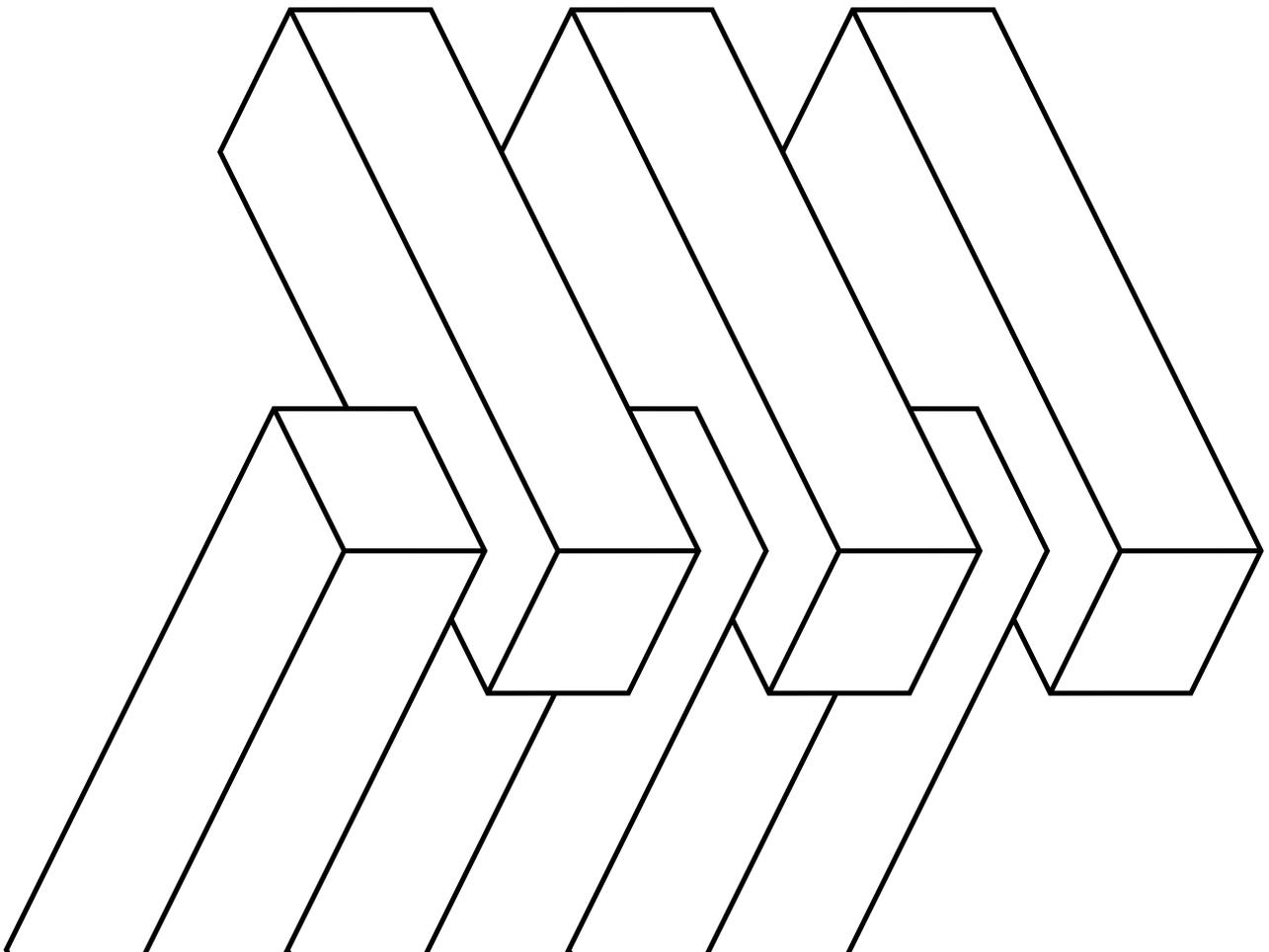


3600sqft

HOUSE PROJECT

Planejamento descritivo e
financeiro do projeto de
3600sqft



Preparação da Area e Infraestrutura

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$790,000.00 (setecentos e noventa mil dólares)

DURAÇÃO

6-8 Meses

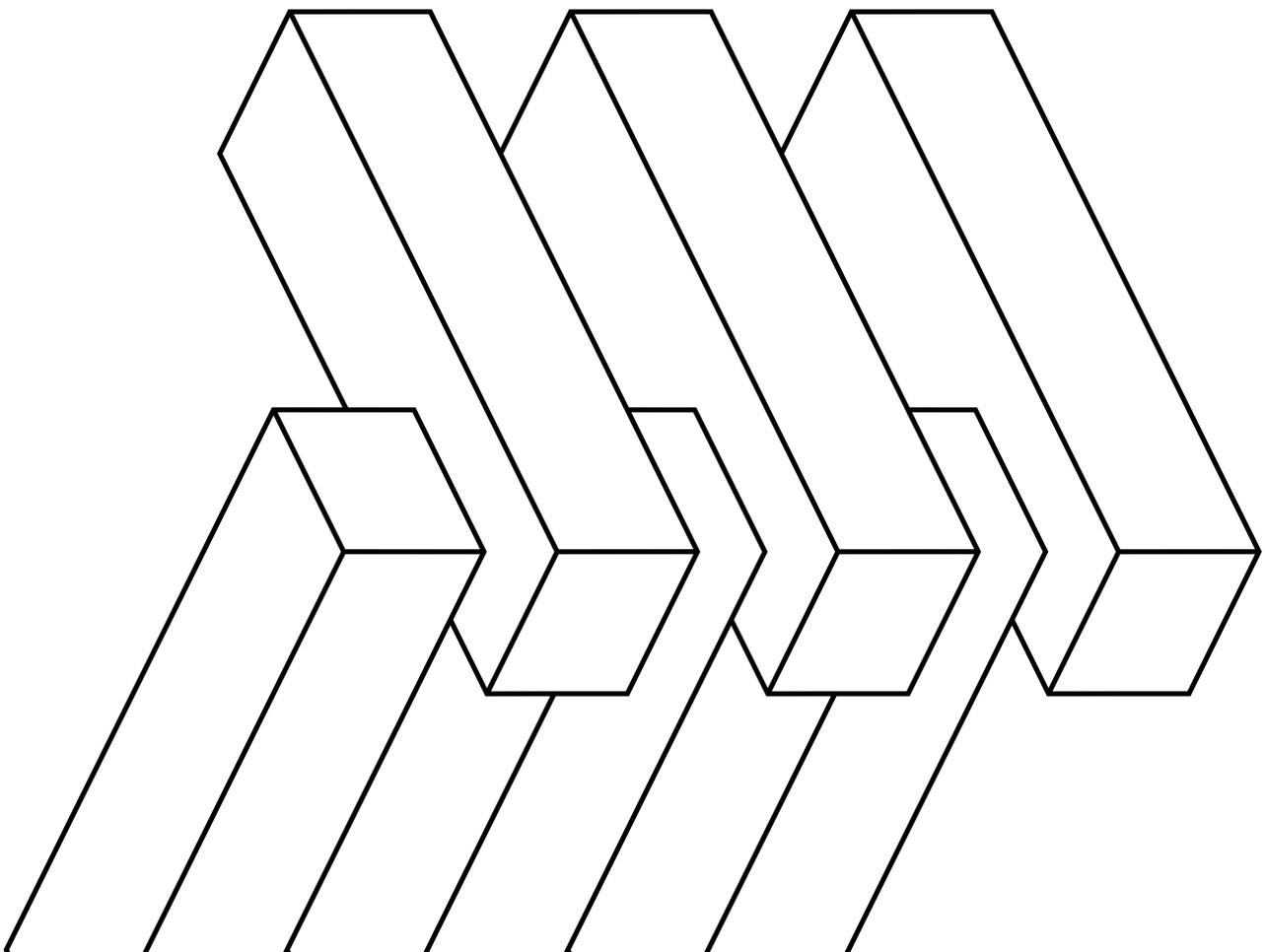
<p>(01) PLANEJAMENTO E APROVAÇÕES (4-6 MESES) ANTES DO INÍCIO DA CONSTRUÇÃO, É NECESSÁRIO:</p> <p><u>TOPOGRAFIA</u></p>	<ul style="list-style-type: none">Levantamento e mapeamento do terreno para garantir a precisão da obra.Demarcação dos níveis do lote.Levantamento e avaliação do solo.Engenharia e design do loteamento, incluindo projetos de drenagem, eletricidade e abastecimento de água.
<p>(02) PREPARAÇÃO DO TERRENO E INFRAESTRUTURA (2-4 MESES)</p> <p><u>TERRAPLANAGEM</u></p>	<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.
<p>A. LIMPEZA E TERRAPLANAGEM (2-3 MESES)</p>	<ul style="list-style-type: none">Desmatamento e remoção de detritos do terreno.Nivelamento e compactação do solo para garantir estabilidade.Escavação de valas para drenagem e utilidades subterrâneas.
<p>B. DRENAGEM E ÁGUA (2-4 MESES)</p>	<ul style="list-style-type: none">Sistema de drenagem pluvial: Instalação de bueiros e tubos.Instalação da rede de abastecimento de água:Conexão à linha municipal de água. (caso a cidade já tenha esse serviço)Instalação de tubulação principal para distribuição aos 7 lotes.Instalação de hidrantes (se exigido pelo código local).
<p>C. REDE DE ESGOTO E SANEAMENTO (2-4 MESES)</p>	<ul style="list-style-type: none">Conexão à rede de esgoto ou instalação de fossa séptica (se aplicável).Sistema de drenagem de águas residuais para evitar contaminação do solo.
<p>D. INFRAESTRUTURA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA (2-4 MESES)</p>	<ul style="list-style-type: none">Instalação de dutos subterrâneos para fiação elétrica.Conexão ao sistema de energia da concessionária local.Postes e iluminação pública ao longo da rua.

Preparação da Area e Infraestrutura

3. CONSTRUÇÃO DA RUA (1-2 MESES)	<ul style="list-style-type: none">A rua terá 20 linear feet (6,1 metros) de largura e 700 linear feet (213 metros) de comprimento.
A. BASE E PAVIMENTAÇÃO (1-2 MESES)	<ul style="list-style-type: none">Compactação e preparação da base (areia, brita e subleito de concreto).Instalação de meio-fio e sarjeta.Asfaltamento e nivelamento da via.Marcação de faixas e sinalização.
B. CALÇADA E MEIO-FIO (1-2 MESES)	<ul style="list-style-type: none">Construção de calçadas de concreto se exigido pelo código da cidade.Plantio de grama ou árvores para paisagismo.
4. CONSTRUÇÃO DO MURO (1-2 MESES)	<ul style="list-style-type: none">O muro terá 2.200 linear feet (670 metros) de comprimento e 8 ft (2,44 metros) de altura. O tempo pode variar dependendo do material (bloco de concreto, alvenaria, ou pré-moldado).
A. ETAPAS DE CONSTRUÇÃO	<ul style="list-style-type: none">Escavação e fundação: Concreto armado para suportar a altura do muro.Estrutura e reforço: Instalação de vigas e colunas.Elevação do muro: Colocação dos blocos e amarração estrutural.Acabamentos: Reboco, pintura e proteção contra umidade.
B. CALÇADA E MEIO-FIO (1-2 MESES)	<ul style="list-style-type: none">Construção de calçadas de concreto se exigido pelo código da cidade.Plantio de grama ou árvores para paisagismo
5. CONCLUSÃO E ENTREGA DOS LOTES (1 MESES)	<ul style="list-style-type: none">Após a instalação de toda a infraestrutura e da via principal, é feita a inspeção final para garantir conformidade com os códigos de construção. Uma vez aprovado:Os lotes são liberados para construção.Certificado de conclusão e habite-se são emitidos.
	<ul style="list-style-type: none">Construção de um boat dock com 07 vagas de lanchas de até 32'

PLANEJAMENTO 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

\$390.000 (Trezentos e noventa mil dólares)

DURAÇÃO

4-6 MESES

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

\$90.000 (Noventa mil dólares)

DURAÇÃO

1 MESES

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

3-4 Meses

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

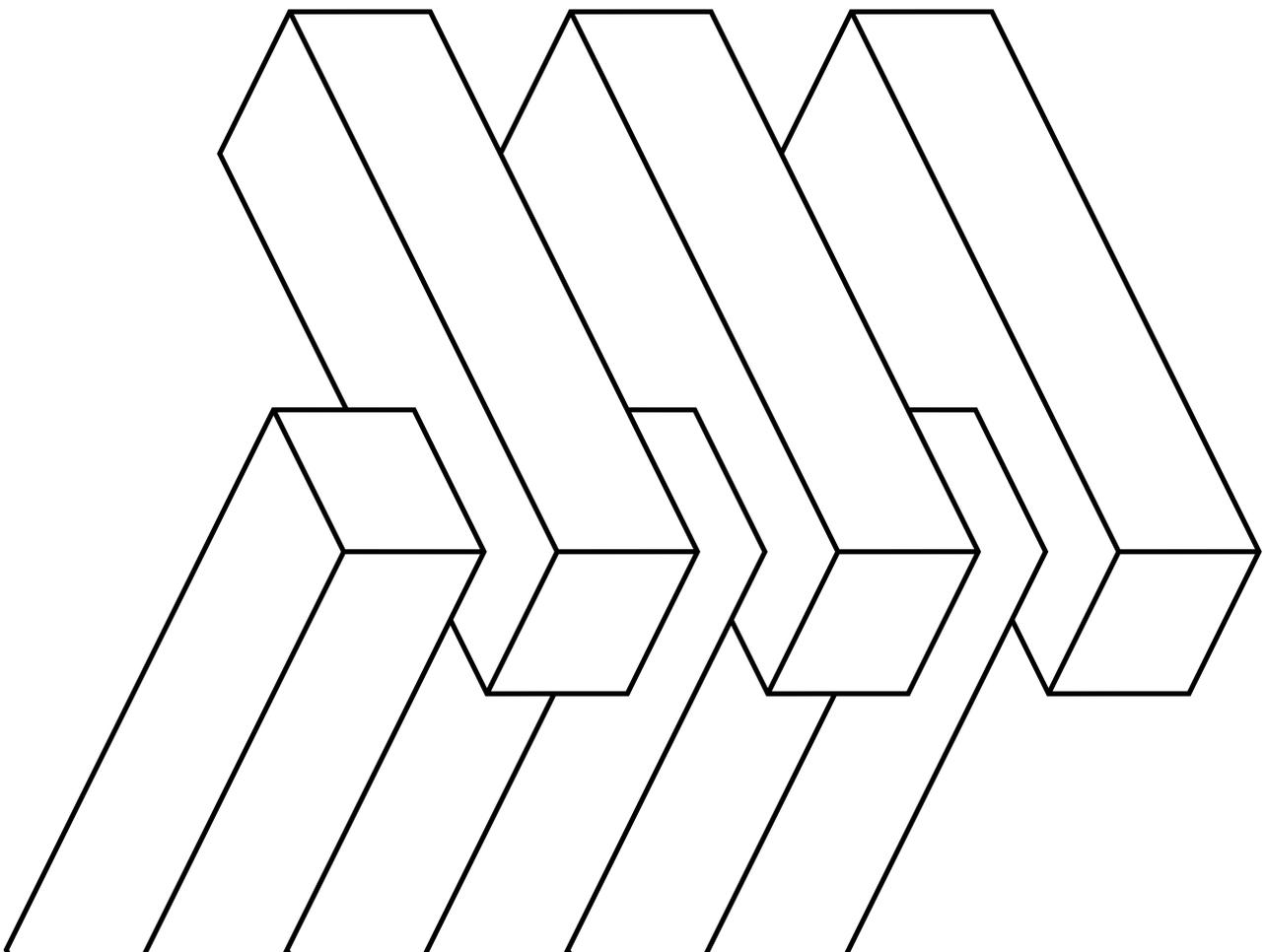
1 Mes

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.

**TOTAL GERAL INFRAESTRUTURA
E PREPARAÇÃO: \$760.000**

PLANEJAMENTO DESCRITIVO E FINANCEIRO

Preparação e Construção de 7 casas



Permissões e Documentação

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$3.000 (Trez mil dólares) POR CASA (valor total diluido pelas casas)

SCHEDULE

Primeiro mês

DURAÇÃO

mês

PERMIT OBRA	<ul style="list-style-type: none">Licença de construção.
PERMIT FOSSA	<ul style="list-style-type: none">Aprovação do sistema de esgoto.
BLOWERTEST	<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.

Preparação e Infraestrutura do Lote



INVESTIMENTO NESSA ETAPA

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

SCHEDULE

Primeiro mês

DURAÇÃO

2 meses

TOPOGRAFIA	<ul style="list-style-type: none">Levantamento e mapeamento do terreno
TERRAPLANAGEM	<ul style="list-style-type: none">preparação da área para fundação e construção.
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) POR CASA

SCHEDULE

Primeiro mês

DURAÇÃO

3 meses

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">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">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 TELHADO 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) POR CASA

SCHEDULE

Segundo mês

DURAÇÃO

8 meses

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">• Montagem e acabamento.

Fechamentos e Acabamentos

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

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

SCHEDULE

Quarto mês

DURAÇÃO

4 meses

Revestimentos e Pintura

INSTALAÇÃO DE CERÂMICA E VINIL	<ul style="list-style-type: none">Pisos porcelanato 48X48 + no primeiro pavimento e Vinyl no segundo pavimento.
PISOS BANHEIROS	<ul style="list-style-type: none">Porcelanato no piso dos banheiros e nas paredes dentro do shower ate o teto
PISO VINIL	<ul style="list-style-type: none">Instalação de piso vinílico em áreas internas do segundo pavimento
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 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. As externas a prova de furacao e internas serao lisas (Brasil)
JANELAS E JANELA DE BANHEIRO	<ul style="list-style-type: none">Fornecimento e instalação de janelas de vidro duplo para isolamento térmico e aprova de furacao.
PORTÃO DA GARAGEM	<ul style="list-style-type: none">Instalação de portão automatizado com 8' de altura duplo com controle remoto e acesso ao wi-fi.

Acabamentos Internos

BASEBOARD	<ul style="list-style-type: none">• Rodapés flat de 5-1/2"
INSTALAÇÕES ESPELHO 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.
CABINET CUSTOMIZADOS	<ul style="list-style-type: none">• Usando 2 tonalidades de madeira e neves diferente puxando pro moderno

Instalações especiais e Móveis



INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$65.000 (Sessenta e cinco mil dólares) POR CASA

SCHEDULE

Setimo mês

DURAÇÃO

2 meses

ARCONDICIONADO	<ul style="list-style-type: none">• 02 maquinas separando os ambientes
ESCALADA	<ul style="list-style-type: none">• Modelo flutuante com Led
APPLIANCES	<ul style="list-style-type: none">• Todos sempre da mesma marca - Samsung, LG ou similar
ARMÁRIO E GRANITOS	<ul style="list-style-type: none">• 3cm Quartzo e armarios customizados

Áreas externas e Finalização



INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$45.000 (Quarenta e cinco mil dólares) POR CASA

SCHEDULE

Oitavo mês

DURAÇÃO

1 mês

DRIVEWAY	<ul style="list-style-type: none">• Concreto ou paver
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 CUPIM (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.

Overhead

Administração e Diversos

INVESTIMENTO NESSA ETAPA

\$51.000 (cinquenta e um mil dólares) por casa para acompanhar todo o projeto (24 meses)

DURAÇÃO

24 meses

ADM	<ul style="list-style-type: none">• Gestão e supervisão da obra.
SPECIAL ORDERS	<ul style="list-style-type: none">• Planejamento das compras, contratacao dos Sub contractos etc...
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 dos contratados terceirizados.

TOTAL GERAL DAS 7 CASAS: \$6,000,000
Valor por casa \$850.000

Custo e Projeção Financeira sobre o Juros

Cronograma de Desembolsos do Empréstimo

- Mês 1 → \$1,400,000
- Mês 6 → \$300,000
- Mês 9 → \$900,000
- Mês 10 → \$1,000,000
- Mês 12 → \$1,000,000
- Mês 14 → \$1,000,000
- Mês 16 → \$1,000,000
- Mês 18 → \$750,000
- Mês 20 → \$350,000
- Mês 22 → \$350,000

Dados do Empréstimo

- Taxa de Juros Anual: 9% (0.75% ao mês)
- Duração: 24 meses
- Desembolsos ao longo do período: Os juros são calculados de acordo com os valores retirados em cada etapa.

Custo e Projeção Financeira sobre o Juros

Cronograma de Juros Mensais

Mês	Juros Mensais (USD)	Observação
01	\$10,500	Initial interest on \$1,400,000
02	\$10,500	
03	\$10,500	
04	\$10,500	
05	\$10,500	
06	\$12,750	+ \$300,000 disbursed
07	\$12,750	
08	\$12,750	
09	\$19,500	+ \$900,000 disbursed
10	\$27,000	+ \$1,000,000 disbursed
11	\$27,000	
12	\$34,500	+ \$1,000,000 disbursed
13	\$34,500	
14	\$42,000	+ \$1,000,000 disbursed
15	\$42,000	
16	\$49,500	+ \$1,000,000 disbursed
17	\$49,500	
18	\$55,125	+ \$750,000 disbursed
19	\$55,125	
20	\$57,750	+ \$350,000 disbursed
21	\$57,750	
22	\$60,375	+ \$350,000 disbursed
23	\$60,375	
24	\$60,375	

Custo, Valores e Retorno

1 Custo Total da Construção

- Cada casa custa \$850,000 para ser construída.
- Como serão construídas 7 casas, o custo total de construção será \$5,950,000.

Custo do Lote

- O terreno onde as casas serão construídas custa \$1,300,000.

Custo da Infraestrutura

- Toda a infraestrutura do projeto, como terraplanagem, fundações, pavimentação e instalações básicas, custa \$790,000.

Despesas de Venda (Comissão e Closing Costs)

- O custo de venda de cada casa inclui 3,5% do preço de venda para cobrir comissões e custos de fechamento.
- O preço de venda de cada casa é \$1,890,000, então a despesa de venda por casa é \$66,000.
- Como são 7 casas, o custo total com comissão e fechamento será \$462,000.

Custo com Juros do Financiamento

- Como 100% do valor do projeto será financiado pelo banco, e os desembolsos serão feitos a cada 3 meses ao longo da construção, haverá um custo total de \$823,000 em juros.
- Esse valor é acumulado ao longo do tempo devido à taxa de 9% ao ano sobre os desembolsos realizados.

Custo Total do Projeto (Atualizado com Juros)

- Somando todos os custos (construção, lote, infraestrutura, despesas de venda e juros), o custo total atualizado do projeto será \$9,324,994.

Receita Total do Projeto

- Com a venda das 7 casas a \$1,890,000 cada, a receita total gerada pelo projeto será \$13,230,000.

Lucro Bruto do Projeto

- A receita total menos o custo total do projeto resulta em um lucro bruto de \$3,965,000.

Retorno sobre o Investimento (ROI) Total

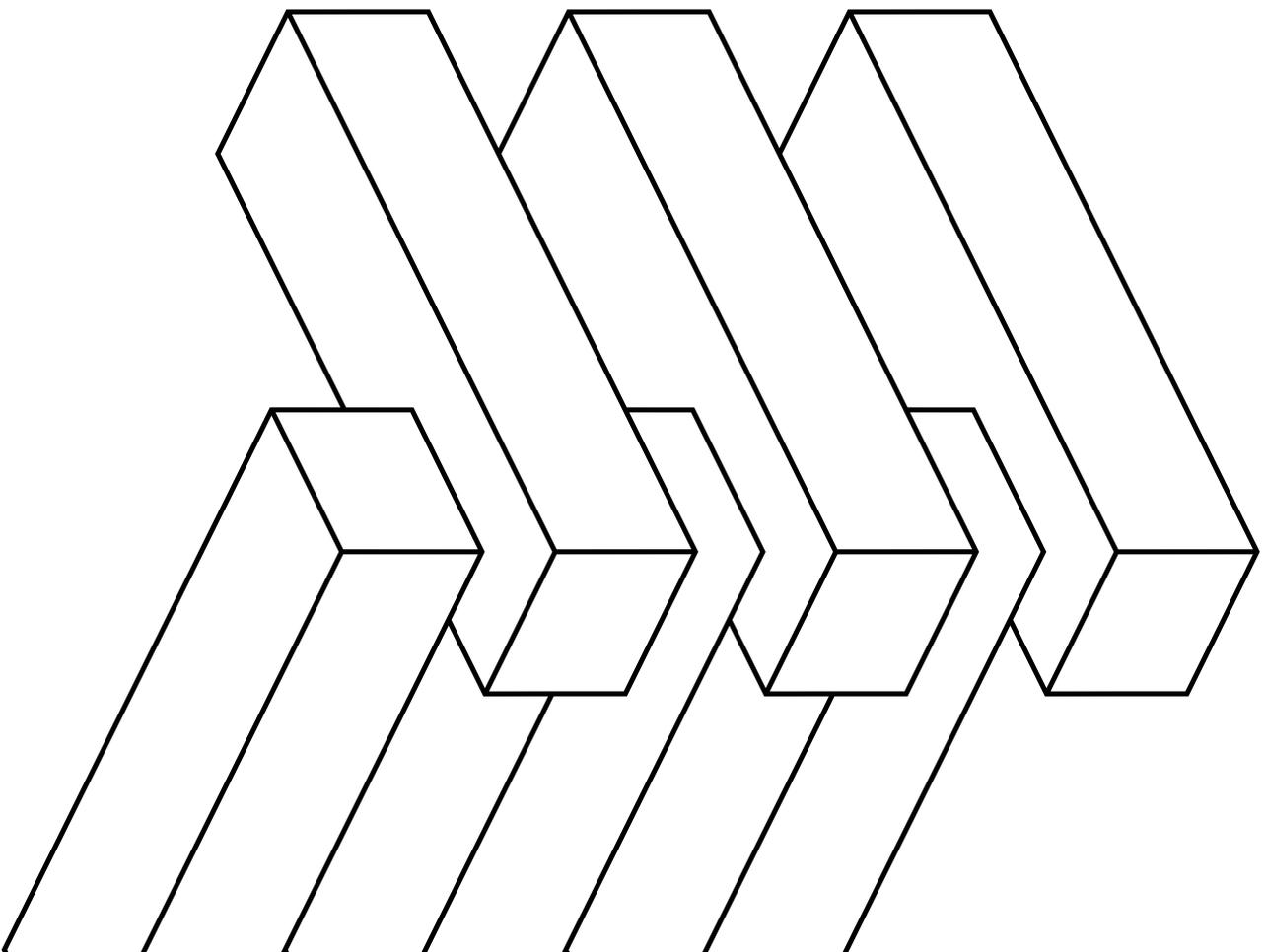
- O ROI total do projeto (baseado no custo total) é 41.88%.



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)

Cronograma de Pagamentos (Fases de Pagamento)

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