

Capítulo 1

ARQUITECTURA, LICENCIAMENTO, ACOMPANHAMENTO E GESTÃO DA OBRA

Execução dos estudos, projetos de arquitetura e aprovação camarária.

Execução dos projetos de especialidades, abastecimento de água, águas residuais, águas pluviais, cálculos estabilidade, acústico, térmico, arranjos exteriores, Ited. Um Eng.º Civil ou Arquiteto fará o acompanhamento da obra, para que sejam respeitados os mais elevados padrões de qualidade, o respeito pelo projeto e o cumprimento dos prazos acordados.

Capítulo 2

PREPARAÇÃO

Montagem/construção de Estaleiro no local da obra; inclui montagem de equipamentos, instalações provisórias do pessoal e da Fiscalização, vedação do recinto da obra, colocação de placa identificativa nos termos do Decreto-Lei 555/95, de acordo com as C.T.E. e ainda todos os trabalhos e materiais (acessórios) necessários para o efeito.

Capítulo 3

ESCAVAÇÕES E FUNDAÇÕES / MOVIMENTO DE TERRAS

A implantação da área de intervenção e respetiva marcação de níveis e alinhamentos, de acordo com o projeto, bem como a sua manutenção. A remoção, até uma distância aproximada de 50m, dos terrenos em excesso ou não selecionados para posterior aplicação nos aterros do projeto. O desmonte ou corte de rocha, remoção, carga, transporte e descarga nos locais a aterrar não estão incluídos. O Piso de toda a habitação será em lage aligeirada em betão hidrófugo (exceto garagem ou anexos) com caixa-de-ar sanitária, devidamente ventilada.

Capítulo 4

AÇO PARA BETÃO ARMADO

O aço das armaduras para betões será geralmente em varão redondo da classe A400 ou A500 conforme referencia no Projeto de Estrutura, devem satisfazer as prescrições em vigor que lhe forem aplicáveis. As armaduras em aço a empregar nos diferentes elementos de betão, terão as secções previstas no projeto, e serão colocadas rigorosamente conforme os desenhos indicam, devendo ser atadas de forma eficaz para que se não desloquem durante as diversas fases de execução da obra. (anexo1).

Capítulo 5

BETÃO

O betão será utilizado em vigas, lajes, pilares, muros de suporte, entre outros definidos no projeto. As lajes serão maciças ou aligeiradas, conforme projeto. O betão será da classe especificada no Projeto de Estruturas. O betão será feito por meios mecânicos (em central), e transportado em betoneiras, obedecendo os materiais que entram na sua composição às condições atrás indicadas, de acordo com as disposições legais em vigor. (anexo2).

Capítulo 6

DRENAGEM

Os Drenos serão executados em valas ou trincheiras, estabelecidas no terreno junto a muros de suporte de terras ou na periferia das construções, cheias com brita, destinadas a facilitar o escoamento das águas do solo e a conduzi-las para local adequado que não prejudique a normal execução e exploração do edificado. Serão executados nas dimensões indicadas no projeto. Será ainda estabelecida uma caleira inferior em massame, que terá uma secção semicircular, esta caleira será também impermeabilizada e terá inclinação mínima de 1%.

A manta de geotêxtil será aplicada de forma a envolver o enrocamento, evitando o tamponamento do dreno por inertes finos.

Capítulo 7

ALVENARIAS DE TIJOLO

Os Tijolos a aplicar terão as dimensões referidas em projeto (tijolo 30x20x11 nas alvenarias interiores), satisfazendo às prescrições regulamentares aplicáveis, e outras características, isentos de quaisquer corpos estranhos, terem formas e dimensões regulares e uniformes com as tolerâncias indicadas na especificação ou Norma Técnica aplicável. As argamassas de assentamento a empregar serão de cimento e areia ao traço em volume de 1:4 (320 Kg de cimento por m³ de argamassa). A ligação dos panos de tijolo à estrutura de betão armado deverá ser feita de acordo com os desenhos de pormenor. Antes de se assentarem os tijolos, as superfícies de betão serão convenientemente aferroadas.

Capítulo 8

COBERTURA PLANA E / OU INCLINADA

Cobertura plana:

Sobre a laje de cobertura deverá ser efetuada uma camada de forma em betão leve obtendo-se uma inclinação mínima de 1,5%, perfeitamente regularizada, de modo a não originar empoçamentos. Será aplicado o sistema de impermeabilização em espuma de poliuretano projetado com 3/4 cm, sobre toda a superfície de cobertura incluindo platibandas, muretes e todos os remates que sejam necessários aos perfeitos acabamentos. Para finalizar será projetada uma camada de poliureia com 3/4mm. Nos remates com paredes guarda-fogo e caleiras serão utilizados rufos, abas, saias e fraldas em chapa pré-lacada com 1,5mm que garantam a perfeita estanquicidade das coberturas. (anexo 4).

Cobertura inclinada:

Base do telhado em laje aligeirada de tipo secção e armaduras especificadas no projeto especialidade, com telha tipo lusa, de marca comercial com produção homologada, colocação de isolamento térmico em poliestireno extrudido – ROOFMATE com 4cm, nos remates com chaminés, clareiras e nos larós serão utilizados rufos abas saias e fraldas em chapa pré lacada que garantam a perfeita estanquicidade das coberturas. (anexo4).

Capítulo 9

REVESTIMENTOS

Sistema capoto:

As paredes exteriores serão executadas em bloco térmico com 25cm de espessura, assente com argamassa pré-doseada, sendo o isolamento destas, composto por placas de “EPS” (poliestireno expandido) “sistema capoto” com 5cm de espessura. (anexo 3 e 5). Serão aplicadas caixas térmicas pré-fabricadas em poliestireno expandido de alta densidade (sempre que existam estores). (anexo 9)

Betonilhas:

A betonilha será assente sobre massame (lavado e molhado), a sua espessura nunca será inferior a 0,02m e terá como condicionante principal a cota do limpo previsto no projeto. A betonilha será de cimento e areia de rio, ao traço indicado no projeto, no mínimo de 400Kg de cimento por metro cúbico de areia (traço 1:3).

Rebocos:

Os rebocos a executar assentarão sobre superfícies que garantam perfeita aderência às restantes camadas, sendo as argamassas bem afagadas e apertadas em camadas sucessivas até perfazerem as espessuras especificadas, aplicando-se sempre uma camada antes da anterior se encontrar completamente seca.

Todas as superfícies rebocadas deverão apresentar-se aderentes, desempenadas, regulares, homogêneas, isentas de vincos ou quaisquer outros defeitos que prejudiquem o seu especto e bom acabamento.

Os rebocos exteriores serão executados com argamassa de composição tal que garanta a sua perfeita compacidade e impermeabilização.

“Seral” projetado:

Nas paredes interiores será aplicado gesso projetado tipo “Seral”, de acabamento liso, para posterior pintura a tinta plástica. Será sempre incluída a aplicação de rede nas ligações entre materiais diferentes para proteção das arestas e todos os trabalhos necessários, de acordo com os pormenores do projeto. Os revestimentos serão para executar até 5cm da cota do teto falso.

Cerâmicos:

O fornecimento de cerâmicos para as casas de banho, cozinhas, corredores está incluído num “Plafond” de 15€/m², nas garagens e acesso pedonal o “Plafond” é de 10€/m². Refere ainda a todos os trabalhos necessários à sua boa aplicação. O fornecimento dos cerâmicos e respetivos acessórios (côncavas, convexas, cantos, castanhas, frisos etc.), de acordo com as especificações do projeto. A execução das adequadas bases em argamassa para assentamento dos cerâmicos. O assentamento dos azulejos incluindo cortes e remates necessários, bem como a cola necessária à boa aplicação, incluindo o preenchimento e acabamento final com limpeza das juntas.

Cubo de granito 10x11 (acesso carral):

A calçada será constituída por cubo de granito 10x11 conforme definido no projeto. O remate dos painéis ou faixas com outros pavimentos ou paredes será feito por uma fiada de guia do mesmo material, será assente sobre traço de cimento e areia a 1:7 e batida com batedeira mecânica. As juntas das pedras deverão apresentar-se, no final, perfeitamente alinhadas e reduzidas ao mínimo e argamassadas. Os empedrados deverão ficar com superfícies uniformes ou irregularidades, e com pendentes de modo a permitirem uma fácil saída das águas para as valetas ou sarjetas.

Soalho flutuante:

Todos os compartimentos com exceção das zonas húmidas, tais como, casas de banho, cozinhas, garagens etc., serão acabados com soalho flutuante, ficando definido um limite máximo de 15€/m² para o soalho flutuante a aplicar. O soalho flutuante será de boa qualidade, com resistência a abrasão AC4 e espessura de 7mm. (anexo 11).

Tetos falsos:

Tectos falsos em placas de gesso cartonado, de acordo com do projeto. Nas zonas húmidas (cozinha, wc e lavandaria), serão aplicadas placas hidrófugas. O assentamento de todos os componentes, incluindo alheta de remate e sancas para cortinados e blackouts.

Capítulo 10 **CARPINTARIA**

As portas interiores serão em estrutura de favo, pré-fabricadas folheadas a tola, faia ou mogno, em ambas as faces, incluindo pré-aros, aros, guarnições e roda pés da mesma madeira, batentes e todos os componentes fixos. Todos os acessórios de fixação/ferragens, incluindo dobradiças, fichas, molas, puxadores, fechaduras e todos os acessórios descritos no projeto serão em aço inox. Armários embutidos com portas de batente, prateleiras, varão e gavetas, em madeira hidrófuga e também revestidos a em madeira laminada com portas pré-fabricadas folheadas a tola, faia ou mogno. Sempre que existam apainelados de madeira, serão folheados a tola, faia ou mogno. Todo o material terá um acabamento final de fábrica ou acabado em obra, incluindo raspagem, passagem à lixa, envernizamento e todos os trabalhos acessórios descritos no projeto. Fornecimento e colocação de móveis de cozinha, tampo, lava loiça e torneira até ao preço máximo de 3.000,00€ (Três mil euros).

Capítulo 11 **CANTARIAS**

Todos os trabalhos e fornecimentos necessários à boa execução e aplicação de pedra natural, cuja natureza, dimensões de pronto, serra, corte, acabamentos das superfícies, formas de aplicação das pedras, desenhos de conjunto e de pormenor se encontram em projeto.

Capítulo 12 **SERRALHARIAS/VIDROS**

Fornecimento e aplicação de caixilharias em alumínio acetinado com 2,00 metros de altura, com rutura térmica e vidro duplo (4x12x6), incluindo ferragens e todos os acessórios necessários, respeitando as características e funcionalidades do fabricante e segundo as indicações do projeto térmico e acústico. (anexo 6 e 7).

Capítulo 13 **PINTURAS**

Pintura a tinta plástica à cor a definir em obra com fornecimento das tintas, bases e isolamentos. Serão aplicadas três demãos de tinta sobre uma camada de isolante. (anexo 12).

Capítulo 14 **EQUIPAMENTOS SANITÁRIOS**

Todas as instalações sanitárias levarão louças, torneiras, toalheiros e móvel, com preço máximo de 1.000,00€ (mil euros), por WC.

Capítulo 15 **SISTEMA DE ABASTECIMENTO E DRENAGEM DE ÁGUAS**

Abastecimento de águas:

Toda a tubagem será executada em PPR com os diâmetros regulamentares. A instalação é executada segundo as prescrições do fabricante e utilizando os respetivos acessórios. Todos os aparelhos sanitários e lava-loiças serão alimentados por tubagem de água quente e fria, excluindo sanitas.

Drenagem de águas:

A Rede de esgotos domésticos possuirá condições de servir todos os aparelhos sanitários, de acordo com os regulamentos em vigor e o projeto da especialidade. O dimensionamento dos tubos de queda e dos ramais de descarga será estabelecido no projeto da especialidade. As caixas de visita serão executadas em tijolo 0.30x0.20x0.07m com fundo e tampa de betão com as dimensões referidas no projeto da especialidade. Os ramais exteriores domésticos entre caixas serão em PVC, conforme projeto da especialidade. Na drenagem das águas residuais será construída fossa séptica, poço absorvente ou ligação ao saneamento público.

Águas pluviais:

A rede de águas pluviais será executada em tubo PVC ou Alumínio, drenando a água da cobertura, terraço, varandas, alpendres, entre outros. A ligação final será feita através de dois ramais independentes para esgotos domésticos e pluviais, a partir das respetivas caixas de ligação a implantar no exterior do edifício.

Capítulo 16 **REDE DE ABASTECIMENTO DE GÁS**

A utilização de gás será limitada à alimentação dos aparelhos de queima em serviço a instalar. Deverá ainda obedecer aos requisitos estabelecidos pelas Normas Portuguesas e legislação em vigor.

Capítulo 17
**INSTALAÇÕES DE SISTEMAS ELÉTRICOS E INFRAESTRUTURAS DE
TELECOMUNICAÇÃO**

Toda a instalação executada conforme o projeto da especialidade e de forma a satisfazer as disposições regulamentares em vigor. Colocação de focos no interior em LED, pontos de luz no exterior e instalação de infraestruturas de telecomunicações. O equipamento elétrico a aplicar será da “EFAPEL”. (anexo 10)

Capítulo 18
DIVERSOS

Pré-instalação de alarme;
Pré-instalação de ar condicionado;
Execução do muro frontal em bloco com 1,20 de altura;
Soleiras em granito Ponte de Lima ou Vila Real 3cm;
Fornecimento e colocação de porta de entrada de segurança;
Fornecimento e colocação de tubo de inox nas chaminés;
Fornecimento e colocação de estores automatizados em alumínio; (anexo 8)
Fornecimento e colocação de vídeo porteiro com recetor na entrada;
Fornecimento e colocação de painéis solares e respetivo depósito (200 litros); (anexo 13)
Fornecimento e colocação de portões exteriores chapeados e pintados (carral automático e pedonal).

Capítulo 19
ÁREAS DE REFERÊNCIA

Área Bruta de Construção - 143,30m²
Área de Habitação - 102,45m²
Área de Alpendres – 40,85m²

