

**ÍNDICE**

1. O EMPREENDIMENTO.....	2
2. ÁREAS COMUNS DO EMPREENDIMENTO.....	2
3. CONDOMÍNIO.....	3
4. ESTACIONAMENTOS.....	4
5. MORADIAS/VILLAS.....	4
6. PRAZOS DE OBRA E ENTREGA.....	5
7. GARANTIAS.....	6
8. ACABAMENTOS.....	6
9. PROCESSO DE VENDA.....	6
10. PÉS DIREITOS.....	7

## 1 – O EMPREENDIMENTO

### a. Quantas frações compõem o empreendimento e quais as tipologias?

São 08 frações, moradias tipo Villas, sendo 01 unidade T1 (Fração B), 04 unidades T2 ( Frações A, C, E e G) e três unidades T3 ( Frações B,D,F e H).

### b. Como se caracterizam as tipologias?

Villa T1 – Moradia T1 térrea composta por Living/Cozinha, Quarto, Casa de Banho, Varanda, Deck, Gardens, Piscina, Áreas Técnicas e 01 Vaga de Garagem.

Villa T2 - Moradia T2 térrea composta por Living/Cozinha, 02 Quartos, Casa de Banho, Varanda, Deck, Gardens, Piscina, Áreas Técnicas e 02 Vagas de Garagem.

Villa T3 - Moradia T3 térrea composta por Living/Cozinha, 03 Quartos, 02 Casas de Banho, Varanda, Deck, Gardens, Piscina, Áreas Técnicas e 02 Vagas de Garagem.

### c. Qual classificação energética do empreendimento?

A pretensão é classificação energética A, conforme parecer técnico de eficiência energética em anexo. O projeto de arquitetura foi dado entrada na entidade licenciadora antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 101-D/2020 passam, a partir do dia 1 de julho de 2021, a ser enquadrados como edifícios existentes. Estes edifícios ficam obrigados ao cumprimento dos requisitos em vigor na data de entrada do projeto de arquitetura, conforme ponto n.º 1 do artigo 44o deste diploma.

Mais se esclarece que, atualmente, a emissão de PCE é apenas possível para edifícios novos, sendo a definição de edifício novo, no âmbito do Decreto-Lei nº 101-D/2020, que consta na alínea i) do artigo 3o, a seguinte:

“o edifício cujo primeiro processo de licenciamento ou autorização de edificação tenha data de entrada do projeto de arquitetura junto das entidades competentes posterior à data de entrada em vigor do presente decreto-lei ou, no caso de isenção de controlo prévio, cujo primeiro projeto de arquitetura tenha data de elaboração posterior à data de entrada em vigor do presente decreto -lei”.

Face ao exposto, e uma vez que os imóveis com licenciamento no âmbito do Decreto-lei nº 118/2013, de 20 de agosto, são considerados como edifícios existentes, não é assim possível a emissão de PCE para estes edifícios, após a entrada em vigor do DL 101-D em 1 de julho de 2021. Assim, no que respeita aos requisitos de certificação energética, será apenas emitido o CE no final da obra concluída, no contexto de edifício existente (ao abrigo do DL118/2013) para constar no pedido licença ou autorização de utilização do imóvel.

## 2 – ÁREAS COMUNS DO EMPREENDIMENTO

### a. Quais são os equipamentos de uso comum do empreendimento?

Deck lounge, Parque infantil e Mini Ramp de skate.

### b. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas?

Sim, serão entregues equipadas e decoradas

## 2.1 – TÉCNICO

### a. Como é efetuada a circulação dentro do empreendimento, e o acesso de pedestres?

O empreendimento terá uma entrada de automóveis e outra entrada pedonal. Os automóveis apenas circularão na via de acesso comum e estacionamentos privativos. Nas áreas de lazer e preservação só será permitida a circulação de pedestres, bicicletas e patinetes incluindo elétricos; ficando assim proibida a circulação de qualquer veículo com propulsão a exemplo de carros e motos.

### b. Quais as dimensões dos exteriores?

O empreendimento está inserido numa área de 5.356,00 m<sup>2</sup>, sendo que a área a estruturar é de 2.366,00 m<sup>2</sup> e o espaço agroflorestal de 2.990,00 m<sup>2</sup>.

## 3 – CONDOMÍNIO

### a. Quem vai garantir o funcionamento do condomínio?

Será realizada uma primeira assembleia de condôminos, imediatamente após a Escritura de Constituição da Propriedade Horizontal do empreendimento, na qual será eleita uma empresa com experiência na gestão de empreendimentos residenciais.

### b. Como será a afetação dos custos dos equipamentos comuns e privativos (ex: piscinas privativas e jardins comuns e privativos), dentre outros?

Equipamentos comuns: nomeadamente manutenção e limpeza dos equipamentos do Deck Lounge, equipamentos infantis e Mini Ramp serão incluídos nos custos gerais do condomínio.

Equipamentos privativos: Será de responsabilidade do respectivo condômino/utilizador, o pagamento das despesas de manutenção referente a esses equipamentos.

## 4 – ESTACIONAMENTOS

### a. Número e atribuição de lugares de estacionamento?

Cada unidade conta com seus estacionamentos privativos internamente, sendo no caso das unidades T2 e T3 2 lugares, e no caso da unidade T1 1 lugar. No exterior do empreendimento, existem 2 lugares de estacionamento para visitantes.

Fração A, casa 01 – 02 lugares de estacionamento - A1, A2

Fração B, casa 02 – 01 lugar de estacionamento - B1

Fração C, casa 03 – 02 lugares de estacionamento - C1, C2

Fração D, casa 04 – 02 lugares de estacionamento - D1, D2

Fração E, casa 05 – 02 lugares de estacionamento - E1, E2

Fração F, casa 06 – 02 lugares de estacionamento - F1, F2

Fração G, casa 07 – 02 lugares de estacionamento - G1, G2

Fração H, casa 08 – 02 lugares de estacionamento - H1, H2

b. **Dimensão dos lugares de estacionamento?**

A dimensão dos lugares de estacionamento é de 2,50m X 5,00m.

c. **Está previsto carregadores para carros elétricos?**

Será entregue pré-instalação caixa/ponto carregamento para posterior instalação por parte de cliente da WALL BOX específica do seu veículo.

## 5 – MORADIA/VILLAS

a. **Poderão ser efetuadas alterações nas plantas das moradias?**

Não serão permitidas alterações.

b. **Existirá mapa de acabamento das moradias?**

Sim, e é muito importante que o cliente tome conhecimento dos materiais que serão empregados na sua unidade, e o mapa de acabamentos fará parte integrante do CPCV.

c. **As piscinas privadas poderão ser aquecidas/climatizadas?**

As piscinas das unidades poderão ser climatizadas após a entrega das unidades. Neste caso o proprietário terá que contratar um profissional para instalar, e comprar os equipamentos e instalações necessários.

d. **Qual o sistema de refrigeração/aquecimento das moradias?**

Sistemas instalados ou previstos para aquecimento, arrefecimento e produção de AQS.

1. Sistema AQS via bomba de calor
2. Sistema Arrefecimento multi split
3. Sistema AQS via recuperador de calor a biomassa-lenha

\*Tendo em conta a necessidade de renovação de ar no interior das habitações criando boas condições de conforto e higiene, está preconizado um sistema de ventilação natural / extração de ar viciado via ventilação mecânica, para todas as frações.

## **6 – PRAZOS DE OBRA E ENTREGA**

### **a. Qual o prazo previsto para início de obra?**

As obras de construção do Ribeira D'Ilhas Villas iniciará em até 04 meses após a emissão da Licença de Construção. Estamos na eminência de receber a Licença de Construção, pois temos o projeto de arquitetura aprovado.

### **b. Qual o prazo previsto de obra?**

O prazo previsto para conclusão das obras de construção é de até 20 meses podendo ser prorrogado por mais 4 meses.

### **c. Quando se dará a entrega das frações?**

As frações apenas serão entregues após a Escritura Publica de Compra e Venda, que irá ocorrer assim que obra estiver concluída, emitida a licença de utilização e constituída a respectiva propriedade horizontal . Os prazos para emissão da licença de utilização, dependem de entidades externas, e como tal, não poderemos controlá-los.

### **d. As casas poderão ser ocupadas/entregues antes da Escritura?**

Não. A transmissão da posse do imóvel só acontecerá após a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, não sendo permitido a colocação de bens e/ou instalação de serviços em data anterior a mesma.

### **e. Serão permitidas visitas/vistorias?**

Por motivo de segurança e de bom funcionamento e progresso da obra, será autorizado apenas uma única visita por fração, após a conclusão da estrutura do empreendimento, feito através de pedido formal nos nossos canais de comunicação do CPCV. Na entrega formal das moradias, o cliente deverá efetuar uma vistoria detalhada de todos os espaços da fração. Nesta visita, será assinado um auto de entrega por parte do cliente, onde serão indicadas todas as situações a corrigir, caso houver.

### **f. Instalações dos serviços (água, eletricidade e gás)?**

No ato de entrega da fração será disponibilizado ao cliente, todos os certificados e códigos de modo a que o mesmo possa pedir a instalação de todos esses serviços.

## **7 – GARANTIAS**

### **a. Qual o período coberto pela garantia? Quem assegura pela garantia?**

A garantia da obra é dada pelo PROMOTOR, SURF LIVING, LDA. e as eventuais correções serão efetuadas pelo empreiteiro responsável pela obra. O prazo de garantia é de 05 anos após a Escritura (prazo definido por lei). Em relação aos equipamentos, deverá observar as especificações dos mesmos.

## **8 –ACABAMENTOS**

### **a. É possível alterar os acabamentos/alterações de arquitetura?**

Os acabamentos foram concebidos e pensados por arquitetos e decoradores, de forma a garantir a homogeneidade e coerência do conjunto arquitetônico de todo o empreendimento, desta forma estaremos também garantindo a entrega atempada das frações, não sendo possível efetuar alterações.

## **9 – PROCESSO DE VENDA**

O processo de venda irá ocorrer em 03 passos distintos, Acordo de Reserva, Contrato Promessa Compra e Venda e Escritura.

- a. O consultor imobiliário identifica o potencial comprador negociando com este os termos da venda.
- b. O consultor deverá proceder a recolha da informação abaixo indicada, consoante o cliente seja Pessoa Singular ao Pessoa Coletiva:
  - 1 – Pessoa Singular: documentos de identificação dos intervenientes (Cartão de Cidadão ou BI ou Passaporte (clientes nacionalidade estrangeira)).
  - 2 – Pessoa Coletiva: Certidão do Registro Comercial atualizada ou Código de Acesso.
- c. Havendo acordo com o interessado e recolhida a informação supracitada, o consultor deverá:
  - 1- Preencher a minuta do acordo de reserva colocando os termos negociados
  - 2- Enviar a minuta de acordo de reserva preenchida e a documentação recolhida para validação do PROMOTOR
  - 3- O PROMOTOR, SURFLIVING LDA., procede a verificação da minuta do acordo de reserva e da documentação enviada e em caso de aprovação, envia o acordo em formato pdf. fechado. O consultor então, obtém a assinatura do cliente em 02 exemplares e nesse ato se efetua o valor da reserva.
  - 4- O pagamento do valor da reserva se dará através de transferência bancária da conta da titularidade do cliente. É necessário identificar e comprovar a conta pessoal do cliente de onde será efetuado todo e qualquer pagamento. O Cliente terá que entregar o comprovativo de que o mesmo é titular da conta.

- 5- Após assinatura do acordo de reserva e de modo a dar seguimento ao processo de compra, o cliente terá um prazo de 30 dias corridos para se pronunciar a cerca do teor da minuta do Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV), a ficha de cliente, enviar os documentos solicitados nas fichas de clientes e concluir a assinatura da CPCV.
- 6- No que diz respeito a minuta do CPCV, o PROMOTOR, poderá ou não aceitar as alterações propostas. Caso as alterações sejam recusadas, o cliente tem direito ao reembolso do valor pago a título de reserva em singelo.
- 7- O PROMOTOR, procede a verificação preliminar dos elementos enviados e dos termos contratuais acordados, e caso esteja tudo de acordo com o procedimento, o cliente estará em condições de proceder a assinatura do CPCV.

## **10 – PÉS DIREITOS**

Os pés direitos dos ambientes estão definidos em arquitetura da seguinte forma: 2,40m em todos ambientes a excessão das salas de estar, que a depender da unidade varia entre 4,05m e 4,17m.