

FASE 0 – COMPRA DO LOTE (DIA 0 → 30)

OPERACIONAL

- Negociação, assinatura do contrato e depósito
- Title search e verificação de ônus
- Survey preliminar (boundary, topo)
- Fechamento da escritura (Warranty Deed) e registro
- Transferência de utilities existentes, se houver

LICENÇAS

- ✓ Registro da Warranty Deed no Clerk of Court
- ✓ Atualização de proprietários no Property Appraiser

FASE 1 – PERMITS (DIA 30 → 120)

OPERACIONAL

- Surveys finais (topografia, árvores, utilidades)
- Elaboração do site plan e do pacote de plantas seladas
- Preparação dos cálculos de energia (R-402 ou R-405)
- Solicitação de carta de água/esgoto ou projeto séptico

LICENÇAS

- ✓ Certificate of Zoning Compliance (CZC)
- ✓ Right-of-Way Permit para a entrada de veículo
- ✓ Building Permit: envio completo no Accela (plantas, product approvals, lista de subcontratados, depósito de 10 % do impact fee)
- ✓ Pagamento da taxa de análise
- ✓ Registro do Notice of Commencement (NOC) após o alvará

FASE 2 – FUNDAÇÃO (DIA 120 → 180)

OPERACIONAL

- Limpeza do lote e instalação de cerca de sedimento
- Escavação, armação de aço, eletrodo Ufer, tratamento antitérmica
- Concretagem
- ✗ Alvenaria em bloco até o tie-beam
- ✗ Concretagem do tie-beam

LICENÇAS

- ➡ 101 Footing / Foundation ou 126 Mono Slab
- 207 Ufer (aterramento)
- 103 Tie-Beam (se aplicável)

FASE 3 – TELHADO E FRAMING (DIA 180 → 240)

OPERACIONAL

- ✗ Montagem das treliças e contraventamentos
- ✗ Instalação do OSB do telhado e membrana de proteção
- ✗ Colocação de janelas, portas externas e porta de garagem
- ✗ Selagens externas, aplicação de house wrap
- ✗ Início da cobertura definitiva

LICENÇAS

122 Roof Sheathing

128 Dry-In / Buck

FASE 4 – ROUGH-INS E SISTEMAS (DIA 240 → 300)

OPERACIONAL

- ✗ Instalação de tubulações hidráulicas (água, esgoto, vent)
- ✗ Passagem de dutos de HVAC e isolamento de duto
- ✗ Passagem de conduítes, cabos e quadro elétrico
- ✗ Isolamento térmico, fixação de drywall

LICENÇAS

403 Plumbing 2nd Rough, 301 HVAC Rough and 201 Electric Rough

106 Insulation

144 Gypsum Board Screw

FASE 5 – ACABAMENTOS E ENCERRAMENTO (DIA 300 → 360)

OPERACIONAL

- ✗ Revestimentos de piso, azulejos, rodapés
- ✗ Pintura interna e externa
- ✗ Instalação de armários, bancadas e louças
- ✗ Paisagismo, calçada, limpeza final

INSPEÇÕES FINAIS:

299 Electric Final, 399 Mechanical Final and 499 Plumbing Final

199 Building Final

Blower-door / Envelope test

As-built survey e quitação do impact fee

- Emissão do Certificate of Occupancy
- Registro do Notice of Termination do NOC

Observações Finais

- Cada fase só avança após todos os itens de Licenças / Burocracia estarem aprovados.
- O cronograma admite sobreposição mínima de atividades internas para absorver atrasos climáticos.
- Alterações de código ou revisões adicionais podem exigir ajustes, mas o documento serve como referência formal para planejamento e controle.