

^c
The
Breeze

Beachfront Living

CADERNO
DE ENCARGOS

CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA A

Todos os apartamentos têm classificação energética A, o que pressupõe uma redução significativa dos consumos energéticos do edifício com climatização e aquecimento de água.

Esta classificação é conseguida através do elevado nível de isolamento considerado em fachadas, cobertura e áreas comuns, da caixilharia e vidros com características técnicas com padrões de qualidade muito elevados, sistema de aquecimento/arrefecimento de elevado rendimento, sistema de ventilação individualizado e do sistema de aquecimento de águas quentes.

CERTIFICAÇÃO MÉRITO AMBIENTAL

O The Breeze será certificado segundo o processo internacional LEED, demonstrando o compromisso com a sustentabilidade em todas as fases do projeto, desde a construção até a operação do edifício.

ESTRUTURA

A estrutura do edifício é antissísmica, de betão armado, incluindo lajes maciças, dimensionada de acordo com os regulamentos nacionais e europeus em vigor.

A estrutura das caixas de escada e dos elevadores são em betão armado, concedendo ao edifício um núcleo central de maior rigidez.

PAREDES EXTERIORES

A estrutura do edifício foi projetada com altos níveis de isolamento, reduzindo significativamente as necessidades de aquecimento e arrefecimento. A fachada ventilada proporciona isolamento térmico natural e eficaz, permitindo minimizar a espessura dos materiais de isolamento, sem comprometer a eficiência.

A fachada do edifício é constituída por parede de alvenaria de bloco térmico com aplicação de isolamento pelo exterior e revestimento a forra de gesso cartonado com caixa de ar pelo interior nos pisos acima do solo.

Os acabamentos das fachadas são em materiais nobres conjugados com azulejos "Aleluia Cerâmicas", Urban Atelier-Nórdico e sistema de painel composto de alumínio, na cor Pure.

PAREDES E ISOLAMENTO

A separação entre apartamentos é realizada através de parede em bloco térmico com revestimento a forras de gesso cartonado e isolamento em lã de rocha em ambas as faces das paredes.

As paredes interiores entre os diferentes espaços de cada apartamento são realizadas em parede dupla de gesso cartonado com isolamento acústico em lã de rocha conferindo um isolamento acústico ao ruído.

Estas soluções permitem melhorar o conforto acústico no interior dos apartamentos.

COBERTURA

Cobertura plana com isolamento térmico, impermeabilização e acabamento em seixo rolado.

CAIXILHARIA

A caixilharia exterior Reynaers é de alumínio termolacado com corte térmico.

Os vidros são duplos, com caixa de ar de 16mm, conferindo aos apartamentos um excelente conforto térmico e acústico.

Blackouts elétricos nos quartos e pré-instalação elétrica para colocação de blackout na sala e cozinha.

PAVIMENTOS

Nas áreas do hall de entrada, sala, cozinha, quartos, corredores e instalação sanitária social, o pavimento é em madeira nobre de Carvalho de alta qualidade sobre contraplacado C1 de alta qualidade, da O'parquet, com acabamento a cor Ártemis e aplicação de rodapé em MDF lacado à cor das carpintarias. Estas características conferem conforto térmico e acústico e são soluções amigas do ambiente.

As varandas são revestidas a pavimento cerâmico EVOKE-Grey Light da Margrés.

Nas lajes de piso será aplicada uma manta acústica entre a laje estrutural e a camada de enchimento de 12cm de espessura e serão colocados tetos falsos em gesso cartonado que incluem colocação de manta lã de rocha. Esta solução garante um bom isolamento acústico entre apartamentos.

MÓVEIS DE COZINHA E ELETRODOMÉSTICOS

A cozinha é equipada com móveis inferiores e superiores lacados, bancada em material Dekton by Consentino, cuba lava-loiça em aço inox da marca "Roca" e torneira misturadora com chuveiro extensível da marca W7.

Estão incluídos os eletrodomésticos base da cozinha, da marca Siemens e estendal elétrico de teto FoxyDry – Pro, nas lavandarias, com exceção do T1 onde estão incluídas as máquinas de lavar e secar.

TERRAÇOS E VARANDAS

Acabamento exterior em seixo rolado (terraços não acessíveis).

Teto falso nas varandas.

Guardas exteriores de varanda em ferro com tratamento anticorrosão.

Pavimento cerâmico tipo EVOKE-Grey Light da Margrés.

GARAGENS E ARRECADAÇÕES

Portão da garagem automático com comando à distância, de movimento vertical, preenchido com poliuretano expandido, reforçado interiormente, lacado exteriormente na cor da caixilharia.

As arrecadações têm portas metálicas.

ÁREAS COMUNS

O edifício conta com piscina aquecida exterior, ginásio, sala de condomínio com copa, salas de co-working, sala multiusos/entretenimento infantil, e instalação sanitária de apoio, estacionamento para pessoas de mobilidade reduzida e estacionamento de bicicletas.

ELEVADORES

Os elevadores da OTIS, Modelo Genesis, elétricos, com elevada eficiência energética, com portas automáticas, adequadas para pessoas com mobilidade reduzida, com capacidade para 630kg, 8 pessoas e velocidade elevada (1,0 m/s).

ÁTRIOS DE ENTRADA

Átrios de entrada amplos, constituídos por uma combinação de materiais e seleção de detalhes que conferem uma imagem de sofisticação e estilo no acesso aos apartamentos.

Pavimento em mármore tipo Imperador claro, ou similar, tapetes tipo "Cairo", ou similar, paredes e armários técnicos em apainelado lacados à cor bege/cinza, tetos falsos em gesso cartonado pintado.

ARRANJOS EXTERIORES

JARDINS

O projeto paisagístico foi cuidadosamente planeado para minimizar a necessidade de irrigação, utilizando vegetação autóctone e um sistema de irrigação gota-a-gota eficiente. Além disso, a captação de água de um furo abastece o sistema de irrigação, reduzindo a dependência de água da rede pública.

Aplicação de plantas trepadeiras e decumbentes no limite do lote, e aplicação de espécies arbustivas e arbóreas de acordo com as características ambientais locais.

PISCINA

Piscina infinita, 21m x 3.25m, com altura da lâmina de água de 1,20m. Banco e acabamento interior da piscina em pastilha branca.

Bomba de calor para aquecimento de água.

Zona de estar em pavimento cerâmico de grandes dimensões EVOKE-Grey light da Margrés.

ILUMINAÇÃO EXTERIOR

Iluminação dos caminhos entre o portão de acesso ao interior do lote e a porta de entrada dos blocos de apartamentos.

Projetores na rampa de acesso ao estacionamento.

CAMINHOS DE CIRCULAÇÃO EXTERIOR

Caminho de circulação pedonal do portão de acesso ao condomínio às portas de entrada dos blocos de apartamentos em pavimento em betão poroso.

Arruamento interno para acesso de viaturas ligeiras ao estacionamento em betão poroso.

Portas de acesso ao condomínio em tubulares metálicos, motorizadas.

APARTAMENTOS

PORTA DE ENTRADA

Porta de segurança classe RC2, resistente ao fogo e com isolamento acústico com acabamento lacado, tipo Globaldis.

HALL DE ENTRADA

Pavimento em madeira nobre de Carvalho de alta qualidade sobre contraplacado C1 de alta qualidade, da O'parquet, com acabamento a cor Artémis.

Teto falso em gesso cartonado.

Paredes em gesso cartonado pintadas.

Rodapé em MDF hidrófugo lacado.

Armário técnico com portas de abrir do rodapé até ao teto falso em MDF lacado. Forro interior em melamina com acabamento em madeira.

SALA E QUARTOS

Paredes em gesso cartonado pintadas.

Teto falso em gesso cartonado.

Rodapé em MDF hidrófugo lacado.

Pavimento em madeira nobre de Carvalho de alta qualidade sobre contraplacado C1 de alta qualidade, da O'parquet, com acabamento a cor Artémis.

Armários com portas de abrir do rodapé até ao teto falso em MDF lacado. Forro interior em melamina com acabamento em madeira. Iluminação no interior através de linha LED com sensor de abertura.

COZINHAS

Pavimento madeira nobre de Carvalho de alta qualidade sobre contraplacado C1 de alta qualidade, da O'parquet, com acabamento a cor Artémis.

Rodapé em MDF hidrófugo lacado.

Armários em MDF lacados à cor tipo magnólia, com portas e ilhargas lacadas, com apontamentos em folheado de madeira e caixotes, gavetas e prateleiras revestidos a melamina.

Parede entre bancada e armários superiores revestidas a material Dekton by Cosentino.

Bancadas/ilha revestida a material Dekton by Cosentino.

Lava-loiças em aço inoxidável, da Roca.

Torneira misturadora com duche extraível da W7.

EQUIPAMENTOS SIEMENS:

- T1, T2 - Frigorífico combinado de encastrar
- T3 – Frigorífico modelo “Americano” com congelador
- T4 - Frigorífico e congelador de encastrar side by side.
- Placa de indução
- Micro-ondas encastrável
- Forno encastrável
- Máquina de lavar loiça encastrável
- Exaustor à vista tipo ilha ou península
- Exaustor encastrado nos armários superiores nas restantes cozinhas
- T1 equipado com Máquina de Lavar e Máquina de Secar

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NAS SUITES STANDARD

Pavimento cerâmico retificado Clay Calm cl01 nat da marca Mirage.

Paredes em azulejo cerâmico refº 150.1 Cottage Taupe, 20 x40, da Primus Vitoria

Teto falso em gesso cartonado hidrófugo, pintura tinta anti fungos.

Armário suspenso em MDF hidrófugo lacado, tampo em Corian, 1 pio, frentes e laterais com acabamento em MDF lacado tipo Modelo “I system lacado matte” da INBANI.

“Walk in shower” com resguardo em vidro temperado.

EQUIPAMENTOS:

- Loiças suspensas Cielo
- Autoclismos embutidos na parede Viega

- Bases de duche antiderrapante em resina
- Torneiras misturadoras cromadas tipo serie WBella da W7
- Ponto de água para colocação de chuveiro higiénico

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NAS MASTER SUITES

Pavimento em pedra natural de mármore "Ibiza White".

Paredes em pedra natural de mármore "Ibiza White".

Teto falso em gesso cartonado hidrófugo, pintura tinta anti fungos.

Armário suspenso em MDF hidrófugo lacado, tampo em Corian, 1 pio, frentes e laterais com acabamento em MDF lacado tipo Modelo "I system lacado matte" da INBANI.

"Walk in shower" com resguardo em vidro temperado.

EQUIPAMENTOS:

- Loças suspensas Cielo
- Autoclismos embutidos na parede Viega
- Bases de duche antiderrapante em resina
- Torneiras misturadoras cromadas tipo serie WBella da W7
- Ponto de água para colocação de chuveiro higiénico

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS SOCIAL

Pavimento em madeira nobre de Carvalho de alta qualidade sobre contraplacado C1 de alta qualidade, da O'parquet, com acabamento a cor Artémis.

Teto falso em gesso cartonado hidrófugo, pintura tinta antifungos.

Paredes rebocadas e pintadas com pintura antifungos à cor Bege Mirage da NEUCE e espelho.

Armário suspenso em MDF hidrófugo lacado, tampo em Corian, 1 pio, frentes e laterais com acabamento em MDF lacado tipo Modelo "I system lacado matte" da INBANI.

LAVANDARIAS

Pavimento em cerâmico retificado ref^o. Cityzen Offwhite 60x60, da marca Revigrés.

Paredes em azulejo cerâmico tipo ref^o Oldschool Memo Airy 10x30 da Primus Vitoria.

Teto falso em gesso cartonado hidrófugo, pintura tinta anti fungos.

Armários em MDF lacados na face exterior e folheados a melamina no interior.

Estendal de secagem de roupa de fixação ao teto FoxyDry – Pro, em todas as tipologias, exceto nos apartamentos T1.

Máquina de Lavar e Secar apenas incluída nos apartamentos T1.

ARRECADAÇÕES

Pavimento em betão afagado.

Pintura de esmalte aquoso nas paredes.

Portas metálicas com revestimento em grelhas.

Teto pintado.

ESTACIONAMENTO

Pavimento em betão afagado.

Marcação de lugares e circulações em tinta epóxi.

ZONAS COMUNS E DE USO EXCLUSIVO DO CONDOMÍNIO

GINÁSIO

Pavimento desportivo de absorção de impacto com borracha reciclada tipo "Gorila Black".

Teto falso em gesso cartonado.

Parede revestida a espelho e rodapé em MDF hidrófugo lacado.

SALA DE CONDOMÍNIO, SALA INFORMAL E SALAS DE REUNIÃO

Pavimento em cerâmico retificado, tipo Cerâmico Mirage Nyuma torching NY03.

Teto falso em gesso cartonado.

Paredes em gesso cartonado pintadas com rodapé em MDF hidrófugo lacado.

Armários em MDF lacados na face exterior e folheados a melanina no interior.

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS DO CONDOMÍNIO

Pavimento cerâmico retificado Clay Calm cl01 nat da marca Mirage.

Paredes em azulejo cerâmico ref. 150.1 Cottage Taupe, 20x40 da Primus Vitória;

Teto falso em gesso cartonado hidrófugo com pintura anti-fungos.

Armário suspenso em MDF hidrófugo lacado, tampo em Corian, 1 pio, frentes e laterais com acabamento em MDF lacado tipo Modelo "I system lacado matte" da INBANI.

EQUIPAMENTOS:

- Loças suspensas Cielo
- Autoclismos embutidos na parede Viega
- Torneiras misturadoras cromadas tipo serie WBella da W7

INSTALAÇÕES ESPECIAIS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Posto de Transformação de Serviço Público

Posto de Transformação de Cliente para os Serviços Comuns e Veículos Elétricos

Redes de Distribuição de Energia Normal e de Segurança.

Quadros Elétricos.

Rede de Terras e de Equipotencialidade.

Canalizações elétricas, designadamente Cabos/Condutores, Caminhos de cabos, Calhas Técnicas, Tubagem e Caixas.

Proteção contra descargas atmosféricas.

Iluminação Normal Interior e Exterior.

Iluminação de Segurança.

Tomadas, força-motriz e alimentações especiais.

Sistema de Videoporteiro (entre a porta de entrada e os apartamentos – com voz e imagem a cores).

CARREGAMENTOS DE CARROS ELÉTRICOS

Dois postos de carregamento exteriores totalmente equipados para utilização coletiva, com potência 22kW.

Infraestrutura (Posto de transformação) e potência elétrica disponível para futura colocação de um ponto de carregamento por fração, incentivando a adoção de meios de transporte mais sustentáveis, com as seguintes potências:

T4 - Infraestrutura & Alimentação ao futuro ponto de carregamento: 22kW

T3 - Infraestrutura para futuro ponto de carregamento: 22kW

T2 - Infraestrutura para futuro ponto de carregamento: 11kW

T1 - Infraestrutura para futuro ponto de carregamento: 7,4 kW

SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO

Todas as tipologias terão climatização por Ar Condicionado, com sistemas de expansão direta, e aquecimento de água por Bomba de Calor. Estes sistemas têm um papel importante para a certificação energética do edifício.

Sistemas de Climatização da marca Mitsubishi, Multi-Split/VRV de última geração, através de condutas, com classificação energética de Classe A ou superior, garantindo eficiência energética e conforto térmico ao longo do ano.

SISTEMAS DE VENTILAÇÃO

A ventilação das cozinhas é realizada através da instalação de exaustores.

As campânulas de extração ligarão à cobertura através de condutas individuais, permitindo a sua utilização a qualquer hora do dia e sem contaminação do ar com cheiros provenientes de outras frações.

Redes de ventilação sanitária ligadas à cobertura através de condutas individuais por fração.

As janelas foram dimensionadas de acordo com normas internacionais de ventilação natural, garantindo uma renovação de ar adequada e eficiente em todos os espaços.

Os espaços interiores estão equipados com sistemas de monitorização de qualidade do ar, permitindo que os ocupantes acompanhem as condições ambientais e ventilem os espaços de forma proativa.

SISTEMAS DE DESENFUMAGEM E DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO

Sistemas de combate e deteção de Incêndio, nomeadamente grupos de emergência e sistema de bombagem e depósitos de água.

Estacionamento com ventilação de controlo de poluição assegurando a manutenção das concentrações de CO₂ (monóxido de carbono) a níveis toleráveis pelos ocupantes e a ventilação de desenfumagem em situação de incêndio.

Ventilações de extração mecânica de ar através da instalação de ventiladores de extração nos pisos de garagem.

SISTEMAS DE AQUECIMENTO DE ÁGUA

Nas diversas tipologias serão usadas bombas de calor monobloco de alta eficiência energética para produção de Aquecimento das Águas Sanitárias, Ariston - Nuos Evo A+, fornecidas com resistência elétrica de apoio integrada, permitindo sempre elevar a temperatura da água para valores que inibam o desenvolvimento de bactérias aeróbias como a Legionella.

Depósitos integrados com as seguintes capacidades:

T1 – 100 L

T2 – 200 L

T3 – 270 L

T4 – 500 L

Sistema de retorno nas Tipologias T4, T3 e T2 que possibilitam o uso de água quente instantâneo.

SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE GÁS

Ponto de Gás na cozinha.

Possibilita a colocação de um fogão a Gás no futuro.

SISTEMA FOTOVOLTAICO (UPAC)

Todos os apartamentos e as áreas comuns estão equipados com centrais fotovoltaicas individuais, promovendo a autossuficiência energética e reduzindo a pegada de carbono do edifício.

Sistemas Fotovoltaicos Individuais, de potência inferior a 4kW e dimensionados de acordo com a área de implantação disponível e orientação solar da cobertura.

Painéis fotovoltaicos dedicados às frações com contribuição de cerca de 70% da energia consumida nos apartamentos, dependendo do perfil do utilizador.

Painéis fotovoltaicos por tipologia:

T1 – 2 painéis

T2 – 3 painéis

T3 – 4 painéis

T4 – 5 painéis

INFRAESTRUTURAS DE TELECOMUNICAÇÕES E SEGURANÇA

Infraestruturas ITED, que inclui as Redes de Par de Cobre, Cabo Coaxial (CATV e S/MATV) e Fibra Ótica.

SISTEMA DE SEGURANÇA ACTIVA (ELECTRÓNICA)

Sistema Automático de Detecção de Incêndio, SADI (Geral para todas as zonas comuns interior do Edifício).

Sistema Automático de Detecção de Monóxido de Carbono (CO), SADCO (Estacionamento coberto).

Sistema de Videovigilância CCTV (Acessos ao empreendimento).

Reservados todos os direitos de autor ao abrigo da legislação em vigor - Dec. Lei nº 63/85 de 14/03 com as alterações introduzidas pelo DL n.º 9/2021, de 29/01. Este desenho é parte integrante de um projeto da propriedade intelectual de Castro Group, SGPS, S.A e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização expressa para o efeito.

As informações contidas neste caderno de encargos podem estar sujeitas a alterações devido a requisitos de certificações de sustentabilidade, técnicos, construtivos, legais ou por imposição da Câmara Municipal ou outras entidades.