

Quatro kitnets. Um piso novo.

Conversão do antigo restaurante do rés-do-chão em quatro kitnets independentes, três T1 e um T2, prontas a alugar. Preço único e fechado, sete fases pela ordem certa e pagamentos ligados a trabalho conferido.



CLIENTE

Rogério Oliveiros Dias Vilela

Rua João Santana, n.º 10 · Sítio da Vila · Porto Santo

EMIÇÃO

02/08/2026

Válido até **21/08/2026**

Cliente	Rogério Oliveiros Dias Vilela
Telemóvel	[a preencher]
Morada da obra	Rua João Santana, n.º 10, Sítio da Vila, Porto Santo
Visita técnica	[a agendar na mobilização, com registo fotográfico completo]
Âmbito	Rés-do-chão completo (225,65 m²): conversão do antigo restaurante em quatro kitnets independentes, seguindo a compartimentação da planta P.02 das telas finais (Tecnidesenho, nov. 2025): K1 (T2) com 70,40 m², K2 (T1) com 60,50 m², K3 (T1) com 43,75 m² e K4 (T1) com 36,85 m². Inclui a reparação dos vazamentos nas duas casas de banho do 1.º andar
Acompanhamento	Português

Esta revisão substitui a Revisão 01. Incorpora o levantamento técnico da obra: quatro kitnets em vez de três, os trabalhos adicionais descritos nas secções 2 e 4, e o valor atualizado.

1. EM RESUMO

O rés-do-chão do seu prédio é um antigo restaurante desativado. As instalações chegaram ao fim do ciclo de vida: as redes, os acabamentos e os vãos exteriores já não servem o uso que pretende dar ao espaço, e nada disto se resolve com remendos. Há ainda um forno de pizza de grande porte a remover e dois vazamentos no piso de cima a resolver antes de fechar os tetos novos.

A nossa proposta é converter o piso de uma vez, pela ordem certa: primeiro o que não se vê (demolições, redes novas, impermeabilizações), depois o que se vê. No fim, entregam-se quatro kitnets independentes, três T1 e um T2, cada uma com kitchenette e casa de banho próprias, com isolamento acústico reforçado entre unidades, prontas a alugar e com garantia.

O investimento total é de **€ 285.000**, num preço único e fechado, dividido em 7 fases. Pode adjudicar a obra completa ou começar pela Fase 1, por **€ 43.000**. Cada euro corresponde a trabalhos concretos, descritos fase a fase, sem acréscimos escondidos.

Com a adjudicação até 21/08/2026, reservamos a vaga da equipa e o transporte marítimo dos materiais, e combinamos consigo a data de início [data a combinar]. Escrevemos esta proposta propositadamente sem linguagem técnica de obra; se alguma parte não ficar clara, explicamos numa chamada.

2. O QUE ENCONTRAMOS

Esta revisão assenta nas peças desenhadas da Tecnidesenho (telas finais de novembro de 2025, revisão 00) e no levantamento técnico que suporta a Proposta 1033. O registo fotográfico completo será feito na visita de mobilização, antes do arranque dos trabalhos.

	Onde	O que está a acontecer	Como resolvemos
A	Todo o piso	Espaço comercial desativado, com um layout de restaurante que não serve	Demolição integral do interior, com o corte e a remoção do forno de pizza, e

	Onde	O que está a acontecer	Como resolvemos
		alojamento nem habitação, incluindo um forno de pizza de grande porte.	reconstrução em quatro kitnets seguindo a compartimentação da planta P.02.
B	Redes técnicas	Instalações antigas dimensionadas para um restaurante. Reaproveitá-las atrás de paredes novas obrigaria a partir tudo outra vez à primeira avaria.	Redes novas de raiz: água fria, água quente e esgotos (cada uma com o seu material), instalação elétrica nova com quadro por kitnet e pré-instalação para quatro contadores.
C	Casas de banho	As quatro instalações sanitárias das kitnets não existem; a ventilação é obrigatória.	Quatro casas de banho novas, com impermeabilização de sistema (Sika, Weber ou equivalente) e extração de ar para o exterior.
D	Vãos exteriores	Caixilharias antigas de montra, sem corte térmico nem vedação adequada.	Caixilharias novas em alumínio lacado com vidro duplo em todo o piso.
E	Varandas e logradouro	Superfícies exteriores do piso por impermeabilizar e acabar.	Impermeabilização e acabamento, integrados na fase 5.
F	Esgoto e ribeira	O prédio tem a ribeira em frente e a caixa de esgoto existente pode não ter vazão suficiente para quatro unidades.	Verificação da vazão da caixa e da ligação à rede na fase 2, com revestimento adequado e bem executado antes de fechar o piso.
G	Piso de cima	Duas casas de banho do 1.º andar, em uso, têm vazamentos que afetam o teto do rés-do-chão.	Reparação incluída nesta proposta, executada em paralelo com as demolições, antes de fechar os tetos novos.
H	Conforto acústico	Divisórias entre unidades de alojamento não podem deixar passar ruído.	Divisórias em pano duplo com isolamento acústico reforçado entre kitnets, sem pontes de som.

3. PORQUE PROPOMOS A RENOVAÇÃO COMPLETA DO PISO

Fazer só uma parte custaria mais caro no total. As quatro kitnets partilham as prumadas, o hall comum e os vãos da mesma fachada: abrir a obra duas vezes significaria pagar duas vezes o estaleiro, a logística marítima e a mobilização da equipa. Numa única empreitada, o piso inteiro fica resolvido de uma vez, e cada acabamento é aplicado sobre redes novas, nunca sobre problemas por resolver.

A ordem das fases é a única que não paga trabalho duas vezes: primeiro o que trava a água e o que fica dentro das paredes, depois o que se vê. As caixilharias e os equipamentos de fabrico por medida encomendam-se cedo (semanas 8 a 14), porque o transporte marítimo para Porto Santo não se improvisa. E o senhor Rogério disse-nos que o tempo conta: é exatamente por isso que o calendário desta proposta corre por fases paralelas sempre que a técnica o permite, com entrega profissional, nunca à custa da base que não se vê.

Quanto ao calendário: a confirmação até 21/08/2026 garante a vaga da equipa e o arranque na data combinada. Depois dessa data, a proposta é revista em função da disponibilidade e dos preços de materiais em vigor.

Onde nascem as quatro kitnets

A distribuição segue exatamente o que a planta P.02 desenha, sem alterações de compartimentação: a K1 ocupa a fração A1 (o T2 do piso, com 70,40 m² e o logradouro privativo de 24,10 m²), a K2 a fração A2 (T1, 60,50 m², com varanda de 9,60 m²), a K3 a fração A3 (T1, 43,75 m², com varanda de 8,00 m²) e a K4 a fração A4 (T1, 36,85 m², com varanda de 4,50 m²). Os quatro núcleos de casa de banho e kitchenette ficam nas posições desenhadas, o que simplifica a coordenação com a Tecnidesenho e o licenciamento.

4. COMO O TRABALHO É FEITO

- **Fase 1 (semanas 1 a 4):** montamos o estaleiro, tratamos a logística marítima e demolimos por completo o interior do antigo restaurante, incluindo o corte e a remoção do forno de pizza, com proteções e remoção de entulho. Em paralelo, reparamos os vazamentos das duas casas de banho do 1.º andar, para os tetos novos fecharem sobre um piso seco.
- **Fase 2 (semanas 5 a 10):** executamos as redes novas de água fria, água quente e esgotos, verificamos a vazão da caixa de esgoto e a ligação à rede (com a ribeira em frente, esta verificação faz-se antes de fechar o piso, com revestimento adequado), e instalamos a eletricidade com quadro por kitnet, pré-instalação para quatro contadores e a ventilação das casas de banho.
- **Fase 3 (semanas 11 a 15):** levantamos as divisórias das quatro kitnets em pano duplo com isolamento acústico reforçado, regularizamos paredes e pavimentos e fechamos os tetos falsos novos em pladur.
- **Fase 4 (semanas 16 e 17):** instalamos as caixilharias novas em alumínio lacado com vidro duplo.
- **Fase 5 (semanas 18 a 23):** impermeabilizamos as quatro casas de banho, o logradouro e as varandas, e aplicamos cerâmicas, frentes de kitchenette e o pavimento SPC.
- **Fase 6 (semanas 24 a 27):** montamos portas, duches, loiças, móveis de casa de banho e as quatro kitchenettes completas.
- **Fase 7 (semanas 28 a 30):** pintamos, acabamos o hall comum e as serralharias, limpamos e entregamos kitnet a kitnet, consigo presente.

Materiais: trabalhamos com marcas conhecidas (impermeabilização Sika ou Weber, tintas CIN ou Robbialac, loiças Sanitana, Roca ou equivalente). As escolhas de cores e acabamentos são feitas consigo em fornecedor local, com amostras antes de aplicar. Nada é trocado por alternativa mais barata sem a sua aprovação por escrito.

5. O INVESTIMENTO, FASE A FASE

A obra divide-se em fases pela ordem certa: primeiro o que trava água e humidade e o que fica dentro das paredes, depois o que se vê. Cada fase tem preço fechado e é verificável no local. Só sabemos trabalhar de uma maneira: a base técnica é a mesma em qualquer trabalho que assinamos.

Fase	Trabalhos	Valor
1	Preparação, demolições e proteções: estaleiro, logística marítima, demolição integral do antigo restaurante com o corte e a remoção do forno de pizza, reparação dos vazamentos nas duas casas de banho do 1.º andar em paralelo, e tratamento de fissuras do piso (semanas 1 a 4)	€ 43.000
2	Redes técnicas novas para as quatro kitnets: água fria, água quente e esgotos discriminados, com verificação da vazão da caixa de esgoto e da ligação à rede (a ribeira em frente obriga a esta verificação, com revestimento adequado), instalação elétrica com quadro por kitnet e pré-instalação para quatro contadores, e ventilação das casas de banho e kitchenettes (semanas 5 a 10)	€ 52.000
3	Divisórias, rebocos, betonilhas e tetos: construção das quatro kitnets com divisórias em pano duplo e isolamento acústico reforçado entre unidades, e tetos falsos novos em pladur em todo o piso, seguindo a compartimentação da planta P.02 (semanas 11 a 15)	€ 38.000
4	Caixilharias e vãos exteriores do piso, em alumínio lacado com vidro duplo, fornecidas e instaladas (semanas 16 e 17)	€ 19.800
5	Impermeabilizações (4 casas de banho, logradouro e varandas) e revestimentos: cerâmicas, frentes de kitchenette e cerca de 205 m² de pavimento SPC (semanas 18 a 23)	€ 49.500
6	Carpintarias, loiças e kitchenettes: portas, duches, loiças, móveis de casa de banho e as quatro kitchenettes completas (semanas 24 a 27)	€ 53.000
7	Pinturas, zonas comuns e entrega: pinturas do piso, hall comum, serralharias, limpeza final e entrega kitnet a kitnet (semanas 28 a 30)	€ 29.700

TOTAL DA OBRA

€ 285.000

Preço único e fechado, sem acréscimos escondidos · Validade: 21/08/2026

Alternativas de materiais e acabamentos

Em qualquer destas alternativas, a equipa e o padrão de execução são os mesmos. Os valores incluem a instalação dos produtos de referência indicados; produtos de gama superior pedem instalação mais minuciosa, por isso o valor da mão de obra acompanha a gama do produto escolhido. Cada alternativa decide-se antes de encomendar, por escrito, e a diferença soma-se ao total com transparência.

- **Cerâmica das 4 casas de banho:** gama média incluída (referência € 25/m²); em alternativa, grande formato retificado de gama alta: mais € 15/m², já com a colocação mais exigente (nas quatro casas de banho, cerca de € 1.080).

- **Pavimento do piso (cerca de 205 m²):** SPC AC4 incluído; em alternativa, SPC AC5 de uso intensivo, indicado para alojamento: mais € 6/m² (na área do piso, cerca de € 1.230).
- **Loiças e móveis:** conjunto standard incluído; em alternativa, gama média com móvel suspenso, espelho com luz e monocomandos: mais € 420 por casa de banho (nas quatro kitnets, € 1.680).
- **Zona de duche:** misturadora simples incluída; em alternativa, coluna termostática: mais € 380 por duche (nas quatro kitnets, € 1.520).

Opcionais com preço fechado

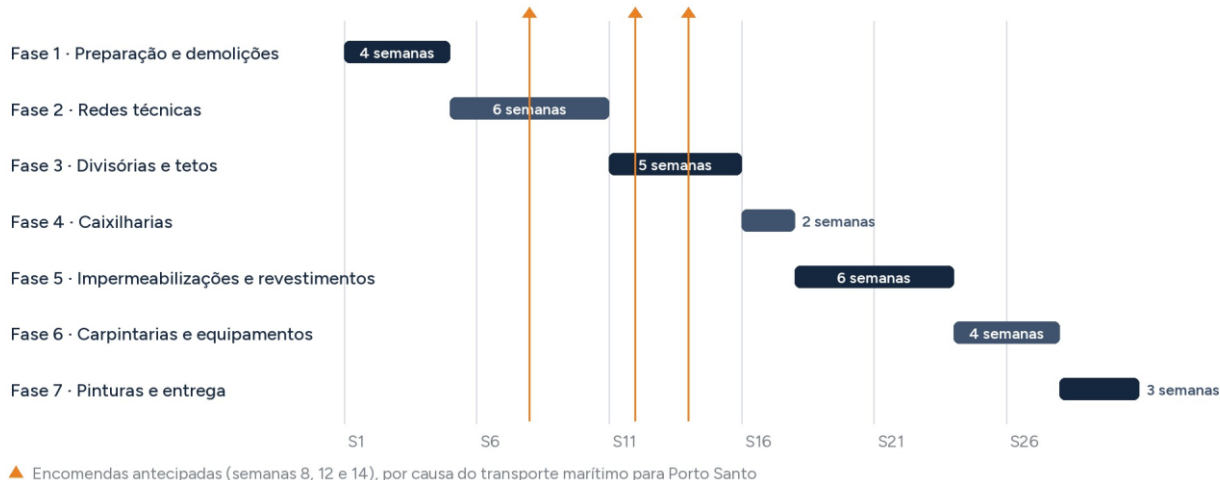
- Painel de vidro fixo nos duches, em vidro temperado: € 440 por duche (quatro: € 1.760).
- Toalheiro aquecido, instalado e ligado: € 185 por casa de banho (quatro: € 740).
- Teto falso hidrófugo com dois focos LED, nas casas de banho: € 600 por casa de banho (quatro: € 2.400).
- Pré-instalação de climatização nas 4 kitnets, executada na fase das redes, antes de fechar paredes: orçamento dedicado antes da fase 2.
- Pacote de eletrodomésticos por kitchenette (placa, exaustor, frigorífico e micro-ondas, instalados): orçamento dedicado antes da fase 6.
- Fechadura inteligente e videoporteiro por kitnet, para acesso autónomo de alojamento: orçamento dedicado antes da fase 6.
- Remoção e transporte de todo o entulho da obra: **€ 0,00, cortesia Helplar.**

Os valores de referência de materiais indicados nas alternativas funcionam como tetos de escolha: se escolher um material acima da referência, a diferença mostra-se por escrito antes de encomendar; se escolher abaixo, a diferença é devolvida ao total da mesma forma.

Adjudicação por fases: pode adjudicar a obra completa ou começar pela Fase 1. Os preços desta proposta mantêm-se para fases adjudicadas até ao fim da fase anterior; a ordem técnica das fases não muda.

6. QUANTO TEMPO DEMORA

30 semanas, pela ordem que não paga trabalho duas vezes



As caixilharias e os equipamentos de fabrico por medida encomendam-se na adjudicação (marcos nas semanas 8, 12 e 14), para o transporte marítimo não atrasar a obra. Data de início: **la combinar**

na adjudicação]. Pressupõe-se água e eletricidade disponíveis no local; o estaleiro e o acesso combinam-se consigo antes do arranque.

7. COMO FUNCIONAM OS PAGAMENTOS

Nunca paga trabalho por fazer. A entrada faz-se na adjudicação e o resto fica ligado a fases concluídas, conferidas no local com registo fotográfico partilhado.

Nunca paga trabalho por fazer

30%	30%	30%	10%
€ 85.500	€ 85.500	€ 85.500	€ 28.500
Adjudicação e reserva	Fases 1 a 3 conferidas	Fases 4 a 6 conferidas	Entrega final

Cada pagamento por transferência, MB Way ou cartão de crédito, sem qualquer sobretaxa. A equipa entra em cada fase com a anterior conferida e liquidada.

Paga quando isto estiver feito e conferido	%	Valor
Adjudicação e reserva da equipa e dos materiais	30%	€ 85.500
Fases 1 a 3 concluídas e conferidas	30%	€ 85.500
Fases 4 a 6 concluídas e conferidas	30%	€ 85.500
Entrega final, conferida kitnet a kitnet	10%	€ 28.500
TOTAL DA OBRA	100%	€ 285.000

8. GARANTIA

Os trabalhos executados têm garantia de execução de 2 anos, nos termos da legislação portuguesa aplicável. As impermeabilizações e vedações exteriores executadas nesta obra têm garantia de 5 anos: se a água voltar a passar por onde impermeabilizámos, voltamos e corrigimos sem custos.

A garantia não cobre desgaste normal, má utilização, intervenções de terceiros, nem infiltrações com origem na cobertura ou nos pisos superiores fora do âmbito desta obra.

9. O QUE NÃO ESTÁ INCLUÍDO

Para não haver dúvidas mais tarde:

- Cobertura, fachadas e pisos superiores, já em funcionamento: ficam fora do âmbito desta obra. Com uma exceção incluída nesta proposta: a reparação dos vazamentos nas duas casas de banho do 1.º andar.
- Acabamentos do 1.º andar e do sótão.
- Mobiliário, decoração e eletrodomésticos para além das 4 kitchenettes descritas (o pacote de eletrodomésticos está disponível como opcional).
- Climatização e respetiva pré-instalação (disponível como opcional, na fase certa).
- Projetos de especialidades, licenciamento municipal, taxas administrativas e registos de alojamento.

- Alterações de potência elétrica e contratos com a distribuidora (a pré-instalação para quatro contadores fica incluída na fase 2).
- Reparação de patologias ocultas detetadas após o início dos trabalhos (ver secção 10).

10. SE ENCONTRARMOS ALGO INESPERADO

Num edifício com esta idade pode aparecer algo escondido atrás de uma parede ou debaixo de um pavimento. Se acontecer, o procedimento é sempre o mesmo:

- O trabalho nesse ponto para de imediato.
- Recebe uma descrição escrita, com fotografia e preço fechado.
- Nada é feito nem cobrado sem a sua aprovação.
- Aprovado, o trabalho retoma e o registo fica no histórico da obra.

É a única forma de esta proposta mudar, e está inteiramente nas suas mãos.

11. UM PRÉDIO QUE CONTINUA A VIVER

As kitnets dos pisos superiores já existem e estão em funcionamento, e esta obra foi planeada a pensar nisso: hall e escada comuns protegidos, poeira contida, horários dos trabalhos mais ruidosos combinados consigo, acessos sempre livres e um ponto de contacto para os moradores. A reparação dos vazamentos nas duas casas de banho do 1.º andar está incluída e faz-se em paralelo com as demolições, sem obra dentro das kitnets de cima para além do necessário.

Depois da entrega, o edifício fica com doze unidades em funcionamento. Se quiser, ficamos como parceiro de manutenção do prédio completo: preços fechados, resposta rápida e registo de cada intervenção. É uma conversa para depois da entrega, sem compromisso.

12. ACEITAÇÃO

Adjudico a obra descrita nesta proposta:

- ☐ Obra completa: **€ 285.000**
- ☐ Fase 1 (preparação e demolições): **€ 43.000**

Alternativas escolhidas:

- ☐ Cerâmica grande formato retificado (mais € 15/m²) ☐ SPC AC5 (mais € 6/m²)
- ☐ Loijas gama média (mais € 420 por casa de banho) ☐ Coluna termostática (mais € 380 por duche)

Opcionais desejados:

- ☐ Vidro fixo nos duches (€ 440/un) ☐ Toalheiro aquecido (€ 185/un)
- ☐ Teto falso com focos (€ 600/un) ☐ Pré-instalação de climatização (orçamento dedicado)
- ☐ Pacote de eletrodomésticos (orçamento dedicado) ☐ Fechadura inteligente e videoporteiro (orçamento dedicado)

A confirmação até **21/08/2026** garante a vaga da equipa e a data de início combinada. Pode confirmar devolvendo esta página assinada, por mensagem para o +351 961 447 702 ou por email para contacto@helplarmadeira.pt. Se preferir, fazemos primeiro uma chamada de esclarecimento, sem compromisso.

Assinatura do Cliente

Aprovação Helplar