

LAUDO DE AVALIAÇÃO E ANÁLISE DE GARANTIA REAL

Imóvel Rural — Fração de Campo — Banhado Grande do Jaguarão Chico, Hulha Negra/RS

ÁREA TOTAL 20,3302 ha	MATRÍCULA 76.215	COMARCA Bagé/RS	PARECER ATENÇÃO — LTV ELEVADO
--------------------------	---------------------	--------------------	-------------------------------------

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 76.215, 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 098913.2.0076215-76), emitida em 14/07/2026, com registros de 08/10/2024 a 18/12/2025
Metodologia	ABNT NBR 14653-1 / 14653-3 — Avaliação de Imóveis Rurais, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

1. Identificação do Imóvel

O imóvel objeto deste laudo consiste em uma fração de campo, integrante da denominada Parte 1, situada na localidade de Banhado Grande do Jaguarão Chico, município de Hulha Negra/RS, conforme descrito na Matrícula nº 76.215 do Livro 2 — Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Bagé, aberta em 08/10/2024 por georreferenciamento.

Matrícula	76.215 (Livro 2 — Registro Geral)
CNM (Código Nacional de Matrícula)	098913.2.0076215-76
Área	20 ha 3.302,00 m² (20,3302 hectares)
Localização	Localidade de Banhado Grande do Jaguarão Chico, integrante da Parte 1, município de Hulha Negra/RS
Registro anterior	Matrícula nº 76.214, fls. 1 do Livro 2 — Registro Geral, de 08/10/2024
Cadastro INCRA	nº 858.137.020.354-9, em nome de Valdeque Pereira Barbosa; Área Total 20,0000 ha; Módulo Fiscal 28,0000 ha; 0,7100 módulos fiscais; fração mínima de parcelamento 2,00 ha; CCIR 66336167248 (exercício 2024)
Georreferenciamento	Certificação INCRA nº 2109f8c3-e17c-47af-9890-90cb1ff242da, datada de 26/09/2024

1.1 Confrontações

O perímetro é descrito por 6 vértices georreferenciados (códigos E0D-M-051 e BYT-M-858/BYT-P-1105), com os seguintes confrontantes:

Confrontante	Natureza
Valmor Coradini	Proprietário lindeiro (nome coincidente com o dos proprietários do imóvel objeto — verificar se se trata de parentesco/mesmo grupo familiar)

Confrontante	Natureza
Estrada Municipal	Via de acesso — confrontação em três segmentos do perímetro
Sucessão Santo Valério Rodrigues	Espólio lindeiro — dois segmentos

Confrontação com Estrada Municipal em três segmentos distintos do perímetro sugere bom acesso viário para uma propriedade de pequena dimensão (20,33 ha), fator positivo de liquidez.

⚠ Propriedade classificada como minifúndio

Com 0,7100 módulos fiscais (inferior a 1 MF), o imóvel enquadra-se como minifúndio na classificação fundiária do INCRA (Estatuto da Terra). Isso não impede a constituição de garantia real, mas pode limitar o acesso a determinadas linhas de crédito rural direcionado (ex.: Pronaf) e reforça a recomendação de tratar o imóvel em conjunto com as demais áreas do grupo, e não isoladamente.

2. Cadeia Dominial

A matrícula foi aberta em 08/10/2024 diretamente em nome de Valmor Coradini Júnior e sua esposa Renata Deibler Coradini, casados em regime de comunhão parcial de bens desde 11/05/2002, com origem na Matrícula 76.214 (própria abertura por georreferenciamento). Diferentemente de outras matrículas do mesmo núcleo familiar já analisadas por esta mesa de crédito — nas quais o imóvel foi transferido para a pessoa jurídica CONGRAHNI AGROPECUÁRIA S.A. —, este imóvel permanece em nome das pessoas físicas, não tendo sido identificado registro de integralização de capital ou outra transmissão de titularidade até a data da certidão.

✓ Cadeia dominial regular

Titularidade única e direta de Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini desde a abertura da matrícula, sem sucessão de transmissões a examinar.

3. Ônus e Gravames

A matrícula registra um único gravame, constituído em favor de instituição financeira, sobre a totalidade da área:

Ato	R.1 — Hipoteca Cedular de Primeiro Grau (18/12/2025)
Credor	Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. — Banrisul (CNPJ 92.702.067/0001-96)
Devedor Hipotecante	Valmor Coradini Júnior — produtor rural
Interveniente Hipotecante	Renata Deibler Coradini — produtora rural (cônjuge)
Instrumento	Cédula de Crédito Bancário nº 125216889
Data de emissão	21/11/2025
Valor	R\$ 1.167.896,83
Taxa de juros	10,27% ao ano (taxa efetiva)
Vencimento final	15/10/2034
Forma de pagamento	09 parcelas anuais — 1ª em 15/10/2026, última em 15/10/2034
Grau/concorrência	Hipoteca cedular de primeiro grau, sem concorrência de terceiros, sobre a integralidade dos 20,3302 ha
Situação atual	Operação vigente e dentro do prazo — 1ª parcela ainda não vencida na data deste laudo (19/07/2026)

✓ Operação em dia

Ao contrário de outras matrículas do mesmo grupo familiar já analisadas, este gravame não está vencido: a primeira parcela anual vence em 15/10/2026, ainda três meses à frente da data deste laudo, e o cronograma se estende regularmente até 2034.

Enquanto vigente, a hipoteca censual de primeiro grau em favor do Banrisul onera a totalidade do imóvel, sem concorrência de terceiros. A constituição de nova garantia real sobre esta matrícula dependeria, a princípio, de anuência do credor hipotecário e da existência de margem de valor residual acima do saldo devedor — o que é analisado na Seção 4 a seguir.

4. Avaliação de Mercado — Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Em atendimento à ABNT NBR 14653-3, procedeu-se a pesquisa de dados de mercado para imóveis rurais de pequena dimensão no município de Hulha Negra/RS e entorno imediato (região da Campanha, próxima a Bagé):

Referência	Localização	Área (ha)	R\$/ha	Observações
Anúncio — propriedade rural com benfeitorias	Hulha Negra/RS	22	≈ 22.700	Casa nova, 2 dormitórios — inclui benfeitoria residencial
Anúncio — terreno plano às margens da BR-293	Hulha Negra/RS (km 153)	20	≈ 30.000	Confrontante à ferrovia VFRGS; localização estratégica valoriza frente rodoviária/ferroviária
Anúncio — imobiliária rural (Bagé/Hulha Negra)	Hulha Negra/RS	27	≈ 30.000	Preço/ha informado diretamente pelo anunciante
Anúncio — sítio estruturado	Hulha Negra/RS (4 km da BR-293)	39–40	≈ 55.000	Casa sede, galpão, sala de ordenha — forte componente de benfeitorias, não comparável a campo nu

O imóvel objeto não possui benfeitorias descritas na matrícula (trata-se de fração de campo). Descartando-se o comparável com estrutura completa (sítio com casa/galpão, R\$ 55.000/ha) e o comparável com forte valorização por frente rodoviária (BR-293/VFRGS, que pode não se aplicar ao imóvel objeto), adota-se como faixa de valor de mercado para campo nu na região o intervalo de R\$ 20.000,00 a R\$ 30.000,00/ha.

VALOR DE MERCADO ESTIMADO (VME) — 20,3302 ha

R\$ 406.604,00 a R\$ 609.906,00

Ponto médio adotado para fins de análise de capacidade de crédito: R\$ 25.000,00/ha → VME ≈ R\$ 508.255,00. Estimativa referencial, sem vistoria física ao imóvel; recomenda-se confirmação por profissional habilitado (CREA) com ART/RRT.

5. Capacidade de Garantia / Análise de LTV

Parâmetro	Valor
VME (ponto médio)	R\$ 508.255,00
Dívida já garantida pelo imóvel (Cédula Banrisul, valor original)	R\$ 1.167.896,83
LTV da dívida já constituída sobre o VME	≈ 230% (dívida supera fortemente o valor de mercado estimado)
Margem de garantia livre para nova operação	Inexistente segundo o VME estimado — divergência requer esclarecimento

⚠ LTV implícito muito acima do usual — divergência a esclarecer

O valor da Cédula de Crédito Bancário (R\$ 1.167.896,83) representa cerca de 2,3 vezes o VME estimado por dados de mercado para os 20,3302 ha (≈R\$ 508.255,00), resultando em LTV implícito muito acima dos parâmetros usuais de mercado (tipicamente 40%–70% do valor do bem). Isso sugere que: (i) o Banrisul pode ter considerado outras garantias/fontes de pagamento além do imóvel na aprovação do crédito (ex.: renda do produtor, outros bens, aval); (ii) o imóvel pode ter valor de mercado superior ao estimado nesta análise preliminar (ex.: proximidade à BR-293, benfeitorias não descritas na matrícula); ou (iii) a operação foi estruturada com garantia insuficiente. Recomenda-se obter o laudo de avaliação que fundamentou a concessão do crédito pelo Banrisul, para conciliação com os valores aqui apresentados.

6. Pontos de Atenção

✓ Operação em dia

Hipoteca cedular vigente, sem indícios de inadimplência; primeira parcela vence apenas em 15/10/2026.

✓ Cadeia dominial simples e regular

Titularidade única desde a abertura da matrícula, sem sucessões complexas.

⚠ Minifúndio (0,71 módulo fiscal)

Classificação fundiária abaixo de 1 módulo fiscal pode restringir determinadas linhas de crédito rural direcionado.

⚠ LTV implícito elevado

Divergência relevante entre o valor da dívida já garantida e o VME estimado por dados de mercado — ver Seção 5.

⚠ Vinculação ao mesmo grupo familiar/econômico

Os devedores, Valmor Coradini Júnior e Renata Deibler Coradini, são também os transmitentes/avalistas em outras matrículas do mesmo núcleo familiar já analisadas por esta mesa de crédito (ex.: matrículas vinculadas à Congrahni Agropecuária S.A., em Bagé/RS), algumas com gravames já vencidos ou em situação de atenção. Recomenda-se análise consolidada da exposição total do grupo familiar/econômico.

7. Conclusão e Parecer

O imóvel de 20,3302 ha matriculado sob nº 76.215 (Comarca de Bagé/RS, localizado em Hulha Negra/RS) apresenta cadeia dominial simples e regular, em nome de pessoas físicas do núcleo familiar Coradini. A hipoteca cedular de primeiro grau em favor do Banrisul (R\$ 1.167.896,83) encontra-se em dia, com cronograma de pagamento que se inicia em outubro de 2026 — diferentemente de outras matrículas do mesmo grupo familiar, que registram gravames já vencidos.

Entretanto, a pesquisa de dados de mercado aponta valor de mercado estimado entre R\$ 406.604,00 e R\$ 609.906,00 para os 20,3302 ha isoladamente (R\$ 20.000,00 a R\$ 30.000,00/ha para campo nu na região), patamar significativamente inferior ao valor da dívida já garantida pela hipoteca vigente (R\$ 1.167.896,83). Tal divergência (LTV implícito de aproximadamente 230%) impede, nesta análise preliminar, a identificação de margem de garantia livre nesta matrícula isoladamente, e recomenda-se esclarecimento antes de qualquer nova operação de crédito lastreada neste imóvel.

Recomenda-se: (i) obtenção do laudo de avaliação que fundamentou a concessão da Cédula de Crédito Bancário nº 125216889 pelo Banrisul, para conciliação com os valores de mercado ora apresentados; (ii) vistoria técnica em loco com laudo ABNT NBR 14653-3 assinado por profissional habilitado (ART/RRT), especialmente para verificar eventual valorização por proximidade à BR-293; (iii) análise consolidada de todas as matrículas de titularidade de Valmor Coradini Júnior, Renata Deibler Coradini e da Congrahni Agropecuária S.A., para aferição da exposição real de crédito do grupo familiar/econômico.

Ressalvas

Este laudo foi elaborado com base exclusivamente na certidão de matrícula fornecida (CNM 098913.2.0076215-76, emitida em 14/07/2026) e em pesquisa de mercado documental/eletrônica, sem vistoria física ao imóvel. Os valores de mercado apresentados são estimativas referenciais para fins de análise preliminar de crédito e não constituem laudo de avaliação com fé pública técnica (ABNT NBR 14653 completo, com ART/RRT). Recomenda-se a contratação de profissional habilitado (engenheiro agrônomo ou engenheiro civil com registro CREA) para emissão de laudo técnico formal antes da efetiva constituição ou aceitação da garantia.