

1600sqft

HOUSE PROJECT

Memorial descritivo e
financeiro do projeto de
1600sqft



Preparação do Terreno e Infraestrutura

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$34.000 (Trinta e quatro mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

TOPOGRAFIA	<ul style="list-style-type: none">Levantamento e mapeamento do terreno para garantir a precisão da obra.
TERRAPLANAGEM	<ul style="list-style-type: none">Serviços de limpeza do terreno, remoção de resíduos, nivelamento, compactação.
TESTE DE COMPACTAÇÃO	<ul style="list-style-type: none">Avaliação da resistência do solo para a fundação.
ÁGUA E LUZ	<ul style="list-style-type: none">Ativação dos serviços essenciais para o canteiro de obras
DUMPSTER	<ul style="list-style-type: none">Aluguel de caçambas para descarte de resíduos da construção.
BANHEIRO QUÍMICO	<ul style="list-style-type: none">Locação de unidade sanitária para os trabalhadores.
NOTÍCIA DE INÍCIO DE OBRA (NOCE HOA)	<ul style="list-style-type: none">Documentação legal junto às autoridades locais.
IMPACT FEE	<ul style="list-style-type: none">Pagamento de taxas municipais pelo impacto da construção na infraestrutura local.

Fundação e Estrutura

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$38.000 (Trinta e oito mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

Fundação

CONCRETO SLAB	<ul style="list-style-type: none">Laje de concreto reforçado com malha metálica e aditivos impermeabilizantes.
EXECUÇÃO DO SLAB E DRIVEWAY	<ul style="list-style-type: none">Mão de obra especializada para laje e entrada da garagem.
BOMBEAMENTO DE CONCRETO	<ul style="list-style-type: none">Aplicação do concreto em locais estratégicos.
FERRAGEM	<ul style="list-style-type: none">Instalação de reforços metálicos para durabilidade estrutural.

Alvenaria e Lintel

BLOCOS	<ul style="list-style-type: none">Blocos estruturais de concreto para elevação das paredes.
INSTALAÇÃO DE BLOCOS	<ul style="list-style-type: none">Mão de obra qualificada para assentamento.
CONCRETO LINTEL	<ul style="list-style-type: none">Vigas de concreto sobre vãos para sustentação.
LINTEL	<ul style="list-style-type: none">Reforços metálicos para carga estrutural.

Madeiramento e Telhado

TRUSS	<ul style="list-style-type: none">• Estruturas pré-fabricadas de madeira tratada
MADEIRA	<ul style="list-style-type: none">• Fornecimento de madeira para acabamento estrutural
INSTALAÇÃO DE TELHADOS E MADEIRAS	<ul style="list-style-type: none">• Mão de obra para montagem do telhado
SHINGLE + DRY-IN	<ul style="list-style-type: none">• Instalação de telhado com base de proteção.
PERMIT ROOFIN	<ul style="list-style-type: none">• Licença para instalação da cobertura.

Sistemas Internos

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$35.000 (Trinta e cinco mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

Elétrica e Hidráulica

PLUMBING	<ul style="list-style-type: none">• Instalação de tubulação para água, esgoto e gás.
PERMIT PLUMBING	<ul style="list-style-type: none">• Licenciamento das instalações hidráulicas.
FOSSA SÉPTICA	<ul style="list-style-type: none">• Sistema de tratamento de esgoto conforme normas locais.
LIGAÇÃO DE LUZ	<ul style="list-style-type: none">• Conexão elétrica junto à concessionária.
ELÉTRICA	<ul style="list-style-type: none">• Distribuição de circuitos, tomadas, interruptores e iluminação
PERMIT AR CONDICIONADO	<ul style="list-style-type: none">• Licença para instalação do sistema de climatização.

Isolamento e Drywall

INSULATION	<ul style="list-style-type: none">• Isolamento térmico e acústico nas paredes e teto.
DRYWALL	<ul style="list-style-type: none">• Placas de gesso para forros e divisórias.
INSTALAÇÃO DE DRYWALL	<ul style="list-style-type: none">• Mão de obra especializada para montagem e acabamento.

Fechamentos e Acabamentos

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$35.000 (Trinta e cinco mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

Revestimentos e Pintura

INSTALAÇÃO DE CERÂMICA E VINIL	<ul style="list-style-type: none">Pisos e revestimentos conforme o projeto.
PISOS BANHEIROS	<ul style="list-style-type: none">Porcelanato com resistência à umidade.
PISO VINIL	<ul style="list-style-type: none">Instalação de piso vinílico em áreas internas.
PORCELANATO DE BANHEIRO (TILE)	<ul style="list-style-type: none">Revestimento cerâmico para áreas molhadas.
PINTURA	<ul style="list-style-type: none">Aplicação de tinta especial para áreas internas e externas.
STUCCO	<ul style="list-style-type: none">Revestimento externo texturizado.

Aberturas (Portas e Janelas)

PORTAS E PORTAS DE CORRER	<ul style="list-style-type: none">Instalação de portas internas e externas.
JANELAS E JANELA DE BANHEIRO	<ul style="list-style-type: none">Janelas com isolamento térmico.
PORTÃO DA GARAGEM	<ul style="list-style-type: none">Portão automatizado com controle remoto.

Acabamentos Internos

BASEBOARD	<ul style="list-style-type: none">• Rodapés em MDF para acabamento entre piso e parede.
INSTALAÇÕES DE BASEBOARDS, ESPELHOS E PRATELEIRAS	<ul style="list-style-type: none">• Montagem de elementos decorativos.
METAIS/ILUMINAÇÃO	<ul style="list-style-type: none">• Instalação de torneiras, luminárias e pendentés.
SOFFIT	<ul style="list-style-type: none">• Acabamento no beiral do telhado para ventilação.

Instalações especiais e Móveis ↘

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$15.000 (Quinze mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

AR CONDICIONADO	<ul style="list-style-type: none">Sistema de climatização central.
INSTALAÇÃO DE APPLIANCES	<ul style="list-style-type: none">Mão de obra para instalação de eletrodomésticos.
APPLIANCES	<ul style="list-style-type: none">Compra de geladeira, fogão e micro-ondas.
ARMÁRIO E GRANITOS	<ul style="list-style-type: none">Móveis planejados para cozinha e banheiros.

Áreas externas e Finalização

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$12.000 (Doze mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

CONCRETO DRIVEWAY	<ul style="list-style-type: none">Pavimentação da garagem.
GRAMA	<ul style="list-style-type: none">Instalação de gramado natural.
MANUTENÇÃO DE GRAMA	<ul style="list-style-type: none">Serviços iniciais para conservação.
SERVIÇOS DE TRATAMENTO DE CÚPIM (TERMITE)	<ul style="list-style-type: none">Proteção preventiva da estrutura.
LIMPEZA DE OBRA	<ul style="list-style-type: none">Retirada de resíduos e preparação para entrega.

Permissões e Documentação



INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$8.000 (Oito mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

PERMIT OBRA	<ul style="list-style-type: none">Licença de construção.
PERMIT FOSSA	<ul style="list-style-type: none">Aprovação do sistema de esgoto.
BLOWER TEST	<ul style="list-style-type: none">Teste de vedação para eficiência energética.
PLOTAGEM JOGO DE PROJETOS	<ul style="list-style-type: none">Impressão técnica dos projetos.
PROJETO	<ul style="list-style-type: none">Revisão e aprovação arquitetônica.

Overhead ↘

Administração e Diversos

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$8.000 (Oito mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

ADM	<ul style="list-style-type: none">• Gestão e supervisão geral da construção.
SPECIAL ORDERS	<ul style="list-style-type: none">• Itens personalizados e acabamentos especiais.
MOB E DESMOB	<ul style="list-style-type: none">• Organização do canteiro de obras.
DIVERSOS	<ul style="list-style-type: none">• Custos administrativos e operacionais.
PRESTAÇÃO DE CONTAS	<ul style="list-style-type: none">• Controle financeiro da obra.
FORNECEDORES / EMPREITEIRO	<ul style="list-style-type: none">• Pagamento de contratos terceirizados.

TOTAL GERAL DA OBRA: \$202.000



PABLO PRATA - CEO
pabloprata@chrysalisremodel.com
+1 (407) 982-6769

FINANCIAMENTO

CONSTRUCTION LOAN



Financiamento para construção nos EUA

O Construction Loan é um financiamento específico para a construção de imóveis. Em vez de liberar o valor total de uma vez, o banco ou financiador realiza os pagamentos em etapas (draws), conforme a obra avança e passa por inspeções. O processo geralmente começa com a aquisição do terreno pelo investidor e segue com liberações graduais dos recursos, acompanhando a evolução da construção até a entrega final. Os passos para conseguir esse financiamento são:

1. Aquisição de terreno (Recurso próprio do investidor)

2. Aprovação do financiamento (Construction Loan)

- Primeiro é feita a aprovação do orçamento e cronograma, após isso é estruturado o plano financeiro, que descreve como o financiamento será concedido e pago ao longo da construção.

3. Processo de Desembolso Durante a Construção (Draw Schedule)

- O valor será liberado em parcelas, de acordo com a conclusão das fases da obra e após inspeção do banco. (processo especificado na próxima página)

1º Draw – Preparação e Fundação (30%)

- Limpeza do terreno e preparação do solo
- Escavação e fundações (concreto, estacas, radier)
- Inspeção do banco antes do próximo desembolso

2º Draw – Estrutura e Envolvimento (20%)

- Paredes externas (blocos, estrutura de madeira ou steel frame)
- Telhado instalado
- Envolvimento externo (sheathing, vedação, janelas e portas)
- Inspeção para liberação do próximo pagamento

3º Draw – Sistemas Internos (25%)

- Instalação elétrica, hidráulica, HVAC
- Instalações de encanamento e gás
- Inspeção rough-in (antes do fechamento das paredes)

4º Draw – Acabamentos Internos (15%)

- Drywall e pintura
- Pisos, armários, bancadas
- Iluminação, pias, torneiras, chuveiros
- Instalação de portas internas e rodapés

5º Draw – Finalização e Entrega (10%)

- Paisagismo, garagem, calçadas
- Limpeza final e detalhes
- Certificado de ocupação (CO – Certificate of Occupancy)



CHRYSALIS

PABLO PRATA - CEO

pabloprata@chrysalisremodel.com

+1 (407) 982-6769