

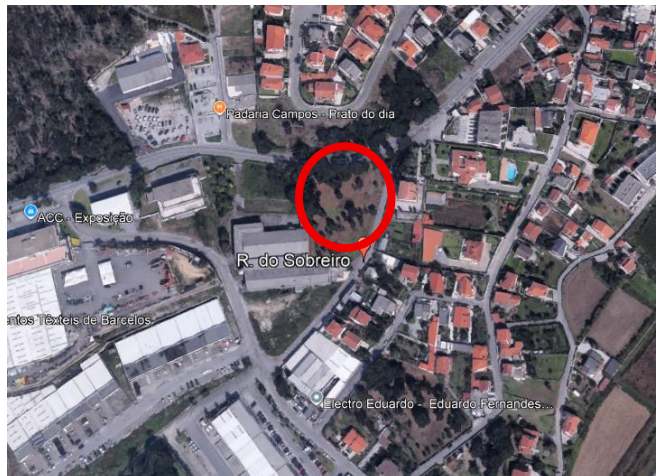
“Village S. Pedro”



1. Localização

Rua do Sobreiro - Vila Frescaíinha S. Pedro, Barcelos

Lat: 41°31'33.40"N; Long: 8°38'57.43"W



O empreendimento “S. Pedro Village” localiza-se face à Rua do Sobreiro, do lado Nascente, e da Estrada Nacional 103-1 (Rua Dr. Francisco Sá Carneiro), do lado Norte.

É uma zona de charneira entre a zona Industrial de S. Pedro, a poente, e a zona habitacional adjacente, a nascente. A mancha envolvente caracteriza-se por edifícios de carácter Industrial e várias construções com características predominantes de habitação unifamiliar e pela presença da atividade terciária. O empreendimento prima pela proximidade a escolas, transportes, comércio e vias principais.

2. Descrição Geral do Empreendimento

- **2 Blocos dispostos em “L”, em cotas diferentes** (acompanhando a forma e o declive do terreno);
- **Bloco I e Bloco II:** cave + rc + 1.º andar;
- **Total de 31 frações:** 27 habitações + 4 lugares de estacionamento (Blocos I e II);
 - Bloco I: 16 habitações + 1 lugar de estacionamento;
 - Bloco II: 11 habitações + 3 lugares de estacionamento;
- **Tipologias T1+1, T2 e T3:** 9xT1+1 + 14xT2 + 4xT3;
- **Total de 45 lugares de estacionamento em espaço privado** (Blocos I e II);

3. Composição do Edifício

- **Bloco I**

- Cave: garagem com 25 lugares de estacionamento (24 LG. frações + 1 LG. fração autónoma);
- Rés-do-chão: 8 habitações (4xT1+1 + 2xT2 + 2xT3);
- 1.º andar: 8 habitações (2xT1+1 + 4xT2 + 2xT3);

- **Bloco II**

- Cave: garagem com 15 lugares de estacionamento (12 LG. frações + 3 LG. Frações autónoma);
- Rés-do-chão: 6 habitações (2xT1+1 + 4xT2);
- 1.º andar: 5 habitações (1xT1+1 + 4xT2);

4. Características das Habitações

- Áreas amplas, com plantas funcionais;
- Cozinha em *open space*, com ligação direta à sala de estar / jantar;
- Grandes vãos envidraçados para máxima luminosidade;
- Todos os apartamentos possuem varanda;
- Todos os apartamentos têm lugar(es) de estacionamento coberto, em cave;

5. Materiais e Acabamentos

Estrutura: esquema estrutural composto por uma estrutura reticulada de betão armado, constituída por lajes maciças e fungiformes de cofragem perdida, que apoiam em vigas, pilares ou muros.

Cobertura: a cobertura é plana, e inclui dupla camada de tela de impermeabilização e isolamento térmico, bem como revestimento final em godo, de cor clara, de acordo com as especificações de projeto.

Paredes Exteriores: as paredes de fachada são constituídas por alvenaria de bloco térmico e isolamento exterior, em sistema ETICS / “capoto” (EPS de 6cm), e revestidas pelo interior com placas de gesso cartonado, de acordo com as especificações de projeto.

Divisórias interiores: as paredes interiores/divisórias serão constituídas por placas de gesso cartonado, fixas a cada um dos lados de uma estrutura de 70mm, incluindo isolamento termo/acústico em lã de rocha na caixa de ar.

Tetos: tetos falsos, em gesso cartonado standard em zonas secas e hidrófugo nas zonas húmidas (cozinhas e casas de banho), incluindo isolamento térmico/acústico em lã mineral e acabamento em pintura de cor branca. Os tetos incluem sancas para cortinados.

Iluminação: luz led, com focos em todos os compartimentos.

Caixilharias

- Alumínio CORTIZO, acabamento lacado na cor preta (RAL 9011 mate ou equivalente), com corte térmico;
- Vidros duplos, incluindo proteção solar pelo exterior (Guardian Sun ou equivalente);

Pavimentos

- Pavimento vinílico DIOCO 5.5, ref. Arica, da GreenFlooring (ou equivalente), aplicado em todos os compartimentos;

Carpintarias

- Portas de entrada dos apartamentos, do tipo DIERRE, de segurança, modelo “Sparta Graffa”, aro branco, painel em MDF branco e kit acústico (ou equivalente);
- Portas interiores lisas, em MDF, lacadas a branco, com fechaduras magnéticas e ferragens em inox;
- Roupeiros embutidos, em MDF, lacados a branco, com interior em aglomerado laminado linho, incluindo módulo de gavetas, varão e prateleiras diversas;
- Rodapés em MDF hidrófugo, lacados a branco;

Cozinhas

- Móveis inferiores e superiores com frentes em MDF hidrófugo, lacadas a branco, acabamento mate (ou cor equivalente / sob consulta) e interiores em aglomerado hidrófugo laminado, cinza claro;
- Tampo e contra tampo em pedra natural, granito preto, referência Zimbabué ou silestone cor branco norte (ou cor equivalente / sob consulta);
- Lava louça inox, de encastrar por baixo, Teka BE 50.40 Plus ou equivalente;

- Eletrodomésticos encastrados: placa de indução, exaustor, forno, frigorífico combinado, micro-ondas, máquina de lavar louça e máquina de lavar/secar roupa (instalação livre) marca BOSCH;

Casas de Banho

- Loiças sanitárias Sanitana, cor branco, modelo Coral compacto, ou equivalente;
- Base de duche extraplana, branca, com resguardo / frontal em vidro;
- Móvel de WC suspenso, com lavatório incorporado e espelho;
- Monocomandos Bruma, modelo Leaf, cromados ou equivalente;
- Monocomando de duche embutido, com chuveiro de teto e de mão;
- Paredes revestidas a toda a altura por material cerâmico, porcelânico, retificado, com 1,20x0,60m, ref. “Statuario Café” brilho ou equivalente;

Instalações Técnicas

- Instalação de ar condicionado (inclui 1 aparelho interior, mural, por cada quarto e 1 aparelho na sala/cozinha – sistema monosplit, GREE ou equivalente);
- Aquecimento de águas por bomba de calor, Thermor ou equivalente;
- Sistema de ventilação mecânica, VMC;
- Vídeo porteiro digital “Hikivision” ou equivalente;

Garagens

- Portão automático, do tipo seccionado, incluindo motor e comando;

Zonas Comuns e Exteriores

- Escadas e circulações comuns com acabamento em granito;
- Escadas e outras zonas de circulação comum, com gradeamento em ferro tratado e pintado à cor preto;
- Iluminação LED, com sensores de presença;
- Arranjos exteriores com zonas ajardinadas;
- Passeios exteriores em blocos de betão;
- Estacionamento público, na frente do edifício, pavimentado em cubo de granito;

- Zona para deposição de resíduos sólidos urbanos (resíduos indiferenciados e ecoponto), no exterior, junto ao acesso ao empreendimento;

Segurança e Conforto

- Elevador elétrico, com capacidade para 8 pessoas e acesso a todos os pisos;

Logradouros

- A separação entre os logradouros das frações será efetuada por recurso a sebes de folha persistente, de modo a delimitar o espaço e garantir a privacidade necessária. A sua manutenção deverá ser assegurada pelos proprietários em questão, respeitando características como a altura máxima da sebe e/ou outras que se considerem pertinentes.

AVISO LEGAL: O presente Caderno de Encargos é um documento informativo e integra os Contratos de Promessa de Compra e Venda (CPCV) como anexo, sujeitando-se às seguintes ressalvas, as quais prevalecem sobre qualquer descrição anterior em caso de conflito:

1. Ressalva-se que, por questões de ordem técnica, os espaços em alguns compartimentos poderão sofrer alterações, designadamente, pela compatibilização dos projetos de diferentes especialidades e/ou, devido à existência de coretes necessárias às instalações elétricas, ITED, de redes de abastecimento e saneamento, ventilação e outras.

2. Esclarece-se que as imagens 3D e todas as representações gráficas incluídas neste Caderno de Encargos, incluindo fotografias, renders e ilustrações, são meramente ilustrativas, ou seja, refletem uma configuração aproximada do espaço, cuja intenção exclusiva é permitir uma visão geral e aproximada do empreendimento, sem qualquer valor contratual vinculativo. Pelo que os materiais e equipamentos apresentados podem ser diferentes daqueles que se irão instalar e o mobiliário apresentado não está incluído, constituindo meramente uma ideia de como poderá ficar. O promotor reserva-se o direito de efetuar alterações estéticas ou funcionais que não afetem a qualidade essencial do imóvel. O promitente-comprador aceita que qualquer interpretação subjetiva das representações gráficas não gera obrigações contratuais para o promotor, nem serve de base para alegações de publicidade enganosa

3. Os materiais e equipamentos poderão ser substituídos por outros, de qualidade similar aos previstos neste caderno de encargos, sem necessidade de, previamente, ser comunicado ao cliente.

4. Natureza Indicativa das Plantas e Descrições Técnicas: As plantas dos pisos (incluindo as dos Pisos 0, 1 e 2, garagem e alçados), bem como todas as descrições técnicas, distribuições espaciais, tipologias e características descritas neste Caderno de Encargos, são indicativas e

sujeitas a ajustes conforme as opções e decisões do promotor, incluindo mas não limitadas a compatibilizações técnicas, aprovações administrativas, otimizações estruturais ou variações decorrentes de fatores de mercado. Tais ajustes não conferem ao promitente-comprador direito a resolução do contrato ou indemnização.

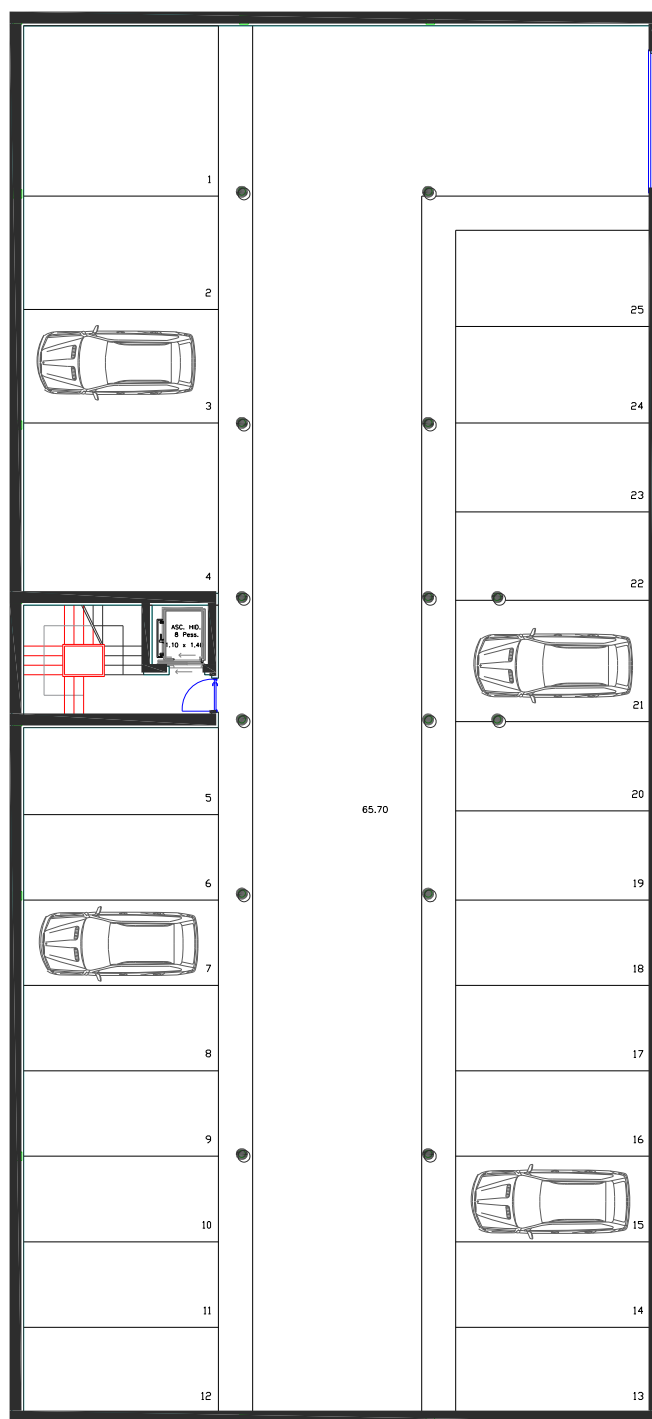
5. A classe energética A é um objetivo de projeto, sujeito à certificação final pela entidade competente (ADENE), podendo variar ligeiramente devido a ajustes técnicos ou normativos durante a execução, sem que tal constitua incumprimento, desde que se mantenha uma classificação energética elevada e compatível com as normas em vigor.

6. As partes reconhecem que, durante o processo de licenciamento e execução da obra, dada a sua complexidade e imprevisibilidade, poderão surgir circunstâncias que justifiquem ajustes ao projeto inicial, de acordo com a vontade da Promotora, sem que tal constitua incumprimento por sua parte, nomeadamente, mas sem limitar, os ajustes decorrentes de: Recomendações ou imposições das entidades licenciadoras ou fiscalizadoras; Adaptações técnicas que visem a otimização dos recursos, a melhoria da eficiência energética, estética ou comercial do edifício; Alterações na disponibilidade, prazo de entrega e preço de materiais de construção e equipamentos; Evolução das normas técnicas e regulamentares aplicáveis; Adequação às condições reais do terreno ou da envolvente; Harmonização estética, funcional ou política comercial do conjunto edificado; Outras situações análogas que, pela sua natureza, não pudessem ser razoavelmente previstas à data da elaboração do presente documento.

7. Informa-se que podem ocorrer pequenas variações nas dimensões, na localização exata ou nas características dos materiais, equipamentos e acabamentos da fração prometida vender. As mesmas, desde que não afetem substancialmente a sua funcionalidade, conforto ou valor de mercado, não constituem fundamento para a resolução do contrato nem para a redução do valor acordado.

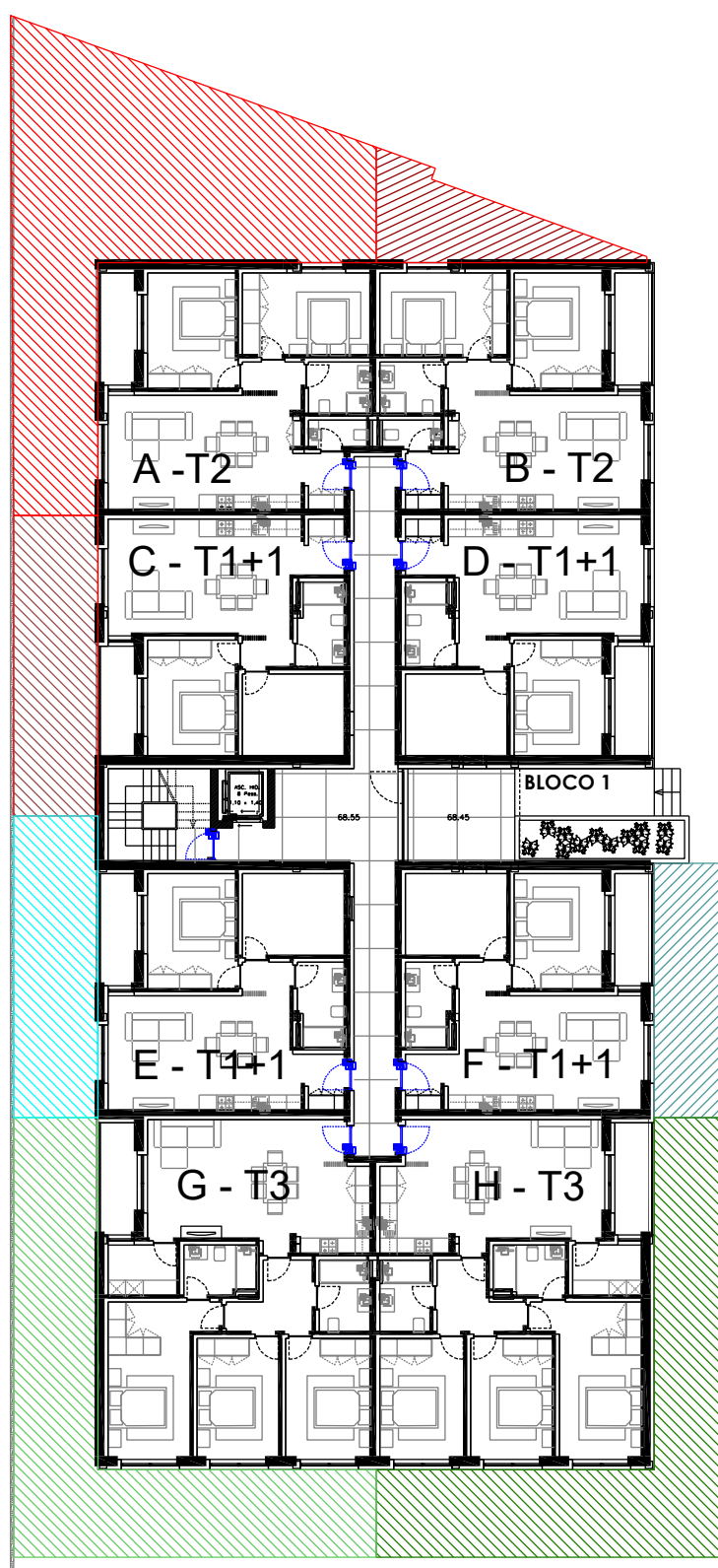
8. O calendário previsional é meramente estimativo e sujeito a prorrogações por motivos de força maior, atrasos em aprovações administrativas, condições meteorológicas adversas, indisponibilidade de mão-de-obra ou materiais, ou outras circunstâncias imprevisíveis e alheias à vontade do promotor. (...)”

Página 8 | 19



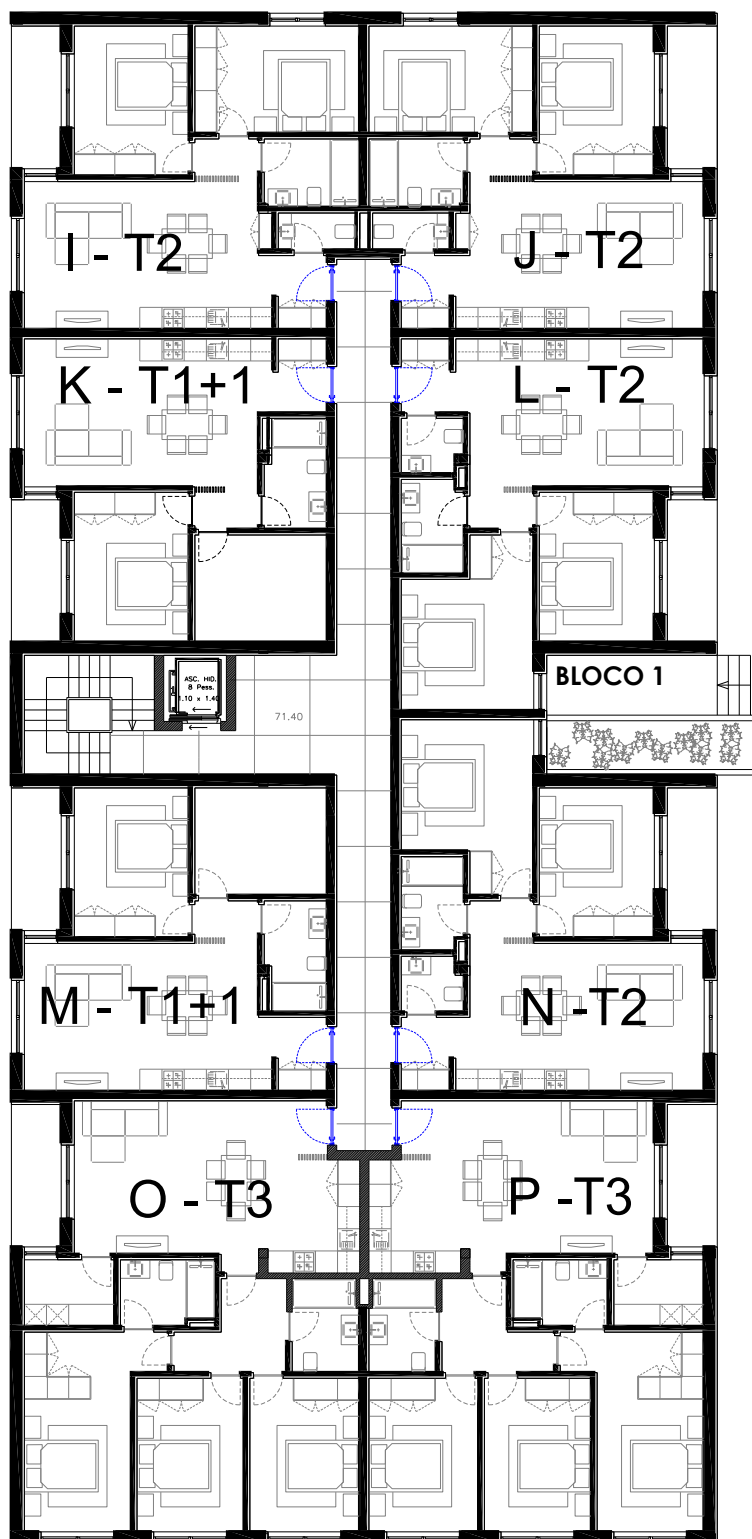
BLOCO I: Planta da Cave / Garagem

- **25 Lugares de Estacionamento:**
24 lugares distribuídos pelas 16 frações deste bloco habitacional;
1 lugar constituído como fração autónoma;



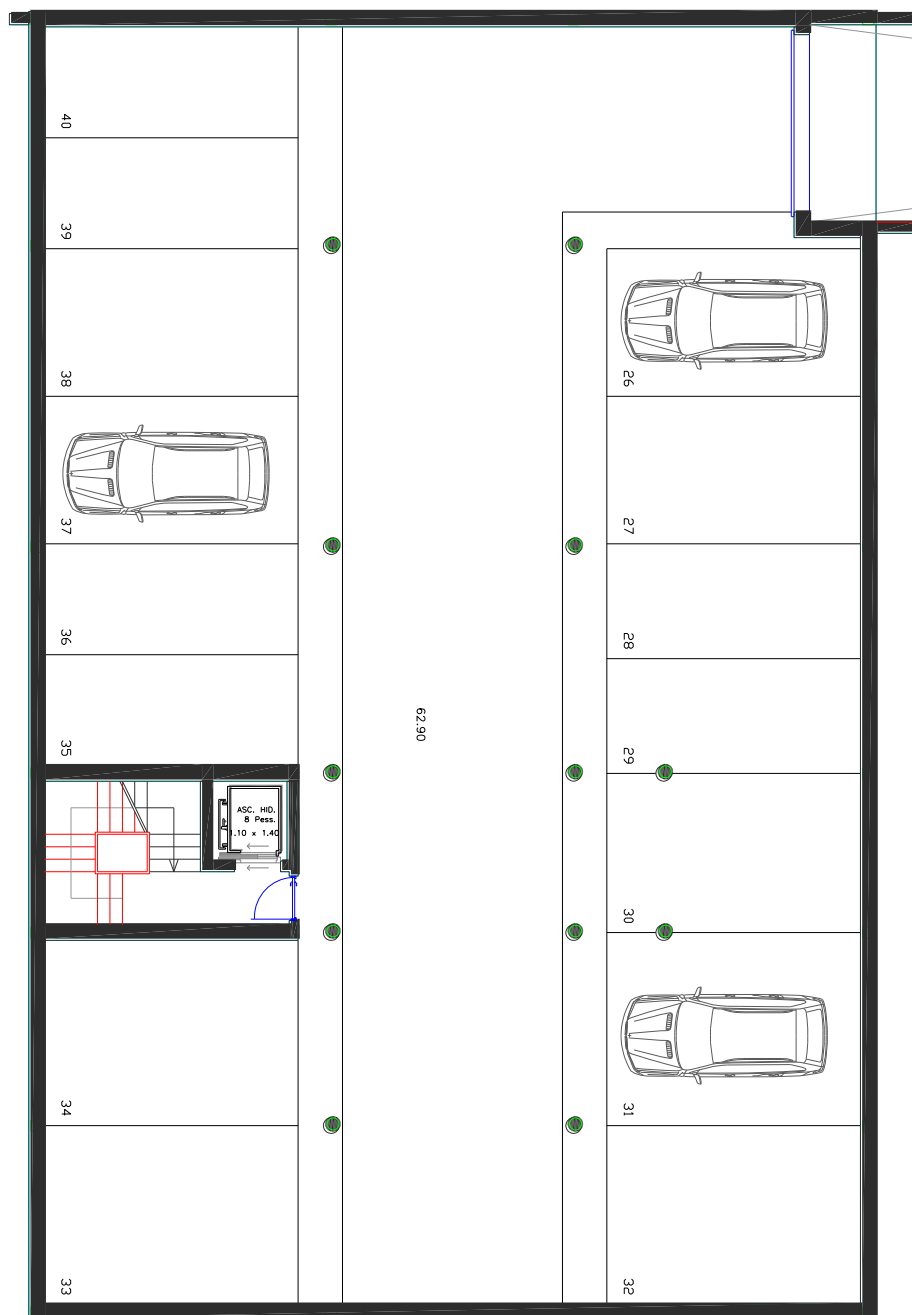
BLOCO I: Planta do Rés-do-Chão / Habitações

- 8 Habitações:
- Frações: A / B / C / D / E / F / G / H



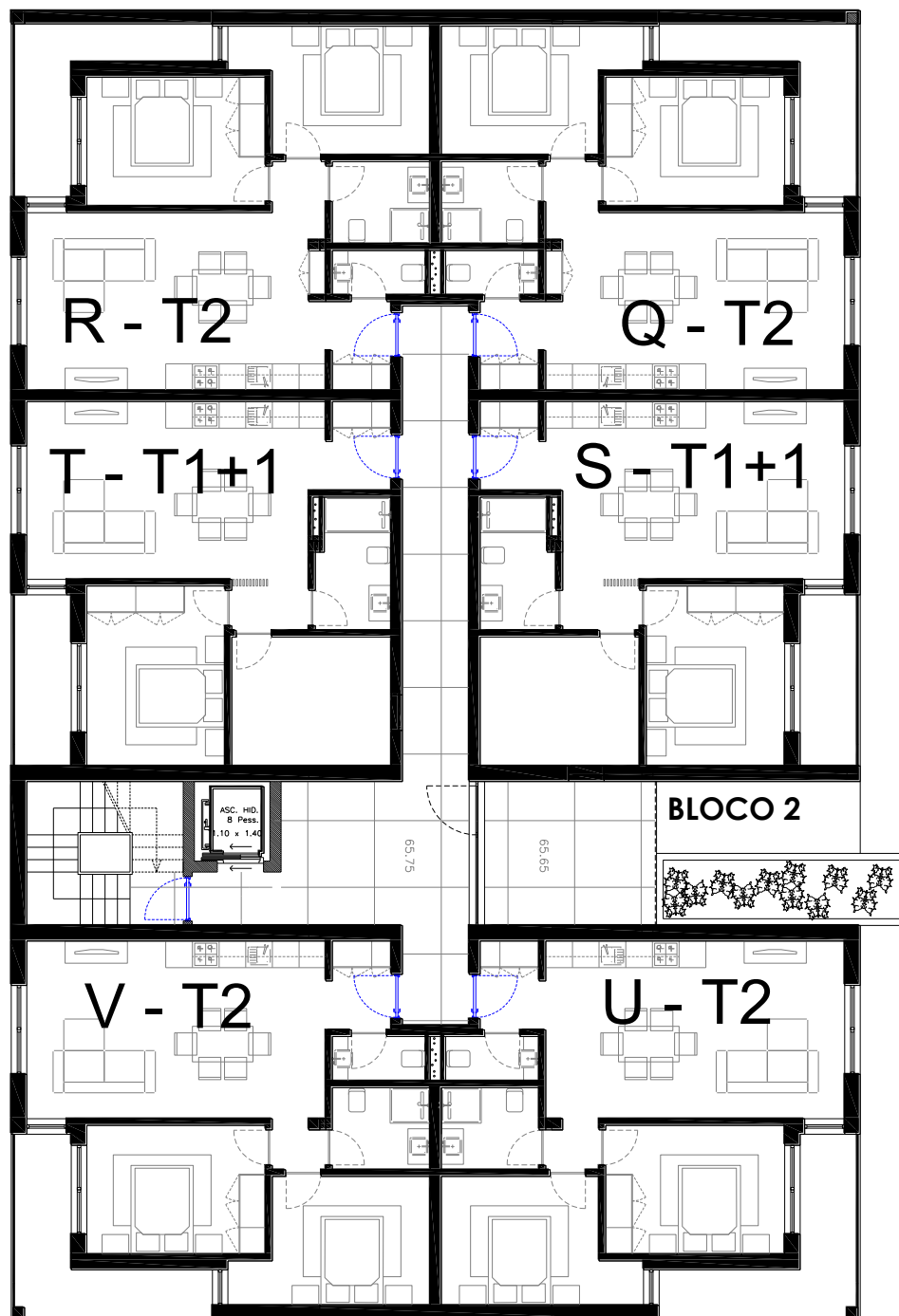
BLOCO I: Planta do 1.º Andar / Habitações

- 8 Habitações:
- Frações: I / J / K / L / M / N / O / P



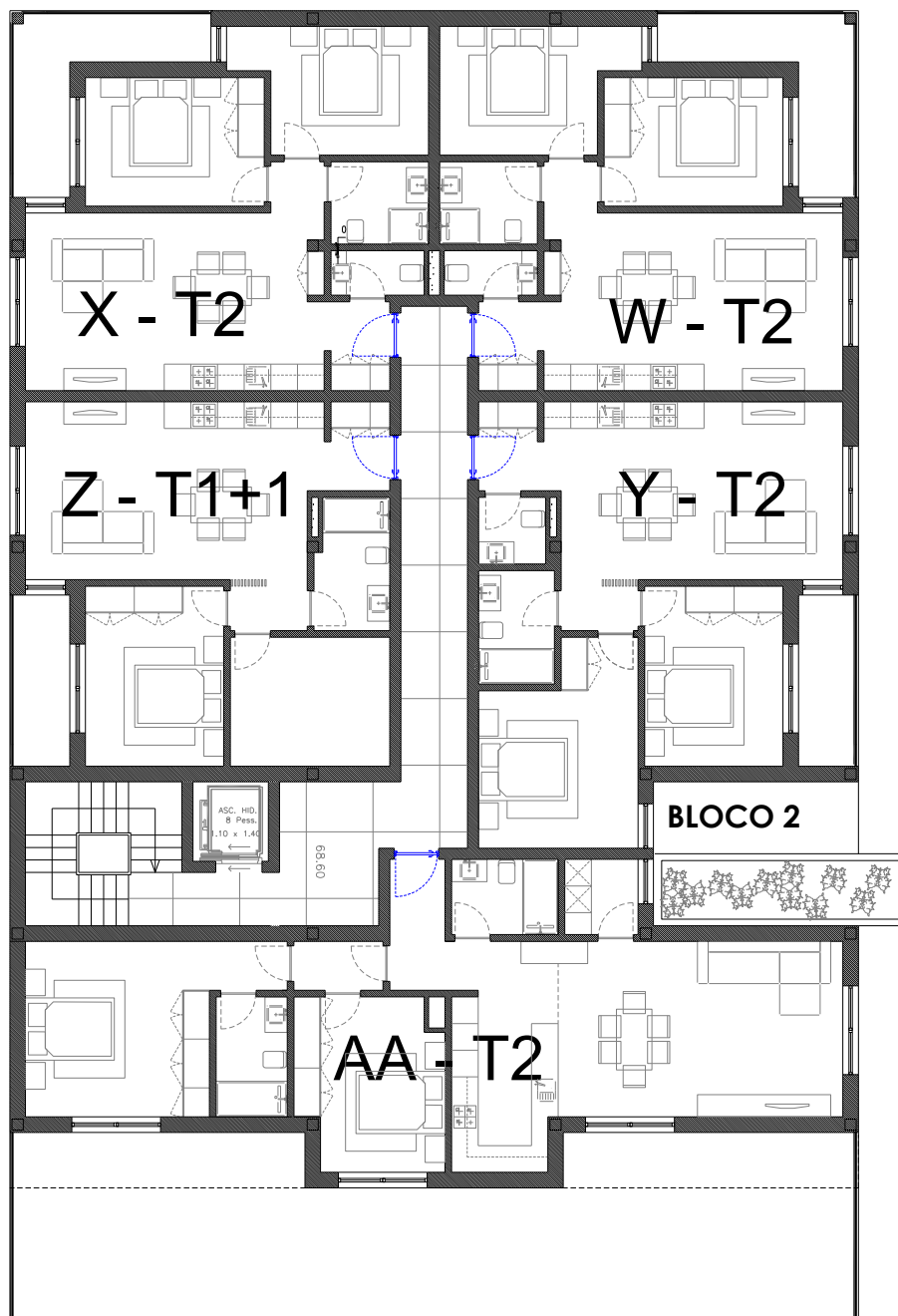
BLOCO II: Planta da Cave / Garagem

- **15 Lugares de Estacionamento:**
12 lugares distribuídos pelas 11 frações deste bloco habitacional;
3 lugares constituídos como frações autónomas;



BLOCO II: Planta do Rés-do-Chão / Habitações

- 6 Habitações:
- Frações: Q / R / S / T / U / V



BLOCO II: Planta do 1.º Andar / Habitações

- 5 Habitações:
 - Frações: W / X / Y / Z / AA



Imagens Virtuais

Observação: As imagens 3D são ilustrativas (poderão existir divergências face aos projetos finais/retificados)

"Village S. Pedro" - Rua do Sobreiro, VFS. Pedro, Barcelos				
Bloco I - Rés-do-Chão				
FRAÇÃO	ÁREA	COMPOSIÇÃO		DESTINO
A	212,10m2	Área bruta da Habitação	76,00 m2	Habitação T2
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		2 Lugares de garagem (n.º 9 e n.º 10)	28,60 m2	
		Terreno (uso exclusivo da fração)	102,30 m2	
		Total	212,10 m2	
B	128,00m2	Área bruta da Habitação	76,00 m2	Habitação T2
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		2 Lugares de garagem (n.º 11 e n.º 12)	28,60 m2	
		Terreno (uso exclusivo da fração)	18,20 m2	
		Total	128,00 m2	
C	120,45m2	Área bruta da Habitação	71,10 m2	Habitação T1+1
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		1 Lugar de garagem (n.º 15)	14,30 m2	
		Terreno (uso exclusivo da fração)	29,85 m2	
		Total	120,45 m2	
D	90,60m2	Área bruta da Habitação	71,10 m2	Habitação T1+1
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		1 Lugar de garagem (n.º 14)	14,30 m2	
		Total	90,60 m2	
E	122,45m2	Área bruta da Habitação	71,10 m2	Habitação T1+1
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		1 Lugar de garagem (n.º 25)	16,15 m2	
		Terreno (uso exclusivo da fração)	30,00 m2	
		Total	122,45 m2	
F	114,25m2	Área bruta da Habitação	71,10 m2	Habitação T1+1
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		1 Lugar de garagem (n.º 24)	16,15 m2	
		Terreno (uso exclusivo da fração)	21,80 m2	
		Total	114,25 m2	
G	234,50m2	Área bruta da Habitação	109,30 m2	Habitação T3
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		2 Lugares de garagem (n.º 1 e n.º 2)	47,60 m2	
		Terreno (uso exclusivo da fração)	72,40 m2	
		Total	234,50 m2	
H	228,40m2	Área bruta da Habitação	109,30 m2	Habitação T3
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		2 Lugares de garagem (n.º 3 e n.º 4)	47,60 m2	
		Terreno (uso exclusivo da fração)	66,30 m2	
		Total	228,40 m2	

"Village S. Pedro" - Rua do Sobreiro, VFS. Pedro, Barcelos				
Bloco I - 1.º Andar				
FRAÇÃO	ÁREA	COMPOSIÇÃO		DESTINO
I	96,20	Área bruta da Habitação	76,10 m2	Habitação T2
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		1 Lugar de garagem (n.º 23)	14,90 m2	
		Total	96,20 m2	
J	116,30	Área bruta da Habitação	76,10 m2	Habitação T2
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		2 Lugares de garagem (n.º 21 e n.º 22)	35,00 m2	
		Total	116,30 m2	
K	90,60m2	Área bruta da Habitação	71,10 m2	Habitação T1+1
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		1 Lugar de garagem (n.º 16)	14,30 m2	
		Total	90,60 m2	
L	98,00m2	Área bruta da Habitação	77,90 m2	Habitação T2
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		1 Lugar de garagem (n.º 20)	14,90 m2	
		Total	98,00 m2	
M	91,20m2	Área bruta da Habitação	71,10 m2	Habitação T1+1
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		1 Lugar de garagem (n.º 19)	14,90 m2	
		Total	91,20 m2	
N	111,70m2	Área bruta da Habitação	77,90 m2	Habitação T2
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		2 Lugares de garagem (n.º 17 e n.º 18)	28,60 m2	
		Total	111,70 m2	
O	143,30m2	Área bruta da Habitação	109,50 m2	Habitação T3
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		2 Lugares de garagem (n.º 5 e n.º 6)	28,60 m2	
		Total	143,30 m2	
P	143,30m2	Área bruta da Habitação	109,50 m2	Habitação T3
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		2 Lugares de garagem (n.º 7 e n.º 8)	28,60 m2	
		Total	143,30 m2	

"Village S. Pedro" - Rua do Sobreiro, VFS. Pedro, Barcelos Bloco II - Rés-do-Chão				
FRAÇÃO	ÁREA	COMPOSIÇÃO		DESTINO
Q	111,20m ²	Área bruta da Habitação	73,30 m ²	Habitação T2
		Área bruta da Varanda	7,90 m ²	
		1 Lugar de garagem (n.º 26)	19,00 m ²	
		Terreno (uso exclusivo da fração)	11,00 m ²	
		Total	111,20 m ²	
R	125,20m ²	Área bruta da Habitação	73,30 m ²	Habitação T2
		Área bruta da Varanda	7,90 m ²	
		1 Lugar de garagem (n.º 27)	19,00 m ²	
		Terreno (uso exclusivo da fração)	25,00 m ²	
		Total	125,20 m ²	
S	117,10m ²	Área bruta da Habitação	71,10 m ²	Habitação T1+1
		Área bruta da Varanda	5,20 m ²	
		1 Lugar de garagem (n.º 28)	14,80 m ²	
		Terreno (uso exclusivo da fração)	26,00 m ²	
		Total	117,10 m ²	
T	121,95m ²	Área bruta da Habitação	71,10 m ²	Habitação T1+1
		Área bruta da Varanda	5,20 m ²	
		1 Lugar de garagem (n.º 29)	14,75 m ²	
		Terreno (uso exclusivo da fração)	30,90 m ²	
		Total	121,95 m ²	
U	153,00m ²	Área bruta da Habitação	74,00 m ²	Habitação T2
		Área bruta da Varanda	9,30 m ²	
		1 Lugar de garagem (n.º 30)	20,40 m ²	
		Terreno (uso exclusivo da fração)	49,30 m ²	
		Total	153,00 m ²	
V	163,10m ²	Área bruta da Habitação	74,00 m ²	Habitação T2
		Área bruta da Varanda	9,30 m ²	
		1 Lugar de garagem (n.º 31)	24,80 m ²	
		Terreno (uso exclusivo da fração)	55,00 m ²	
		Total	163,10 m ²	

"Village S. Pedro" - Rua do Sobreiro, VFS. Pedro, Barcelos				
Bloco II - 1.º Andar				
FRAÇÃO	ÁREA	COMPOSIÇÃO		DESTINO
W	126,10m2	Área bruta da Habitação	72,00 m2	Habitação T2
		Área bruta da Varanda	9,30 m2	
		1 Lugar de garagem (n.º 32)	23,00 m2	
		Total	104,30 m2	
X	142,30m2	Área bruta da Habitação	72,00 m2	Habitação T2
		Área bruta da Varanda	9,30 m2	
		1 Lugar de garagem (n.º 33)	23,00 m2	
		Total	104,30 m2	
Y	106,90m2	Área bruta da Habitação	77,90 m2	Habitação T2
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		1 Lugar de garagem (n.º 34)	23,80 m2	
		Total	106,90 m2	
Z	90,60m2	Área bruta da Habitação	71,10 m2	Habitação T1+1
		Área bruta da Varanda	5,20 m2	
		1 Lugar de garagem (n.º 35)	14,30 m2	
		Total	90,60 m2	
AA	213,50m2	Área bruta da Habitação	106,30 m2	Habitação T2
		Área bruta da Varanda	73,90 m2	
		2 Lugares de garagem (n.º 36 e n.º 37)	33,30 m2	
		Total	213,50 m2	