



Condomínio MARAVISTA

Nazaré Portugal

DESCRIÇÃO TÉCNICA



Março 2021

1 DESCRIÇÃO GERAL

1.1 Informação geral sobre o projeto

Área do terreno	6723 m ²
Pisos de habitação	3
Número de apartamentos	40 apartamentos segundo o projeto

1.1.1 Descrição do edifício

Distribuição dos pisos

Cave: 30 lugares de estacionamento cobertos, 29 lugares de estacionamento exteriores, 40 arrecadações, ginásio equipado, instalações técnicas.

Rés-do-chão: 1 apartamento T1, 4 apartamentos T2, 6 apartamentos T2 S, 1 apartamento T3 S, 1 sala de convívio, 1 apartamento porteiro.

1.º Andar: 3 apartamentos T1, 3 apartamentos T2, 6 apartamentos T2 S, 1 apartamento T2 em duplex, 1 apartamento T3 S, 3 apartamentos T3 S em duplex.

2.º Andar: 1 apartamento T1, 3 apartamentos T2, 6 apartamentos T2 S, 1 apartamento T3 S.

Cobertura: 14 terraços privativos com jacúzis individuais (4 pessoas), instalações técnicas.

2 DESCRIÇÃO TÉCNICA

2.1 Escavação / Aterro

- Decapagem da terra vegetal e seu depósito em área próxima para reutilização no fim da obra.
- Escavação a toda a largura, depósito dos materiais escavados necessários ao enchimento do aterro e remoção do excedente.
- Impermeabilização dos muros exteriores em contacto com as terras com tela betuminosa, incluindo drenagem e a proteção da impermeabilização por manta geotêxtil.
- Aterro segundo o projeto.

2.2 Canalizações e redes exteriores

2.2.1 Águas residuais

Sistema separativo constituído por tubagens em PVC, desde o edifício até ao coletor municipal existente. Caixas com visor em cimento com tampas anti-odor em ferro fundido.

2.2.2 Águas pluviais

Ligação à rede pública dos sistemas de drenagem de águas pluviais do telhado e do escoamento superficial do arruamento. Caixas com visor em cimento com tampas em ferro fundido. Sistema de drenagem em toda a periferia do edifício.

2.2.3 Eletricidade

Tubos em PE para alimentação dos prédios a partir da rede pública, segundo as indicações e prescrições do distribuidor de energia (EDP).

2.2.4 Telefone

Tubos em PE para o telefone, segundo as instruções do fornecedor.

2.2.5 Água

Abastecimento de água potável segundo as prescrições locais, incluindo um contador individual por apartamento. Os contadores serão colocados à beira da estrada municipal.

2.3 Estrutura do edifício

2.3.1 Canalizações interiores

Canalizações com sistema separativo, incluindo todas as tubagens, caixas e sifões necessários, segundo o projeto da especialidade.

2.3.2 Betão armado

Generalidades: o dimensionamento dos elementos e os projetos de armaduras são realizados por um engenheiro de estruturas. A qualidade do betão, a granulometria dos agregados, os traços de água/cimento e adjuvantes cumprirão as normas em vigor e as prescrições do mandatário selecionado. O dimensionamento dos elementos de betão cumprirá as normas sísmicas em vigor.

- Fundação e ensoleiramento: Ensoleiramento geral em betão armado na totalidade do prédio com profundidades pontuais segundo cálculos estáticos. Nas arrecadações e nas instalações técnicas as superfícies em betão terão acabamento afagado limpo. Os lugares de estacionamento terão o pavimento em pavês autobloqueantes 20x10cm.
- Muros exteriores em contacto com as terras: betão armado com impermeabilização betuminosa e manta geotêxtil.
- Laje: as lajes serão realizadas em betão armado. A espessura será determinada pelo engenheiro, de acordo com os cálculos estáticos e as normas em vigor.
- Reforços diversos: pilares, lintéis, travamentos e contraventamentos diversos serão realizados em diversos pontos do prédio para consolidar toda a estrutura. Estes elementos serão repartidos no prédio pelo engenheiro de acordo com os seus cálculos estáticos e as normas em vigor.

2.3.3 Composição dos muros de fachada e divisórias interiores

Composição indicada do exterior para o interior (para mais detalhes, reportar-se aos projetos de execução).

- **Muros exteriores piso -1:**

Muros enterrados:

- Manta geotêxtil
- Impermeabilização betuminosa
- Muro em betão com espessura segundo o cálculo do engenheiro
- As paredes interiores serão pintadas com tinta branca nas arrecadações, as restantes paredes ficarão em betão tosco com uma camada de verniz.

- **Muros exteriores rés-do-chão, pisos 1 e 2:**

- Reboco de acabamento branco granulometria 2mm
- Isolamento em poliestireno EPS 80mm (sistema ETIC)
- Bloco térmico tipo Artebel Térmico esp. 20cm
- Isolamento em lã mineral 50mm
- Dupla placa de gesso cartonado de 12.5mm, alisamento e tinta branca RAL 9010

O sistema construtivo aplicado permite a obtenção da **etiqueta energética A (certificação da ADENE)**.

Alguns muros recebem também um revestimento decorativo em ripado de madeira. A madeira utilizada é tratada por autoclave (impregnação sob pressão para classe 4).

- **Paredes divisórias interiores dos apartamentos:**

- Dupla placa de gesso cartonado de 12.5mm, alisamento e tinta branca RAL 9010
- Estrutura metálica espessura segundo o projeto
- Isolamento em lã mineral dentro da estrutura, espessura 50mm
- Dupla placa de gesso cartonado de 12.5mm, alisamento e tinta branca RAL 9010

- **Paredes divisórias entre apartamentos:**

- Dupla placa de gesso cartonado de 12.5mm, alisamento e tinta branca RAL 9010
- Estrutura metálica espessura 50mm
- Isolamento em lã mineral dentro da estrutura, espessura 50mm
- Parede em blocos acústicos tipo Artebel Isoargila espessura 15cm
- Estrutura metálica espessura 50mm
- Isolamento em lã mineral dentro da estrutura, espessura 50mm
- Dupla placa de gesso cartonado de 12.5mm, alisamento e tinta branca RAL 9010

Este sistema permite um isolamento acústico máximo contra o ruído de impacto e o ruído aéreo.

2.3.4 Cobertura plana

- **Cobertura do prédio plana:** composição do exterior para o interior.

Acesso Parte técnica:

- Blocos em cimento branco 40x40cm assentes em calços.

- Impermeabilização
- Betão de regularização com inclinação
- Isolamento tipo XPS 80mm
- Laje em betão
- Teto falso em placas de gesso cartonado com isolamento em lã mineral

Parte técnica:

- Alinhamento com 1 camada de 10 cm de seixos
- Impermeabilização
- Betão de regularização com inclinação
- Isolamento tipo XPS 80mm
- Laje em betão
- Teto falso em placas de gesso cartonado com isolamento em lã mineral

Parte acessível privativa:

- Relva sintética
- Impermeabilização
- Betão de regularização com inclinação
- Isolamento tipo XPS 80mm
- Laje em betão
- Teto falso em placas de gesso cartonado com isolamento em lã mineral

2.4 Detalhes de construção

2.4.1 Caixilharias

Em PVC branco

Vidros duplos.

Abertura à francesa ou deslizante conforme o projeto.

Vidro opaco nas instalações sanitárias.

2.4.2 Proteção contra incêndio

Proteção contra incêndio segundo as prescrições das autoridades competentes.

2.4.3 Estores

Estores motorizados com lâminas de alumínio termolacado de cor branca, tipo Controlsol CS50 com isolamento térmico. Fecho centralizado dos estores.

2.4.4 Toldos deslizantes

São instalados toldos deslizantes em todas as varandas, realizados em madeira autoclave castanha (classe 4), com ferragens e rolamentos em inox.

2.4.5 Guarda corpo da varanda

Guarda corpo em vidro de segurança transparente, espessura segundo a norma, altura 110cm.

2.4.6 Terraços e varandas

Os terraços dos apartamentos do rés-do-chão terão o pavimento em deck de madeira autoclave castanha, apoiado numa estrutura com a mesma natureza, por sua vez assente numa camada de tout-venant. Implantação e área segundo o projeto. A área restante dos terraços terá relva.

As varandas serão em betão com pavimento cerâmico antiderrapante tipo MARGRES Love Tiles 60x60x2cm cinza sobre calços.



Os terraços de cobertura terão revestimento em relva sintética e os acessos com blocos tipo Soplaca em cimento 40x40x5cm. Será instalado um jacúzi privativo de 4 lugares em cada terraço privativo (14).

Os terraços de cobertura privativos serão separados por canteiros em alvenaria com arbustos.

2.4.7 Áreas comuns

- Ginásio: equipado com máquinas de musculação e cardio. Balneário para homem e mulher, com duche, lavatório e vestiário. Acesso direto à piscina.
- Sala de convívio reservada ao condomínio: Sala equipada com casa de banho e cozinha para uso comum.
- Hall de entrada: Zona de distribuição com acesso às caixas dos elevadores, aos corredores e aos espaços verdes/piscina. Caixas de correio para todo o condomínio.

2.5 Instalações elétricas

2.5.1 Quadros elétricos

Alimentação principal na cave. Distribuição principal nas instalações técnicas do rés-do-chão, Distribuição secundária com disjuntores em cada apartamento. Contador individual para cada apartamento.

2.5.2 Iluminação

Luminárias previstas em todas as arrecadações e partes comuns. Nos apartamentos estão incluídos os focos LED encastrados nos tetos falsos (segundo o projeto). Está também incluída uma fita de LED instalada no teto, na sala de estar e nas casas de banho (localização segundo o projeto). Nas varandas, estão previstos focos em apliques no teto. As restantes luminárias além das acima referidas não estão incluídas.

2.5.3 Exterior

Iluminação dos caminhos de acesso com candeeiros de pé associados a detetores de movimentos ou luminárias encastradas nos muros, iluminação dos corredores exteriores com focos no teto acionados por detetores de movimentos, iluminação do parque de estacionamento exterior com projetor instalado na fachada, zona interior (coberta) com tubo luminoso no teto e detetor de movimentos. Todas as lâmpadas serão do tipo LED.

2.6 Instalações ITED

2.6.1 Televisão

Instalação de tomadas na sala de estar + 1 tomada em todos os quartos.

2.6.2 Telefone/internet

Instalação de uma tomada na sala de estar + 1 tomada em todos os quartos

2.6.3 Videofonia

Instalação de videofones em cada apartamento com abertura remota das portas de entrada dos edifícios através de fechos eléctricos.

2.7 Instalação AVAC

2.7.1 Produção de calor/ar condicionado

Sistema reversível de ar condicionado da marca Midea com multi-split. As unidades exteriores ficam instaladas na área técnica dos terraços de cobertura.

2.7.2 Aquecimento por piso radiante adicional (opcional)

Sistema de aquecimento no piso constituído por uma rede eléctrica instalada entre a laje e o pavimento cerâmico nas casas de banho e na sala de estar. Termostato de controlo. Este equipamento é proposto em opção e suportado pelo comprador. Este equipamento pode ser escolhido, o mais tardar, até à colocação da laje.

2.7.3 Produção de água quente

Produção de água quente por bombas de calor situadas no telhado. Será todavia instalado um termoacumulador em cada apartamento para diminuir o tempo de tiragem de água quente (capacidade 200 litros).

2.7.4 Projetos e dimensionamentos

O estudo do aquecimento, os cálculos térmicos e a escolha dos aparelhos são efetuados por um engenheiro em conformidade com as normas em vigor.

2.8 Ventilação

2.8.1 Cozinha

Os exaustores estão ligados individualmente a uma conduta que transporta o ar viciado para o exterior ou para a reciclagem.

As casas de banho beneficiarão de uma extração de ar mecânica. A renovação do ar será feita através de uma abertura nas caixas dos estores e condutas de entrada de ar nas casas de banho.

2.9 Instalações sanitárias

2.9.1 Louças sanitárias

A/ Casa de banho:

- Banheira dim. 170 x 75cm
- Sanita suspensa da marca Jacob Delafon modelo Rodin+, estrutura de encastrar na parede + tampa softclose
- Bidé suspenso da marca Jacob Delafon modelo Rodin
- Lavatório de bancada da marca ASD, ref. Sassa 530x320 oval, sobre um móvel estratificado sob medida com gavetas
- Torneiras e acessórios da marca Hansgrohe, gama Focus
- Divisória de banheira em vidro sob medida

- Espelho encastrado com sistema anti-embaciamento no centro
- Em opção e a cargo do comprador

B/ Casa de banho com duche:

- Base de duche acrílica, marca ASD, modelo Extraplana, dimensão segundo o projeto
- Sanita suspensa da marca Jacob Delafon modelo Rodin+, estrutura de encastrar na parede.
- Bidé suspenso da marca Jacob Delafon modelo Rodin
- Móvel com 2 gavetas e lavatório integrado comprimento 80cm
- Torneiras e acessórios da marca Hansgrohe
- Divisórias de duche em vidro sob medida
- Espelho encastrado com sistema anti-embaciamento no centro

2.10 Equipamento da cozinha

Móveis de cozinha sob medida segundo o projeto, execução dos módulos em painel de melamina 16mm, frentes de portas em painel MDF lacado ou estratificado de côr madeira.

Bancada em granito preto ou Silestone segundo plano de arquitetura

Lava-louça em inox e torneira da marca Franke (com duche extensível).

Os eletrodomésticos são da marca AEG (ou equivalente) e incluem: uma placa de indução, um forno multifunção, um exaustor encastrado com evacuação para o exterior (salvo na portaria), um frigorífico com compartimento congelador, uma máquina de lavar louça integrada.

Em opção e a suportar pelo comprador: micro-ondas não encastrado e máquina de lavar roupa.

2.11 Elevador, acessos aos apartamentos e ao Rooftop

Elevador para 8 pessoas da marca PINTO e CRUZ. O condomínio possui 3 elevadores.

O acesso aos apartamentos faz-se por corredores exteriores cobertos, situados nas traseiras do prédio. Os muros exteriores destes corredores são revestidos de azulejos típicos dim. 10 x 10cm em tons de azul.

O acesso aos terraços privativos da cobertura faz-se por escadas em caracol metálicas termolacadas brancas situadas nas traseiras do prédio. Os apartamentos em duplex (AA, Z e X) têm uma escada interior privativa para aceder ao terraço de cobertura (elevador privativo para os apartamentos AA e Z).

2.12 Carpintaria

2.12.1 Porta de entrada dos apartamentos

Porta de segurança de nível 3, fechadura multiponto, atenuação acústica 41dB, isolamento térmico 1.6 W/(m2.K), face exterior com revestimento HPL (resistente à humidade). Puxador Design Hoppe cromado mate.

2.12.2 Porta de entrada do prédio

Porta de entrada vidrada em PVC branco vidro duplo com puxador standard e fechadura elétrica.

2.12.3 Portas das arrecadações

As portas das arrecadações são realizadas em metal termolacado branco (RAL 9016). Puxador em Nylon preto.

2.12.4 Portas interiores dos apartamentos

Dentro do apartamento, portas com aro, pré-aro e vão. Acabamento lacado branco mate. Puxador design com acabamento em alumínio escovado, fechadura magnética com chave.

2.12.5 Armários encastrados

Interior em painéis de melamina e frentes em melamina branco. Iluminação interior por fitas de LED ativada com a abertura das portas. Número e distribuição segundo o projeto.

2.12.6 Fechaduras

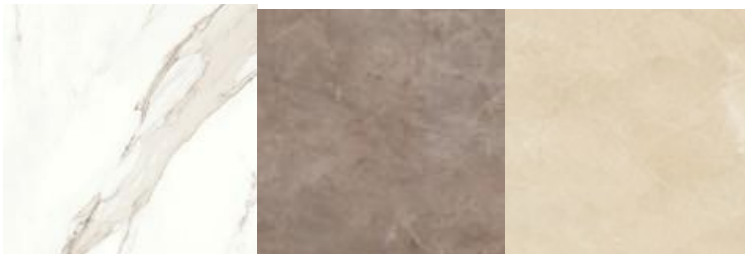
Cilindro segundo o plano de fechaduras. 3 chaves por apartamento, passe para a porta de entrada do prédio e do apartamento.

2.13 Betonilha, revestimento, pinturas e acabamentos

2.13.1 Pavimento

- **Betonilha** com 6 a 8cm em todas as áreas de habitação com isolamento acústico e térmico, segundo as normas e diretrizes em vigor.
- **Betão afagado**: betão limpo afagado nas arrecadações e na área técnica com uma camada de primário e 2 camadas de tinta.
- **Revestimento do chão**
 - Sala de estar, cozinha, hall de entrada: pavimento cerâmico dim. 120 x 60cm, 3 cores à escolha dentro da gama proposta pelo promotor.

Gama Margrès Prestige – Acabamento Mate



Calacatta

Fior di bosco

Corinthian beige

- Casas de banho: pavimento cerâmico dim. 60x60cm, 5 cores à escolha dentro da gama proposta pelo promotor (ver o ponto 2.13.2 seguinte no que respeita às cores).

- Quartos: Pavimento flutuante Tarkett e rodapé da mesma cor

- Corredores exteriores, circulações comuns e caixas de escadas: pavimento com aspeto de laje de betão da marca Love Tiles, ref. Ground e cor light grey, dim.60 x 60cm, classe antiderrapante R10



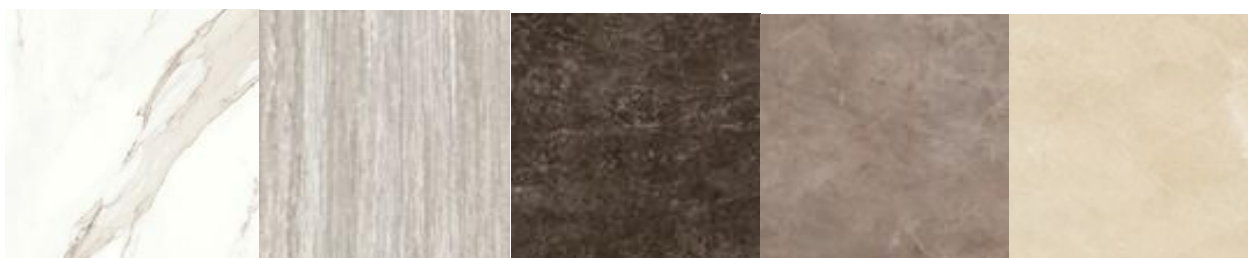
- Ginásio: Pavimento tipo «Gerflor Teraflex uni 6873»

Nota: Até à data de assentamento dos pavimentos, o comprador pode, mediante o pagamento de um acréscimo, optar por um pavimento diferente junto do fornecedor oficial do promotor.

2.13.2 Paredes

Revestimentos cerâmicos: em todas as instalações sanitárias (a toda a altura), dim. 60x60cm. À escolha dentro da gama proposta a seguir

Gama Margrès Prestige



Calacatta

Travertino grey

Emperador black

Fior di bosco

Corinthian beige

Nota: O fornecimento e o assentamento serão efetuados exclusivamente pelas empresas ou fornecedores escolhidos pelo promotor.

- **Alisamento e pintura branca RAL 9010 nas seguintes localizações:** na caixa da escada e nas paredes de todos os apartamentos, exceto nas paredes com revestimento cerâmico. Dentro dos apartamentos, as paredes podem ser pintadas noutra cor, mediante o pagamento de um acréscimo.
- **Outros revestimentos:** todos os outros revestimentos murais são em opção e suportados pelos compradores.
- **Betão tosco** com uma camada de verniz no piso -1 (com uma camada de pintura branca dentro das arrecadações).

2.13.3 Fachadas:

- **Sistema ETIC:** Sistema de isolamento periférico aplicado nos muros em blocos e em betão, espessura de isolante 80mm, aplicação de treliça de armadura e de reboco de acabamento branco RAL 9010 granulometria 2mm.
- **Tratamento das madeiras exteriores (decks, fachadas, toldos e pérgolas):** as madeiras utilizadas no exterior são tratadas por impregnação sob pressão (tratamento por autoclave). Este tratamento é certificado de classe 4 (madeira sujeita a uma humedificação frequente ou permanente). O tratamento garante uma resistência mecânica da madeira de 10 anos no mínimo. A mudança de cor (acinzentada) não altera em nada a resistência mecânica da madeira.

2.13.4 Tetos:

- **Tetos dos apartamentos:** Pintura branca nos tetos falsos em placas de gesso cartonado (com tratamento hidrófugo nas casas de banho).

- **Tetos das arrecadações, instalações técnicas, caixas de escadas e corredores exteriores:** betão tosco com uma camada de verniz.

2.13.5 Arranjos exteriores

- **Arranjo geral:** modelação do terreno, colocação de terra vegetal, sementeiras e plantações.
- **Instalações de rega:** 1 torneira nos terraços por apartamento no rés-do-chão, 1 torneira em cada varanda de apartamento e também nos rooftops. Instalação de rega automática para os jardins das partes comuns.
- **Arruamentos e lugares:** Parque de estacionamento exterior em pavê, lugares de estacionamento interiores com pavês 20 x10cm com marcação dos lugares.
- **Vedação do condomínio:** Acesso ao parque de estacionamento interior por um portão motorizado, acesso dos peões por uma porta com trinco elétrico e videoporteiro. O limite do terreno a norte será vedado (rede metálica de cor verde tipo Topfence). O limite a sul e do lado da estrada será delimitado por um muro em betão/blocos.
- **Piscina:** A piscina é composta por dois tanques com revestimento de liner, 1 para os adultos (dim. 20.00 x 9.00ml) e 1 para as crianças (dim. 11.50 x 4.30ml). A água é aquecida por bombas de calor situadas no terreno. A piscina principal beneficia de uma praia submersa. (dim. 10.50 x 2.50 ml)

A instalação está dimensionada para obter uma temperatura máxima de 26° entre 1.º de Junho e 30 de Outubro.

2.14 Taxas e honorários

Quaisquer honorários suplementares (arquitecto, engenheiro, empreiteiro) resultantes de alterações ao projeto solicitadas pelos compradores não estão incluídos no preço de base. Por conseguinte, os custos decorrentes serão objeto de aditamentos, nos mesmos termos que os custos decorrentes dos próprios trabalhos suplementares.

2.15 Condições particulares

- I. Todos os trabalhos serão executados segundo as regras da arte e as normas em vigor. O construtor reserva-se o direito estrito, com vista a otimizar a construção e para qualquer outro requisito prático, técnico, legal ou outro, de introduzir alterações ao projeto, assim como à presente descrição, sem prejuízo da qualidade da obra. Os materiais e equipamentos propostos podem ser alterados na condição de serem substituídos por produtos de qualidade equivalente ou superior.
- II. As áreas e dimensões indicadas nos projetos e nos mapas recapitulativos podem variar em função das exigências relativas à estática, à acústica, ao isolamento ou à escolha dos materiais, assim como à presença de calhas técnicas. Uma diferença de cotas inerente às tolerâncias e à execução dos trabalhos não dá direito a qualquer reserva ou contestação.
- III. O mobiliário constante das plantas é apresentado a título meramente ilustrativo, pelo que não está incluído na proposta.
- IV. As técnicas construtivas atuais não permitem prevenir todo e qualquer risco de fissuração. As fissuras devidas à remoção de materiais, ao assentamento do terreno, assim como à justaposição de materiais diferentes não podem ser consideradas como defeitos. Assim, não poderão ser objeto de qualquer contestação ou reclamação.
- V. As eventuais alterações solicitadas serão submetidas ao promotor que procederá à respetiva análise e orçamentação. Estas alterações serão introduzidas de comum acordo entre o promotor e o comprador, sendo executadas após o pagamento dos trabalhos orçamentados.

- VI. Os eventuais acréscimos de custos resultantes de alterações ao projeto e/ou de escolhas de materiais serão faturados à parte e pagos antecipadamente na conta da sociedade promotora.
- VII. As vistas e montagens fotográficas do prédio são indicativas e não são contratuais. As eventuais diferenças com a realização efetiva não poderão ser objeto de qualquer contestação ou reclamação.
- VIII. A presente descrição é uma síntese do processo dos orçamentos de adjudicação assim como dos projetos de execução.