

CADERNO DE ENCARGOS

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR



CAPÍTULO 1 – DISPOSIÇÕES GERAIS

O presente Caderno de Encargos define as condições administrativas, legais e técnicas aplicáveis à empreitada de construção de uma moradia unifamiliar. A obra deve ser executada integralmente de acordo com o projeto de arquitetura, projetos de especialidades, e demais elementos fornecidos pelo Dono de Obra. São igualmente aplicáveis todas as normas técnicas, regulamentares e legais em vigor.

A empreitada será realizada em regime de preço global, salvo acordo diferente, e inclui todos os trabalhos, materiais, mão-de-obra, equipamentos, ensaios e procedimentos necessários à conclusão da obra pronta a habitar. Em caso de contradição entre documentos, prevalece o presente Caderno de Encargos.

O presente Caderno de Encargos refere-se ao fornecimento e aplicação de todos os materiais devidamente especificados, com as marcas, modelos e referências indicadas, devendo o Empreiteiro respeitar integralmente essas escolhas. Não serão admitidas alterações às soluções previstas sem conhecimento e aprovação expressa do Dono de Obra. Todas as marcas e referências indicadas devem ser obrigatoriamente consideradas na elaboração do orçamento, sendo posteriormente aplicadas na obra.

As quantidades apresentadas foram apuradas pela equipa de projeto; contudo, o Empreiteiro deverá revê-las previamente ao início da obra, comunicando por escrito quaisquer divergências, erros ou omissões que identifique. A fase de orçamentação deve respeitar o articulado presente e todas as suas alíneas, sendo apenas admitidas questões ou pedidos de esclarecimento relacionados com o projeto ou com este Caderno de Encargos.

O Empreiteiro deverá possuir Seguro de Acidentes de Trabalho e Seguro de Responsabilidade Civil/Danos Contra Terceiros válidos para a totalidade dos trabalhos. Qualquer sinistro ou acidente que ocorra durante a execução da empreitada será da sua inteira responsabilidade, incluindo os danos provocados a terceiros ou a infraestruturas existentes.

É obrigatório que o Empreiteiro assegure o cumprimento de toda a legislação aplicável em matéria de Segurança e Saúde no Trabalho. Todo o pessoal afeto à obra deverá utilizar Equipamentos de Proteção Individual adequados às tarefas realizadas. O Empreiteiro deverá adotar todos os procedimentos necessários para garantir a segurança de pessoas e bens; caso tal não aconteça, o Dono de Obra poderá determinar as medidas obrigatórias a implementar, ficando todas as despesas associadas a cargo exclusivo do Empreiteiro.

Antes do início dos trabalhos, o Empreiteiro deverá instalar uma vedação em todo o perímetro do terreno, assegurando a impossibilidade de acesso de pessoas estranhas à obra e garantindo simultaneamente a segurança da circulação nas vias adjacentes. Caso os trabalhos impliquem o condicionamento de trânsito ou ocupação temporária da via pública, caberá ao Empreiteiro



realizar todas as diligências junto das entidades competentes, bem como suportar a totalidade dos encargos resultantes desses processos.

Concluída a empreitada, o Empreiteiro deverá proceder à limpeza integral da obra e do terreno envolvente, removendo todos os resíduos, entulhos e materiais sobrantes, transportando-os para vazadouro devidamente autorizado.

No momento da elaboração da proposta, considera-se que o Empreiteiro analisou todos os elementos fornecidos e que conhece o estado real do terreno. Eventuais danos provocados em edifícios vizinhos ou infraestruturas adjacentes serão da sua exclusiva responsabilidade. Quaisquer dúvidas quanto à interpretação dos projetos ou deste articulado devem ser esclarecidas previamente com a equipa de projeto. Após a entrega da proposta não serão aceites reclamações relativas ao estado do terreno, condições da plataforma de escavação ou interpretação dos elementos fornecidos.

CAPÍTULO 2 – DOCUMENTOS DO CONTRATO

Fazem parte integrante do contrato o projeto de arquitetura, os projetos de especialidades, o orçamento aprovado, o caderno de encargos e todas as comunicações e instruções escritas emitidas e aprovadas durante o decorrer da obra.

O Empreiteiro é responsável por analisar e compatibilizar todos os documentos, comunicando atempadamente quaisquer incongruências.

CAPÍTULO 3 – OBRIGAÇÕES DO EMPREITEIRO

O Empreiteiro deve executar todos os trabalhos com rigor técnico, garantindo mão-de-obra qualificada, materiais novos e certificados, cumprimento integral do projeto e das normas técnicas, bem como organização de obra adequada que permita o avanço contínuo e seguro dos trabalhos.

É responsável pela implementação e manutenção do Plano de Segurança e Saúde, incluindo proteção coletiva e individual. Deve ainda garantir a limpeza contínua da obra, a adequada gestão de resíduos e a reparação imediata de trabalhos mal executados, sem custos adicionais.

Qualquer alteração ao projeto, materiais ou soluções construtivas só pode ser executada mediante aprovação escrita do Dono de Obra ou da Fiscalização.



CAPÍTULO 4 – OBRIGAÇÕES DO DONO DE OBRA

O Dono de Obra compromete-se a disponibilizar o terreno e os projetos aprovados, assegurar acessos e instalações necessárias ao início dos trabalhos e realizar os pagamentos nas fases acordadas. Deve ainda analisar e aprovar amostras de materiais e quaisquer alterações propostas em tempo útil, de modo a não comprometer o planeamento da obra.

CAPÍTULO 5 – PRAZOS, PENALIDADES E PAGAMENTOS

O prazo global para execução da empreitada será definido no contrato e inicia-se com a consignação da obra. O incumprimento injustificado dos prazos implica penalidades diárias, calculadas nos termos contratuais, e poderá levar à suspensão ou rescisão da empreitada caso o atraso seja grave.

Os pagamentos serão efetuados por fases, de acordo com a percentagem de trabalhos executados. É aplicável uma retenção de garantia até à receção definitiva.

CAPÍTULO 6 – SEGUROS E SEGURANÇA

O Empreiteiro deve manter seguros válidos de acidentes de trabalho, responsabilidade civil e, quando aplicável, seguro de construção. Deve respeitar integralmente o Plano de Segurança e Saúde, garantindo que todos os trabalhadores utilizam os equipamentos de proteção adequados e que a obra mantém condições seguras de circulação e operação.

CAPÍTULO 7 – RECEÇÃO, GARANTIAS E MANUAIS

A obra será entregue totalmente concluída, limpa e funcional. Na receção provisória, o Empreiteiro deve entregar todos os manuais, fichas técnicas, certificados, garantias dos equipamentos, registos fotográficos das redes técnicas antes do fecho das paredes e termos de responsabilidade das especialidades.



A estrutura possui garantia mínima de dez anos, os elementos construtivos gerais cinco anos e os equipamentos o período garantido pelo fabricante. A receção definitiva ocorrerá após o prazo de correção de defeitos.

CAPÍTULO 8 – TRABALHOS PRELIMINARES

Incluem-se neste capítulo a montagem do estaleiro, as instalações provisórias, a vedação da obra, as ligações técnicas necessárias, a implantação rigorosa do edifício, a movimentação de materiais no interior da obra, a sinalização e toda a preparação do local para início dos trabalhos.

CAPÍTULO 9 – MOVIMENTO DE TERRAS

O movimento de terras inclui escavações em qualquer tipo de terreno, execução de valas, entenações se necessárias, bombagem de águas, transporte de terras para vazadouro e posterior reaterro compactado após execução das fundações. A profundidade média das fundações deve respeitar o projeto, sendo normalmente de cerca de 1,50 m. O terreno deve ser deixado estável e nivelado para prosseguir com a estrutura.

CAPÍTULO 10 – ESTRUTURA DE BETÃO

A estrutura engloba o betão de limpeza em B15 , a aplicação de betão ciclópico em zonas previstas e a execução de todos os elementos de betão armado em B30 com aço A400 NR. Todas as cofragens, escoramentos, peças embebidas, vibração, ensaios e acabamento superficial fazem parte da empreitada.

O pavimento térreo será composto por massame de betão armado com malha-sol, aplicado sobre base de brita devidamente compactada, garantindo estabilidade e distribuição uniforme de cargas.

CAPÍTULO 11 – ALVENARIAS

As paredes exteriores serão executadas em bloco térmico de 20 cm com aplicação de sistema “capoto”, assegurando isolamento térmico contínuo e eliminação de pontes térmicas. As

paredes interiores serão de tijolo cerâmico, com rebocos e acabamentos adequados para obtenção de superfícies lisas e prontas a receber revestimento.

CAPÍTULO 12 – REVESTIMENTOS EXTERIORES

As coberturas planas seguem inclinações mínimas de 2%, com regularização em argamassa hidrófuga, impermeabilização com telas duplas elastómeras em fibra de vidro e poliéster com 30kg/m² e +40kg/m² aplicadas sobre emulsão betuminosa, isolamento térmico em placas de poliestireno extrudido e proteção superior com godo lavado.

As soleiras e peitoris serão executadas em mármore ou granito. As chaminés e condutas de ventilação incluem terminação com girândolas em aço inox.

CAPÍTULO 13 – REVESTIMENTOS INTERIORES

Os pavimentos interiores serão regularizados com betonilha e revestidos conforme o projeto. Nas instalações sanitárias e cozinha será utilizado cerâmico porcelânico. Nas escadas interiores será aplicado soalho maciço de afizélia. As paredes das zonas húmidas serão revestidas com cerâmicos Revigrés de grandes dimensões e as restantes superfícies receberão pintura após primário isolante.

Os tetos em gesso cartonado serão suspensos em estrutura metálica, com acabamento liso e contínuo.

CAPÍTULO 14 – PINTURAS

As pinturas incluem preparação dos suportes, aplicação de primário adequado e sucessivas demãos até obtenção de acabamento homogéneo. As madeiras serão tratadas com verniz, e todos os trabalhos devem ser executados com produtos adequados às condições do espaço.



CAPÍTULO 15 – CARPINTARIAS

As portas interiores serão em MDF lacado, os armários em MDF lacado (hidrófugo nas zonas húmidas), os degraus em madeira dura devidamente acabada e todas as ferragens em latão cromado ou equivalente. A aplicação deve garantir ajustes perfeitos, alinhamentos corretos e qualidade de acabamento.

CAPÍTULO 16 – SERRALHARIAS E CAIXILHARIAS

As serralharias incluem elementos em ferro e aço inox, com soldaduras limpas e acabamento cuidado. As guardas serão em aço inox, e as caixilharias exteriores serão em alumínio com rutura térmica, equipadas com vidros duplos temperados e laminados, garantindo conforto térmico e acústico. A porta de entrada será de segurança, revestida a ripado de madeira.

CAPÍTULO 17 – VIDROS

Os vidros serão duplos, com combinações adequadas à segurança e desempenho energético, incluindo laminação e tempera nos casos exigidos. Os espelhos das instalações sanitárias terão 4 a 5 mm.

CAPÍTULO 18 – INSTALAÇÕES DE ÁGUAS E ESGOTOS

A rede de água será executada em PP-R, com isolamento em Armaflex nas águas quentes. A rede de esgotos será composta por tubagens adequadas para águas residuais, pluviais e negras, com caixas de visita e sifões conforme o projeto. As condutas de águas pluviais em zinco serão executadas com espessura adequada e juntas de dilatação. As louças e torneiras serão da marca ROCA.

CAPÍTULO 19 – INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E ITED

As redes elétricas seguirão o RTIEBT, com tubagem VD/ERM, cablagem HO7V, aparelhagem LEGRAND ou equivalente e quadros elétricos de acordo com o projeto, incluindo proteção



diferencial e disjuntores adequados. A instalação de terra será contínua e dimensionada conforme as normas. As infraestruturas de telecomunicações serão conformes ao RIT.

CAPÍTULO 21 – ARRANJOS EXTERIORES

Os arranjos exteriores incluem pavimentação em cubo de granito 11x11 cm com juntas abertas nas zonas de circulação automóvel, lajeado de granito nas zonas pedonais e deck compósito tipo WPC nas áreas indicadas no projeto. O portão de entrada será executado em chapa de alumínio.

Local e data

Assinatura

Assinatura

