Anexo de referências verificadas

Heroes del Chaco | Gislaine Araujo Silva | Auditoria de02/11/2026. Este anexo identifica o que cada fonte comprova. Um componente de referência não valida o pacote inteiro. Preços sem moeda explícita não foram tratados como USD.

Conversão: USD = PYG /5.944,76, BCP30/10/2026. Preços originalmente em USD permanecem sem conversão adicional. Valores recebidos em BRL usam BRL /5,40; é a taxa de apresentação herdada da planilha, não taxa contratada.

Fonte / serviço	Original / moeda	Unidade	Equivalente USD
INF01 preparação e compactação da base	30.000 PYG	m2	US$ 5,05
INF01 paver 8cm instalado	156.833 PYG	m2	US$ 26,38
INF01 meio-fio pré-fabricado	87.333 PYG	m	US$ 14,69
INF01 cuneta periférica	97.000 PYG	m	US$ 16,32
INF02 vala até 1,25m em terra desagregada, carga; sem transporte	47.464 PYG	m3	US$ 7,98
INF03 reaterro solo próprio a 90% Proctor; não preço para qualquer compactação ou solo comprado	35.670 PYG	m3	US$ 6,00
INF04 coletor concreto DN300, berço e assentamento; exclui vala/reaterro principal e estações; especificação requer projeto	261.817 PYG	m	US$ 44,04
INF05 BT alumínio 4x50mm2 enterramento direto; sem vala/reaterro principal, MT e transformadores; não somar duto do mesmo trecho	161.995 PYG	m	US$ 27,25
INF06 escavação aberta terra branda até 4m e carga; sem transporte, solo importado ou estabilização	13.051 PYG	m3	US$ 2,20
L01 cobertura acanalada	160.000 PYG	m2 cobertura	US$ 26,91
L01 cobertura EPS30mm	255.000 PYG	m2 cobertura	US$ 42,89
L01 cobertura EPS40mm colonial	440.000 PYG	m2 cobertura	US$ 74,01

Os preços desta tabela são unitários e parciais. O valor USD equivalente não equivale ao custo integral de executar o pacote no empreendimento. O kit doméstico L07 foi rejeitado como base de extrapolação do viveiro profissional.

Memória de conversão das referências

Fonte / serviço	Original / moeda	Unidade	Equivalente USD
L02 contentor manual 240L	586.150 PYG	contentor 240 L	US$ 98,60
L03 linha própria Esencial desde	850 USD	m2 residencial steel frame	US$ 850,00
L03 linha própria Balance desde	950 USD	m2 residencial steel frame	US$ 950,00
L03 linha própria Signature desde	1.100 USD	m2 residencial steel frame	US$ 1.100,00
L04 galpão limite inferior	220 USD	m2	US$ 220,00
L04 galpão limite superior	380 USD	m2	US$ 380,00
L04 comercial limite inferior	650 USD	m2	US$ 650,00
L04 comercial limite superior	950 USD	m2	US$ 950,00
L05 piso futebol exclusivamente	292.205 PYG	m2 sintético sobre base pronta	US$ 49,15
L06 piso tênis; sem cerca/luz/rede externa	294.043 PYG	m2 saibro	US$ 49,46
L07 rejeitado para extrapolação de viveiro profissional	2.990.000 PYG	kit domestico 12m2	US$ 502,96

Os preços desta tabela são unitários e parciais. O valor USD equivalente não equivale ao custo integral de executar o pacote no empreendimento. O kit doméstico L07 foi rejeitado como base de extrapolação do viveiro profissional.

O que cada referência sustenta

INF01 | referência parcial de componente

Resultado: reaberta e preço/unidade confirmados nesta auditoria. Localização: itens 14–17; linhas 19–40

componentes de outra obra; não inclui automaticamente terraplenagem geral, passeios e drenagem profunda; componente de outra obra; não valida pacote integral. Data-base e BDI de contratação não comprovados.

INF02 | referência parcial de componente

Resultado: reaberta e preço/unidade confirmados nesta auditoria. Localização: ACE040; linhas 67–79

vala até 1,25m em terra desagregada, carga; sem transporte; componente de outra obra; não valida pacote integral. Data-base e BDI de contratação não comprovados.

INF03 | referência parcial de componente

Resultado: reaberta e preço/unidade confirmados nesta auditoria. Localização: ACR020; linhas 63–75

reaterro solo próprio a 90% Proctor; não preço para qualquer compactação ou solo comprado; componente de outra obra; não valida pacote integral. Data-base e BDI de contratação não comprovados.

INF04 | referência parcial de componente

Resultado: reaberta e preço/unidade confirmados nesta auditoria. Localização: IUS010; linhas 63–75

coletor concreto DN300, berço e assentamento; exclui vala/reaterro principal e estações; especificação requer projeto; componente de outra obra; não valida pacote integral. Data-base e BDI de contratação não comprovados.

Referências - continuação

INF05 | referência parcial de componente

Resultado: reaberta e preço/unidade confirmados nesta auditoria. Localização: IUB020; custo direto linhas 320–358

BT alumínio 4x50mm2 enterramento direto; sem vala/reaterro principal, MT e transformadores; não somar duto do mesmo trecho; componente de outra obra; não valida pacote integral. Data-base e BDI de contratação não comprovados.

INF06 | referência parcial de componente

Resultado: reaberta e preço/unidade confirmados nesta auditoria. Localização: ACE015; linhas 67–79

escavação aberta terra branda até 4m e carga; sem transporte, solo importado ou estabilização; componente de outra obra; não valida pacote integral. Data-base e BDI de contratação não comprovados.

L01 | referência parcial de componente

Resultado: reaberta e preço/unidade confirmados nesta auditoria. Localização: tabela de coberturas; linhas 18–34

somente componente de quiosque, não valida pacote; não valida integralmente pacote do empreendimento

L02 | referência parcial de componente

Resultado: reaberta e preço/unidade confirmados nesta auditoria. Localização: produto código 1008491; linhas 305–320

15 contentores; não atende sensor sozinho; não valida integralmente pacote do empreendimento

Referências - continuação

L03 | referência parcial de componente

Resultado: reaberta e preço/unidade confirmados nesta auditoria. Localização: valores próprios referenciais; linhas 27–47

controle externo de ordem de grandeza; não preço de clube ou equipamento; não valida integralmente pacote do empreendimento

L04 | referência parcial de componente

Resultado: reaberta e preço/unidade confirmados nesta auditoria. Localização: tabela de referência; linhas 81–95

apoio coberto viveiro e edifícios; não cotação técnica; não valida integralmente pacote do empreendimento

L05 | referência parcial de componente

Resultado: reaberta e preço/unidade confirmados nesta auditoria. Localização: UDB010; custo direto linha 134

piso futebol exclusivamente; não valida integralmente pacote do empreendimento

L06 | referência parcial de componente

Resultado: reaberta e preço/unidade confirmados nesta auditoria. Localização: MDT010; custo direto linha 167

piso tênis; sem cerca/luz/rede externa; não valida integralmente pacote do empreendimento

Referências - continuação

L07 | referência parcial de componente

Resultado: reaberta e preço/unidade confirmados nesta auditoria. Localização: kit IGIJ12V; linhas 110–126

rejeitado para extrapolação de viveiro profissional; não valida integralmente pacote do empreendimento

L08 | histórico normativo; sem preço e não reaberto

Resultado: inacessível nesta reabertura; preservar referência histórica; sem preço. Localização: PDF não recuperado pela ferramenta; limite 31.755.440 bytes

não oferece preço nem confirma dimensões atuais; referência técnica histórica, não serve de preço

Não usada como comprovação de preço. O PDF de norma não foi recuperado nesta auditoria; foi mantido apenas no histórico de pesquisa.

M01 | contexto ou condição de aplicação

Resultado: parcial. Localização: descrição linhas158–170 e cabeçalho103–109; campo236

Cabeçalho450m² e83000USD; descrição185/195/215/220/225USD/m² por setor. Campo detalhes exibe4502 em conflito com cabeçalho. Preferir faixa textual diretamente publicada. Portal atribuiC21Platinum, não é confirmação de venda.

Valor original observado: 83000 | Moeda: USD

M02 | contexto ou condição de aplicação

Resultado: parcial. Localização: linhas12–25

Preço DESDE75000USD;600m² é MÉDIA e não área vinculada ao preço. É incorreto derivar125USD/m².25%entrada e810USDparceladesde/10anos não definem um único contrato.

Valor original observado: 75000 | Moeda: USD

Referências - continuação

M03 | preço/oferta

Resultado: sustenta dado. Localização: linhas31–55

Oferta596m²,135000USD:226,51USD/m² derivado. Corretora não prova preço transacionado nem aplicabilidade ao imóvelHeroes.

Valor original observado: 135000 | Moeda: USD

M04 | preço/oferta

Resultado: sustenta dado. Localização: linhas49–70

Texto explicita lote17área633,3m² e64000USD. Outro lote641,5m²/65000USD não constitui empreendimento independente.

Valor original observado: 64000 | Moeda: USD

M05 | contexto ou condição de aplicação

Resultado: contexto. Localização: PDFp1linha18

Tabela211025.983m²TOTAL incluem467PRÓPRIOS.350,33por m²PRÓPRIO na moeda$;166,43por m²total não é equivalente ao privativoHeroes. MoedaUSD é inferência ainda não confirmada, não apresentar como comprovada pela tabela.

Valor original observado: 163604 | Moeda: $ (USD não explicitado no PDF)

M06 | contexto ou condição de aplicação

Resultado: contexto. Localização: PDFp1linhaBNA-M13-L1

CódigoBNA-M13-L1 mostra471,69m²/230por m²/108488,70total;faixa220–240. Sem cidade/identidade completa nem data do preço. Não é comparável local confirmado.

Valor original observado: 108488.7 | Moeda: $ (USD não explicitado no PDF)

Referências - continuação

M07 | contexto ou condição de aplicação

Resultado: contexto. Localização: linhas19–40

Página SEM PREÇO DE VENDA integral.120–1400m²;10%entrada e120parcelas ou sem entrada240meses;20%descontoàvista.750vendidos declaração comercial sem série, não provaabsorção.

M08 | contexto ou condição de aplicação

Resultado: contexto. Localização: linhas11–22,69,87–93

Página SEM PREÇO DE VENDA integral.1000entrada/156parceladesde/até240meses são condições independentes. Não somar para gerar preço àvista.360m²desde e513lotes/20ha precisam conciliação se usados para densidade.

Valor original observado: 1000 | Moeda: USD

FX | contexto ou condição de aplicação

Resultado: sustenta dado. Localização: tabela30/10/2026 linhas45–56

BCP confirma5944,76PYG/USD e5,4043BRL/USD. Base5,40BRL/USDé convenção recebida, não valor exatoBCP. ConversãoPYGparaUSD=PYG/5944,76, sem arredondar até resultado. FX diário é variável; data precisa figurar na interface.

Valor original observado: 5944.76 | Moeda: PYG/USD e BRL/USD

IVA | contexto ou condição de aplicação

Resultado: sustenta dado. Localização: arts21;85.3;86;90b

IRE10%sobre renda líquida tributável;IVA5%sobre30%valoroperação. PreçoIVAincluído:baseeconômica=bruto/1,015;débito=bruto-base. Não confundir débito com impostoapagar(abatidos créditos admissíveis). Aplicação depende estrutura/fatos, não comprova enquadramentoHeroes.

Valor original observado: 0.05 | Moeda: None

Referências - continuação

RUN | contexto ou condição de aplicação

Resultado: sustenta dado. Localização: art142item4;art191;art194

0,85%registral suportado.16,5mi*0,85%=140250USD é hipóteseválida somente se16,5miébasecabível e custoatribuídoaoempreendedor. Não inclui todas certidões/fracionamento. Art191:2%avalúofiscalurbano/suburbanoou5%rural, apósdeduções municipais; não aplicarpercentualaoVGV. Normas não comprovam aprovação/venda do projeto.

Valor original observado: 0.0085 | Moeda: None

NOT | contexto ou condição de aplicação

Resultado: sustenta dado. Localização: art2bases;art4g

0,75%faixa superior a200miPYG.200miPYG/5944,76=33643,08USD.16,5mi*0,75%=123750USD é honorárioestimado,semescrituração/tributos/taxasextras. Base, rateiocomprador/vendedoredespesasjáincluídas exigemconferência; não é pacoteallin.

Valor original observado: 0.0075 | Moeda: PYG (limitefaixa)

MET | método

Resultado: documento primário reaberto. Localização: páginas1-2;16/07/2025

Método de estimativas; não é referência de preço paraguaio nem certificação de classe deste projeto.

BASE | entrada fornecida

Resultado: valor recebido preservado. Localização: 28linhas da base recebida

Não é proposta integral nem validação de mercado.

Referências - continuação

HIP | premissa

Resultado: hipótese gerencial explícita. Localização: Memória do modelo

Não é fonte externa, cotação ou dado de mercado.