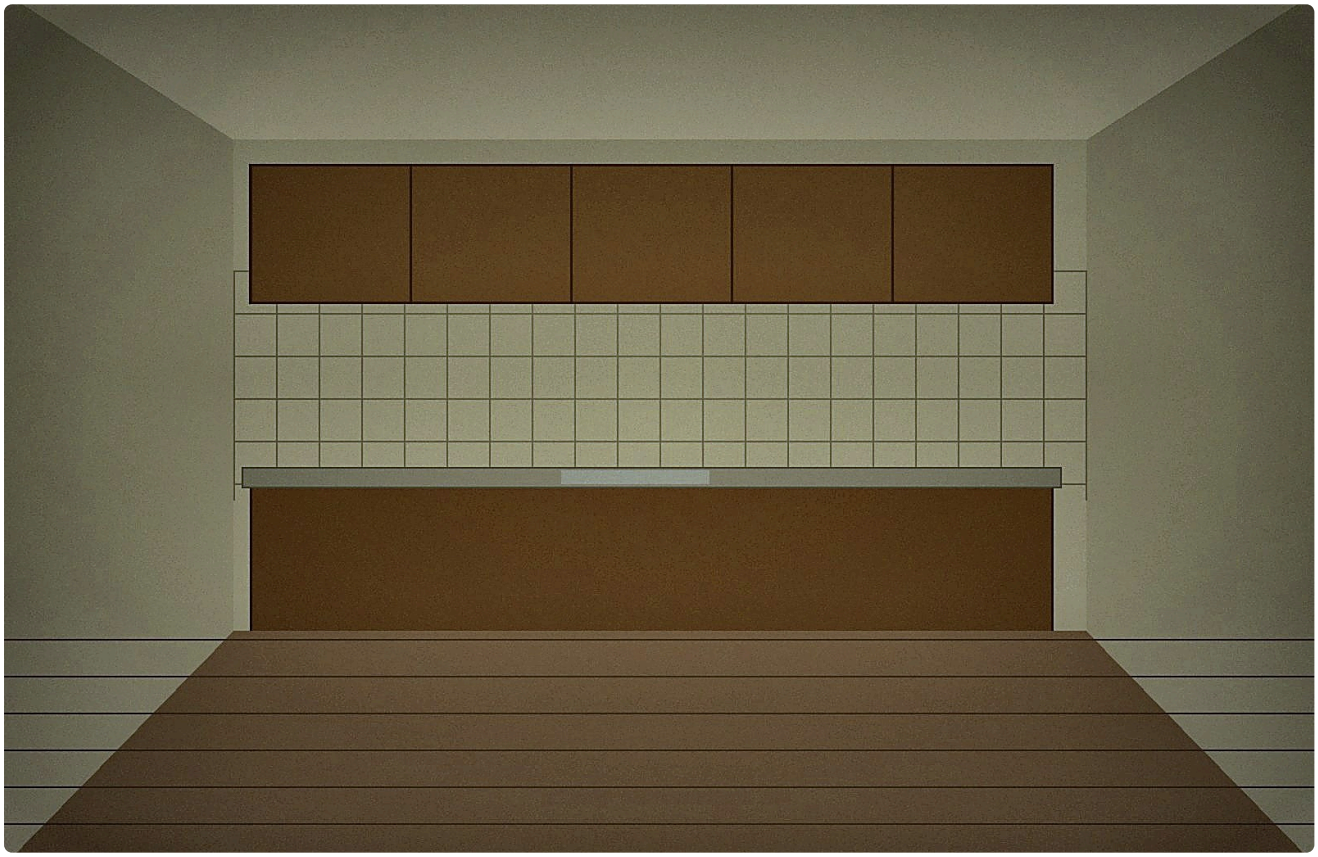
ObraPlan

DOSSIER EXECUTIVO DE REMODELAÇÃO & ENGENHARIA

Remodelação Total de Apartamento T2 em Arroios (Lisboa)

Apartamento T2 • Remodelação Total Chave-na-Mão
Rua Morais Soares, n.º 84, 3.º Direito — Arroios, Lisboa



ÁREA ÚTIL	INVESTIMENTO C/ IVA	CUSTO / M² (S/ IVA)	PRAZO ESTIMADO
75.00 m²	54.094,93 €	680,44 €	6 Semanas

ObraPlan — Engenharia & Dossiers de Obra (by Kroma Studio)
Alvará IMPIC n.º 98765 — Empreiteiro de Obras Particulares • NIF 510999888

Cliente: Gonçalo Ferreira & Inês Almeida
Data de Emissão: 16/11/2026

SECÇÃO 01

Resumo Executivo & Indicadores Técnicos

VALOR BASE (SEM IVA)	IVA APLICÁVEL (6.0% / 6.0%)	TOTAL GLOBAL (COM IVA)
51.032,99 €	**3.061,94 €**	**54.094,93 €**

Ficha Técnica do Imóvel

Tipologia / Intervenção: Apartamento T2 — Remodelação Total Chave-na-Mão
Localização: Rua Morais Soares, n.º 84, 3.º Direito, 1900-350 Lisboa
Área Útil Pavimento: 75.00 m²
Área Bruta Estimada (CAD): 88.11 m²
Perímetro de Rodapé: 82.15 ml
Área Líquida de Paredes: 225.72 m²

Enquadramento Fiscal & Comercial

Regime IVA: Empreitada de Reabilitação Urbana em ARU (Verba 2.23 Lista I)
Zona ARU: Sim (Elegível Verba 2.23)
Prazo de Execução: 6 semanas (30 dias úteis)
Validade da Proposta: 30 dias
Garantia Legal de Obra: 5 anos
Direção Técnica: Eng.º Tiago Magalhães (Ordem dos Engenheiros — Cédula n.º 65432)

Plano de Pagamentos por Fase de Obra

Fase da Empreitada	Percentagem	Momento de Faturação
Adjudicação e Arranque de Obra	35%	Na assinatura do contrato de empreitada
Conclusão de Demolições, Infraestruturas e Pladur	30%	Após vistoria de fecho de roços e tetos
Assentamento de Pavimentos, Carpintarias e Louças	25%	Na conclusão das instalações e mobiliário fixo
Entrega Definitiva e Auto de Receção	10%	Após limpeza técnica e entrega das chaves

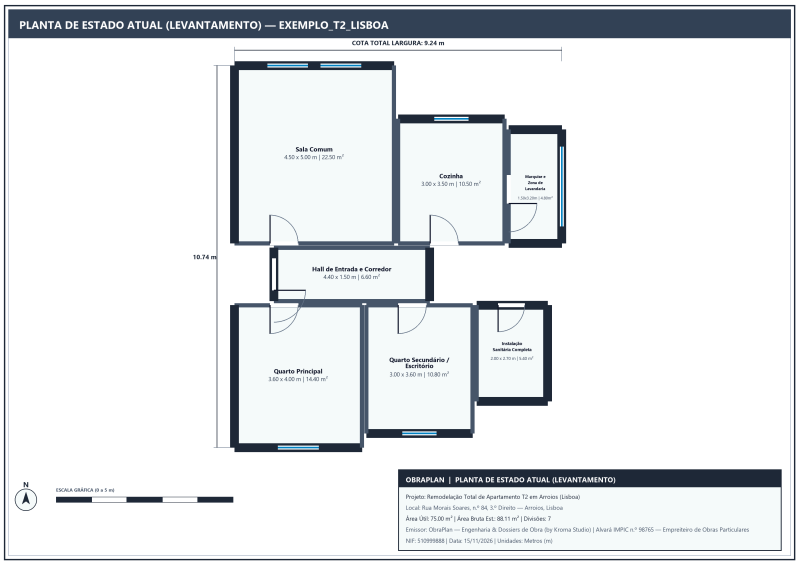
Notas de Obra e Condicionantes:

- Prédio de placa sem elevador (3.º andar) — considerar logística de subida de materiais e descida de entulho em sacos.
- Fração inserida na ARU de Lisboa — elegível para IVA a 6% na empreitada mediante emissão de certidão camarária pela CML.
- Horário de trabalhos ruidosos restrito aos dias úteis entre as 08h00 e as 20h00 (Decreto-Lei n.º 9/2007 — Regulamento Geral do Ruído).

SECÇÃO 02

Estudo Arquitetónico Comparativo & Áreas

1. Planta de Estado Atual (Levantamento Geométrico)



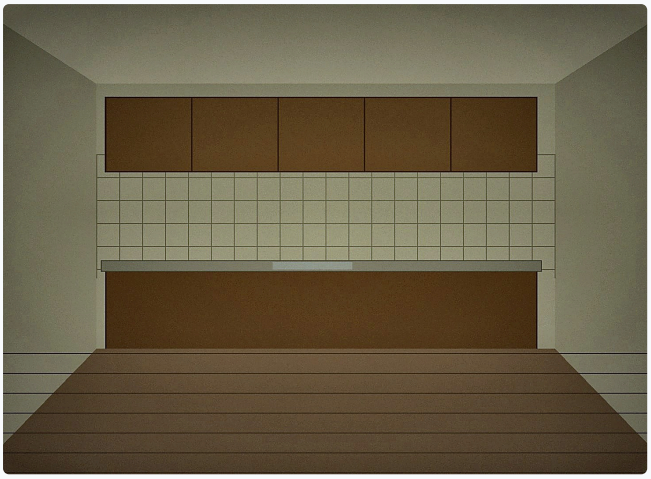
2. Planta de Proposta de Remodelação



Divisão	Dimensões (m)	Pavimento (m²)	Rodapé (ml)	Paredes Líq. (m²)	Intervenção
Hall de Entrada e Corredor	1.50 × 4.40	6.60	7.70	25.39	Pintura & Pavimento
Sala Comum	4.50 × 5.00	22.50	18.20	47.75	Demolição / Abertura
Cozinha	3.00 × 3.50	10.50	12.20	33.89	Remodelação Total
Quarto Principal	3.60 × 4.00	14.40	14.40	39.62	Remodelação Total
Quarto Secundário / Escritório	3.00 × 3.60	10.80	12.40	34.40	Pintura & Pavimento
Instalação Sanitária Completa	2.00 × 2.70	5.40	8.65	24.81	Remodelação Total
Marquise e Zona de Lavandaria	1.50 × 3.20	4.80	8.60	19.86	Remodelação Total
TOTAIS DO IMÓVEL	—	**75.00 m²**	**82.15 ml**	**225.72 m²**	**7 divisões**

SECÇÃO 03

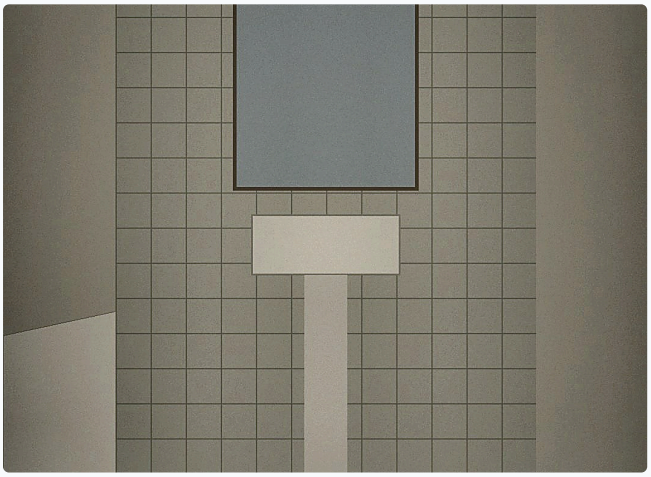
Levantamento Fotográfico Tratado



Cozinha
Ficheiro: 01_cozinha_antes.jpg • Resolução: 1600x1066 (horizontal)



Sala Comum
Ficheiro: 01_sala_antes.jpg • Resolução: 1600x1066 (horizontal)



Instalação Sanitária Completa
Ficheiro: 01_wc_antes.jpg • Resolução: 1066x1600 (vertical)

SECÇÃO 04

Mapa Resumo de Especialidades & Cronograma

Especialidade / Capítulo	Materiais (€)	Mão de Obra (€)	Total s/ IVA (€)	IVA (€)	Total c/ IVA (€)	Peso
Demolições, Remoções e Gestão de RCD	436,89 €	1.745,59 €	2.182,48 €	130,95 €	**2.313,43 €**	4.3%
Alvenarias, Gesso Cartonado (Pladur) e Tetos Falsos	1.571,90 €	2.972,39 €	4.544,29 €	272,65 €	**4.816,94 €**	8.9%
Redes de Águas, Esgotos e Equipamentos Sanitários	3.138,80 €	2.725,80 €	5.864,60 €	351,87 €	**6.216,47 €**	11.5%
Instalações Elétricas e Telecomunicações (ITED)	2.251,44 €	3.341,76 €	5.593,20 €	335,59 €	**5.928,79 €**	11.0%
Pavimentos, Betonilhas e Revestimentos Cerâmicos	5.255,82 €	4.605,94 €	9.861,76 €	591,70 €	**10.453,46 €**	19.3%
Carpintarias Interiores e Mobiliário Fixo	7.579,02 €	2.904,33 €	10.483,35 €	628,99 €	**11.112,34 €**	20.5%
Caixilharias PVC / Alumínio com Corte Térmico e Estores	4.990,92 €	1.614,72 €	6.605,64 €	396,34 €	**7.001,98 €**	12.9%
Pinturas e Acabamentos Finais	1.900,19 €	3.997,48 €	5.897,67 €	353,85 €	**6.251,52 €**	11.6%
TOTAL GLOBAL DA EMPREITADA	**27.124,98 €**	**23.908,01 €**	**51.032,99 €**	**3.061,94 €**	**54.094,93 €**	**100,0%**

Cronograma Previsto de Obra (6 Semanas)

Fase de Execução	Dias	S1	S2	S3	S4	S5	S6
1. Demolições, Picagens e Remoção de RCD	3d	■					
2. Redes de Águas, Esgotos e Prumadas	6d			■	■		
3. Instalações Elétricas, Quadro e ITED	6d			■	■		
4. Alvenarias, Tetos Falsos (Pladur) e Estuques	3d				■		
5. Caixilharias PVC/Alumínio e Estores	3d					■	
6. Betonilhas, Impermeabilização, Cerâmicos e Pavimentos	5d					■	
7. Carpintarias, Portas, Roupeiros e Cozinha	4d						■
8. Pinturas, Acabamentos e Limpeza Técnica Final	6d					■	■

Condições e Exclusões Gerais: Taxas de ocupação de via pública, licenças camarárias ou averbamentos prediais. • Eletrodomésticos de encastre não discriminados expressamente no mapa de quantidades. • Alterações estruturais não previstas em projeto de estabilidade.