

3600sqft

HOUSE PROJECT

Memorial descritivo e
financeiro do projeto de
3600sqft



Preparação do Terreno e Infraestrutura

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$145.000 (Cento e quarenta e cinco mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

TOPOGRAFIA	<ul style="list-style-type: none">Levantamento e mapeamento do terreno para garantir a precisão da obra.Utilização de equipamento de precisão para demarcação dos níveis do lote.
TERRAPLANAGEM	<ul style="list-style-type: none">Serviços de limpeza do terreno, remoção de resíduos, nivelamento, compactação.preparação da área para fundação e construção.aplicação de camada de brita para drenagem.
TESTE DE COMPACTAÇÃO	<ul style="list-style-type: none">Análise técnica para garantir que o solo tenha resistência necessária para suportar a construção.
ÁGUA E LUZ	<ul style="list-style-type: none">Ativação dos serviços essenciais para o funcionamento do 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 uso dos trabalhadores.
NOTÍCIA DE INÍCIO DE OBRA (NOCE HOA)	<ul style="list-style-type: none">Comunicação obrigatória junto às autoridades locais e associação de moradores.
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

\$190.000 (Cento e noventa mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

Fundação

CONCRETO SLAB	<ul style="list-style-type: none">Laje de concreto com resistência mínima de 4.000 psi, utilizando malha metálica e aditivos impermeabilizantes.
EXECUÇÃO DO SLAB E DRIVEWAY	<ul style="list-style-type: none">Mão de obra especializada para execução da laje e entrada da garagem.
BOMBEAMENTO DE CONCRETO	<ul style="list-style-type: none">Uso de bomba para aplicação do concreto nos locais de difícil acesso.
FERRAGEM	<ul style="list-style-type: none">Instalação de armaduras metálicas conforme projeto estrutural para garantir resistência e durabilidade.

Alvenaria e Lintel

BLOCOS	<ul style="list-style-type: none">Fornecimento de blocos estruturais de concreto para a elevação das paredes.
INSTALAÇÃO DE BLOCOS	<ul style="list-style-type: none">Mão de obra qualificada para assentamento e amarração dos blocos.
CONCRETO LINTEL	<ul style="list-style-type: none">Aplicação de vigas de concreto sobre vãos para sustentação estrutural.
LINTEL	<ul style="list-style-type: none">Instalação de reforços metálicos para suporte de cargas.

Madeiramento e Telhado

TRUSS	<ul style="list-style-type: none">• Estruturas pré-fabricadas de madeira tratada para suporte da cobertura.
MADEIRA	<ul style="list-style-type: none">• Fornecimento de madeira para acabamento e detalhes estruturais.
INSTALAÇÃO DE TELHADOS E MADEIRAS	<ul style="list-style-type: none">• Mão de obra especializada para montagem da estrutura do telhado.
SHINGLE + DRY-IN	<ul style="list-style-type: none">• Instalação de telhas shingle sobre base de proteção contra umidade.
PERMIT ROOFIN	<ul style="list-style-type: none">• Licenciamento junto aos órgãos competentes para execução da cobertura.

Sistemas Internos

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$175.000 (Cento e setenta e cinco mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

Elétrica e Hidráulica

PLUMBING	<ul style="list-style-type: none">Instalação completa de tubulação de água fria e quente, esgoto e gás.
PERMIT PLUMBING	<ul style="list-style-type: none">Aprovação e emissão das permissões necessárias.
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 de energia.
ELÉTRICA	<ul style="list-style-type: none">Distribuição de circuitos elétricos, tomadas, interruptores e iluminação.
PERMIT AR CONDICIONADO	<ul style="list-style-type: none">Licenciamento para instalação de climatização.

Isolamento e Drywall

INSULATION	<ul style="list-style-type: none">Instalação de isolamento térmico e acústico em paredes e tetos.
DRYWALL	<ul style="list-style-type: none">Placas de gesso para forros e divisórias internas.
INSTALAÇÃO DE DRYWALL	<ul style="list-style-type: none">Mão de obra especializada para montagem e acabamento.

Fechamentos e Acabamentos

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$175.000 (Cento e setenta 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 projeto arquitetônico.
PISOS BANHEIROS	<ul style="list-style-type: none">Aplicação de 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 de paredes e pisos das áreas molhadas.
PINTURA	<ul style="list-style-type: none">Aplicação de tintas especiais para ambientes internos e externos.
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">Compra e instalação de portas internas e externas.
JANELAS E JANELA DE BANHEIRO	<ul style="list-style-type: none">Fornecimento e instalação de janelas de vidro duplo para isolamento térmico.
PORTÃO DA GARAGEM	<ul style="list-style-type: none">Instalação de 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, lustres e pendentés.
SOFFIT	<ul style="list-style-type: none">• Acabamento no beiral do telhado para ventilação.

Instalações especiais e Móveis ↘

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$65.000 (Sessenta e cinco mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

AR CONDICIONADO	<ul style="list-style-type: none">• Pisos e revestimentos conforme projeto arquitetônico.
INSTALAÇÃO DE APPLIANCES	<ul style="list-style-type: none">• Aplicação de porcelanato com resistência à umidade.
APPLIANCES	<ul style="list-style-type: none">• Instalação de piso vinílico em áreas internas.
ARMÁRIO E GRANITOS	<ul style="list-style-type: none">• Revestimento de paredes e pisos das áreas molhadas.

Áreas externas e Finalização

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$45.000 (Quarenta e cinco 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 com sistema de irrigação.
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

\$25.000 (Vinte e cinco 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

\$55.000 (Cinquenta e cinco mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

ADM	<ul style="list-style-type: none">Gestão e supervisão da obra.
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.
FORNECEDORES/ EMPREITEIRO	<ul style="list-style-type: none">Pagamento de contratos terceirizados.

TOTAL GERAL DA OBRA: \$875.000

MEMORIAL DESCRITIVO E FINANCEIRO

Preparação de lote de **9 ACRES** para
receber 7 casas e um Boat Dock comum



Preparação do terreno e limpeza



INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$210.000 (Duzentos e dez mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

TOPOGRAFIA E LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	<ul style="list-style-type: none">Mapeamento completo do terreno para planejamento de nivelamento e localização das casas.
DEMARCAÇÃO DE LOTES E ÁREAS COMUNS	<ul style="list-style-type: none">Definição das áreas de construção, vias de acesso e espaço para boat dock.
DESMATAMENTO E LIMPEZA DO LOTE	<ul style="list-style-type: none">Remoção de árvores, arbustos e resíduos naturais para garantir espaço de construção.
ESCAVAÇÃO E NIVELAMENTO	<ul style="list-style-type: none">Preparação do solo para fundação das casas e áreas comuns.
TESTE DE COMPACTAÇÃO DO SOLO	<ul style="list-style-type: none">Garantia de estabilidade do solo para evitar futuros recalques.
DRENAGEM E CONTROLE DE EROSÃO	<ul style="list-style-type: none">Implementação de sistemas para evitar erosão do solo, como valas de drenagem e geotêxteis.
INSTALAÇÃO DE TAPUMES E PROTEÇÃO AMBIENTAL	<ul style="list-style-type: none">Barreiras de contenção para evitar impacto ambiental durante a obra.

Infraestrutura geral para as 7 casas e boat dock

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$270.000 (Duzentos e setenta mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

ABERTURA E PAVIMENTAÇÃO DE VIAS DE ACESSO	<ul style="list-style-type: none">• Criação de ruas internas para circulação entre os lotes.
TERRAPLENAGEM PARA AS FUNDAÇÕES	<ul style="list-style-type: none">• Nivelamento do terreno onde as casas serão construídas.
SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA	<ul style="list-style-type: none">• Instalação de tubulação principal e distribuição para cada lote.
SISTEMA DE ESGOTO E DRENAGEM	<ul style="list-style-type: none">• Construção de rede de esgoto e pontos de drenagem para águas pluviais.
INSTALAÇÃO DE REDE ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA	<ul style="list-style-type: none">• Infraestrutura para fornecimento de energia elétrica a todas as casas e áreas comuns.
CONEXÃO DE GÁS NATURAL OU ALTERNATIVO (SE NECESSÁRIO)	<ul style="list-style-type: none">• Infraestrutura para distribuição de gás aos lotes.
ACESSO AO BOAT DOCK	<ul style="list-style-type: none">• Caminhos pavimentados e iluminação para a área do dock.

Construção de Boat Dock comum



INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$170.000 (Cento e setenta mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

CONSTRUÇÃO DE ESTRUTURA FLUTUANTE OU FIXADA	<ul style="list-style-type: none">Instalação de píer de madeira tratada ou estrutura metálica resistente.
INSTALAÇÃO DE DECK E ANCORADOUROS	<ul style="list-style-type: none">Pontos de ancoragem para barcos e área de convivência.
ILUMINAÇÃO E SEGURANÇA	<ul style="list-style-type: none">Luzes LED solares e sistema de segurança para os usuários.
SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ENERGIA	<ul style="list-style-type: none">Pontos de água e tomadas elétricas para manutenção de embarcações.

Paisagismo e áreas verdes

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$110.000 (Cento e dez mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

PLANTIO DE ÁRVORES E ARBORIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS	<ul style="list-style-type: none">• Implementação de paisagismo para harmonizar o espaço.
CONSTRUÇÃO DE TRILHAS E PASSEIOS	<ul style="list-style-type: none">• Caminhos ecológicos para acesso às casas e ao dock.
ILUMINAÇÃO DE JARDINS E ÁREAS COMUNS	<ul style="list-style-type: none">• Iluminação decorativa e funcional.
MANUTENÇÃO INICIAL DO PAISAGISMO	<ul style="list-style-type: none">• Cuidado com gramado, irrigação e poda.

Administração, Licenciamento e custos adicionais



INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$30.000 (Trinta mil dólares)

DURAÇÃO

X SEMANAS

PERMISSÕES E LICENCIAMENTO AMBIENTAL	<ul style="list-style-type: none">Aprovação legal para movimentação de solo e construção na área.
TAXAS MUNICIPAIS E REGISTROS DE PROPRIEDADE	<ul style="list-style-type: none">Legalização do empreendimento junto aos órgãos locais.
ADMINISTRAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRA	<ul style="list-style-type: none">Equipe técnica para supervisão da execução.
PROJETOS ARQUITETÔNICOS E ESTRUTURAIS	<ul style="list-style-type: none">Desenvolvimento dos projetos para as infraestruturas comuns.
IMPREVISTOS E CONTINGÊNCIAS	<ul style="list-style-type: none">Reserva financeira para ajustes e mudanças no projeto.

TOTAL GERAL INFRAESTRUTURA E PREPARAÇÃO: \$790.000



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