

Lardesonho Guimarães

Título Comum - Mediação Imobiliária, Unipessoal Lda

Av. Conde Margaride, nº 745 Creixomil

TEF +351 253 517 136 FAX E-MAIL guimaraes@lardesonho.pt



REFERÊNCIA: 245-M-01472

LOCALIZAÇÃO

Distrito: Braga

Concelho: Guimarães

Freguesia: Ponte

Classe Energética: A

Finalidade: Venda

Estado: Venda em Projecto

Área útil: 330.00 m²

Área terreno: m²

Ano de Construção: 2022

Preço: 550.000 €



Magnífica moradia V4 com 330 m2, inserida num lote de 1000m2. 3 Suites, garagem para 2 carros e arrumos, lavandaria e muito mais.

CADERNO DE ENCARGOS

ESTRUTURA EM BETÃO ARMADO

A estrutura em betão armado será executada conforme e em rigoroso cumprimento do projeto

estrutural, constituído pelas seguintes fases:

a) Fundações em betão armado: execução dos elementos de fundação – sapatas de pilares e vigas

de fundação - em betão armado (betão C25/30 hidrófugo; aço A400NR);

b) Laje de pavimento (desvão sanitário): execução de laje aligeirada em vigotas pré-esforçadas,

incluindo pilares e vigas estruturais em betão armado (betão C25/30; aço A400NR).

c) Laje de cobertura: execução de laje aligeirada em vigotas pré-esforçadas, incluindo pilares e vigas

estruturais em betão armado (betão C25/30; aço A400NR), e execução de

muretes em betão armado

no perímetro da laje.

O betão a aplicar será betão pronto produzido em central de betão certificada.

ALVENARIAS

As alvenarias serão realizadas ao nível do pavimento.

As paredes exteriores serão em bloco térmico 50x20x25, da Cimenteira do Louro, ou similar.

As paredes interiores/divisórias serão em tijolo cerâmico vazado 30x20x11 da Cerâmica das Quintãs, ou similar.

Todas as alvenarias serão executadas com argamassas com cimento portland tipo II 42,5 e areias.

REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A rede de abastecimento de água será executada em rigoroso cumprimento do projeto aprovado,

contendo todas as canalizações necessárias até à ligação à rede pública de abastecimento de água.

Toda a instalação será em tubagem multicamada, com possibilidade de instalação de circuito de

retorno no abastecimento da água quente.

REDE DE ÁGUAS RESIDUAIS (SANEAMENTO)

A rede de águas residuais será executada em rigoroso cumprimento do projeto aprovado, desde

todas as canalizações necessárias até à ligação à rede pública, incluindo a execução das caixas de visita.

Toda a rede será executada em tubagem tipo PVC.

REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS

Ao nível da cobertura serão aplicados os rufos e remates em alumínio à cor natural, necessários ao

bom escoamento das águas pluviais, apostas sobre telas asfálticas de impermeabilização. O

escoamento das referidas águas desde a cobertura até às caixas existentes no pavimento é conduzido

através de tubagem (tubos de queda) em alumínio à cor natural, cuja ligação na cobertura é feita por

capitéis também em alumínio à cor natural.

Ao nível do pavimento existem as caixas com grelhas, ligadas em tubagem PVC.

REDE DE GÁS

A instalação da rede de gás será executada conforme projeto aprovado, sendo executada em

tubagem de cobre.

Esta instalação será devidamente certificada e com termo de responsabilidade.

VENTILAÇÕES

As ventilações na cozinha e casas de banho serão executadas em tubagens rijas e flexíveis, com

ligação até às chaminés existentes na cobertura.

As instalações sanitárias serão munidas com extratores de ventilação forçada.

REDE ELÉCTRICA

A instalação elétrica será executada em conformidade, com aplicação de tubagens em grés e

materiais (espelhos, tomadas e interruptores) de marca EFAPEL de 1ª qualidade, de cor branca.

A rede elétrica será devidamente certificada pela entidade instaladora.

REDE TELEFÓNICA

A instalação da rede telefónica será executada em conformidade, e será devidamente certificada pelo

técnico ITED.

CLIMATIZAÇÃO

A solução de climatização a adotar será a instalação de ar condicionado, pois responde

eficientemente nas opções quente e frio.

O sistema a aplicar será em ramais de condutas através dos tetos, pois desta forma ficam

“escondidas” nos tetos, apenas sendo visíveis as grelhas de insuflação e de retorno de ar.

Os equipamentos utilizam o sistema inverter (baixo consumo energético), de classe energética A+, da marca Daitsu.

As máquinas exteriores ficarão instaladas na cobertura e as máquinas interiores embutidas nos tetos

falsos, com acesso para posterior manutenção através de alçapões embutidos nos tetos falsos.

Na sala, prevê-se a instalação de recuperador de calor a pellets.

Para aquecimento central serão instalados radiadores de cor branca nas divisões.

Nas casas de banho serão instalados seca toalhas de cor branca.

ÁGUAS QUENTES SANITÁRIAS

Para aquecimento de águas, a solução adotada será a montagem de uma bomba de calor de 300

litros (4 a 6 pessoas) em aço inox, instalada na casa das máquinas.

IMPERMEABILIZAÇÕES / DRENAGENS

As superfícies em contacto com a terra, serão impermeabilizadas com a aplicação de emulsão

asfáltica tipo Flintcoat e telas asfálticas, para isolamento de humidades e proteção das superfícies

para posterior aterro.

Após este tratamento, serão executadas as drenagens envolventes, com a aplicação de tubo de

drenagem perfurado, revestido por manta geotêxtil, e envolvido por uma camada de brita, ao longo

de todo o seu percurso até à ligação às caixas de drenagem de águas pluviais.

Ao nível da cobertura serão aplicadas telas asfálticas antes da colocação dos

rufos, capitéis e tubos

de queda de águas pluviais.

REVESTIMENTOS DE PAREDES INTERIORES

As paredes interiores serão revestidas em placas de gesso cartonado tipo pladur da marca “Knauf”,

com acabamento fino, para posterior acabamento final com a pintura de cor branca.

As paredes da garagem serão rebocadas com acabamento areado fino, para posterior pintura final.

REVESTIMENTO DE TECTOS

Em todos os tetos interiores dos compartimentos e divisões, serão executados tetos falsos, com a

aplicação de placas de gesso cartonado tipo pladur da marca “Knauf”, com acabamento fino para

posterior pintura de cor branca.

Nos vãos de janelas e portas-janelas serão aplicados sancas ou cortineiros ao longo dos referidos

vãos, cuja sanca permitirá a colocação de cortinas ligeiramente “escondidas”.

SOLEIRAS E PEITORIS

Todas as soleiras e peitoris a aplicar serão em granito tipo Pedras Salgadas com 3 cm espessura e

aplicados nos vãos das janelas, portas-janelas e portas, para posterior colocação das caixilharias, e

assentes sobre cimento cola especial.

PAVIMENTOS INTERIORES

Os pavimentos interiores serão executados com camada de betonilha com acabamento devidamente atalochado para posterior aplicação de acabamento final (cerâmico e/ou flutuante). Todas as betonilhas e argamassas serão executadas com cimento portland tipo II 42,5 e areias.

ACABAMENTOS

PAVIMENTOS INTERIORES

No pavimento da garagem e casa das máquinas será aplicado revestimento cerâmico de 1ª qualidade até 15,00€/m², assente sobre cimento cola especial.

Na cozinha e casas de banho será aplicado revestimento cerâmico de 1ª qualidade até 25,00€/m², assente sobre cimento cola especial.

Nas restantes divisões e compartimentos será aplicado pavimento em soalho flutuante AC5 em madeira de carvalho ou similar, assente sobre manta e base de cortiça.

PAVIMENTOS EXTERIORES

No exterior, o pavimento será realizado em cubo de granito azul, aplicado sob camada de areão devidamente compactado e cilindrado, e no final emmassadas as juntas do cubo de granito com

massame de cimento e areia fina, devidamente limitado por guias em betão.

No exterior serão também executadas as caixas de águas pluviais e colocadas as grelhas em

quadrículas metalizadas, e também as caixas de saneamento (visita), com respetivas tampas.

PAREDES INTERIORES

As paredes da cozinha e casas de banho serão revestidas em material cerâmico de 1ª qualidade até 25,00€/m², assentes com camada de cimento cola especial.

Nas outras divisões e compartimentos as paredes serão acabadas a pintura com tinta esmalte mate de boa qualidade, de cor branca.

Como remate entre os pavimentos em flutuante e as paredes serão colocados rodapés em madeira de carvalho ou similar.

PAREDES EXTERIORES

Nas paredes exteriores será aplicado o sistema de isolamento térmico composto por placas de poliestireno expandido EPS com 6 cm espessura, tipo Capotto, com acabamento areado fino à cor branca.

TETOS INTERIORES

Os tetos interiores, após emmassamento e aplicação de primário, são acabados a tinta esmalte aquoso mate de boa qualidade, de cor branca.

TETOS EXTERIORES

Os tetos exteriores serão tipo "betão à vista" envernizado.

CAIXILHARIAS (VÃOS EXTERIORES)

A porta de entrada principal será em alumínio e vidro, com sistema reforçado. Nos restantes vãos exteriores serão aplicadas caixilharias em alumínio à cor natural, com rutura

térmica, com vidro duplo 6 x 14 x 4 transparente.
As portas janelas serão de correr. Nas restantes divisões, onde se aplicar, serão colocados painéis fixos em vidro fosco, para aproveitamento de luz natural e portas e janelas de abrir e oscilo-batentes.
O sistema de proteção solar a adotar prevê a colocação de estores termo lacados de rolo.
O portão da garagem será um portão seccionado automatizado com comando à distância.

PORTAS INTERIORES (VÃOS INTERIORES) E ROUPEIROS

Nas portas interiores será adotado o estilo de vão até ao teto, e as portas serão executadas em madeira folheada de carvalho ou similar, orientação vertical, com acabamento a verniz aquoso mate e aplicação de ferragens, dobradiças/acessórios e puxadores em inox à cor natural.
Os roupeiros serão compostos por 1 prateleira, 1 varão e 2 gavetas e serão forrados no seu interior com acabamento tipo linho assim como as gavetas. As portas dos roupeiros serão em folheado de madeira de carvalho com acabamento em verniz aquoso mate, com aplicação de ferragens, dobradiças e puxadores em aço inox à cor natural.

EQUIPAMENTO SANITÁRIO

As casas de banho serão compostas por sanita suspensa de cor branca, com tampa de queda amortecida, marca Sanindusa ou compatível, móvel suspenso 1,00 mt. com lavatório branco e base de chuveiro Planstone pedra branca, todos em material cerâmico de qualidade. As bases de chuveiro são resguardadas por painéis de vidro transparente temperado e acessórios em aço inox à cor natural.
Todos os elementos que compõem as casas de banho estarão munidos com misturadoras, chuveiros, torneiras e acessórios de qualidade, de cor cromada.

COBERTURA

Ao nível da cobertura plana, após a execução de camada de pendentes, serão aplicadas duas camadas de telas asfálticas cruzadas, que serão protegidas por camada de isolamento térmico de poliestireno extrudido XPS tipo roofmate de 4 cm de espessura, e colocada uma camada de manta geotêxtil, para acabamento final com camada de godo natural, antes da colocação dos rufos, capitéis e tubos de queda de águas pluviais em alumínio à cor natural.

ARRANJOS EXTERIORES

MUROS DE VEDAÇÃO

Os muros de vedação confrontantes com a via pública serão em betão armado com acabamento "betão à vista".
Os restantes muros de vedação serão em alvenaria de bloco tradicional, devidamente rebocado e com acabamento areado fino, à cor natural.

PORTÕES

O portão de entrada pedonal será em ferro metalizado com fecho elétrico.
O portão de entrada para automóveis será em ferro metalizado, com automatismo e comando à

distância.

CAIXAS E CONTADORES

Os contadores de água e energia elétrica ficarão embutidos no muro de vedação confrontante com a via pública, e serão protegidos por portas de estrutura em ferro, e abertura com chave universal.

PAVIMENTOS EXTERIORES

No exterior, o pavimento será realizado em cubo de granito, aplicado sob camada de areão devidamente compactado e cilindrado, e no final emmassadas as juntas do cubo de granito com massame de cimento e areia fina, devidamente limitado por guias em betão. No exterior serão também executadas as caixas de águas pluviais e colocadas as grelhas em quadrículas metalizadas, e também as caixas de saneamento (visita), com as respetivas tampas. Serão colocados pontos de água e de luz no exterior, na zona destinada a jardim. Nas zonas exteriores reservadas a jardins, serão em terra na forma natural.

Lic. AMI 8661 - Informações e visitas, favor contactar através
Telf. +351 253 517 136 - guimaraes@lardesonho.pt - web: www.lardesonho.pt/guimaraes

As informações referentes aos imóveis assim como os dados pessoais e comerciais que são apresentados estão sujeitos a correcções, não correspondem a uma proposta contratual, e devem ser confirmadas. Cada agência é uma entidade jurídica e financeiramente independente. Cada agência é responsável pela gestão dos seus conteúdos.