

Caderno de Encargos

DOMUS SITIO CERTO 115C



Habitação Unifamiliar T3

Morada com construção de alta qualidade:

- 3 Quartos / 2 WC / Despensa / Sala e Cozinha

Área Total: 115.00 m²

Excelentes áreas interiores;

Com certificação energética classe A;

Projeto de arquitetura e especialidades;

Projeto térmico e acústico aprovados;

Chave na mão.

1. Projeto: Será analisado o lote/terreno e elaborado um estudo e posterior licenciamento camarário. O estudo será de encontro à preferência do cliente, mas sempre cumprindo as normas quer do RGEU quer do PDM em vigor. O projeto divide-se nas seguintes fases:

- Levantamento topográfico e fotográfico,
- Fase de estudo,
- Licenciamento da Arquitetura,
- Licenciamento das especialidades (Abastecimento de água, águas residuais e pluviais, estabilidade, acústico e térmico, gás quando solicitado, Ficha eletrotécnica e ITED, Certificação energética).

Não está contemplado quer o valor das taxas, quer o valor das licenças camarárias.

2. Implantação da Obra/ Abertura do Estaleiro: Primeiramente será instalado um estaleiro na obra e vedado o local da execução da obra. Posteriormente será afixado o cartaz do licenciamento. Em seguida procede-se à implantação do imóvel conforme licenciamento, com devida salvaguarda para execução de obras. Serão executados os devidos movimentos de terra necessários para cumprimento do projeto.

3. Movimentos de terras e demolições: Consiste na demolição da estrutura da habitação existente e nivelamento do terreno com o material resultante da demolição. Também serão abertos os roços para as vigas de fundação e sapatas.



4. Estrutura: A estrutura do imóvel é construída em betão armado devidamente calculado e executado. As lajes serão aligeiradas ou em rachão. A estrutura subdivide-se nas seguintes categorias:

- Sapatas;
- Vigas de fundação;
- Vigas de Lintel;
- Pilares;
- Vigas de Travação e Vigas de Suporte;
- Muros da cave. Estes mesmos muros, na extensão que ficarem abaixo do nível da terra, serão revestidos exteriormente com uma camada emulsão betuminosa “flitcoat” e tela pitonada. Ao redor da cave será criado um dreno com um tubo de diâmetro de 0,90 m envolto em geotêxtil e coberto com uma camada de gravilha;
- Laje térrea em rachão. Será usada nos pisos térreos e consiste em uma camada de betão regularizada sobre um enchimento de pedras de acabamento tosco. Terá um acabamento a talocha mecânica.
- Laje aligeirada. Será aplicada nos pisos superiores, com uma espessura de aproximadamente 0,25 m constituída por vigotas de betão, abobadilhas de cimento e uma camada de regularização e compactação de betão.



5. Paredes exteriores: os muros exteriores serão em alvenaria de bloco de cimento 50*20*20, devidamente rematados e prontos a receber o CAPOTO.



6. Cobertura: A cobertura da moradia será em estrutura de aço que será revestida a painéis tipo “Sandwich” com 40mm de espessura. Está previsto também os devidos caleiros, tubos de queda e remates necessários.



7. Isolamentos: Inclui “Capoto” nas paredes exteriores; os muros que fiquem de baixo de terra serão isolados com tela asfáltica e protegidos com tela pitonada; será aplicado tubo de dreno em redor dos muros a fim de tirar as humidades, que serão canalizadas para rede pública de águas pluviais; as varandas serão isoladas com solução de borracha.



8. Paredes interiores: paredes divisórias em gesso cartonado (PLADUR) com montantes de 70mm revestidos com duas placas de gesso e lã de rocha no interior para isolamento térmico e acústico; a parede interior da caixa-de-ar será com montantes de 45mm revestidos com duas placas de gesso e lã de rocha no interior, para isolamento térmico e acústico.



9. Tetos: os tetos serão em gesso cartonado, devidamente raiados com ferralha metálica apropriada e isolados com lã de rocha com 200mm de espessura.



10. Pichelaria: inclui tubagem em tubo PPR para casas de banho e cozinha para água quente e fria; instalação de tubagens para aquecimento central a gás, nas proporções adequadas às dimensões da habitação, incluindo caldeira e radiadores adequados às dimensões.

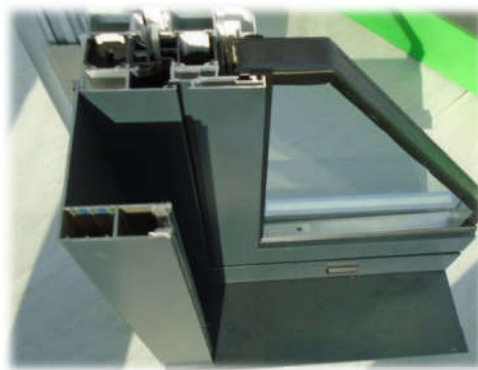


11. Eletricidade e Telecomunicações: instalação elétrica e de telecomunicações conforme projeto aprovado; iluminação de leds em todas as divisões e zonas comuns; fibra em todas as divisões; sistema de vídeo do portão de entrada do edifício ligado a rede TV.



12. Betonilhas:regularização dos pisos em betão leve térmico e acústico para posterior aplicação de revestimento.

13. Caixilharias:as portas e janela exteriores serão em alumínio de 60mm, lacado branco ou outra, com vidro duplo NEUTROLUX 6*16*5 transparente; os estores serão em alumínio lacado branco ou outra, com motor elétrico.



14. Revestimentos exteriores: aplicação do sistema CAPOTO 80mm em todas as paredes exteriores devidamente rematado e acabado com massa plasten à cor.



15. Revestimentos interiores:o chão da sala/cozinha, corredor e varandas será revestido a mosaico ou soalho flutuante à escolha;as paredes e chãos das casas de banho serão revestidos a azulejo ou outro material próprio (O material será à escolha até um valor de 15€/m2. Caso esse valor seja excedido, a diferença será suportada pelo cliente).

16. Granitos:aplicação de guias, soleiras, peitoris, degraus e espelhos; o granito a aplicar será amarelo da região.

17. Pinturas: as paredes e tetos interiores serão pintados com tinta plástica de cor branca sobre camada de isolante, nas demãos necessárias a um perfeito acabamento (no mínimo duas).

18. Esquadrias interiores e madeiras: as portas interiores serão em aglomerado de madeira revestidas a foliado de carvalho, acabadas com as devidas guarnições e envernizadas; o chão dos quartos será em soalho flutuante de cor a acertar, com 15 anos de garantia ao desgaste; os roupeiros nos quartos serão rematados com portas de correr e acabamento foliado de carvalho; a cozinha inclui móveis, com banca de trabalho, bem como banca em inox e torneira até um valor máximo de 2 500.00 euros, caso este valor seja excedido o valor será suportado pelo cliente.



19. Louças de casa de banho: Serão aplicadas as loiças sanitárias nos Wc's como representadas nas plantas em anexo, até ao valor máximo de 1200,00€ por wc.



20. Serralharia: os caleiros e descidas de águas pluviais serão em alumínio lacado.

21. *Tudo o mais omissso deverá ser esclarecido com a fiscalização em tempo compatível de acordo com o comprador e o vendedor.*

Nota: As imagens apresentadas são meramente ilustrativas, são pertences a outras obras já efectuadas pelo Sítio Certo - Mediação Imobiliária, Lda e exemplificam o trabalho a executar.

Planta:

