

PROGRAMA DE INVESTIMENTO

Um empreendimento. Custos por escopo.

Aquisição, implantação e operação dos 300 lotes em estudo.

Chaco'i

Apresentação do orçamento completo

Cenário base com fundo

US\$ 51,17 mi

Sem deduzir receitas de venda

Área adquirida

121,4923 ha

Preço de referência condicionado

Programa residencial

300 lotes

Área vendável: 294.000 m²

Uma base transparente para discutir o investimento: quantidades calculadas, composição dos equipamentos e limites da estimativa.

01 / VISÃO FINANCEIRA

Três cenários, o mesmo programa

Faixas técnicas de planejamento; não são propostas de fornecedores nem intervalos estatísticos.

Componente	Baixo / US\$	Base / US\$	Alto / US\$
Terra	15.186.537,50	15.186.537,50	15.186.537,50
Fechamento da aquisição	303.730,75	455.596,13	607.461,50
Obras, instalações e equipamentos	17.005.067,99	25.014.296,53	39.636.671,71
Estudos, projetos e aprovações	850.253,40	1.751.000,76	3.567.300,45
Gestão e fiscalização do empreendedor	510.152,04	1.000.571,86	1.981.833,59
Contingência de implantação	2.754.821,01	6.941.467,29	15.815.032,01
Fundo operacional inicial	815.593,01	821.854,49	838.829,51
Total com fundo	37.426.155,70	51.171.324,55	77.633.666,26

Casas particulares, comercialização, tributos sobre vendas/resultados e custos de financiamento não são demonstrados neste total. Receita de vendas não foi deduzida.

02 / PROGRAMA FÍSICO

A área de jogo não é a área de obra

Dimensões calculadas do programa; a implantação final depende de topografia, projeto e compatibilização.

Superfície ou elemento	Quantidade	Unidade	Critério
Futebol: área de jogo	7.140,00	m²	105×68 m, recomendação FIFA
Futebol: gramado com escape	8.970,00	m²	115×78 m; margem5m uniforme, decisão de projeto
Tênis: recinto por quadra	668,87	m²	36,57×18,29 m
Tênis: três recintos independentes	2.006,60	m²	3×36,57×18,29; sem compartilhar escapes
Beach tennis: recinto adotado	468,00	m²	26×18; faixa5m escolhida, ITF mínimo2m
Vôlei de praia: recinto adotado	468,00	m²	26×18; faixa5m, sem obstáculos; preservar altura livre12,5m
Piscina esportiva - 3 raias - lâmina de água	375,00	m²	50×7.5; dimensões já publicadas no programa;3 raias×2,5 m
Piscina social - lâmina de água	1.000,00	m²	40×25; retângulo equivalente de orçamento; contorno orgânico ainda não medido
Piscina infantil - lâmina de água	200,00	m²	20×10; retângulo equivalente de orçamento; contorno orgânico ainda não medido

Critério de leitura

Escape, drenagem, fundação, deck, circulação e apoio têm funções distintas. Áreas sobrepostas não podem ser somadas novamente no balanço físico.

03 / AQUISIÇÃO

Terra e fechamento da aquisição

O valor de US\$ por m² é referência de negociação, condicionado à confirmação e documentação da venda.

Área total

1.214.923 m²

121,4923 hectares

Preço de referência

US\$ 12,50/m²

Não é proposta irrevogável

Aquisição no cenário base

US\$ 15,19 mi

Fechamento separado: US\$ 455.596

Parcela de origem	Área / m²	Preço / US\$/m²	Valor / US\$
495	500.000	12,50	6.250.000,00
3291	33.136	12,50	414.200,00
497	500.000	12,50	6.250.000,00
3300	73.279	12,50	915.987,50
3307	41.008	12,50	512.600,00
1542	67.500	12,50	843.750,00

Confirmar titularidade, perímetro, ônus, condições de parcelamento, acessos e condições comerciais. Fechamento da aquisição e individualização dos lotes são escopos distintos.

04 / INFRAESTRUTURA

Solo, ruas, redes e acessos

Principais componentes por valor. O arquivo Excel conserva a composição integral e os critérios de medição.

Componente	Quantidade	Unidade	PU base / US\$	Total base / US\$
Ruas internas: 6.000 m x 8 m	48.000,00	m²	48,00	2.304.000,00
Aterro importado e compactado	100.000,00	m³	18,00	1.800.000,00
Drenagem e dispositivos internos	1,00	vb	1.200.000,00	1.200.000,00
Energia, transformação e dados	8.000,00	m	140,00	1.120.000,00
Passeios das ruas	24.000,00	m²	40,00	960.000,00
Coleta de esgoto e ligações	8.000,00	m	110,00	880.000,00
Solo especial / estabilização	1,00	vb	600.000,00	600.000,00
Tratamento de esgoto	1,00	vb	600.000,00	600.000,00
Demais 13 componentes na planilha	-	-	-	3.940.544,00
Total do conjunto nesta página				13.404.544,00

Plataformas, redes principais e circulação externa entregam interfaces aos equipamentos. Camadas esportivas, ramais finais e iluminação de quadras são medidos nos próprios pacotes.

05 / EDIFICAÇÕES

Clube, portaria e apoio

Construção, restauração e operação têm objetos diferentes; quantidades e preços unitários permanecem identificados.

Componente	Quantidade	Unidade	PU base / US\$	Total base / US\$
Academia: construção e instalações	600,00	m²	1.300,00	780.000,00
Convivência e salão multiuso	600,00	m²	1.300,00	780.000,00
Fechamento perimetral	6.000,00	m	110,00	660.000,00
Varandas e circulação coberta	1.000,00	m²	650,00	650.000,00
Portaria e atendimento	400,00	m²	1.500,00	600.000,00
Demais apoios técnicos e depósitos	420,00	m²	1.300,00	546.000,00
Restauração da casa	500,00	m²	900,00	450.000,00
Restaurante: construção nova	300,00	m²	1.300,00	390.000,00
Demais 3 componentes na planilha	-	-	-	760.000,00
Total do conjunto nesta página				5.616.000,00

Vestiários e casas técnicas incorporados às composições aquáticas aparecem naquele conjunto. Não adicionar novamente as antigas verbas substituídas.

06 / COMPLEXO AQUÁTICO

Cada piscina tem sua própria composição

Estrutura, revestimento, hidráulica, tratamento, deck e apoios. Aquecimento aparece separado.

Pacote	Componentes	Base / US\$	% das obras
Piscina social	15	999.892,25	4,0%
Vestiários compartilhados - 400m²	4	520.000,00	2,1%
Piscina esportiva - 3 raia	15	448.671,75	1,8%
Piscina infantil	15	233.399,00	0,9%
Piscina esportiva - aquecimento e raia	4	93.000,00	0,4%
Interfaces aquáticas adicionais	2	37.000,00	0,1%
Subtotal selecionado	55	2.331.963,00	9,3%

Programa da piscina esportiva

Piscina descoberta de 50 m e 3 raia: aquecimento da água não equivale a cobertura do ambiente. A solução depende de carga térmica, vento, chuva, condensação e estratégia de operação.

07 / MEDIÇÃO DAS PISCINAS

Quantidades, preços unitários e equipamentos

Maiores componentes da composição aquática; não somar esta página ao subtotal apresentado na página anterior.

Componente	Quantidade	Unidade	PU base / US\$	Total base / US\$
Tanque estrutural completo - concreto, aço e formas	1.000,00	m² água	320,00	320.000,00
Deck antiderrapante - parcela C02	2.400,00	m² deck	80,00	192.000,00
Vestiário coletivoA	130,00	m² construído	1.300,00	169.000,00
Vestiário coletivoB	130,00	m² construído	1.300,00	169.000,00
Casa técnica civil - parcela de apoio E01.5	100,00	m² construído	1.300,00	130.000,00
Tanque estrutural completo - concreto, aço e formas	375,00	m² água	320,00	120.000,00
Demais 49 componentes na planilha	-	-	-	1.231.963,00
Total do conjunto nesta página				2.331.963,00

Preços são hipóteses de serviços contratados, com escopo indicado no Excel. Cotações comparáveis precisam informar modelo, capacidade, instalação, frete, tributos, garantia e consumo.

08 / USO AO LONGO DO ANO

Piscina descoberta: conforto e operação

A temperatura do ar é evidência climática; o consumo do aquecimento exige balanço térmico próprio.

Aquecimento / média mensal anual

US\$ 818,06

Energia e manutenção incrementais

Energia / média mensal anual

9.241 kWh

O consumo varia ao longo do ano

Aquecimento / ano

US\$ 9.816,73

Já incluído no OPEX consolidado

Contexto climático

Asunción/DMH-WMO, período 1971-2000: mínimas/máximas médias de 22,8/33,5 °C em janeiro e 13,1/23,2 °C em julho. Chuva: soma das médias mensais de 1.401,2 mm/ano e 83 dias com pelo menos 1 mm. Não equivale a dias fechados nem previsão de 2026.

Sem telhado e sem manta no padrão

Consumo acima é sensibilidade com COP e carga hipotéticos, já incorporada ao OPEX. Água aquecida não garante conforto no deck. Frio, vento e temporais podem exigir restrição de uso; sem garantia de 28 °C em toda condição.

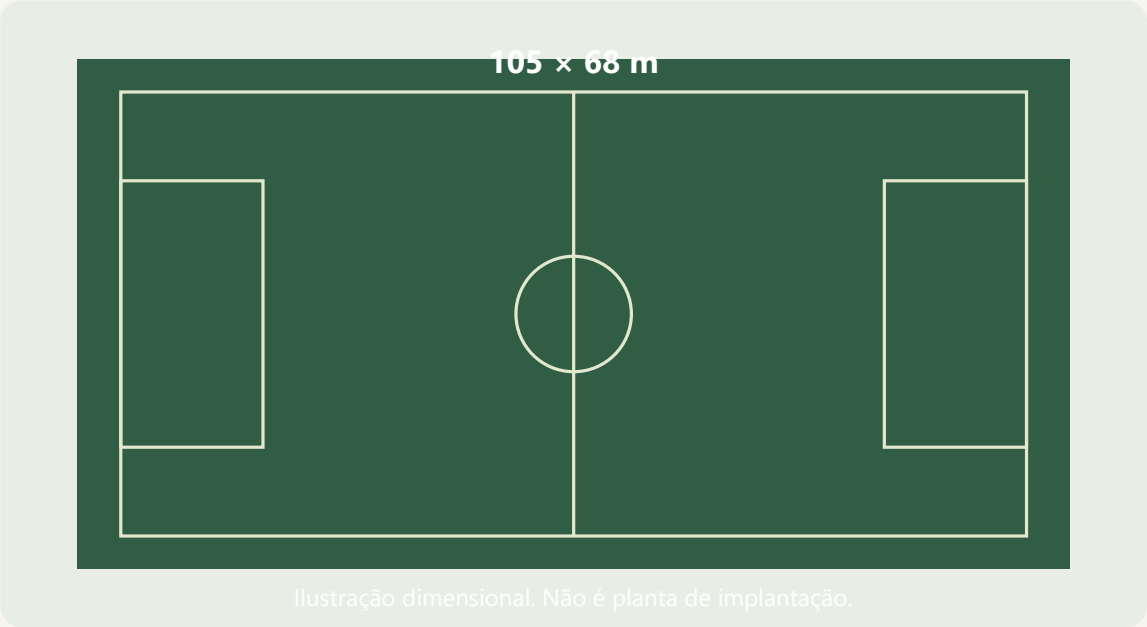
Opcional separado do investimento padrão

Manta e enroladores: acréscimo direto de US\$ 24.375,00. Aquecimento com manta: hipótese de US\$ 6.586,86/ano; sem payback garantido. Manta não é cobertura de segurança.

09 / FUTEBOL DE 11

Dimensão oficial de jogo. Sistemas separados.

Jogo de 105 × 68 m; reserva de 5 m uniforme adotada como premissa de projeto. Dimensões não constituem homologação.



Campo completo / cenário base

US\$ 581.557

Inclui os sistemas descritos nesta composição

8.970 m² de gramado

Jogo e faixas livres; redes, postes e bancos ficam além da área de segurança.

Drenagem, irrigação e iluminação

Circuitos, torres, alambrados, metas, bancos e formação inicial do gramado são itens próprios.

A composição substitui integralmente o antigo campo recreativo de 8.000 m². Potência, perfis de solo, vazões e quantidade de luminárias continuam condicionados aos projetos técnicos.

10 / MEDIÇÃO DO CAMPO

O custo se distribui entre terreno e sistemas

Maiores componentes do campo. A iluminação esportiva não está incluída novamente na iluminação geral do lazer.

Componente	Quantidade	Unidade	PU base / US\$	Total base / US\$
Camada de enraizamento esportiva20cm	1.794,00	m³	70,00	125.580,00
Gramado natural esportivo instalado	8.970,00	m²	10,00	89.700,00
Alambrado3m com postes, sem portões	1.134,00	m²	52,00	58.968,00
Camada drenante granular compactada10cm	897,00	m³	55,00	49.335,00
Drenos enterrados com tubo/brita/manta	1.285,00	m	32,00	41.120,00
Torres de iluminação18m com fundação e montagem	6,00	un	6.000,00	36.000,00
Geotêxtil separador de base - provisão condicionada	8.970,00	m²	3,50	31.395,00
Demais 20 componentes na planilha	-	-	-	149.458,80
Total do conjunto nesta página				581.556,80

Plataforma geral, rede pluvial do empreendimento e alimentação principal são interfaces externas. O projeto deverá eliminar trechos ou abrigos coincidentes, sem retirar conexões necessárias.

11 / TÊNIS

Três quadras, com escapes e iluminação

Cada recinto mede 36,57 × 18,29 m. Piso, camadas e potência são hipóteses construtivas a compatibilizar.

Cada recinto

668,87 m²

Área de jogo e escapes

Primeira quadra / base

US\$ 91.655

Composição replicada conforme programa

Conjunto das três / base

US\$ 274.966

Três recintos independentes

Componente	Quantidade	Unidade	PU base / US\$	Total base / US\$
Piso de concreto armado12cm	668,87	m²	42,00	28.092,34
Alambrado3m com suportes, sem portão	323,16	m²	50,00	16.158,00
Sub-base granular30cm transportada/aplicada	200,66	m³	46,00	9.230,34
Sistema de revestimento esportivo multicamada	668,87	m²	13,00	8.695,25
Demais 11 componentes na planilha	-	-	-	29.479,37
Total do conjunto nesta página				91.655,30

A tabela mostra uma quadra; o valor do conjunto já soma as três. Compartilhar cercas ou circulações exige novo desenho e revisão explícita das quantidades.

12 / QUADRAS DE AREIA

Beach tennis e vôlei de praia

Duas quadras distintas; recinto de 26 × 18 m por equipamento, com camada de areia de 40 cm.

Beach tennis / base

US\$ 64.102

Faixa de 5 m escolhida no programa

Vôlei de praia / base

US\$ 64.102

Zona livre compatibilizada com FIVB

Areia instalada

374,40 m³

Volume das duas quadras, sem duplicar perdas

Componente	Quantidade	Unidade	PU base / US\$	Total base / US\$
Areia esportiva40cm, limpa, transportada e aplicada	187,20	m³	95,00	17.784,00
Cerca de3m, sem portão	258,00	m²	48,00	12.384,00
Postes de iluminação8m com fundações	4,00	un	1.800,00	7.200,00
Drenos enterrados com vala/tubo/brita/manta	152,00	m	35,00	5.320,00
Demais 10 componentes na planilha	-	-	-	21.414,40
Total do conjunto nesta página				64.102,40

Tabela do beach tennis; vôlei possui composição própria no Excel. A iluminação prevista é recreativa: não declarar conformidade automática com os níveis exigidos em torneios.

13 / DEMAIS ENTREGAS

Paisagismo, lazer e serviços técnicos

Escopos remanescentes são preservados. Reservas técnicas e contingência continuam separadas das obras.

Componente	Quantidade	Unidade	PU base / US\$	Total base / US\$
Sistema dos lagos	16.000,00	m² água	38,00	608.000,00
Paisagismo das faixas viárias	96.000,00	m²	5,00	480.000,00
Escavação dos lagos	24.000,00	m³	9,00	216.000,00
Paisagismo do clube	38.912,40	m²	5,00	194.562,02
Demais 13 componentes na planilha	-	-	-	1.178.500,00
Total do conjunto nesta página				2.677.062,02

Estudos, projetos e aprovações

US\$ 1,75 mi

Parcelamento e individualização devem ser compatibilizados

Gestão e fiscalização

US\$ 1,00 mi

Provisão do empreendedor

Contingência

US\$ 6,94 mi

Reserva para incertezas de implantação

14 / OPERAÇÃO

Implantar e manter são contas diferentes

O fundo inicial é reserva de caixa. A mensalidade depende de ocupação, escopo de serviços e regras do condomínio.

Operação mensal / base

US\$ 68.488

Inclui as hipóteses do cenário consolidado

Fundo operacional inicial

US\$ 821.854

Prazo e reserva definidos no modelo

Rateio simples por lote

US\$ 228,29

100% dos 300 lotes contribuindo; não é taxa aprovada

Componente operacional	Mensal / US\$	Critério
Equipe e encargos	35.369,81	33 postos no modelo; cobertura de jornadas a confirmar
Consumos, insumos, prestadores e administração	27.300,00	Soma das provisões recorrentes do modelo
Reserva mensal de reposição	5.000,00	Reserva de caixa, distinta de gasto imediato
Aquecimento incremental da piscina	818,06	Média mensal anual; energia + manutenção
Total reconciliado	68.487,87	Sem cobrança aprovada

Operação e uso por pessoa ainda preliminares. Consumo adicional de UV infantil e duchas quentes exige dimensionamento e revisão da provisão comum; não foi presumido como zero.

15 / RATEIO GERENCIAL

O capital por lote depende da área

Divisão econômica para planejamento. Não representa preço de venda, cobrança aprovada ou fração jurídica definitiva.

Capital de implantação

US\$ 50,35 mi

Terra, fechamento e implantação; fundo à parte

Capital / m² vendável

US\$ 171,26

Divisor: 294.000 m² de lotes

Média por lote

US\$ 167.831,57

Média dos 300 lotes; áreas diferentes terão parcelas diferentes

Área ilustrativa do lote	Participação em área	Capital atribuído / US\$	Fundo proporcional / US\$
700 m²	0,2381%	119.879,69	1.956,80
1.000 m²	0,3401%	171.256,70	2.795,42
1.500 m²	0,5102%	256.885,05	4.193,14

Fórmula: capital total × área do lote ÷ área vendável total. Exemplos de área não comprovam o mix final de lotes. Parcela de terra, custo comum e eventual preço de venda não são sinônimos.

16 / EVIDÊNCIAS

Fontes primárias com escopos delimitados

Seleção para leitura. A matriz de fontes e as bases de cada preço permanecem vinculadas ao orçamento detalhado.

OLD-C01 · CAPACO: preços agosto/2026

20/08/2026 | Diretos: aterro53.251/m³ sem canon; escavação23.634/m³; meio-fio35.756/m; bueiro600mm960.682...

ESP-P02 · Curitiba - orçamento quadra de tênis CE25/2025

2025-10-20 | Item4: quadra727,2 m², R\$304.741,69; contém camadas/piso, itens parciais de cerca/equipament...

ESP-P03 · Corumbataí/SP - irrigação campo municipal Dispensa08/2026

2026-01-21 | pp.10-12:6.204 m²,16 aspersores,8 setores, bomba6CV/filtro3in; orçamentoR\$124.464,12. Inclui...

ESP-P04 · Aracitaba/MG - quadras esportivas, edital2026

2026-05 publicação; SINAPI02/2026; SEINFRA01/2026 | pp.17-19, componentes de areia/drenos/cerca, sem extrapolar quadra society447,10 m² para cam...

ESP-D02 · FIFA Stadium Guidelines - pitch dimensions and surrounding areas

consulta 2026-10-13 | Recomendação 105 × 68 m. §5.3.2: 5 m nas metas e 4 m laterais até publicidade para estádios ...

CL01 · WMO/WWIS - Asunción, dados DMH

Normais 1971-2000; consulta 13/10/2026 | Médias mensais das mínimas e máximas diárias;12 meses. Não são temperaturas da água nem prev...

CL05 · ANDE - Pliego 21

Versão 27/11/2024, publicada como vigente; consulta 13/10/2026 | Categoria 413:310PYG/k Wh e mínimo de consumo; categoria 412 cobra potência e energia por ho...

CL07 · GOINFRA - bomba de calor e instalação separadas

Orçamento 30/01/2026; baseout/2025; consulta 13/10/2026 | CPU6004: fornecimento FT240R\$61.577,71/un; CPU6084: instalação R\$1.621,01/un, respectivos BD...

Conversão monetária não atualiza inflação, frete, produtividade, legislação ou tributos. Norma esportiva comprova dimensões; orçamento de outra obra não comprova o preço final deste empreendimento.

17 / PRÓXIMOS MARCOS

Pronto para discussão. Preparar a contratação.

O material organiza o investimento e as decisões ainda necessárias para transformar premissas em projeto e preço contratado.

01 Fechar o terreno

Condições comerciais, documentação, levantamento, perímetro, acessos e viabilidade de parcelamento.

02 Congelar o anteprojeto

Aprovar áreas, programa, dimensões, interfaces e nível de serviço; reconciliar arquitetura com a planilha.

03 Dimensionar os sistemas

Geotecnia, água, esgoto, drenagem, eletricidade, fotometria, agronomia e aquecimento das piscinas.

04 Cotar escopos equivalentes

Fornecedores locais: quantidade, especificação, frete, tributos, instalação, garantia, prazo e condições de pagamento.

05 Revisar investimento e operação

Atualizar orçamento, cronograma, desembolso, riscos e mensalidade; separar decisão de investimento da apresentação conceitual.

O que está conferido

A estrutura do orçamento, as fórmulas e a identificação de fontes/premissas. Não foram certificados preço de contratação, viabilidade econômica, título da propriedade ou aprovação legal.