

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\$ 8.500.000
Venda em janela normal (90–120 dias)	R\$ 8.500.000
Venda rápida coordenada (30–60 dias) — 95% do VM	R\$ 8.075.000
Cenário otimista (leilão dirigido / concorrência)	R\$ 8.925.000

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 registraes.

LAUDO DE AVALIAÇÃO E ANÁLISE DE GARANTIA REAL

Matrícula nº 72.278 — Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS

ÁREA 17,1265 ha	AVALIAÇÃO DECLARADA (BRDE) R\$ 8,50 milhões	LIMITE DE CRÉDITO GARANTIDO R\$ 18,00 milhões	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CRÍTICO
--------------------	---	---	-----------------------------------

Imóvel	Fração de campo / terreno industrial, com frente para Avenida Visconde de Ribeiro Magalhães e Rodovia BR-153
Localização	Município de Bagé/RS
Matrícula / Livro	72.278 — Livro 2, Registro Geral
CNM	098913.2.0072278-53
Proprietária atual	Cerealista Coradini Ltda (CNPJ 07.810.032/0001-00) — adquirida por Compra e Venda (R.3), 16/09/2022
Titular anterior	Alexandre Pinheiro Thompson Flores (CPF 598.519.960-68) — domínio originado por Ação Judicial de Usucapião
Analista responsável	Silmara Costa da Silva — Open Banking
Data do laudo	19 de julho de 2026
Objeto	Avaliação de mercado e análise de viabilidade jurídica do imóvel matriculado sob nº 72.278 do RI da Comarca de Bagé/RS, para fins de aceitação/manutenção como garantia real em operação de crédito
Fonte documental	Certidão de matrícula (CNM 098913.2.0072278-53), emitida via ONR, com registros de 05/09/2022 a 17/04/2026, solicitada por Cerealista Ltda em 14/07/2026
Metodologia	ABNT NBR 14653-1 / 14653-2 — Avaliação de Imóveis Urbanos/Industriais, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com cotejo à avaliação bancária declarada na matrícula

1. Resumo Executivo

O presente laudo analisa a Matrícula nº 72.278 do Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS, referente a uma fração de campo com área de 17ha 1.264,84m² (17,1265 hectares) e perímetro de 2.005,6042m, situada no município de Bagé/RS, com frentes para Corredor Vicinal, Avenida Visconde de Ribeiro Magalhães e Rodovia BR-153 — localização e confrontações compatíveis com uso industrial/logístico, conforme identificação do arquivo de origem ("Terreno Industrial"). A matrícula foi aberta em 05/09/2022 em virtude de Ação Judicial de Usucapião favorável a Alexandre Pinheiro Thompson Flores, que alienou o imóvel, onze dias depois, à Cerealista Coradini Ltda, pelo valor de R\$ 770.691,78.

Em 05/01/2024, a Cerealista Coradini Ltda constituiu Alienação Fiduciária do imóvel (R.5) em favor do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul-BRDE, garantindo limite de crédito de R\$ 18.000.000,00, com avaliação declarada de R\$ 8.500.000,00 para este imóvel — a mesma cédula, registrada também sob R.2 da Matrícula 66.401 e R.5 da Matrícula 61.966, evidenciando garantia cruzada (cross-collateral) entre três imóveis distintos do grupo Coradini para uma única operação de crédito.

O quadro registral revela dois desenvolvimentos críticos e simultâneos: (i) a AV.6 registra a SUSPENSÃO JUDICIAL do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária em favor do BRDE, determinada por decisões de 12/12/2025 (Agravado de Instrumento nº 5375855-40.2025.8.21.7000/RS) e 19/12/2025 (Procedimento Comum Cível nº 5017636-46.2025.8.21.0004/RS), em ação movida pelo próprio devedor (Valmor Coradini Júnior, Cerealista Coradini Ltda e Renata Deibler Coradini) contra o BRDE — indício direto de inadimplemento contratual e de disputa ativa sobre a execução da

garantia; e (ii) a AV.7 registra notícia de Execução de Título Extrajudicial movida pelo Banco Safra S.A. (processo nº 4021564-50.2026.8.26.0100), com o imóvel expressamente sujeito a penhora ou arresto nos termos do art. 828 do CPC.

VALOR/HA DECLARADO (BRDE) ≈ R\$ 496.300	CROSS-COLLATERAL 3 matrículas (72.278 / 66.401 / 61.966)	CONSOLIDAÇÃO FIDUCIÁRIA SUSPENSA judicialmente	EXECUÇÃO DE TERCEIRO Banco Safra — ativa
--	---	---	---

2. Identificação do Imóvel

O imóvel é descrito como uma fração de campo com área de 17ha 1.264,84 m² (17,1265 hectares), perímetro de 2.005,6042m, situada no município de Bagé/RS. Limita 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 Luiz Danilo Vitorino Martins; e ao oeste, com Alexandre Pinheiro Thompson Flores e Luiz Danilo Vitorino Martins. A descrição perimétrica é georreferenciada, com 12 marcos delimitados por coordenadas planas.

Matrícula	72.278 (Livro 2 — Registro Geral, Comarca de Bagé/RS)
CNM (Código Nacional de Matrícula)	098913.2.0072278-53 (retificado pela AV.4, em 16/01/2024)
Área	17 ha 1.264,84 m² (17,1265 hectares)
Perímetro	2.005,6042 m
Localização	Município de Bagé/RS — frentes para Corredor Vicinal, Avenida Visconde de Ribeiro Magalhães e Rodovia BR-153
Origem da matrícula	Aberta em 05/09/2022, em virtude de Ação Judicial de Usucapião (Processo nº 5006432-44.2021.8.21.0004-RS), sentença de 17/08/2022
Cadastro INCRA (código 950.190.560.928-0)	Titular original: Alexandre Pinheiro Thompson Flores; Área Total 27,1153 ha (área cadastral maior que a desta matrícula); Módulo Fiscal 28,0000 ha; 0,9684 módulos fiscais; Fração mínima de parcelamento 2,00 ha

A área cadastrada no INCRA (27,1153 ha) é superior à área desta matrícula (17,1265 ha), o que é consistente com o fato de o cadastro INCRA ter sido mantido em nome do titular anterior e poder abranger área maior, não decorrente de erro registral desta matrícula — recomenda-se, ainda assim, confirmar a atualização cadastral junto ao INCRA em nome da atual proprietária.

3. Cadeia Dominial e Titularidade

O domínio do imóvel foi constituído originalmente por sentença de usucapião em favor de Alexandre Pinheiro Thompson Flores, médico, divorciado (CPF 598.519.960-68), transitada em julgado em 17/08/2022 (Processo nº 5006432-44.2021.8.21.0004-RS, 1ª Vara Cível da Comarca de Bagé). Onze dias após a abertura da matrícula, em 16/09/2022, o usucapiente alienou o imóvel, por Compra e Venda (R.3), à Cerealista Coradini Ltda (CNPJ 07.810.032/0001-00), representada por seu sócio-administrador Valmor Coradini Júnior, pelo valor de R\$ 770.691,78, pago via TED na data da escritura.

A curta distância temporal entre o trânsito em julgado da usucapião (17/08/2022) e a venda a terceiro do grupo Coradini (16/09/2022) — cerca de um mês — e o valor de aquisição (R\$ 770.691,78, equivalente a ≈ R\$ 45.000/ha) substancialmente inferior à avaliação de R\$ 8,5 milhões (≈ R\$ 496.300/ha) declarada apenas 16 meses depois, na Alienação Fiduciária ao BRDE, merecem registro como pontos de atenção para due diligence, sem que, por si sós, indiquem irregularidade — a valorização pode refletir mudança de uso (de campo/pastoril para potencial industrial, dada a confrontação com BR-153) e evolução do mercado imobiliário de Bagé no período.

Ato	Data	Natureza	Partes
Abertura (usucapião)	05/09/2022	Abertura de matrícula	Alexandre Pinheiro Thompson Flores (adquirente)
R.1	05/09/2022	Ação Judicial de Usucapião	Processo nº 5006432-44.2021.8.21.0004-RS

R.3	16/09/2022	Compra e Venda	Alexandre Pinheiro Thompson Flores → Cerealista Coradini Ltda
-----	------------	----------------	--

4. Ônus e Garantias Reais

A matrícula não registra ônus anteriores à Alienação Fiduciária ao BRDE — não há hipotecas cedulares nem outras garantias reais anteriores, e a única restrição de mérito registrada é a própria alienação fiduciária de 2024, seguida das averbações críticas de 2025/2026 descritas abaixo.

4.1 Ônus vigente

Ato	Natureza	Credor / Devedora	Valor (R\$)	Vencimento	Avaliação declarada
R.5	Alienação fiduciária (garantia de limite de crédito)	BRDE / Cerealista Coradini Ltda	18.000.000,00 (limite consolidado — cross-collateral)	15/01/2036	R\$ 8.500.000,00 (este imóvel)

Cédula de Abertura de Limite de Crédito com Alienação Fiduciária nº 1113, também registrada no Livro 2, Registro Geral, sob R.2 da Matrícula 66.401 e R.5 da Matrícula 61.966 — mesmo limite de R\$ 18.000.000,00 garantido simultaneamente pelos três imóveis. Juros contratuais entre 2,00% e 8,00% a.a.

SUSPENSÃO JUDICIAL DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (AV.6)

Por decisões de 12/12/2025 (Agravado de Instrumento nº 5375855-40.2025.8.21.7000/RS, 23ª Câmara Cível de Porto Alegre/RS) e de 19/12/2025 (Procedimento Comum Cível nº 5017636-46.2025.8.21.0004/RS, 2ª Vara Cível de Bagé/RS), em que figuram como autores o próprio devedor fiduciante e seus sócios (Valmor Coradini Júnior, Cerealista Coradini Ltda e Renata Deibler Coradini) contra o BRDE, foi determinada a suspensão imediata de qualquer ato tendente à consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor, bem como vedada a prática de atos de expropriação ou retirada de bens essenciais à atividade dos agravantes, até julgamento do mérito pelo Colegiado. A iniciativa da ação pelo próprio devedor, buscando impedir a consolidação da garantia, é fortemente indicativa de inadimplemento contratual na operação do BRDE e de litígio ativo sobre a validade ou o rito da execução extrajudicial da garantia.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL — BANCO SAFRA (AV.7)

Certifica-se a 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/SP), movida pelo Banco Safra S.A. contra Cerealista Coradini Ltda, Congrahni Empreendimentos S.A., Renata Deibler Coradini e Valmor Coradini Júnior, com valor da causa de R\$ 1.258.845,79. Com fundamento no art. 828 do CPC, o imóvel está expressamente sujeito a penhora ou arresto. Esta mesma execução consta averbada em outras matrículas do grupo (66.401, 63.649, entre outras já analisadas), evidenciando exposição do grupo Coradini a múltiplos credores em situação de inadimplência simultânea.

5. Avaliação de Mercado (ABNT NBR 14653-1/14653-2)

O valor de R\$ 8.500.000,00 (≈ R\$ 496.300/ha, ou ≈ R\$ 49,63/m²) consta do próprio instrumento de Alienação Fiduciária (R.5, emissão 05/01/2024) como avaliação do imóvel apresentada para fins de constituição da garantia ao BRDE, sem que a matrícula informe metodologia detalhada ou responsável técnico por essa avaliação.

A comparação direta é dificultada pela natureza híbrida do imóvel — registrado como "fração de campo", mas com localização, confrontações (Rodovia BR-153, Avenida Visconde de Ribeiro Magalhães) e denominação do arquivo de origem ("Terreno Industrial") sugerindo destinação urbana/industrial, o que justificaria valor por hectare muito superior ao de terras rurais de pastagem da região (R\$ 17.700 a R\$ 27.000/ha, conforme pesquisa de mercado para imóveis rurais em Bagé). Para terrenos industriais/logísticos com frente para rodovia federal em polos regionais do interior do Rio Grande do Sul, valores da ordem de R\$ 100.000/ha a R\$ 600.000/ha são compatíveis com o mercado, a depender de infraestrutura, zoneamento e proximidade de centros urbanos — de modo que o valor declarado de ≈ R\$ 496.300/ha situa-se dentro de uma faixa plausível, mas não pôde ser confirmado por comparáveis específicos nesta pesquisa, dada a ausência de anúncios de terrenos industriais equivalentes na região de Bagé no levantamento realizado.

VALOR DECLARADO (BRDE)	VALOR/HA DECLARADO	VALOR DE AQUISIÇÃO (2022)
------------------------	--------------------	---------------------------

R\$ 8,50 milhões	≈ R\$ 496.300	R\$ 770.691,78 (≈ R\$ 45.000/ha)
------------------	---------------	----------------------------------

⚠️ **AValiação NÃO CONFIRMADA POR COMPARÁVEIS INDEPENDENTES**

Diferentemente das matrículas rurais já analisadas para este grupo (onde há farta oferta de comparáveis de campo/pastagem na região), não foram localizados anúncios específicos de terrenos industriais equivalentes na região de Bagé para validar de forma independente o valor de R\$ 8,5 milhões declarado ao BRDE. Recomenda-se solicitar o laudo técnico com ART/RRT que fundamentou essa avaliação, especialmente diante da valorização de aproximadamente 11 vezes o valor de aquisição do imóvel em apenas 16 meses (de R\$ 770.691,78, em 09/2022, para R\$ 8.500.000,00, em 01/2024).

6. Fatores de Risco Consolidados

Fator	Descrição	Nível
Suspensão judicial da consolidação fiduciária	Ação movida pelo próprio devedor contra o BRDE para impedir a consolidação da propriedade em garantia — forte indício de inadimplemento estrutural na operação de R\$ 18 milhões.	CRÍTICO
Execução de título extrajudicial — Banco Safra	Processo nº 4021564-50.2026.8.26.0100 (SP), valor da causa R\$ 1.258.845,79, imóvel sujeito a penhora/arresto (art. 828 CPC).	CRÍTICO
Cross-collateral com 66.401 e 61.966	Mesmo limite de R\$ 18.000.000,00 garantido simultaneamente por três matrículas — inadimplemento em uma afeta a execução das demais.	ALTO
Avaliação não validada por comparáveis independentes	Valor de R\$ 8,5 milhões declarado sem laudo técnico anexo à matrícula e sem comparáveis específicos de mercado industrial localizados nesta pesquisa.	MÉDIO
Valorização acentuada em curto prazo	De R\$ 770.691,78 (09/2022) para R\$ 8.500.000,00 (01/2024) — cerca de 11 vezes em 16 meses.	MÉDIO
Perfil de risco do grupo Coradini	Mesmos devedores/intervenientes (Valmor Coradini Júnior, Renata Deibler Coradini, Cerealista Coradini Ltda, Congrahni Empreendimentos S.A.) já identificados em outras matrículas com execuções e sobre-endividamento — recomenda-se análise de exposição consolidada do grupo.	ALTO

7. Conclusão e Recomendação

🚫 **NÃO RECOMENDADO — RISCO CRÍTICO**

A Matrícula nº 72.278 apresenta o mais elevado grau de risco jurídico entre os fatores normalmente avaliados em garantias reais: (i) o próprio devedor obteve decisão judicial suspendendo a consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor original (BRDE), indicando disputa ativa sobre inadimplemento contratual em operação de R\$ 18 milhões; e (ii) o imóvel está sujeito a execução de título extrajudicial de terceiro (Banco Safra), com risco de penhora ou arresto averbado na própria matrícula. A esses fatores soma-se a garantia cruzada com outras duas matrículas do grupo (66.401 e 61.966) na mesma operação do BRDE. Não se recomenda a aceitação deste imóvel como garantia real, adicional ou complementar, para qualquer nova operação de crédito, até que: (i) seja resolvido o mérito do litígio sobre a consolidação fiduciária do BRDE; (ii) seja confirmada a situação da execução do Banco Safra (penhora efetivada, extinta, ou sub judice); e (iii) seja obtida certidão de ônus reais atualizada, livre de tais restrições.

Providências recomendadas

- Acompanhar o julgamento de mérito 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.

- Obter certidão de objeto e pé atualizada do Processo nº 4021564-50.2026.8.26.0100 (execução Banco Safra).
- Solicitar ao BRDE demonstrativo de saldo devedor consolidado da operação garantida pelas três matrículas (72.278, 66.401 e 61.966).
- Obter o laudo técnico (com ART/RRT) que fundamentou a avaliação de R\$ 8,5 milhões declarada na Alienação Fiduciária.
- Realizar análise de exposição de crédito consolidada do grupo Coradini/Congrahni, dado o padrão recorrente de execuções e litígios em múltiplas matrículas.
- Não considerar este imóvel disponível para nova garantia enquanto persistirem as restrições acima.

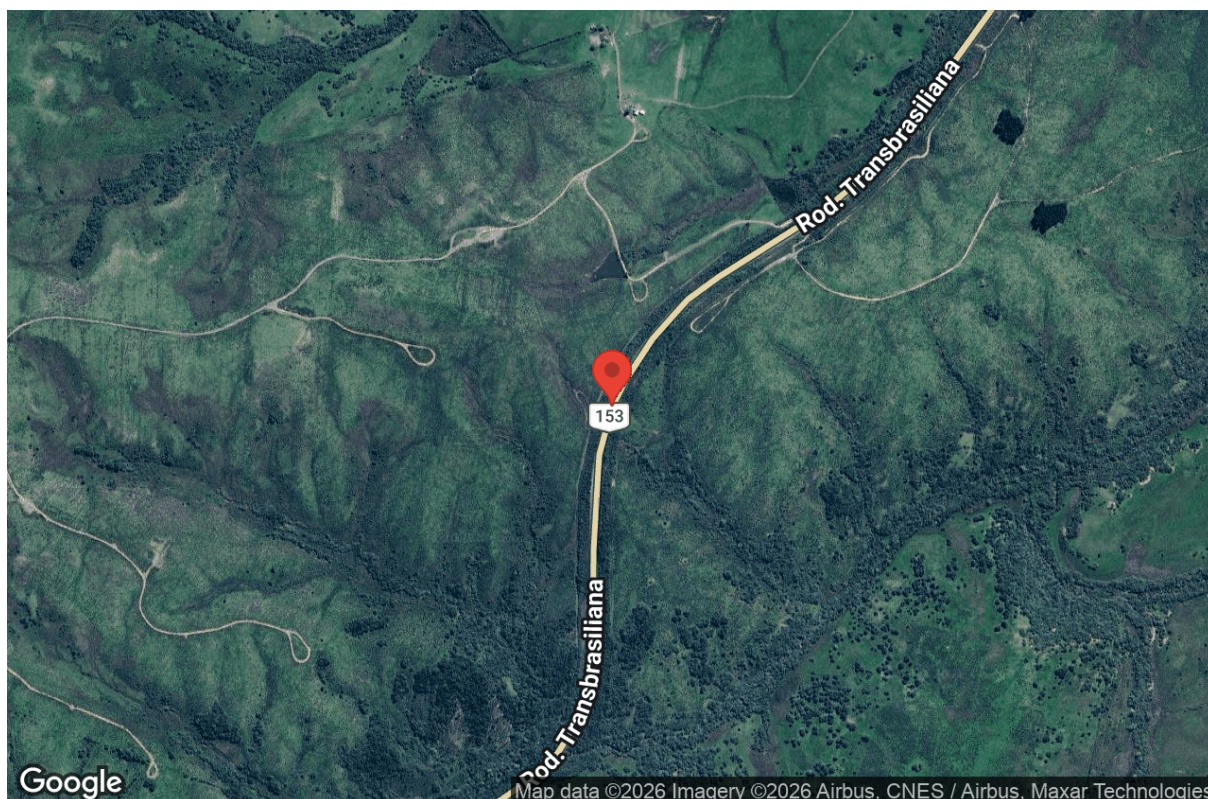
Laudo elaborado com base exclusivamente na certidão de matrícula fornecida (emitida via ONR — Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS, consulta de 14/07/2026) e em pesquisa de mercado, sem vistoria física do imóvel. Conclusões de caráter preliminar; não substituem parecer jurídico, certidão de ações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

Elaborado por: Análise de Crédito — Open Banking

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

ANEXO — LOCALIZAÇÃO POR SATÉLITE · Matrícula 72278

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



Coordenadas: -31.18368, -53.83875 · Zoom 15 · Raio de análise: 2.0 km · Avenida Visconde de Ribeiro Magalhães, BR-153, Bagé, RS, Bras

Comércio, serviços e infraestrutura no entorno

Matrícula nº 72.278

Terreno Industrial BR-153

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-72278>

Documento nº: LAUDO-72278-26196B6DEEC5

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 72278 · Endereço de referência: BR-153, Bagé - RS, Brasil

Coordenadas: -31.18368, -53.83875 · 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

Nenhum registro localizado no raio de 2.0 km.

Escolas / instituições de ensino

Nenhum registro localizado no raio de 2.0 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.

Observação: imóvel em zona rural / periurbana com baixa densidade de POIs registrados no Google. As referências aparecem no laudo principal.

ANEXO — CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

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

Nº da matrícula	72.278
Origem	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS
Solicitante	CEREALISTA LTDA (CPF/CNPJ ***.100.320-**)
Data de emissão	14/07/2026 12:16:49
Arquivo anexado	Matricula_72278.pdf
Páginas da certidão	6
SHA-256 da certidão	0793bc18a34fad3cf76818858038dc5874a7151d761a31d5fe819aa0cd196359

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 72.278.



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
OFICIALA

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

SELO DE INTEGRIDADE DIGITAL

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

✓ **DOCUMENTO ÍNTEGRO**

LAUDO-72278-26196B6DEEC5

Matrícula nº 72278

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-72278-26196B6DEEC5
Matrícula imobiliária	nº 72278 — Comarca de Bagé/RS
Emitido em	20/07/2026 08:39:00 (UTC-3)
Tamanho do arquivo original	3.135.712 bytes
Algoritmo de integridade	SHA-256 (FIPS 180-4)
Hash SHA-256 do PDF original	24ba6af0b48b50d6ee5699e2761cf93cad477c52ec68b7771e5445bcb1b88b65
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_72278_assinado.pdf`
- Linha de comando (Windows PowerShell):
`Get-FileHash Laudo_Avaliacao_Matricula_72278_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