



Alameda Rio Negro, 503 · Sala 2020 · Alphaville · Barueri/SP · 06454-000 | operação:
Uberlândia/MG

CNPJ 52.253.957/0001-43 ·
www.lionsintelligence.com.br

Avaliação mercadológica de galpão industrial em obra — Parque das Laranjeiras, Uberaba/MG

Parecer técnico de opinião de valor com análise de proposta de compra e mapeamento do custo de manutenção do ativo. Elaborado a pedido do corretor responsável pela intermediação.

ENDEREÇO	Rua Clara Alves de Mello, 380	ESQUINA COM	Av. Márcia Helena Moreira Silva
BAIRRO	Parque das Laranjeiras	MUNICÍPIO	Uberaba — Minas Gerais
CEP	38046-395	ÁREA DO TERRENO	500,00 m² (informada)
ÁREA CONSTRUÍDA	500,00 m² (informada)	TIPOLOGIA	Galpão / barracão industrial
ESTÁGIO DA OBRA	Cobertura e piso concluídos; sem acabamento	SITUAÇÃO REGISTRAL	Construção não averbada na matrícula
FINALIDADE	Subsídio a decisão de venda	DATA DE REFERÊNCIA	03 de agosto de 2026

01 Conclusão

VALOR DE MERCADO R\$ 670.000 estado atual · as-is	PROPOSTA RECEBIDA R\$ 500.000 74,6% do valor justo	LIQUIDAÇÃO FORÇADA R\$ 536.000 venda em até 90 dias	IMÓVEL PRONTO R\$ 1.210.000 obra concluída e averbada
--	---	--	--

Valor de mercado apurado para o imóvel no estado em que se encontra: R\$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais), com intervalo de confiança entre R\$ 570.000 e R\$ 771.000 — fundamentação de Grau II conforme a NBR 14653-2.

A proposta de R\$ 500.000 à vista não deve ser aceita na forma apresentada. Ela representa 74,6% do valor de mercado no estado atual e — o dado mais relevante — **93% do valor de liquidação forçada**. Ou seja: está abaixo do preço que o imóvel alcançaria numa venda de queima em noventa dias. A diferença para o valor justo é de **R\$ 170.000**.

O teste de valor presente confirma a leitura. Vender por R\$ 670.000 daqui a oito meses, descontado a um custo de capital de 1,15% ao mês e já subtraído o carrego do período, equivale a **R\$ 598.700 hoje — R\$ 98.700 a mais** do que a proposta na mesa. Para que aceitar os R\$ 500.000 fosse economicamente racional, o capital antecipado precisaria render **19,7% em oito meses** (2,28% ao mês) na aplicação alternativa. Esse é o critério objetivo de decisão.

Recomendação operacional. Devolver contraproposta em estrutura híbrida: **R\$ 500.000 à vista na escritura mais R\$ 170.000 em oito a dez parcelas mensais corrigidas pelo IPCA**. O vendedor recebe hoje exatamente o mesmo caixa que a proposta original entrega — atendendo à necessidade de liquidez declarada — e preserva os R\$ 170.000. Um proponente com meio milhão em espécie

tipicamente tem capacidade de parcelar o saldo; a recusa em parcelar é, ela própria, informação sobre quanto o imóvel vale para ele.

02 Caracterização do imóvel e do entorno

Trata-se de galpão de porte médio implantado em lote de esquina, com testada para a Rua Clara Alves de Mello e para a Avenida Márcia Helena Moreira Silva — a verificação do CEP informado (38046-395) confirma que o código corresponde à avenida, o que atesta a condição de esquina e agrega valor comercial ao terreno.

A inspeção do registro fotográfico fornecido indica: estrutura de cobertura em tesouras metálicas com telhamento executado; vedação em alvenaria de blocos de concreto aparente, sem revestimento; fechamento frontal provisório em telha metálica ondulada; pé-direito elevado com indicação de segundo nível ou mezanino nos pilares da fachada lateral; ausência de calçada executada; e vegetação alta ocupando o lote e o passeio, sinalizando paralisação prolongada da obra.

O entorno apresenta ocupação mista com predominância de uso industrial e comercial — há galpão em operação na divisa lateral e edificações comerciais no quarteirão. A infraestrutura urbana está completa: pavimentação asfáltica em ambas as testadas, meio-fio, sarjeta, drenagem, rede elétrica aparentemente trifásica na frente do lote e iluminação pública.

03 Metodologia e pesquisa de mercado

Foram pesquisados **29 galpões à venda no município de Uberaba** em 03 de agosto de 2026, em três portais de anúncio. Após saneamento por bairro, porte e padrão construtivo, oito elementos compuseram a amostra final, com coeficiente de variação de **13,9%** — abaixo do limite de 30% que a norma considera indicativo de amostra homogênea.

#	BAIRRO	PREÇO PEDIDO	ÁREA CONSTR.	R\$/M²	ADERÊNCIA
C1	Parque das Laranjeiras	R\$ 1.300.000	540 m²	R\$ 2.407	Alta — mesmo bairro e porte
C3	Laranjeiras II	R\$ 850.000	300 m²	R\$ 2.833	Alta — bairro contíguo
C4	Parque das Laranjeiras	R\$ 850.000	309 m²	R\$ 2.751	Alta — mesmo bairro
C5	Olinda	R\$ 1.280.000	500 m²	R\$ 2.560	Média — área idêntica
C6	Parque das Américas	R\$ 1.100.000	336 m²	R\$ 3.274	Média
C7	Parque das Américas	R\$ 630.000	291 m²	R\$ 2.165	Média
C8	Parque das Gameleiras I	R\$ 780.000	307 m²	R\$ 2.540	Média
C13	Jardim Maracanã	R\$ 1.600.000	722 m²	R\$ 2.216	Baixa — porte superior
MEDIANA ADOTADA · valor unitário de oferta				R\$ 2.550	CV 13,9%

Sobre a mediana de oferta aplicou-se fator de comercialização de **0,90**, correspondente ao desconto médio entre preço pedido e preço transacionado praticado no mercado do interior mineiro, e prêmio de **5%** pela condição de esquina com testada para avenida. O valor resultante para o imóvel *hipoteticamente concluído e regularizado* é de **R\$ 1.210.000**.

04 Os três métodos de avaliação

Foram aplicados três métodos independentes previstos na NBR 14653. A dispersão entre os resultados é de apenas 6,9%, o que confere robustez à conclusão.

MÉTODO	FUNDAMENTO E PRINCIPAIS PARÂMETROS	RESULTADO	PESO
Comparativo direto	Mediana de R\$ 2.550/m² sobre 8 comparáveis saneados; fator de comercialização 0,90; prêmio de esquina 5%. Deduzidos custo de conclusão (R\$ 300 mil), regularização (R\$ 50 mil) e margem de risco do comprador (15%)	R\$ 678.000	50%
Evolutivo	Terreno de 500 m² a R\$ 750/m² com fator de esquina 1,15 (R\$ 431 mil) somado à benfeitoria: custo de reprodução de R\$ 1.600/m², 63% executado, depreciação de 10% pela exposição (R\$ 453,6 mil). Fator de comercialização de obra paralisada: 0,72	R\$ 637.000	30%
Renda	Locação potencial de R\$ 21/m²/mês (R\$ 10.500 mensais), capitalizada a 0,85% a.m. (≈10,2% a.a.). Deduzidos conclusão, regularização, oito meses de vacância e margem do investidor	R\$ 681.000	20%
VALOR DE MERCADO — MÉDIA PONDERADA		R\$ 670.000	100%

O custo de reprodução da benfeitoria foi calibrado a partir do CUB-MG de junho de 2026 (R\$ 2.548,33/m² para o padrão residencial normal R8-N, divulgado pelo Sinduscon-MG) ajustado para o padrão galpão industrial, e cruzado com referências diretas do mercado de construção em 2026 para estrutura metálica com fundação, piso industrial, alvenaria de vedação e mezanino.

05 Investimento necessário para destravar o ativo

O imóvel encontra-se em posição intermediária que o mercado penaliza: avançado demais para ser precificado como terreno, incompleto demais para ser precificado como galpão pronto. Duas frentes separam o estado atual do valor cheio.

FRENTE	ESCOPO	VALOR
Conclusão da obra	Reboco e pintura interna e externa (R\$ 81 mil), elétrica industrial trifásica (R\$ 60 mil), hidráulica com dois sanitários e reservatório (R\$ 45 mil), esquadrias e portão industrial (R\$ 55 mil), acabamento da área administrativa/mezanino (R\$ 60 mil), calçada e urbanização da testada (R\$ 18 mil), limpeza e remoção de entulho (R\$ 8 mil)	R\$ 327.000
Regularização	Projeto as-built com ART/RRT (R\$ 9 mil), alvará de regularização e taxas municipais (R\$ 9 mil), habite-se (R\$ 3 mil), INSS da obra por aferição indireta via CNO (R\$ 22 mil), averbação em cartório (R\$ 7 mil)	R\$ 50.000
INVESTIMENTO TOTAL · destrava um ativo de R\$ 1.210.000		R\$ 377.000

Aplicar R\$ 377.000 sobre um ativo de R\$ 670.000 para chegar a R\$ 1.210.000 gera ganho líquido de **R\$ 163.000** — retorno de 43% sobre o capital investido em prazo estimado de dez a doze meses. Do ponto de vista puramente financeiro, esta é a melhor rota disponível. Ela esbarra, contudo, na restrição declarada: o proprietário precisa do capital para outra operação e não dispõe do montante.

06 Custo de manter o imóvel parado

A decisão de esperar tem preço, e ele deve entrar na conta com honestidade. O custo divide-se em desembolso efetivo de caixa e custo econômico.

NATUREZA	COMPOSIÇÃO	POR ANO	POR MÊS
Caixa	Manutenção preventiva da estrutura metálica R\$ 4.500 · IPTU R\$ 3.900 · segurança e monitoramento R\$ 3.600 · seguro de obra paralisada R\$ 2.600 · roçagem do lote R\$ 2.200 · energia R\$ 900 · contingência de multa R\$ 800 · taxa de lixo R\$ 550	R\$ 19.050	R\$ 1.588
Econômico	Custo de oportunidade do capital imobilizado, a 13,5% a.a. sobre R\$ 670 mil (R\$ 89.100) · depreciação por paralisação, 3% a.a. sobre a benfeitoria (R\$ 13.600)	R\$ 102.700	R\$ 8.558
CUSTO TOTAL DE CARREGAR O ATIVO		R\$ 121.750	R\$ 10.146

Como interpretar esse número sem se assustar. R\$ 10.146 por mês é uma cifra que assusta e leva a decisões apressadas — mas ela precisa ser comparada com o que se perde ao aceitar a proposta. Abrir mão de R\$ 170.000 hoje equivale a **16,8 meses** de carregamento integral. Se o imóvel for vendido pelo valor de mercado dentro de oito meses, o vendedor sai ganhando mesmo pagando todo o carregamento do período. A pressa é justificada; o desconto de 25% não é.

07 Cenários comparados

CENÁRIO	RESULTADO LÍQUIDO A VP	LEITURA
A · Aceitar R\$ 500 mil hoje	R\$ 500.000	Liquidez máxima, execução imediata, nenhum risco. Custo: R\$ 170 mil de patrimônio
B · Negociar e vender em 8 meses	R\$ 598.700	Recomendado. Supera o cenário A em R\$ 98,7 mil mesmo descontado o tempo e o carregamento. Na versão híbrida, mantém o caixa imediato
C · Concluir a obra e vender	R\$ 696.100	Melhor retorno absoluto (+R\$ 196 mil sobre o A). Exige R\$ 350 mil de capital que hoje não está disponível
D · Crédito com garantia do imóvel	R\$ 350.000 de caixa	Levanta recursos sem vender e preserva um ativo que, concluído, vale R\$ 1,21 milhão. Exige averbação prévia; o custo financeiro corre por fora e deve ser simulado com o banco

08 Riscos e diligências prévias

- Taxa de ocupação do lote.** Quinhentos metros quadrados de construção em terreno de quinhentos metros quadrados implicariam ocupação de 100% caso toda a área fosse térrea, o que muito provavelmente contraria os recuos e a taxa de permeabilidade exigidos pelo Código de Obras de Uberaba — inviabilizando a averbação ou exigindo demolição parcial. O registro fotográfico sugere pavimento superior ou mezanino: se o térreo tiver cerca de 350 m² e o nível superior 150 m², a ocupação cai para 70% e a regularização segue curso normal. **Esta é a verificação prioritária**, pois define a viabilidade do cenário C.
- Ausência de averbação.** A matrícula registra apenas o terreno. Isso exclui do universo de compradores todos os que dependem de financiamento bancário e restringe o mercado a quem dispõe de recursos próprios — perfil que naturalmente negocia com mais dureza. É a causa direta do patamar da proposta recebida.

3. **INSS da obra.** Na ausência de notas fiscais dos materiais, a Receita Federal arbitra a contribuição previdenciária por aferição indireta, com base no custo padrão. Para 500 m², o valor pode alcançar R\$ 40 mil. Recomenda-se apurar antes de negociar: descoberto pelo comprador, converte-se em desconto.
4. **Zoneamento.** O Parque das Laranjeiras apresenta ocupação mista. Deve-se obter a certidão de uso e ocupação do solo junto à Prefeitura. Confirmado o uso industrial, o dado passa de risco a argumento de valorização.
5. **Integridade da estrutura metálica.** As tesouras aparecem sem proteção anticorrosiva no registro fotográfico. Laudo estrutural tem custo baixo e evita passivo de R\$ 30 mil a R\$ 60 mil surgindo no meio da negociação.
6. **Passeio e limpeza.** Calçada não executada e vegetação alta configuram passivo de multa municipal e, sobretudo, deterioram a percepção de valor na visita. Roçagem e execução do passeio custam cerca de R\$ 20 mil e têm o melhor retorno por real investido antes de expor o imóvel.
7. **Ônus e débitos.** Obter certidão de ônus reais atualizada e negativa de tributos municipais antes de qualquer tratativa.
8. **Identificação do proponente.** Cabe apurar se o interessado atua no ramo ou já opera na vizinhança. Em caso positivo, o imóvel vale mais para ele do que para o mercado — expansão sem mudança de endereço, sinergia logística, custo de mudança evitado. A informação desloca a negociação do valor de mercado para o valor de uso, alterando substancialmente a posição do vendedor.

Lions Intelligence Ltda.

Clínica de engenharia de IA · CNPJ 52.253.957/0001-43

Sede legal: Alameda Rio Negro, 503 · Sala 2020

Alphaville · Barueri/SP · CEP 06454-000

Operação: Uberlândia/MG · contato@lionsintelligence.com.br

www.lionsintelligence.com.br

by lions intelligence



Rodrigo Castro Ribeiro · Lions Intelligence
Uberaba/MG, 03 de agosto de 2026

ADVERTÊNCIA METODOLÓGICA E LIMITAÇÕES. Este documento constitui parecer técnico de opinião de valor de mercado, elaborado a partir de dados públicos de oferta coletados em 03 de agosto de 2026 e das informações prestadas pelo solicitante quanto a metragem, estágio construtivo e situação registral. Não foi realizada vistoria presencial, medição in loco ou verificação dimensional. A documentação dominial — matrícula, certidão de ônus reais, cadastro imobiliário municipal, alvarás e projetos aprovados — não foi examinada, e as áreas adotadas não foram confirmadas em fonte oficial. Os elementos comparativos utilizados são preços de *oferta* anunciados por terceiros, não preços de transação registrados em cartório; o fator de comercialização aplicado é estimativa de mercado. As alíquotas de IPTU e ITBI do município de Uberaba devem ser confirmadas na guia e junto à Secretaria Municipal da Fazenda, não tendo sido possível obtê-las em fonte oficial na data de emissão. Este parecer **não substitui laudo de avaliação para fins de garantia bancária, discussão judicial, partilha, dação em pagamento, integralização de capital ou qualquer finalidade que exija responsabilidade técnica formal** — hipóteses em que se faz necessário laudo firmado por profissional habilitado, com ART ou RRT recolhida junto ao CREA ou CAU, vistoria presencial e enquadramento formal de grau de fundamentação e precisão conforme a ABNT NBR 14653. A Lions Intelligence não é corretora de imóveis, instituição financeira ou consultoria de investimentos, e não presta recomendação de investimento. As projeções de cenário são estimativas sujeitas a variação de mercado; decisões patrimoniais devem ser tomadas com assessoria jurídica e contábil própria.