2025

BY LUXSTEEL360

# FIGURADO TELHEIRAS

## Modernidade, Funcionalidade, Bem-estar.

www.telheiras.luxsteel360.pt

LX 360®

360

# PROJETAMOS SONHOS.
# FABRICAMOS IDEIAS.
# CONSTRUIMOS SORRISOS.

www.luxsteel360.pt

---

A LuxSteel360 é uma marca gerida pelo grupo Forense Group. Com mais de 11 anos de experiência no setor da construção e engenharia, o Forense Group detém empresas nas demais áreas da construção civil, desde a regularização urbanística e cadastral dos prédios, à concepção e projeto, a pré-fabricação e transformação de produtos utilizando matéria prima bruta, construção civil pelo método híbrido da Luxsteel® e comercialização pelos seus Diretores Comerciais.

Albino Silva

**Administrador**

# VERSÁTIL

LX 360®

V

Versátil

## EDIFÍCIOS VERSÁTEIS

"Os edifícios versáteis permitem a maior diversidade de modos de vida."

www.luxsteel360.pt

# FIGURADO TELHEIRAS

**Vinte moradias, em regime de propriedade horizontal, com dois pavimentos, acesso direto a áreas comuns mínimas em condomínio fechado.**

www.telheiras.luxsteel360.pt

# FIGURADO TELHEIRAS

## Modernidade, Funcionalidade, Bem-estar.

Um empreendimento LuxSteel360, com arquitetura contemporânea e construção inovadora, desenvolvido para maximizar a exposição solar e criar um ambiente sustentável, acolhedor e eficiente. Projetado segundo princípios de arquitetura passiva, valoriza a ligação ao exterior e enquadra-se no contexto sociocultural da freguesia de Barqueiros, Barcelos.

Vinte moradias, em regime de propriedade horizontal, com dois pavimentos, acesso direto a áreas comuns mínimas em condomínio fechado.
Cada fração tem logradouro anterior (estacionamento carral) e posterior (logradouro fechado).
O Condomínio é fechado, tem uma via de circulação de sentido único com portão de entrada e portão de saída automáticos.

As moradias de 2 pisos são orientadas a Nascente/Poente, proporcionando a melhor eficiência energética oferecida pelo contexto arquitetónico projetado para maximizar a luz natural e o mínimo de manutenção. Cada fração possui dois lugares privativos de estacionamento carral sob pérgola, adaptando-se às necessidades dos utilizadores.

# Moradias V3 e V4

www.telheiras.luxsteel360.pt

www.telheiras.luxsteel360.pt

A solução construtiva para os edifícios é diferenciadora pelo sistema de construção Luxsteel®. Acreditamos que a construção de vivendas energeticamente eficientes não é apenas uma opção, mas sim um compromisso com o futuro e com o meio ambiente. A nossa abordagem para a construção de vivendas dá prioridade não apenas ao conforto dos moradores, mas também à sustentabilidade e a eficiência energética.

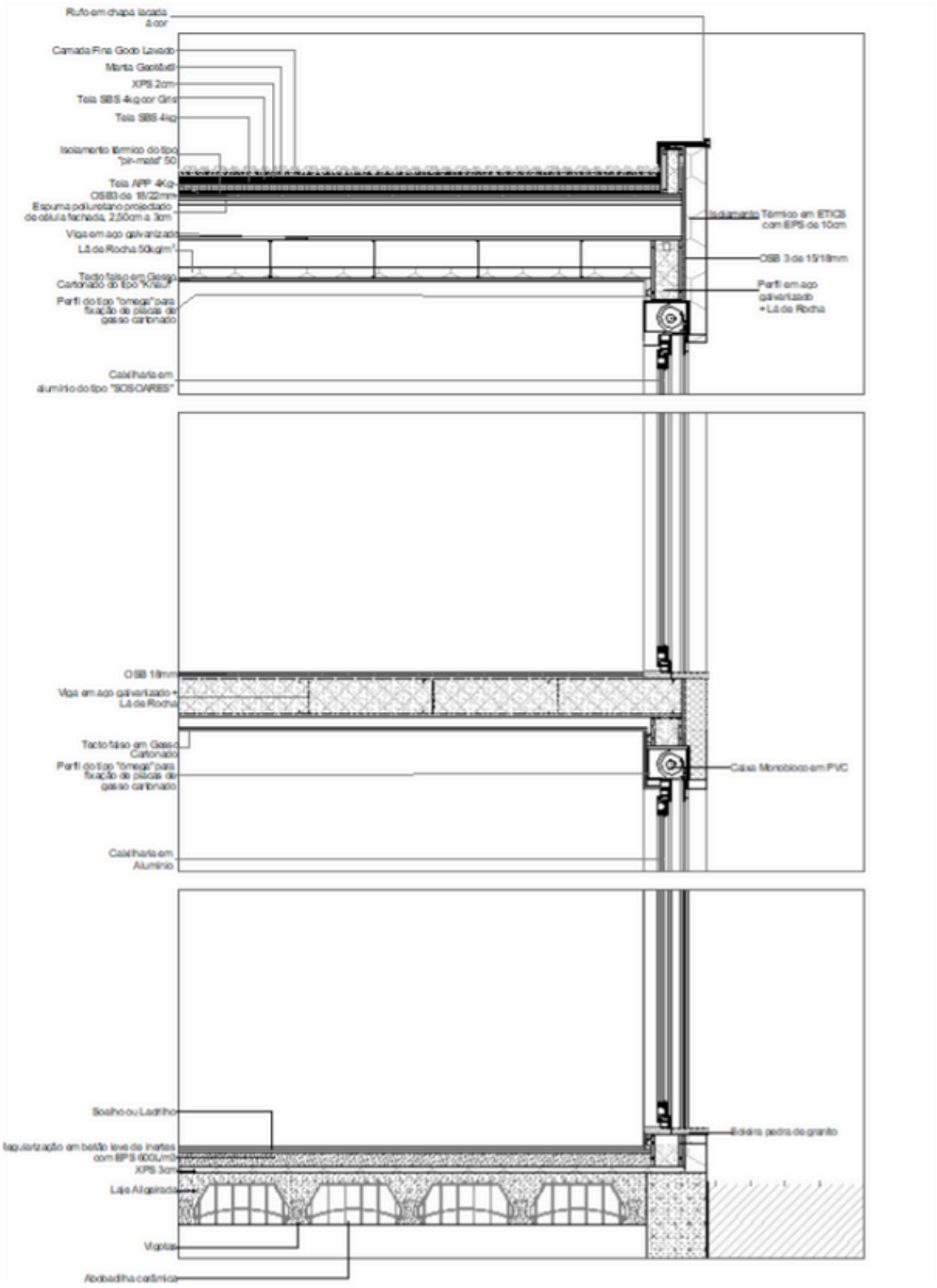
www.telheiras.luxsteel360.pt

# Caderno de Encargos

**Sistema Construtivo LuxSteel** – pormenor construtivo em anexo.

**Equipamentos:** VMC duplo fluxo, bomba de calor AQS que dispensa coletor solar, pré instalação de ar condicionado, pré-instalação de Sistema CCVT e pré-instalação de Sistema de domótica sem fios.

**Arranjos Exteriores:** Prédio murado com betão à vista, com acesso direto a via comum, -cumprimento das exigências camarárias no que refere aos materiais dos arranjos exteriores e ligações das redes. Serão propostos por cubos de granito azul na pavimentação do aparcamento ou pavet em cimento.



# Acabamentos

## CARPINTARIA

- Portas interiores em folheado de Pinho de abrir, à face, até ao teto com ferragens em inox;
- Roupeiros forradas a laminado de Cancun com portas de abrir em folheado a Pinho compostos por: prateleiras varões, 1 módulo de 3 gavetas cada;
- Móveis de casa de banho em termolaminado;
- Rodapé de madeira de Castanho 6x1.5cm;
- Soalho flutuante AC5 de Carvalho (41529 com 12mm de espessura com manga plástica e tela de 2mm;
- Cozinha em módulos de portas em termolaminado pinho composta por: 1 balde de lixo, 1 porta talheres, fundo de alumínio para módulo de banca, 6 gavetas soft-close, rodapé em alumínio;
- Pedra de banca em preto angola;
- Paredes interiores alternadas entre gesso cartonado e Painéis de Folheado de Madeira a Pinho;
- Combinado forno micro-ondas, placa de indução e maquina de lavar louça - Indesit ou equivalente;
- Exaustor de tecto.

## MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

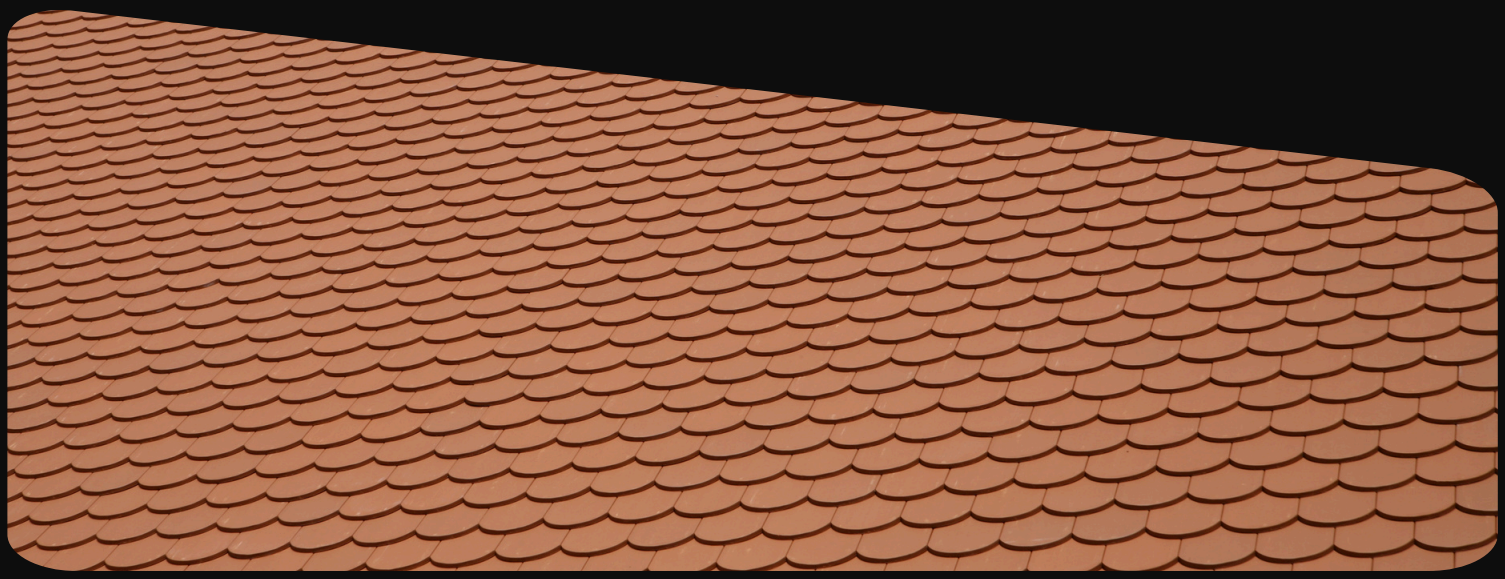
**Cerâmico para revestimento e pavimento WC**
Marca: PORCELANTE
64x147,5 6639 Tamesis Light Retificado

**Louças Sanitárias**
Marca: ROCA
Modelo: ONA SUSPENSA Cor Branca
Estr. Sanita + Placa Descarga PL7 Dual Preta

**Torneiras**
Marca: ROCA
Modelo: ONA Cor Preto Mate

**Sistema Duche**
Marca: ROCA
Modelo: In-Drain X3

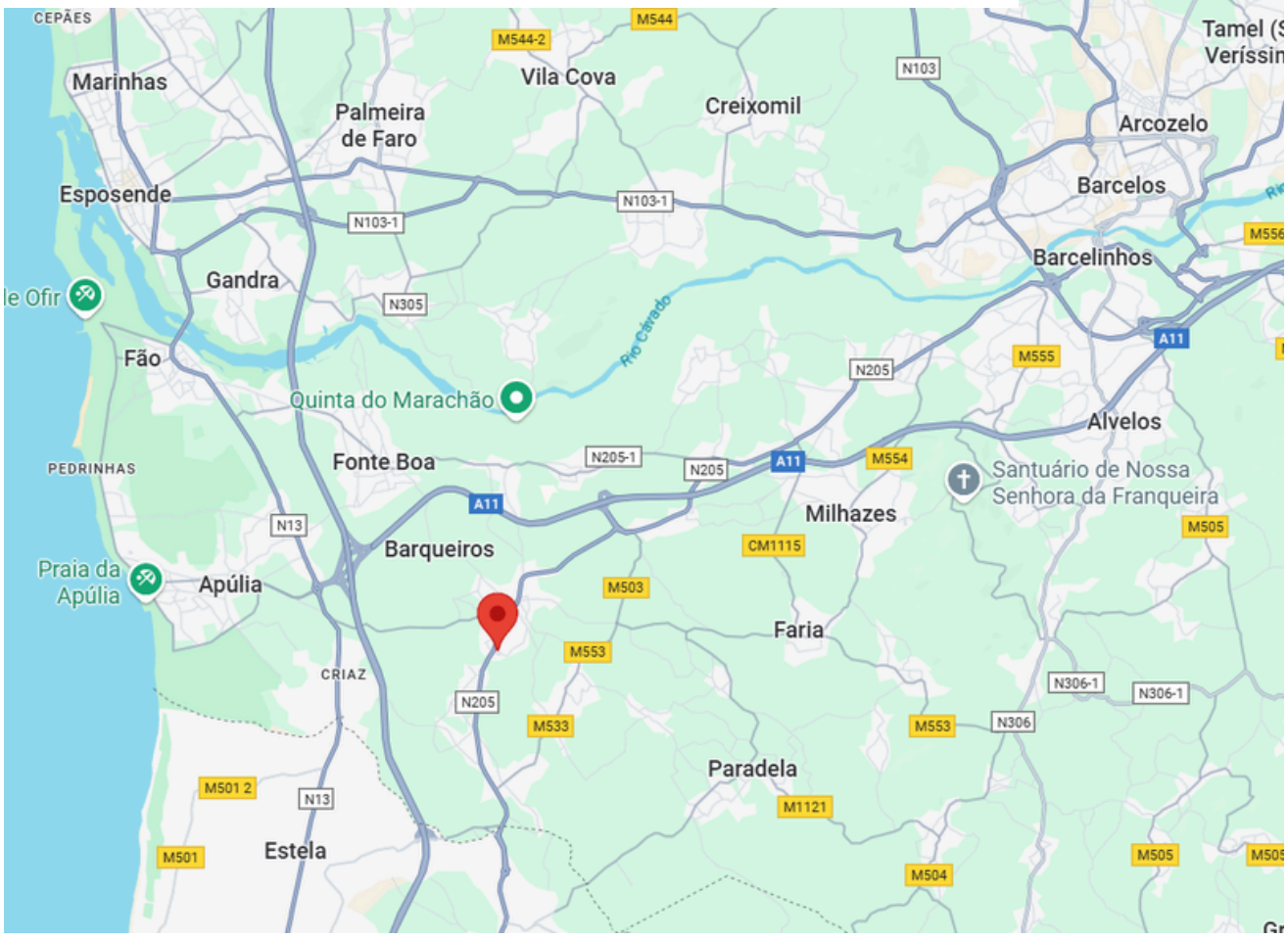
**Pio Cozinha + Torneira**
Marca: ROCA
Modelo: Lava Louça Praga 50 / Misturadora Banca Ona Preta



# Localização

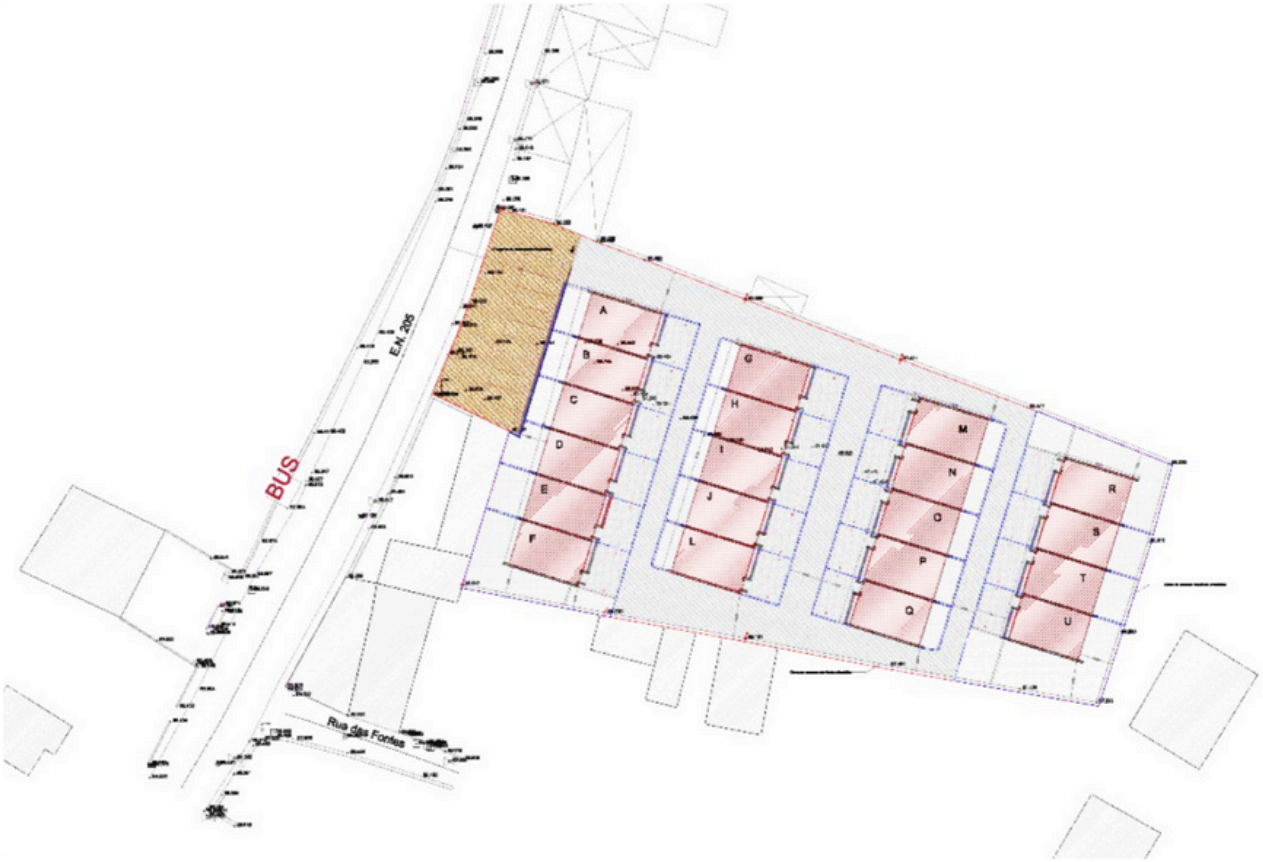
Situado na freguesia da Barqueiros, em Barcelos, Braga, o empreendimento insere-se num contexto tranquilo e familiar, ideal para quem valoriza conforto, espaço e modernidade.

O acesso às moradias faz-se por uma via interna de circulação, criando um ambiente reservado e organizado. Esta configuração garante maior privacidade, segurança e controlo de acessos. A localização permite uma ligação rápida à A28, à praia de Apúlia, à cidade de Barcelos, bem como Esposende e Povoa de Varzim, tornando este **empreendimento perfeito para quem procura qualidade de vida com mobilidade e centralidade.**




www.telheiras.luxsteel360.pt

# Parâmetros do Projeto




**Área total de terreno:** 4700m²

**Identificação das frações A a U:** Da esquerda para a direita.

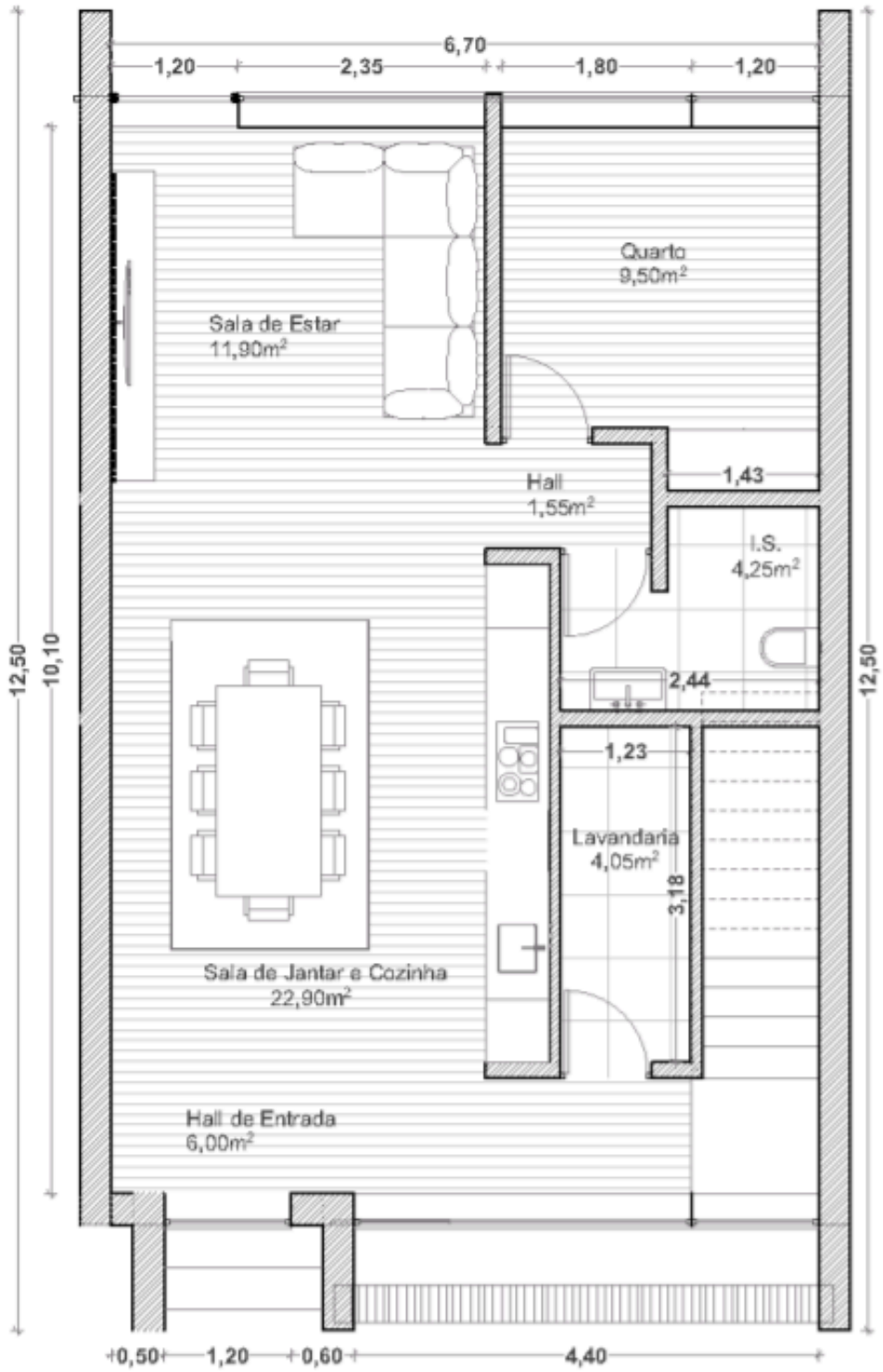
**Número de pisos de cada fração:** A a U: 2

**Área de implantação de cada fração:**
**A/G/Q/U -** 78m² (+ Pérgola)
**B/C/D/E/H/I/J/R/S/T -** 76m² (+ Pérgola)
**F/L/M/N/O/P** - 77m² (+ Pérgola)

# Planta Rés do Chão

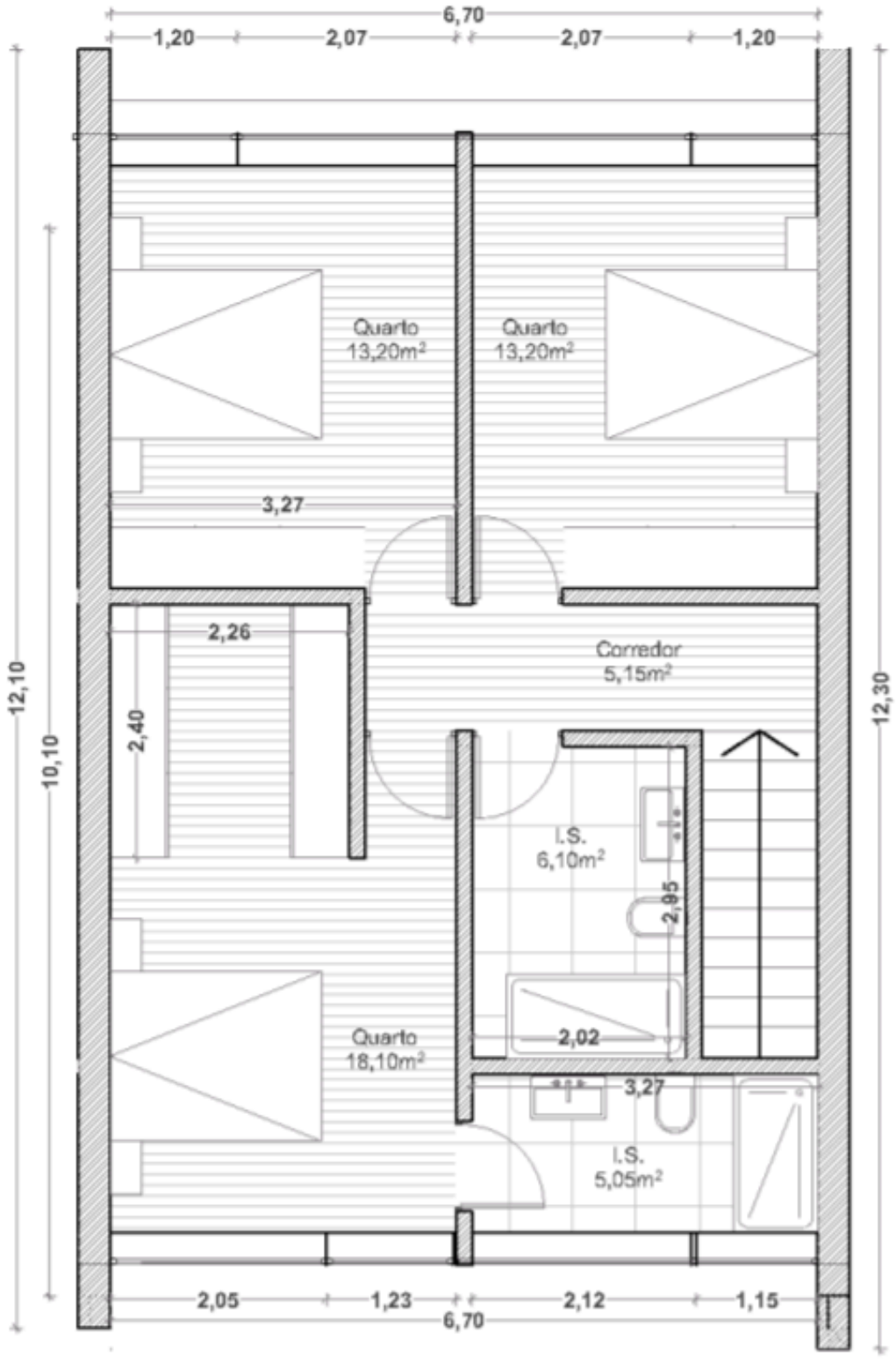
EDIFÍCIO COM 2 PISOS (DIMENSÕES VARIAM ENTRE FRAÇÕES)

até 78 m²



# Planta do Andar

até 78 m²



2025
BY LUXSTEEL360

# FIGURADO TELHEIRAS

WWW.LUXSTEEL360.PT

LX 360®