdade e dou fé. Em 30 de outubro de 2024. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. ( Protocolo nº 260.266, pag. 174 do Livro 1-AZ, prenotado em 04/10/2024. Emolumentos: R\$ 49,40. Selo: 0029.04.2300005.17987 = R\$ 4,90. Processamento Eletrônico: R\$ 6,60. Selo: 0029.01.2400003.31733 = R\$ 2,00.-

J-29.645  
I-30.485

Jessica Weege Hartwig Sander  
Substituta da Registradora

**AV. 4 - 66.401: LOCALIZAÇÃO DO PENHOR:** "Certifico que em atendimento ao disposto no Art. 167, II, 34 da Lei 6015/73, o penhor dado em garantia na Cédula de Crédito Bancário nº 341.803.254, registrado no Livro 3, de Registro Auxiliar sob o

Continua no verso



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 25 DE fevereiro

DE 2025

2v

66.401

MATRÍCULA 66.401

nº R.48.147, está localizado na área constante desta matrícula, cuja proprietária é: CEREALISTA CORADINI LTDA". O referido é verdade e dou fé. Em 25 de fevereiro de 2025. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. ( Protocolo nº 263.213, pág. 163 do Livro 1-BA, prenotado em 10/02/2025. Emolumentos: R\$ 52,00. Selo: 0029.04.2400005.04931 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500001.03494 = R\$ 2,10.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Tanzer

OFICIALA

AV. 5 - 66.401: LOCALIZAÇÃO DO PENHOR: "Certifico que em atendimento ao disposto no Art. 167, II, 34 da Lei 6015/73, o penhor dado em garantia na Cédula de Crédito Bancário nº 341.803.313, registrado no Livro 3, de Registro Auxiliar sob o nº R.48.316, está localizado na área constante desta matrícula, cuja proprietária é: CEREALISTA CORADINI LTDA". O referido é verdade e dou fé. Em 19 de maio de 2025. Escrevente: Carine Alves Meira. ( Protocolo nº 264.990, pág. 78 do Livro 1-BB, prenotado em 15/05/2025. Emolumentos: R\$ 52,00. Selo: 0029.04.2400005.09722 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500001.17000 = R\$ 2,10.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Tanzer

OFICIALA

AV. 6 - 66.401: LOCALIZAÇÃO DO PENHOR: "Certifico que em atendimento ao disposto no Art. 167, II, 34 da Lei 6015/73, o penhor dado em garantia na Cédula de Crédito Bancário nº 20/06880-8, registrado no Livro 3, de Registro Auxiliar sob o nº R.48.796, está localizado na área constante desta matrícula, cujo proprietário é: CEREALISTA CORADINI LTDA". O referido é verdade e dou fé. Em 30 de outubro de 2025. Escrevente: Elisângela Melgarejo Fortes Prates. Protocolo nº 268.769, pág. 122 do Livro 1-BC, prenotado em 30/10/2025. Emolumentos: R\$ 52,00. Selo: 0029.04.2500005.00513 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500003.26772 = R\$ 2,10.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Tanzer

OFICIALA

AV. 7 - 66.401: SUSPENSÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: "Por Despacho/Decisão datado de 12/12/2025, referente ao Agravo de Instrumento nº

Continua Flo. 3



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 09 DE janeiro

DE 20 26

3

66.401

MATRÍCULA 66.401

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. 2, em favor de BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, bem como para obstar a 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: 0029.04.2500005.04180 = R\$ 5,20. Processamento Eletrônico: R\$ 6,90. Selo: 0029.01.2500003.38251 = R\$ 2,10.

*Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzzer*

OFICIALA

AV. 8 - 66.401: NOTÍCIA DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO: Certifico que, com relação a aquirente/devedora fiduciante do imóvel constante desta matrícula: CEREALISTA CORADINI LTDA, existe uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, referente ao processo nº 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 Executado: 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>, no 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.

Continua no verso



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGÉ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FLS MATRÍCULA

BAGÉ, 17 DE abril

DE 20 26

3v

66.401

04.2500005.10269 = R\$ 5,50. Processamento Eletrônico: R\$ 7,30.  
Selo: 0029.01.2600001.12939 = R\$ 2,20.-

Bel. Ieda S. Ribeiro Ianzzer  
OFICIALA

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



# SELO DE INTEGRIDADE DIGITAL

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

✓ **DOCUMENTO ÍNTEGRO**

LAUDO-66401-5F8ED93FD869

Matrícula nº 66401

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-66401-5F8ED93FD869                                                    |
| Matrícula imobiliária        | nº 66401 — Comarca de Bagé/RS                                               |
| Emitido em                   | 20/07/2026 08:39:00 (UTC-3)                                                 |
| Tamanho do arquivo original  | 2.998.804 bytes                                                             |
| Algoritmo de integridade     | SHA-256 (FIPS 180-4)                                                        |
| Hash SHA-256 do PDF original | 14e6270a19420617cf2ca73693b931c390e8c6ebe25bd05ecf477a7c479ff5c1            |
| 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_66401_assinado.pdf`
- Linha de comando (Windows PowerShell):  
`Get-FileHash Laudo_Avaliacao_Matricula_66401_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)