MELLO
Family Office Imobiliário & Gestão de Riscos

TESE DE INVESTIMENTO · IMÓVEL EM PLANTA (MEGAPROJETO EM FASE PRÉ-OBRA)

Unidade na planta em empreendimento de grande porte

Santa Catarina · referência 2026-07

Primeiro o patrimônio. Depois a oportunidade.

RESUMO EXECUTIVO

Com o fluxo de pagamento informado, a TIR já é calculável — e no cenário conservador ela é negativa

Operação de aporte pré-obra em uma unidade dentro de um complexo multissetorial de grande porte, lançado em 2026. O projeto está em fase de licenciamento ambiental, sem obras iniciadas e sem cronograma de obras definitivo. O fluxo de pagamento (48x mensais, CUB/SC + IPCA+0,8%) já foi informado e permite calcular ROI/TIR — o lote específico e o perfil do investidor ainda não.

48x
PARCELAS MENSAIS, SEM ENTRADA (INFORMADO)

+11,06%
CUSTO DA INDEXAÇÃO EM 48 MESES (CUB/SC + IPCA+0,8%)

4,12% a.a.
TIR CENÁRIO-BASE — ABAIXO DO CDI LÍQUIDO (12,03%)

-0,51% a.a.
TIR CENÁRIO CONSERVADOR — NEGATIVA

Principal diferencial

Produto raro na região, dentro de um corredor logístico relevante. INFORMADO

Risco central

Mesmo com premissas de valorização já generosas para o estágio do projeto, a TIR não supera o CDI líquido em nenhum cenário — e é negativa no conservador. Isso se soma a um projeto sem licença ambiental e sem obras iniciadas. ESTIMATIVA

CONCLUSÃO PRELIMINAR

Classificação preliminar: **Desfavorável.** A TIR calculada não compensa o risco assumido em nenhum dos três cenários, e permanecem pendências estruturais (perfil do investidor, lote-alvo) e documentais — inclusive um potencial conflito de interesse entre empreendedor e projetista técnico.

O perfil do investidor não foi informado — a conclusão desta tese é, por definição, condicionada

Perfil-alvo (genérico, na ausência de dados)

- Objetivo declarado: alavancagem patrimonial, com possibilidade de locação da unidade após a operação parcial do complexo **INFORMADO**
- Horizonte: não informado — a estimativa do próprio empreendedor para operação parcial é 2028–2029, mas depende de licenciamento ainda não concluído
- Tolerância a iliquidez exigida: alta — não há mercado secundário consolidado para este tipo de ativo na região **ESTIMATIVA**
- Percentual do patrimônio comprometido: não informado

Incompatibilidades

- Investidor que precise de liquidez ou horizonte definido em menos de 5 anos
- Investidor sem tolerância a incerteza de cronograma (obra ainda sem data de início confirmada)
- Investidor cuja alocação nesta operação exceda um percentual prudente do patrimônio total, dado o porte dos tickets

Perfil do investidor não analisado até o momento. Conclusão preliminar e condicionada à validação do perfil patrimonial do cliente antes do envio.

Sem entrada nem balões, mas a indexação em 48 meses já consome +11% do valor de tabela

COMPONENTE	CONDIÇÃO
Entrada	Não informada — fluxo é só as 48 parcelas
Mensais	48x, valor-base = ticket ÷ 48
Balões / saldo nas chaves	Não informados
Indexador	24 primeiras: CUB/SC · 24 últimas: IPCA + 0,8%
Juros	Não mencionado — PREMISSA: só correção monetária
Custo da indexação (48m)	**+11,06% sobre o valor de tabela**

Índices: CUB/SC 5,26% a.a. (Sinduscon-SC) ESTIMATIVA; IPCA + 0,8% = 4,98% a.a. (IPCA projeção Focus 4,18% + spread informado) PREMISSA. Ver memória de cálculo, seção 9 — mesmo percentual de indexação para as três opções de lote, só o R$ muda.

Em 48 meses, a indexação acrescenta 11,06% ao valor de tabela (nominal).

CENÁRIOS FINANCEIROS

No cenário conservador, o custo da indexação supera a valorização assumida — TIR negativa

CONSERVADOR

-0,51% a.a.

Valorização 10% na saída (mês 48); custo da indexação (+11,06%) supera o ganho.

BASE

4,12% a.a.

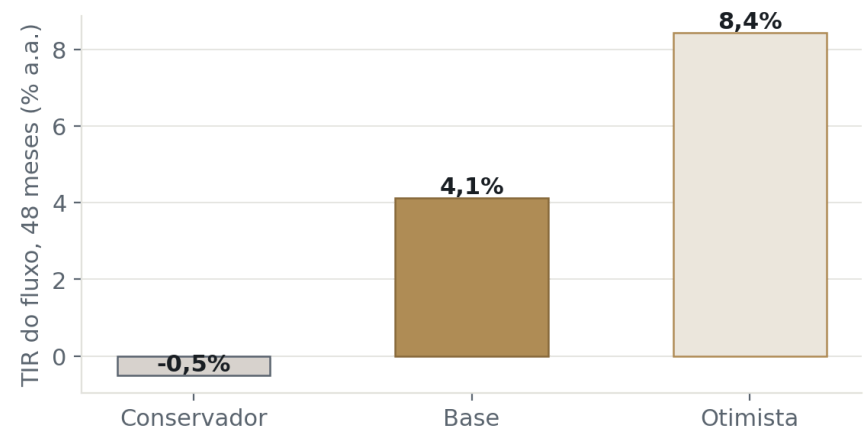
Valorização 20% na saída (mês 48). Abaixo de todas as referências de renda fixa.

OTIMISTA

8,43% a.a.

Valorização 30% na saída (mês 48). Abaixo do CDI líquido e da Selic.

TIR DO FLUXO — 48 MESES DE PAGAMENTO + SAÍDA NO MÊS 48



INDICADOR	CONSERVADOR	BASE	OTIMISTA
ROI	-0,96%	8,05%	17,05%
TIR	-0,51% a.a.	**4,12% a.a.**	8,43% a.a.

Com o fluxo de pagamento confirmado (48x, 24 CUB/SC + 24 IPCA+0,8%, sem entrada/balão/juros), o ROI e a TIR já são **calculáveis**: 48 saídas mensais + 1 entrada no mês 48 (valor de saída = valor de tabela × (1 + valorização), mesmos 3 cenários de valorização — 10%/20%/30% — já apresentados). Idêntico em % para as três opções de lote.

O achado central desta tese: no cenário conservador, o custo da indexação (+11,06% em 48 meses) supera a valorização assumida (10%) — a operação perde dinheiro em termos nominais. No cenário base (4,12% a.a.), o retorno fica muito abaixo do CDI líquido (12,03%) e da Selic (14,25%). Mesmo no otimista (8,43% a.a.), não supera o CDI líquido. Em nenhum cenário a operação compensa com folga o risco de um projeto pré-licenciamento.

Valorização sobre o valor de tabela (compra) — PREMISSA. Projeções não constituem garantia de resultado.

O risco financeiro deixou de ser hipotético: no cenário conservador, a TIR já calculada é negativa

DIMENSÃO	AVALIAÇÃO	GRAU
Mercado	Região com fundamentos demográficos e imobiliários sólidos. O único comparável direto do nicho opera há 18 anos e permanece em escala modesta (311 mil m²) — sinal de cautela sobre a demanda regional para absorver a oferta nova (ver página 9)	Relevante
Liquidez	Sem mercado secundário consolidado; saída antes da conclusão do complexo tende a ser difícil e a exigir deságio	Crítico
Obra / execução	Nenhuma obra iniciada; cronograma condicionado a licenciamento ambiental ainda em curso	Crítico
Jurídico e documental	Enquadramento do produto (loteamento × incorporação), patrimônio de afetação e registro não esclarecidos	Relevante
Financeiro (indexação)	Indexação de 48 meses (CUB/SC + IPCA+0,8%) já custa +11,06% sobre o valor de tabela; no cenário conservador de valorização, esse custo supera o ganho e a TIR fica negativa (-0,51% a.a.)	Crítico
Contraparte	Empreendedor recém-constituído para este projeto, sem obras entregues; projetista técnico é também sócio do empreendedor	Relevante
Operacional	Depende de demanda real pelo uso específico do produto na região, hoje sustentada apenas por referências internacionais	Moderado
Regulatório / urbanístico	Licenciamento ambiental (LAP) em curso, homologações específicas do produto ainda pendentes	Crítico
Concentração patrimonial	Não avaliável sem o percentual do patrimônio do investidor comprometido pelo ticket escolhido	Não avaliável

Cinco pendências precisam ser resolvidas antes de qualquer negociação

CRÍTICO

TIR calculada é negativa no cenário conservador

Com o fluxo de pagamento informado, o custo da indexação (+11,06% em 48 meses) supera a valorização assumida no cenário conservador (10%) — TIR de -0,51% a.a. Mesmo no otimista, a TIR (8,43% a.a.) fica abaixo do CDI líquido.

CRÍTICO

Sem licença ambiental e sem cronograma de obras

O projeto está em licenciamento (LAP), sem obras iniciadas. O próprio empreendedor afirma que o cronograma definitivo só será fixado após a obtenção das licenças. Impede qualquer projeção de prazo confiável.

RELEVANTE

Projetista técnico é sócio do empreendedor

Um sócio do empreendedor é também o autor do projeto técnico. Recomenda-se validação técnica e ambiental por parte independente antes de avançar.

MODERADO

Parâmetro técnico ainda em definição

Os materiais trazem valores diferentes para um parâmetro técnico do projeto, que tende a ser fixado na licença de instalação. Acompanhar a definição final.

MODERADO

Divergência aritmética nos preços informados

Em dois lotes, área × preço/m² não bate exatamente com o total informado . Confirmar com o empreendedor.

Diligência necessária

- Confirmar o lote-alvo na planilha oficial de vendas
- Registro de incorporação / enquadramento jurídico do produto e matrícula
- Comprovação de patrimônio de afetação e seguro de obra (se aplicável)
- Status oficial e atualizado do licenciamento ambiental (LAP/LAI/LAO)
- Confirmar se há juros embutidos além da correção CUB/SC/IPCA (hoje tratado como premissa de que não há)
- Perfil patrimonial do investidor (horizonte, % do patrimônio, liquidez)

Sob quais condições esta operação pode voltar a ser avaliada

1. Escolha do lote-alvo entre as opções já localizadas e confirmação na planilha oficial
2. Negociação de desconto sobre o valor de tabela e/ou revisão do indexador que compense o piso de TIR negativo no cenário conservador — hoje a operação não tem margem de segurança financeira
3. Comprovação documental do estágio real do licenciamento ambiental (LAP) e prazo estimado atualizado
4. Esclarecimento do enquadramento jurídico do produto (loteamento × incorporação) e existência de patrimônio de afetação, se aplicável
5. Validação técnica independente do projeto (fora da empresa do sócio-empreendedor) antes de qualquer negociação
6. Definição do perfil patrimonial do investidor: horizonte, tolerância à iliquidez e limite de exposição no ticket escolhido

Produto com escassez real, mas a matemática do fluxo não sustenta a tese hoje

DESFAVORÁVEL

Argumentos favoráveis

- Produto com diferencial raro na região
- Região com fundamentos demográficos e imobiliários sólidos (VGV +15% a.a. 2022–2025)
- Corredor logístico consolidado no entorno

Principais riscos

- Com o fluxo de pagamento informado, a TIR calculada é **negativa no cenário conservador** (-0,51% a.a.) e fica abaixo do CDI líquido mesmo no otimista (8,43% a.a.)
- Projeto sem licença ambiental, sem obras iniciadas e sem cronograma definitivo
- Comparável regional já em operação cobra menos por m² do que o empreendimento pede pré-obras — sem evidência de desconto de lançamento que compense o risco
- Conflito de interesse não esclarecido: projetista técnico é sócio do empreendedor

Com o fluxo de pagamento confirmado (48x mensais, CUB/SC + IPCA+0,8%, sem entrada/balão/juros), ROI e TIR deixaram de ser hipotéticos: em nenhum dos três cenários de valorização a operação supera com folga o CDI líquido, e no conservador ela perde dinheiro em termos nominais. Some-se a isso um projeto ainda sem licença ambiental, sem obras iniciadas e com um conflito de interesse não esclarecido entre empreendedor e projetista técnico. A classificação é preliminar e pode ser revista se as condições de pagamento forem renegociadas ou se o cenário de valorização real vier a superar as premissas aqui adotadas — mas, com os dados de hoje, a relação risco-retorno não se sustenta.

PRÓXIMOS PASSOS

Como avançamos a partir daqui

1. Validação

Confirmar lote-alvo, condições de pagamento e status do licenciamento ambiental diretamente com o empreendedor.

2. Estruturação

Após validação, recalcular ROI/TIR/payback com dados reais e revisar a classificação desta tese.

3. Decisão

Reunião de alinhamento com a Mello para definir o perfil do investidor e o limite de exposição.

Este material foi elaborado pela Mello | Family Office Imobiliário & Gestão de Riscos (CRECI 66394F) com caráter exclusivamente informativo e analítico, para uso confidencial do destinatário. Não constitui oferta, recomendação individual de investimento, consultoria de valores mobiliários, aconselhamento jurídico, contábil ou tributário.

As projeções, cenários e estimativas apresentados baseiam-se em premissas explicitadas ao longo do documento e não representam garantia de retorno. Valorização passada não garante valorização futura. Preços anunciados não representam, necessariamente, preços efetivamente transacionados.

A decisão de investimento depende de validação jurídica, documental, financeira e tributária, bem como da análise de aderência ao perfil patrimonial do investidor. Cenários podem se alterar em razão de juros, inflação, oferta, demanda, câmbio, regulamentação e condições econômicas gerais. Este parecer deve ser atualizado sempre que houver alteração relevante nas condições da operação.

Informações classificadas como "informadas" foram fornecidas por terceiros (construtora, incorporadora, proprietário, operador ou intermediário) e permanecem sujeitas a confirmação. A Mello não se responsabiliza por decisões tomadas com base em dados ainda não validados por diligência.

Distribuição restrita. A reprodução total ou parcial deste material sem autorização da Mello é vedada.

PARECER DE EXEMPLO · MELLO

A sua compra tem outros números.

Este é o parecer de uma operação real de julho de 2026, com os nomes do cliente e do empreendimento e os valores que os identifiquem preservados. A conclusão vale para aquela unidade, naquele preço e naquele fluxo de pagamento.

Análise da sua compra: R$ 3.000, valor fixo, entregue em 5 dias úteis. Antes, uma conversa sem custo para ver se ela faz sentido. Se você decidir comprar por conta própria, a Mello não recebe nada do vendedor.

TENHO UMA COMPRA EM DECISÃO

Prefere e-mail? thiago@melloinvest.com

Mello | Family Office Imobiliário & Gestão de Riscos · CRECI 66394F · melloinvest.com. Material informativo; não constitui oferta nem recomendação individual de investimento.