



LUXTOWER

BRAGA

CADERNO DE ENCARGOS

EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

LUGAR DA GANDRA LOTE 3/4 | FRAIÃO, BRAGA



martifonte
Imobiliária e construções Unipessoal, Lda

zome
REAL ESTATE

FLORIANO
IMOBILIÁRIO

CASA MARQUES
INTERIOR DESIGN

I - INTRODUÇÃO

O presente caderno de encargos refere-se ao edifício de habitação multifamiliar a desenvolver no Lugar da Gandra, Lote 3/4, freguesia de Fraião, no concelho de Braga.

Este prédio será constituído por 37 apartamentos e composto por dez pisos na sua totalidade, sub-cave e cave destinadas a garagens, sete pisos serão destinados a habitação com tipologias T2 e T3, e o último piso será destinado a duas habitações recuadas de tipologia T4.

II - SOLUÇÃO PROPOSTA

No piso Sub-Cave ou Piso -2 será destinado:	17 garagens
No piso Cave ou Piso -1 será destinado:	20 garagens
No piso Rés-do-Chão ou Piso 0 será destinado:	Hall de entrada 4 Apartamentos T3 1 Apartamento T2
Do piso 1º Andar ou Piso 1 ao 6º Andar ou Piso 6 será destinado:	4 Apartamentos T3 1 Apartamento T2
No piso 7º Andar ou Piso 7 será destinado:	2 Apartamentos T4

III – CONTRUÇÃO

ESTRUTURA

- ≡ O prédio será constituído por estrutura de betão armado composta por muros de suporte de terras, paredes exteriores e lajes maciças.
- ≡ As paredes de separação de fogos e as paredes de separação de fogos com as zonas comuns, caixa de escadas e patamares, também serão executadas em betão armado.

PARÂMETROS EXTERIORES

- ≡ As paredes exteriores serão executadas em betão armado, tal como as paredes entre frações, com forra de gesso cartonado em ambas as faces.
- ≡ As paredes divisórias no interior das frações serão realizadas em gesso cartonado com placagem dupla e isolamento em lã de rocha.
- ≡ Nas garagens, as paredes divisórias serão executadas em betão armados.
- ≡ As paredes exteriores serão revestidas a microcimento de cor branca.
- ≡ A cobertura será constituída por isolamento do tipo XPS, com 10cm de espessura, camada de betonilha, tela asfáltica e *revestimento com relva sintética na cobertura.*

PAVIMENTOS

- ≡ Nos pisos **Sub-Cave** e **Cave**, o pavimento será constituído por piso industrial em betão afagado a helicóptero.
- ≡ Nos pisos de habitação, o pavimento das zonas comuns, hall de entrada de ambos os Blocos, caixas de escadas, e hall de elevadores, serão revestidos em *pedra do tipo mármore a definir.*
- ≡ Nos **apartamentos**, os pavimentos da cozinha, lavandaria e dos quartos de banho serão em *kerlite com 4 opções de acabamento a escolher pelo cliente.*
- ≡ No hall de entrada, sala e quartos, o pavimento será constituído por *soalho maciço aplicado em espinha com tonalidade de Nogueira.*
- ≡ Os pavimentos das varandas serão revestidos a *material cerâmico do tipo Bestile Calacatta Gold.*

TECTOS

- ≡ Tectos falsos em gesso cartonado com focos embutidos nos apartamentos.
- ≡ Os tectos dos pisos da Sub-Cave e Cave serão terminados com acabamento em areado.
- ≡ Os tectos das varandas terão acabamento em betão aparente com negativo para instalação de fita LED.

PAREDES

- ≡ Casas de banho colocação *kerlite* com 4 opções de acabamento a escolher pelo cliente;
- ≡ As paredes divisórias dos apartamentos serão em gesso cartonado para pintura com cor a NCS S 2005-Y20R 10% Brilho.

CARPINTARIA

- ≡ Guarnições, Portas e rodapés lacadas a cor NCS S 2005-Y20R 10% Brilho;
- ≡ Roupeiros embutidos com módulo interior de gavetas, prateleira e varão, com interior em linho e portas lacadas a cor NCS S 2005-Y20R 10% Brilho.

COZINHA

- ≡ Cozinha em termolaminado a cor a definir;
- ≡ Balcão em COMPAC QUARTZO GLACIAR ou equivalente;
- ≡ Eletrodomésticos incluídos: Forno, Placa, Microondas e Exaustor de parede.

CAIXILHARIA, VIDRARIA E SERRALHARIA

- ≡ Portas de entrada de segurança com revestimento em MDF com recortes em CNC de efeito ondulado;
- ≡ Portas corta-fogo nas caixas de escadas;
- ≡ Portas e janelas em caixilharia de alumínio nos sistemas Cortizo Cor Vision, Millennium Plus COR 70 e COR 70 folha oculta, à cor Preto RAL 9005 mate, com vidro duplo SunGuard HP Neutral 50/32 temperado 6mm + 16mm Warm Edge + 44.2mm laminado incolor;
- ≡ Portões seccionados para acesso aos pisos da Sub-Cave e Cave, e nas garagens individuais;
- ≡ Guardas das varandas em vidro laminado gris.

PICHELARIA

- ≡ Instalação completa de sistema de ar condicionado por VRV da marca Midea;
- ≡ Instalação de caldeira a gás para aquecimento de águas sanitárias e piso radiante;
- ≡ Instalação de ventilação mecânica controlada (VMC)

ELECTRICIDADE

- ≡ Focos embutidos PROARCHLED modelo Saturno BR GU10 RD nos quartos, cozinha, sala e hall de entrada dos apartamentos, e focos embutidos PROARCHLED Jupiter 85 – IP65 nos quartos de banho;
- ≡ Fita LED de cor branca no exterior das varandas;
- ≡ Sancas de iluminação e pré-instalação de blackouts;
- ≡ Vídeo porteiro;
- ≡ Pré-instalação de alarme anti-intrusão;
- ≡ Estores eléctricos em alumínio à cor da caixilharia;

MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

As casas de banho terão:

- ≡ *Misturadoras de embutir monocomando cromadas da marca RORIZ/W7 com o nome do edifício gravado;*
- ≡ Base de duche em resina;
- ≡ Loças sanitárias da marca ROCA;

EXCLUSIVO PENTHOUSES

Pavimento da varanda em deck compósito

Piscina aquecida com bomba de calor da TERMOBRASA.



LUXTOWER

BRAGA



martiforte
Imobiliária e construções Unipessoal, Lda

zome
REAL ESTATE

FLORIANO
IMOBILIÁRIO

CASA MARQUES
INTERIOR DESIGN