Com base no Caderno de Encargos assinado pelo Arquiteto Eduardo Filipe Dias da Costa em 2026, os acabamentos detalhados para a construção do edifício em Penafiel são os seguintes:

1. Pavimentos Interiores e Exteriores

*** Zonas de Acesso Comum (Átrios/Corredores): Grés porcelânico esmaltado e retificado, modelo AT Pompei Blanco da Pamesa. O assentamento utiliza a técnica de colagem dupla com cimento-cola C2TES1.**

*** Escadas e Patamares Interiores: Pedra natural, Granito Cinza Alpa, com acabamento amaciado para segurança antiderrapante.**

*** Frações (Habitação/Zonas Secas): Pavimento vinílico em réguas com imitação de madeira de carvalho, modelo Tarkett – Contemporary Oak (Starfloor Click 55), com rodapé lacado à cor da parede.**

*** Garagem (Cave): Argamassa/betão cimentício autonivelante de alta resistência (Classe C30-F6-AR2), com acabamento antiderrapante e tratamento impermeável a óleos e combustíveis.**

*** Varandas e Terraços (Exterior): Lajetas de betão (cinza natural) nas dimensões 60cm × 40cm × 4cm, assentes sobre mestras de betão e tela asfáltica.**

*** Acesso à Garagem (Automóvel): Cubo de granito assente com goma de cimento.**

*** Acessos Pedonais Exteriores: Granito com acabamento bujardado, tipo "Vila Real" (2 cm de espessura).**

2. Paredes Interiores e Exteriores

*** Casas de Banho (Paredes): Revestimento cerâmico polido, modelo Cellini 120cm × 280cm × 6mm da Pamesa.**

*** Átrios e Corredores Comuns: Papel de parede vinílico pesado texturado (efeito tecido/linho), modelo Calma da Élitis.**

*** Cozinhas (Entre móveis): Vidro lacado a preto com 4 mm de espessura.**

*** Zonas Secas Interiores: Esquema de pintura da gama CIN, aplicando o primário Cinolite e acabamento com tinta plástica vinílica super mate VinylMatt (nas cozinhas/WCs usa-se a tinta Novatex acetinada com aditivo anti-fungos).**

*** Revestimento Geral de Fachadas: Sistema ETICS (poliestireno de 6 cm) com acabamento Visolplast e pintura acrílica Aquarepel da Robbialac.**

*** Panos de Fachada Destacados:**

- **Granito com acabamento bujardado amarelo, tipo "Vila Real" (2 cm de espessura), fixado sobre o ETICS com peças em L e protegido com hidrofugante.**
- **Chapas de alumínio a imitar réguas de madeira.**

*** Muros de Cave Exteriores: Betão armado aparente com a impressão dos veios das cofragens em madeira de pinho verde na vertical.**

3. Tetos

*** Zonas Secas Interiores: Teto falso em gesso cartonado standard Knauf (A) de 12,5 mm, com isolamento acústico em manta de lã de rocha (50 mm).**

*** Zonas Húmidas Interiores: Teto falso em gesso cartonado hidrófugo Knauf Impregnada (H1).**

*** Zonas Exteriores (Varandas): Sistema de placas de cimento Knauf Aquapanel SkyLite (8 mm) revestido com rede de fibra de vidro e acabamento pintado com tinta acrílica Aquarepel da Robbialac.**

4. Carpintarias, Portas e Ferragens

*** Roupeiros Embutidos: Portas em MDF folheadas a madeira natural de Carvalho (veio vertical) com puxador em barra de L de alumínio. Interior em melamina texturada (efeito linho/têxtil).**

*** Cozinhas (Móveis): Frentes em MDF hidrófugo com puxador fresado em bisel a 45º, acabamento em lacado Branco Premium acetinado. Os tampos e bancadas são em Compac da série Ice Gold.**

*** Portas Interiores (Batente e Correr): Altura especial de 2,40 m, com estrutura robusta contraplacada, faces em MDF e folheadas a carvalho.**

*** Portas de Entrada das Frações: Portas blindadas de alta segurança da marca Dierre, modelo Sentry (Classe 3), com acabamento exterior a condizer com as zonas comuns e acabamento interior a carvalho ou lacado a branco.**

*** Ferragens e Puxadores: Marcas de referência JNS (Technical IN.00.030T para puxadores) e Grass (dobradiças de copo) em aço inox. Rodapés embutidos em MDF lacado à cor da parede.**

5. Serralharias, Caixilharias e Vidros

*** Caixilharia Exterior: Sistema oscilobatente com corte térmico da Lousalu – série Alas60, na cor RAL 7012. Inclui soleira de condensação.**

*** Vidros das Janelas: Vidro duplo com controlo solar Guardian SNX60 (exterior) e vidro laminado incolor 4+4mm (interior).**

*** Guardas das Escadas Interiores e Varandas: Em ferro tratado (galvanizado a quente para o exterior), pintadas com esmalte poliuretano acrílico bicomponente Cinthane da CIN.**

*** Guardas Exteriores de Vidro: Vidro com perfil de alumínio fixo ao pavimento.**

6. Equipamentos Sanitários e Iluminação

*** Equipamentos Sanitários: Sanitas e bidés compactos da Sanindusa (Série Urb.y Plus D|C), base de chuveiro Ardesia da GME (branca) e lavatórios de encastrar Roca (Fineceramic). Torneiras e misturadoras da IMEX (Série Milos).**

*** Aparelhagem Elétrica: Interruptores e tomadas da marca Legrand, série Suno em cor branca.**

*** Iluminação: Tecnologia LED da Aronlight (armaduras estanques na garagem e projetores encastrados Aron One de 8W) e fitas LED/linhas de luz da ELT nos tetos comuns, varandas, cozinhas e WCs.**

. Resumo de Acabamentos (Divisão por Divisão)

🛌 Quartos, Salas e Circulações Interiores (Zonas Secas das Frações)

- **Pavimento: Régua vinílica de encaixe imitação de carvalho (Tarkett – Contemporary Oak / Starfloor Click 55).**
- **Rodapé: Embutido na parede em MDF lacado à cor da mesma (dimensões 8x2cm).**
- **Paredes: Gesso cartonado (Knauf) montado em estrutura de 7cm ou colado à alvenaria, pintado com duas demãos de tinta plástica vinílica super mate (CIN VinylMatt).**
- **Tetos: Teto falso em gesso cartonado standard Knauf (A) de 12,5 mm, com manta isolante de lã de rocha (50 mm, Rockwool).**
- **Portas e Roupeiros: Portas interiores de abrir ou correr com altura especial de 2,40m, folheadas a carvalho. Roupeiros embutidos com frentes em MDF folheadas a carvalho e interiores em melamina texturada (efeito linho).**
- **Ferragens: Puxadores em aço inox da marca JNS e dobradiças Grass.**

🍳 Cozinhas

- **Pavimento, Rodapés e Paredes: Idêntico às zonas secas (vinílico de carvalho), mas com tinta plástica acrílica acetinada resistente a fungos e condensações (CIN Novatex) nas paredes.**
- **Entre Móveis: Revestimento de parede em vidro lacado de preto com 4 mm de espessura.**
- **Bancada e Tampos: Pedra tecnológica Compac da série Ice Gold.**
- **Mobiliário: Móveis por medida em MDF Hidrófugo com acabamento lacado Branco Premium acetinado e puxadores fresados a 45º. Rodapés inferiores amovíveis em alumínio com aba de vedação em borracha.**
- **Equipamentos: Pio encastrado por baixo Rodi Box Lux 40 em aço inox, misturadora monocomando Rodi Line MN 1001 e placa de indução magnética. Fitas LED da ELT embutidas sob os móveis superiores.**

🧼 Casas de Banho (Instalações Sanitárias)

- **Paredes: Revestimento cerâmico de grande formato polido Pamesa Cellini (120x280x6mm).**
- **Tetos: Teto falso em gesso cartonado hidrófugo Knauf Impregnada (H1) de 12,5 mm, pintado com tinta acrílica acetinada anti-fungos (CIN Novatex). Iluminação em sanca/teto com fita LED IP75 da ELT.**
- **Sanitários e Louças: Sanitas e bidés compactos Sanindusa Urb.y Plus D|C. Base de chuveiro GME Ardesia na cor branca. Lavatório de encastrar por baixo Roca Fineceramic.**
- **Móvel: Executado por medida em MDF Hidrófugo lacado a branco, apoiado em pés metálicos e com tampo em Compac Ice Gold.**
- **Torneiras: Misturadoras monocomando de lavatório, bidé e coluna de duche termostática da IMEX (Série Milos).**
- **Acessórios: Espelho colado na parede com dimensões 1,00m × 1,00m.**

🏢 Átrios e Corredores (Zonas de Acesso Comum)

- **Pavimento: Grés porcelânico esmaltado retificado Pamesa AT Pompei Blanco, aplicado com técnica de colagem dupla.**
- **Escadas e Patamares: Degraus e patamares revestidos a pedra natural Granito Cinza Alpa com acabamento amaciado. Guarda de proteção e corrimão em barras de ferro pintadas com esmalte poliuretano CIN Cinthane.**

- **Paredes: Aplicação de revestimento decorativo mural vinílico pesado (alta performance), texturado a imitar tecido/linho, modelo Calma da Élitis.**
- **Portas de Entrada das Frações: Portas blindadas de alta segurança Dierre Sentry (Classe 3), com acabamento interior a carvalho/lacado e exterior coordenado com o átrio.**
- **Iluminação: Linhas de luz no teto com fita LED IP20 da ELT.**

🚙 Garagem (Cave) e Arrumos

- **Pavimento: Betão autonivelante de alta resistência (Classe C30-F6-AR2) com acabamento antiderrapante e tratamento superficial selante contra óleos e combustíveis.**
- **Paredes: Betão armado aparente (cofrado com madeira de pinho verde para marcar os veios na vertical). Paredes dos arrumos rebocadas.**
- **Tetos: Betão aparente na garagem; reboco simples pintado a tinta plástica mate branca com aditivo anti-bolor nos arrumos.**
- **Portas: Portas dos arrumos metálicas de abrir em chapa de aço galvanizado (17 unidades). Portão geral seccionado automático (3,60x2,40m).**
- **Iluminação: Armaduras LED estanques de superfície da marca Aronlight.**

🌞 Varandas, Cobertura e Exteriores

- **Pavimento Varandas: Lajetas de betão cinza natural (60x40x4cm) assentes sobre mestras.**
- **Tetos Varandas: Placas de cimento Knauf Aquapanel SkyLite (8mm) com barramento e pintura acrílica Robbialac Aquarepel. Iluminação com fita LED IP75 da ELT.**
- **Guardas Exteriores: Guardas de ferro galvanizado a quente com acabamento lacado a pó termoendurecível e guardas de vidro com perfil de alumínio embutido no piso.**
- **Fachadas do Edifício: Sistema ETICS (Capoto) de 6cm com isolamento, acabamento Visolplast e tinta acrílica Aquarepel da Robbialac. Panos decorativos em Granito Amarelo Vila Real bujardado (2cm) colado e chapas de alumínio a imitar réguas de madeira.**

- **Caixilharia: Alumínio com corte térmico Lousalu (Série Alas60) na cor RAL 7012 (cinza rato) com vidro duplo de alto desempenho Guardian SNX60 e laminado 4+4mm.**

Elementos que elevam o projeto para a gama de Luxo/Premium

- **Carpintarias e Alturas Excecionais:** As portas interiores e painéis de revestimento têm uma **altura especial de 2,40 metros** (o padrão normal é 2,00m a 2,10m). As portas e frentes dos roupeiros são **folheadas a madeira natural de Carvalho** (e não melaminas a imitar madeira) e as portas ficam faceadas com os painéis. Os rodapés são **embutidos na parede** com perfis de remate, um detalhe minimalista de execução complexa e cara.
- **Revestimentos de Design:** Nas zonas comuns (átrios e corredores), em vez de apenas tinta, é aplicado um **revestimento mural vinílico texturado de alta performance da prestigiada marca francesa Élitis** (modelo Calma). Nas casas de banho, usam-se placas cerâmicas polidas de **grande formato (120x280 cm) da Pamesa** (série Cellini), o que significa que as paredes quase não têm juntas, criando um efeito de pedra contínua muito luxuoso.
- **Bancadas em Pedra Tecnológica:** Tanto os tampos da cozinha como os dos lavatórios das casas de banho são em **Compac da série Ice Gold**, um quartzo tecnológico de alta gama com veios dourados que imita o mármore Calacatta.
- **Vidros e Caixilharia de Alta Performance:** O vidro exterior é o **Guardian SNX60**, um dos vidros de controlo solar mais avançados e caros do mercado, combinado com caixilharia oscilobatente com corte térmico Lousalu.
- **Isolamento Acústico Extremo (Invisível):** O projeto utiliza um sistema de **isolamento duplo em tetos** (manta de lã de rocha + membrana betuminosa pesada com feltro acústico **Acustidan da Danosa**). Além disso, a própria caixa do elevador leva uma forra de poliestireno de 5 cm para que os moradores não oiçam o barulho do elevador. Este nível de cuidado acústico raramente existe na construção convencional.
- **Equipamentos de Marcas Reconhecidas:** Portas blindadas **Dierre Sentry (Classe 3)**, ferragens **JNS e Grass**, louças sanitárias **Sanindusa e Roca (Fineceramic)**, torneiras **IMEX (Série Milos)** e aparelhagem elétrica **Legrand (Série Suno)**.