



EDIFÍCIO XANANA GUSMÃO - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR
Rua de S. Gens - Custóias
MAPA DE TRABALHOS



CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

'Os trabalhos aqui descritos dizem respeito à construção de um edifício de habitação multifamiliar localizado na Rua S. Gens, freguesia de Custóias, concelho de Matosinhos.

O imóvel será constituído por várias fracções de tipologia T1, T1+1, T2, T3 e T4 duplex, com cave destinada a parque automóvel e arrumos.

Os interiores terão revestimentos de acabamento de 1.^a qualidade, com desenho e estética contemporânea.

Na fase de execução do empreendimento, o cliente terá a possibilidade de optar por personalizar a fracção pretendida requerendo alterações no divisionamento interior, nas redes técnicas, instalações ou materiais de revestimento e acabamentos. No caso do cliente optar por outra solução da que está preconizada todos os custos referentes às alterações do projecto base terão custos acrescidos e previamente informados. Nesta opção será deduzido o valor resultante da medição com os custos por m² do valor de mercado aquando da execução das alterações pretendidas.

Não será permitido a execução das alterações por outra empresa de construção que não seja autorizada ou adjudicada ao promotor.

O promotor, reserva-se ainda ao direito da aprovação das alterações solicitadas pelo cliente a fim de ser garantido o cumprimento da legislação em vigor e a execução das telas finais e outros elementos necessários à obtenção da licença de utilização e realização da escritura.

A descrição dos acabamentos que fazem parte deste Mapa de Trabalhos, são genéricos nesta fase de apresentação do empreendimento e poderão ser alterados no desenvolvimento da obra.



EDIFÍCIO XANANA GUSMÃO - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

Rua de S. Gens - Custóias

MAPA DE TRABALHOS / ACABAMENTOS

CARACTERIZAÇÃO GERAL CONSTRUTIVA

<i>Estrutura</i>	Estrutura do imóvel será executada com elementos de fundações, muros de contenção, pilares e lajes em betão armado.
<i>Paredes exteriores e interiores.</i>	Paredes exteriores constituídas por um pano simples de bloco térmico, revestido com reboco hidrofugado, isolamento com placas de EPS e revestimento rebocado e pintado de cor bege, pontualmente revestido a cerâmica de tons castanhos. No alçado posterior será aplicado, após o revestimento do isolamento em sistema ETIC's será aplicado elementos em painel composto de alumínio. Nos panos de parede secundários, alvenaria de bloco, placas de isolamento térmico em EPS, seguido de argamassa de reboco hidrofugo e acabamento final em reboco acrílico de tom bege. O divisionamento interior executado em estrutura de aço galvanizado com placagem dupla de gesso cartonado e interior preenchido com lã mineral com características acústicas, serão devidamente emmassados prontos a receber o acabamento final de pintura de tons claros. Nos compartimentos de água, as paredes serão executadas em alvenaria de tijo cerâmico e revestidas a cerâmica.
<i>Pavimentos</i>	Pavimentos em lajes maciças, betão leve reforçado e regularizado em betonilha de betão, para assentamento do revestimento final.
<i>Cobertura</i>	Coberturas constituídas em duas águas e coberturas planas acessíveis, executadas com lajes aligeiradas, isoladas com tela asfáltica, camadas de forma em betão leve, isolamento térmico com placas xps, manta geodrenante e aplicação de lajetas espessuradas apoiadas a formar o piso sobrelevado. As coberturas inclinadas e após as telas asfálticas e o isolamento térmico em xps serão revestidas em chapa de zinco.
<i>Sistemas de segurança</i>	Sistema automático de detecção de incêndios na garagens e zonas comuns ligados a uma central de incêndio com sinalização acústica; Sistema de deteção de monóxido de carbono no piso da cave e com sinalização de atmosfera perigosa; Kit's de extintores e iluminação de emergência nas áreas comuns; Sistema de desenfumagem natural na caixa de escadas.

REVESTIMENTO DO EDIFÍCIO

<i>Fachadas</i>	A fachada na sua generalidade será constituída por alvenaria de tijolo térmico, revestido com sistema etic's tipo capotto com placas de eps com acabamento rebocado com massa acrílica e pintura de tom castanho claro. Partes menores das fachadas serão revestidas com sistema etics, com revestimento a cerâmica. A fachada posterior será revestida parcialmente e após a aplicação do sistema etic's, será revestida em painel composto de alumínio. Os muros exteriores de vedação e portal de entrada serão em perpiano de granito bujardado.
-----------------	--



EDIFÍCIO XANANA GUSMÃO - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

Rua de S. Gens - Custóias

MAPA DE TRABALHOS / ACABAMENTOS

Caixilharias e proteções solares	Vãos exteriores em caixilharia cinza grafite, com perfil de alumínio com RT (rotura térmica) e permeabilidade ao ar abertura de correr, oscilo-batente e fixo conforme as situações de projecto, com vidro duplo com características térmicas e acústicas Estores extroires tipo brisas solares, reguláveis, de cor cinza grafite e motorização elétrica.
Terraços e varandas	Pavimentos impermeabilizados e revestidos com placas de cerâmica espessurada com aplicação sobre-elevada para garantia do escoamento das águas. Os tectos das varandas com tecto falso em painel composto de alumínio. Separação de terraços, entre distintas fracções, em murete revestido a cerâmica de tonalidade castanha. Guarda corpos das varandas, executado em prumos metálicos, afastados entre si de aproximadamente 10 cm, com tratamento prévio à corrosão, pintura final de cor igual às caixilharias, cinza grafite.
Átrios da entrada principal Hall de acesso aos apartamentos Caixas de escadas	Pavimentos revestidos a pedra natural nacional; Paredes com rodapé de pedra natural e forradas com placas de aglomerado de madeira folheadas a madeira de carvalho; Tectos falsos em gesso cartonado hidrófugo, em estrutura de suporte em aço galvanizado, emassado e pintado de cor branco. Iluminação com plafons de led no tecto, accionada por sensores de presença. O pavimento da caixa de escadas, patamares e degraus, forrados a granito nacional a definir posteriormente, com acabamento amaciado, guarda corpos em ferro constituído por prumos afastados entre si por 11 cm, paredes com lambrim até 1,20m de altura em material igual ao revestimento das escadas, e restante parede e tectos pintados a cinza claro .
Circulação das garagens Espaços comuns das garagens Sala do condomínio	Pavimentos em betão com acabamento talochado mecânicamente e endurecedor de superfície polido à cor natural. Paredes e tetos com reboco areado e pintados com tinta acrílica de cor cinza claro. Portão exterior, em chapa lacada à cor da caixilharia e branco nas garagens fechadas, sistema seccionado e com controle de accionamento remoto. Iluminação led accionada por sensores de presença. A sala do condomínio terá as paredes rebocadas e pintadas de branco e o pavimento em cerâmica, iluminação com plafons led no tecto falso suspenso, revestido com placas de gesso cartonado.

APARTAMENTOS - HABITAÇÃO



EDIFÍCIO XANANA GUSMÃO - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

Rua de S. Gens - Custóias

MAPA DE TRABALHOS / ACABAMENTOS

Porta de entrada das habitações	Portas de segurança com fechadura de segurança, visor ótico, tapa ventos mecânico, revestimento interior com painel liso de MDF de cor branco, revestimento exterior com painel em aglomerado de madeira folheado a madeira de carvalho igual ao restante revestimento das paredes do hall comum aos apartamentos.
Hall Circulações Sala comum Quartos e Suites	Pavimento flutuante vinílico imitativo de madeira aplicado nos espaços de circulação, quartos e sala. Pavimentos e paredes das instalações sanitárias e lavandaria revestidos a material em porcelanato com modelos e cores a definir posteriormente. Paredes dos compartimentos secos revestidas a gesso cartonado, emmassadas e pintadas a tinta aquosa de cores e tonalidades claras. Tetos falsos em gesso cartonado aplicado em estrutura suspensa de aço galvanizado, emmassado e pintados com tinta aquosa de cor branco e sanca para cortinas nas paredes com vãos exteriores. As luminárias serão plafons led de encastrar nos tectos e a possibilidade de candeeiros suspensos na zona da sala de refeições.
'Carpintarias e Armários roupeiros, armários de cozinha e das instalações sanitárias.	Rodapés e guarnições dos vãos interiores em contraplacado de madeira marítima, acabamento folheado a carvalho americano branco acabado a verniz mate. Portas interiores de batete, lisas, de altura total do piso, com dobradiças ocultas, folheadas a carvalho americano branco acabamento a verniz mate. Fechaduras magnéticas e puxadores de forma muleta do tipo ref- N.00.228.RC08M da JNF. Armário técnico e roupeiros com interior em aglomerado de madeira laminado "linho cancan", portas de abrir, com acabamento folheado a carvalho americano branco, com acabamento envernizado mate, iluminação led no interior com accionamento automático com o funcionamento da porta, puxador a definir. Interiores com módulo de gavetas e prateleiras, e varão para cabides. Armários de cozinha constituídos por módulos em aglomerado de madeira revestido pelo interior em melamina cinza e pelo exterior em termolaminado de cor standard (branco, bege ou cinza ou melamina imitativa de madeira). Portas de abrir com dobradiças sistema amortecido, um módulo de gavetas com porta talheres, coluna para frigorífico de encastrar, puxadores tipo concha em alumínio ou lacados branco, rodapé em pvc revestido a folha de alumínio ou branco, tampo em aglomerado de pedra ou pedra natural nacional. Móveis de wc, suspensos, construídos em aglomerado de partículas de madeira, acabamento termolaminado de cores standard ou imitativos de madeira, com tampos em composto de pedra ou pedra natural.



EDIFÍCIO XANANA GUSMÃO - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

Rua de S. Gens - Custóias

MAPA DE TRABALHOS / ACABAMENTOS

Cozinha Lavandaria	Paredes em gesso cartonado com preenchimento interior com o isolamento acústico, pelo exterior as paredes são barradas e pintadas com tinta aquosa de cor branco ou outra cor standard. Na lavandaria o pavimento será revestido a cerâmico e também junto dos armários da cozinha. Tetos falsos em gesso cartonado hidrofugado, pintado com tinta aquosa de cor branco com alheta perimetral. Equipamento e electrodomésticos: cuba em aço inox, torneira misturadora com acabamento cromado, placa de indução, máquina de lavar louça, frigorífico combinado, exaustor. Lavandarias equipadas com máquina de lavar e de secar roupa com modelos a definir posteriormente. Luminárias plafons led encastrados no tecto falso.
Instalações sanitárias (Suite e Comum)	Paredes e Pavimentos revestidos em porcelanato de cores homogénas e tons claros. Tetos falsos em gesso cartonado pintado com tinta aquosa de cor branco. Louças sanitárias com modelos suspensos, torneiras misturadoras com acabamento cromado, modelos a definir posteriormente. Bases de duche formadas no pavimento e completas com kit de chuveiro com misturadora de duas vias, chuveiro superior e chuveiro manual, todo o conjunto com acabamento cromado. Resguardo de proteção do duche com painel fixo em vidro temperado 8mm e calhas de fixação com acabamento cromado. Luminárias em plafons led encastrar em tecto falso.

INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Climatização	'Instalação de Ar Condicionado, multi-split, com aparelhagem mural na sala, cozinha, e nos quartos.
Águas quentes sanitárias	Instalação de Bomba de Calor com a capacidade de acordo com a tipologia da fracção: 300 lts ou 150 lts.
Ventilação	Sistema de Ventilação natural e ventilação mecânica.
Abastecimento de água	Rede de abastecimento de água em tubagem PP-R, série 5, a rede de água quente será isolada com manga isolante térmicamente.



EDIFÍCIO XANANA GUSMÃO - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

Rua de S. Gens - Custóias

MAPA DE TRABALHOS / ACABAMENTOS

*Redes de saneamento
doméstico e pluviais*

Sistema de drenagem de águas residuais e pluviais com tubagem de pvc PN 4 de acordo com as normas, sendo a tubagem de saneamento que atravessam pavimentos e quedas verticais serão encamisadas com manta de isolamento acústico.

Elétricas e de telecomunicações

Aparelhagem elétrica série Mosaic da Legrand, ou equivalente.
Iluminação em plafons led, encastrada no tecto e pré-instalação para aplicação de candeeiro.
Pré-instalação para sistema de carregamento de veículos elétricos no lugar de garagem por fracção.
Rede de dados com tomadas de fibra óptica, telefone, internet e TV.
Videoporteiro para controlo de acessos a cada fracção.

EXPAÇOS EXTERIORES

Espaços exteriores comuns

O espaço exterior de acesso ao edifício é pavimentado com lajetas de betão e a rampa de acesso à garagem em pavimento drenante.

NOTAS FINAIS

Qualquer apartamento poderá ser personalizado quanto à alteração do divisionamento, e aos revestimentos de, pavimentos, paredes, tectos, ou ainda a aplicação de equipamentos não previstos. As alterações à presente descrição serão sempre aceites se de acordo com as normas e regulamentos e sujeitas a orçamento prévio.