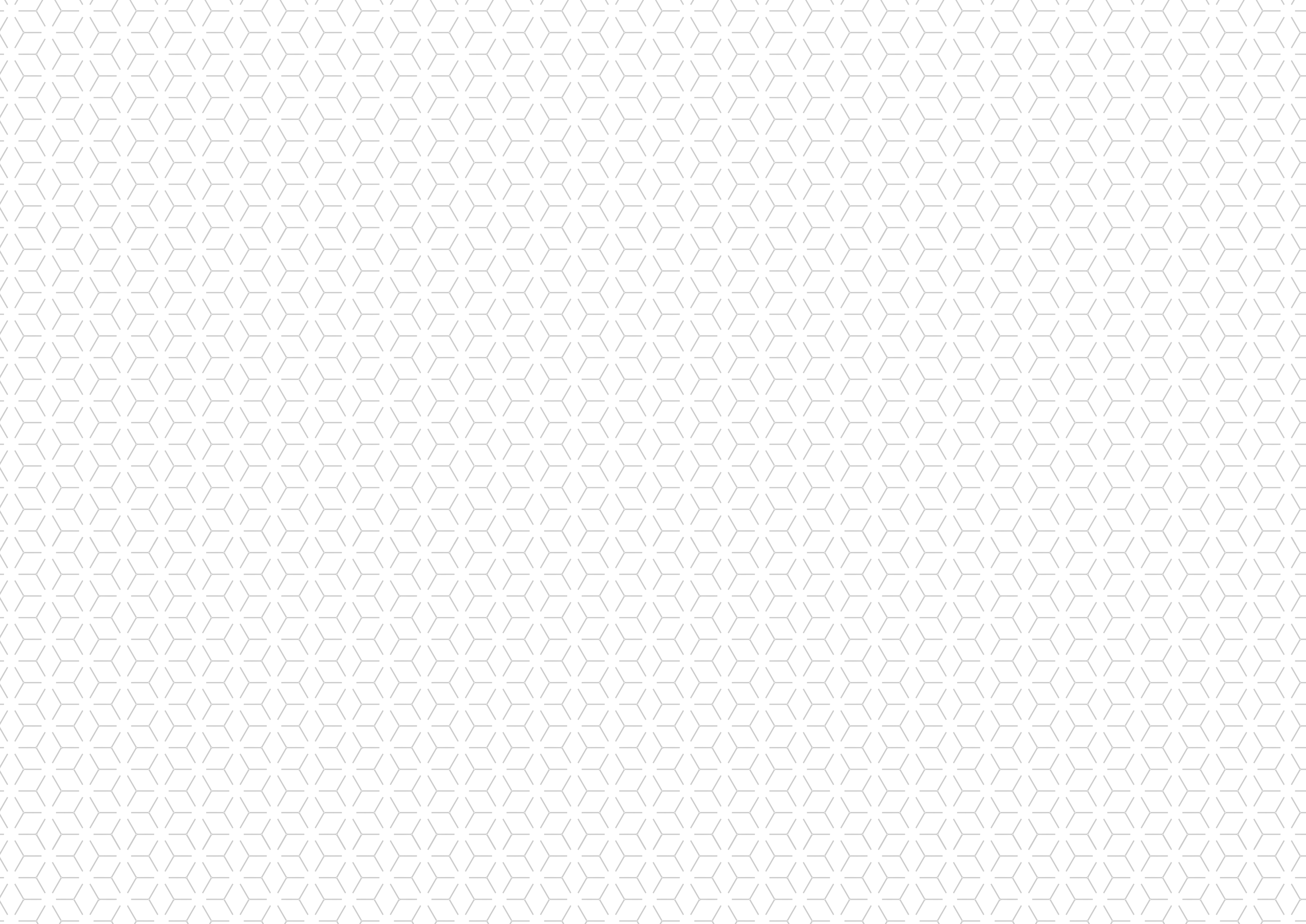




livingRIO

Candidatura Finalista
Pémio Nacional do Imobiliário
2020





Âmbito

CANDIDATURA PRÉMIO NACIONAL DO IMOBILIÁRIO 2020 “CATEGORIA HABITAÇÃO”

Nome do empreendimento	Living Rio I
Localização	Rua Irmãos La Salle, Barcelinhos, Barcelos
Promotor	Construções F.M. Magalhães & Filhos
Arquitetos	Arq.ª Sandra Magalhães, Arq.º Pedro Magalhães
Projetos especialidades	Eng.º Francisco Magalhães, Eng.º Daniel Portela, Eng.º Nuno Lourenço
Diretor de obra	Eng.º Francisco Magalhães
Diretor de fiscalização	Eng.º Miguel Silva
Construtor	F.M. Magalhães, Engenharia & Construção
Mediação imobiliária	Imoliving Imobiliária
Data do fim de construção	Setembro 2019



Índice

1	CAPA
5	ÂMBITO
7	ÍNDICE
8	PROMOTOR CONSTRUTOR
10	GRUPO TÉCNICO
18	LIVING RIO
21	LOCALIZAÇÃO
35	ARQUITETURA EXTERIOR
37	ZONAS COMUNS
40	ARQUITETURA INTERIOR
52	NOTA ECOLÓGICA
53	CONCLUSÃO

“CONSTRUIR O FUTURO, VIVER O PRESENTE, SENTIR A HISTÓRIA”

O GRUPO FMMAGALHÃES surge em 1982, ano em que foi constituída a Francisco Miranda Magalhães, Lda., alvará n.º 2280, empresa que opera no sector da Construção Civil e Obras Públicas em Portugal.

Nos seus 38 anos de existência, o Grupo FMMAGALHÃES apresenta uma evolução consistente do seu volume de negócios. Esta evolução deve-se à aposta que o corpo acionista sempre fez no reinvestimento dos resultados em ordem em fortalecimento de capitais próprios, de forma a obter uma estrutura de capital que garantisse níveis adequados de autonomia financeira como suporte de contínuo crescimento.

O sucesso adquirido tem por base o recurso a tecnologias e materiais inovadores e a uma equipa especializada plenamente adaptada às especificidades técnicas, às características do trabalho e às exigências do cliente.

A empresa centrou sempre as suas energias no investimento imobiliário, onde foi o setor mais predominante durante todo o seu percurso, construindo e vendendo mais de 1200 imóveis entre eles, apartamentos, moradias, lojas comerciais e armazéns. Apesar da forte crise que abalou o mercado a partir de 2008, a empresa nunca deixou de investir no setor tornando-se numa referência na região Norte, onde comercializa.

Fruto deste crescimento sustentado, o Grupo FMMAGALHÃES, a partir de 2010 diversificou a sua carteira de negócios e detém atualmente um portfólio de obras e de clientes que varia entre o setor público e privado, construção, reabilitação e ampliação de edifícios.

O grupo ampliou a sua visão de negócios e agora detém outras empresas e marcas vocacionadas para serviços, agricultura e turismo.

MISSÃO

A nossa missão, é construir com sustentabilidade económica, financeira, sempre com as preocupações ambientais, higiene, saúde e segurança.

OBJETIVO

O nosso objetivo principal é a satisfação do cliente, “as pessoas em primeiro lugar”, para isso contamos com uma equipa experiente e especializada para satisfazer o interesse dos nossos clientes.

38 anos de experiência e uma ansiedade jovem e empreendedora de querer oferecer o melhor para os seus clientes, acreditando sempre na inovação, na qualidade, na sustentabilidade para realizar todos os sonhos de cada um.

Administração: Sr. Carlos Magalhães . Sr. Francisco M. Magalhães . Arq.ª Sandra Magalhães, Eng.º Francisco B. Magalhães



GRUPO TÉCNICO

ARQ.ª SANDRA MAGALHÃES

Licenciatura em Arquitetura e Urbanismo na Universidade Lusíada de Vila Nova de Famalicão em 2005.

No ano de 2006 integra a equipa da EPUR liderada pelo Arq.º Vitor Mogadouro colaborando na execução de vários projectos de moradias individuais, edifícios de habitação, comércio e serviços de média envergadura.

No ano de 2008 integra o Grupo fmMAGALHÃES para executar todos os projectos de Arquitetura do grupo, sendo coordenadora de todos os projectos de licenciamento e de execução de edifícios, loteamentos, todo o tipo de alterações e desenhos de interiorismo, mobiliário urbano.

Os trabalhos mais relevantes e notórios da Arq.ª são um edifício de habitação com 32 apartamentos localizado em Ponte da Barca, edifício de 14 Apartamentos no centro de Barcelos, conjunto

de edifício de 4 edifícios contabilizando 20 moradias em banda em V.F.S. Martinho, Barcelos e um edifício de 14 Apartamentos na Praça da República, Porto, Condomínio Fechado Mira Rio 3 de 21 Apartamentos, Barcelos.

Candidata ao Prémio Nacional do Imobiliário 2018, categoria habitação com o edifício Mira Rio III. Candidata ao prémio Nacional de Reabilitação Urbana 2018 na categoria edifício de habitação com o complexo habitacional Mira Rio.

ARQ.º PEDRO MAGALHÃES

Arquiteto Pedro Magalhães nasceu em 1967 em Barcelos. Licenciado em Arquitetura pela Escola Superior Artística do Porto em 1994, entre 1988 e 1994, no período académico, colabora em vários projetos, como trabalhador estudante no gabinete de projetos Esboceto, Lda em Barcelos e no atelier Guilherme Castro - arquiteto Limitada no Porto. Em 1994 inicia atividade por conta própria.

Define-se como um cidadão atento e pragmático, e como arquiteto encara a arquitetura como um processo criativo e participado.

Desde 1994 exercendo atividade por conta própria, tem um percurso marcado pela diversidade de trabalhos, abordando várias áreas desde o equipamento social, à habitação unifamiliar e multifamiliar, passando por equipamentos industriais, espaços comerciais e restauração.

Na área da habitação/moradia teve já a oportunidade de assinar o projeto da casa do futebolista Hugo Viana, entre outros. Mais recentemente o projeto do novo edifício sede da empresa "Givec - Importação e Exportação Têxteis, SA"; o novo Quartel dos Bombeiros Voluntários de Barcelinhos; os novos edifício da Escola Superior de Tecnologia do IPCA em Barcelos; o edifício Modelo para a empresa FRU-LACT - ingredientes para a indústria alimentar, S.A.

Algumas destas obras encontram-se publicadas em diversas revistas e sites, nacionais e internacionais, sendo que alguns projetos receberam particular destaque em algumas publicações.



ENG.º FRANCISCO MAGALHÃES

Licenciado na Universidade Fernando Pessoa em 2009, no curso de Engenharia Civil, começa a trabalhar bem cedo em projecto no seu estágio na Barcatelier, gabinete de referência no Alto Minho, fazendo vários projectos de edificações públicas e privadas durante um ano.

Em 2010 começa trabalhos no Grupo fmMAGALHÃES, executando projecto, direcção de obra e lidera um grupo de trabalho para o desenvolvimento de novas áreas de negócio no âmbito da construção de empreitadas públicas e privadas.

Executa projectos e direcção de obra em edifícios de vários tipos, Habitacional, Centros Escolares, Segurança Pública, Escritórios, Serviços, Artísticos e Culturais entre outros.

Trabalhos mais notórios são a execução de projectos e direcção de obra em Edifícios de 14 Apartamentos no centro de

Barcelos, conjunto de edifício de 4 edifícios contabilizando 20 moradias em banda em V.F.S. Martinho, Barcelos e um edifício de 14 Apartamentos na Praça da República, Porto, Condomínio Fechado Mira Rio 3 de 21 Apartamentos, Barcelos. Apenas direcção de obra, Centro de Acolhimento Temporário de Crianças da APAC em Barcelos, Centro Escolar de Cervães em Vila Verde, Quartel Bombeiros de São João da Madeira, Centro de Cultura e Turismo Santa Maria da Feira, entre muitas outras obras privadas e públicas.

ENG.º NUNO LOURENÇO

Nuno Miguel Pereira Lourenço, nasce a 6 de Abril de 1974 em Barcelos, licenciou-se em Engenharia Civil em Dezembro 1997 na Universidade do Minho e é perito qualificado da ADENE (PQ I) desde Junho de 2008 com o n.º PQ00498 com mais de 6000 certificações emitidas entre edifícios unifamiliares, multi e plurifamiliares e edifícios de serviços.

Sócio Gerente da empresa Barcelinspe desde Novembro de 2007, gabinete de Engenharia com mais de 10 técnicos, sendo uma empresa de referencia em projecto no Norte do país.

ENG.º DANIEL PORTELA

Daniel Portela de Carvalho, nasceu em Barcelos em 1954, Licenciado em Engenharia Electrotécnica pela Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra com 14 valores, inscrito na Ordem dos Engenheiros com o N.º26827, inscrito na Direcção-Geral de Energia com o N.º2917, fez centenas de projectos de, Instalações Eléctricas, Infra-estruturas de Electricidade em Loteamentos Urbanizações e Conjuntos de Edifícios, Projectos de Infra-estruturas de Telecomunicações - ITED, Projectos de Infra-estruturas de Telecomunicações em Loteamentos Urbanizações e Conjuntos de Edifícios - ITUR, Técnico Responsável por Exploração de Instalações Eléctricas.







LIVING RIO I

O conceito LIVING RIO nasce de uma vontade extasiante do grupo fmMA-GALHÃES mudar o panorama dos empreendimentos imobiliários na cidade de Barcelos, com um Know How, de 40 anos, de experiência e uma ansiedade jovem e empreendedora de querer oferecer o melhor para os seus clientes, acreditando sempre na inovação, na qualidade, na sustentabilidade para realizar todos os sonhos de cada um.

O Living Rio é um complexo habitacional que contempla os ex-libris da cidade de Barcelos, o Rio Cávado, o centro Histórico, a Ponte, Castelo e Igreja Românica, sendo a localização um dos seus pontos fortes.

Reflete uma arquitetura contemporânea, prima pelo rigor estético, funcionalidade, adaptação ao meio envolvente e que marca pela beleza das suas linhas.

Localiza-se numa das principais artérias da cidade de Barcelos inserido na Zona Histórica de Barcelinhos, contemplando paisagens verdejantes e calmas na zona das margens do Rio Cávado e toda a imagem mais histórica da cidade de Barcelos, notabilizando-se os edifícios mais históricos da cidade.

Rua Irmãos La Salle, zona privilegiada de Barcelinhos, muito próximo de acessos ao centro histórico da cidade de Barcelos, cerca de 200 a 500m, de equipamentos importantes como a Igreja Matriz, Museu de Olaria, Teatro Gil Vicente, a Ponte Românica séc. XIII, Sede da Câmara Municipal e o Castelo dos Duques de Bragança, maiores referências históricas da cidade, situando-se também num local

estratégico, cerca de 1km para quem quer sair da cidade pela via mais rápida e importante, Auto-estrada A11 que liga Braga, Esposende, Viana do Castelo, Porto.

Este empreendimento tem 1 loja comercial com 130m² e 11 Habitações tipo T1, T3 e T4, com áreas compreendidas entre os 60 m², 150m² e os 200 m² todas as habitações são recuadas, possuindo generosas varandas em todo o seu perímetro que proporcionam uma vivência única e com vista para os edifícios mais históricos da cidade.

Surpreende pela sua arquitectura contemporânea e inovadora caracterizada fortemente pelas suas linhas oblíquas e vértices no revestimento das varandas, é fascinante pela pluralidade dos seus revestimentos exteriores e pelas suas linhas minimalistas, que conferem uma visão dinâmica de movimento dos elementos.

Nunca sendo um empreendimento indiferente a quem passa, traduz-se num ponto de interesse fotográfico de muitos curiosos, estudantes, arquitectos e apreciadores de trabalhos desta natureza, sendo já obra de referência da marca francesa Reynobond, incluindo-a em catálogos e universo web.





Ficha Técnica:
Edifício de habitação e loja comercial

Localização:
Travessa Irmãos La Salle, nº 17

Arquitetura:
Arq. Sandra Magalhães
Arq. Pedro Magalhães

Área de construção:
3173m² (Loja Comercial 128m², Garagem
757m², Habitação 2288 m²)

Habitações: 11 Apartamentos
(1 Apartamento t1, 8 Apartamentos t3 e 2
Apartamentos t4)

Investimento: 2.000.000€
(capitais próprios)

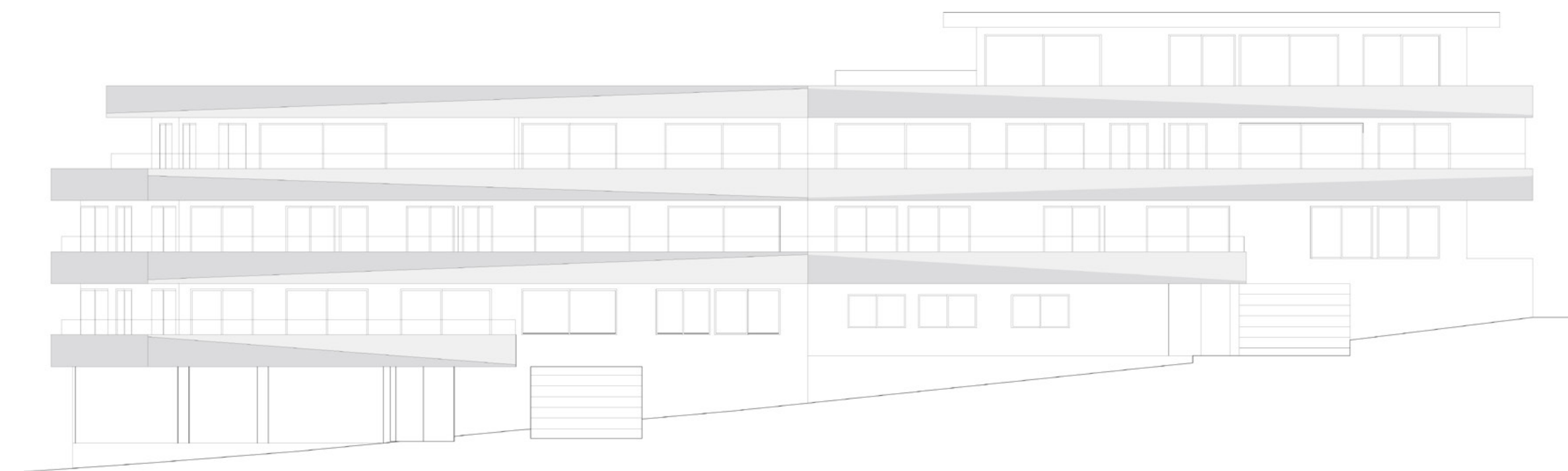
Comercialização:
100% vendido Habitação (2.500.000€),
Loja Comercial fica para promotor por
opção

Localização

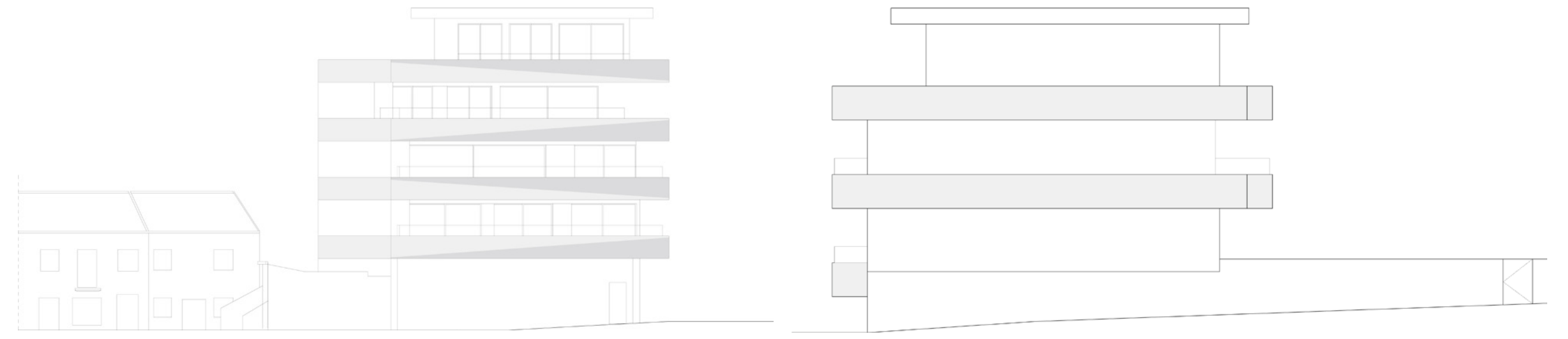




Fachada Nascente

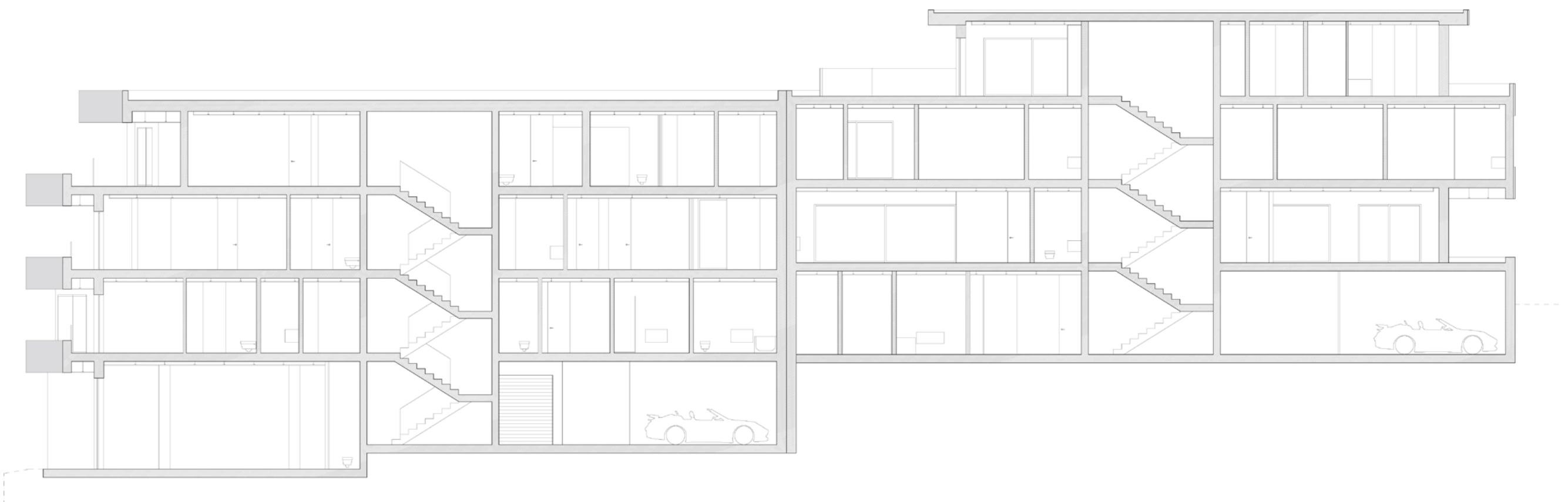


Fachada Poente



Fachada Norte

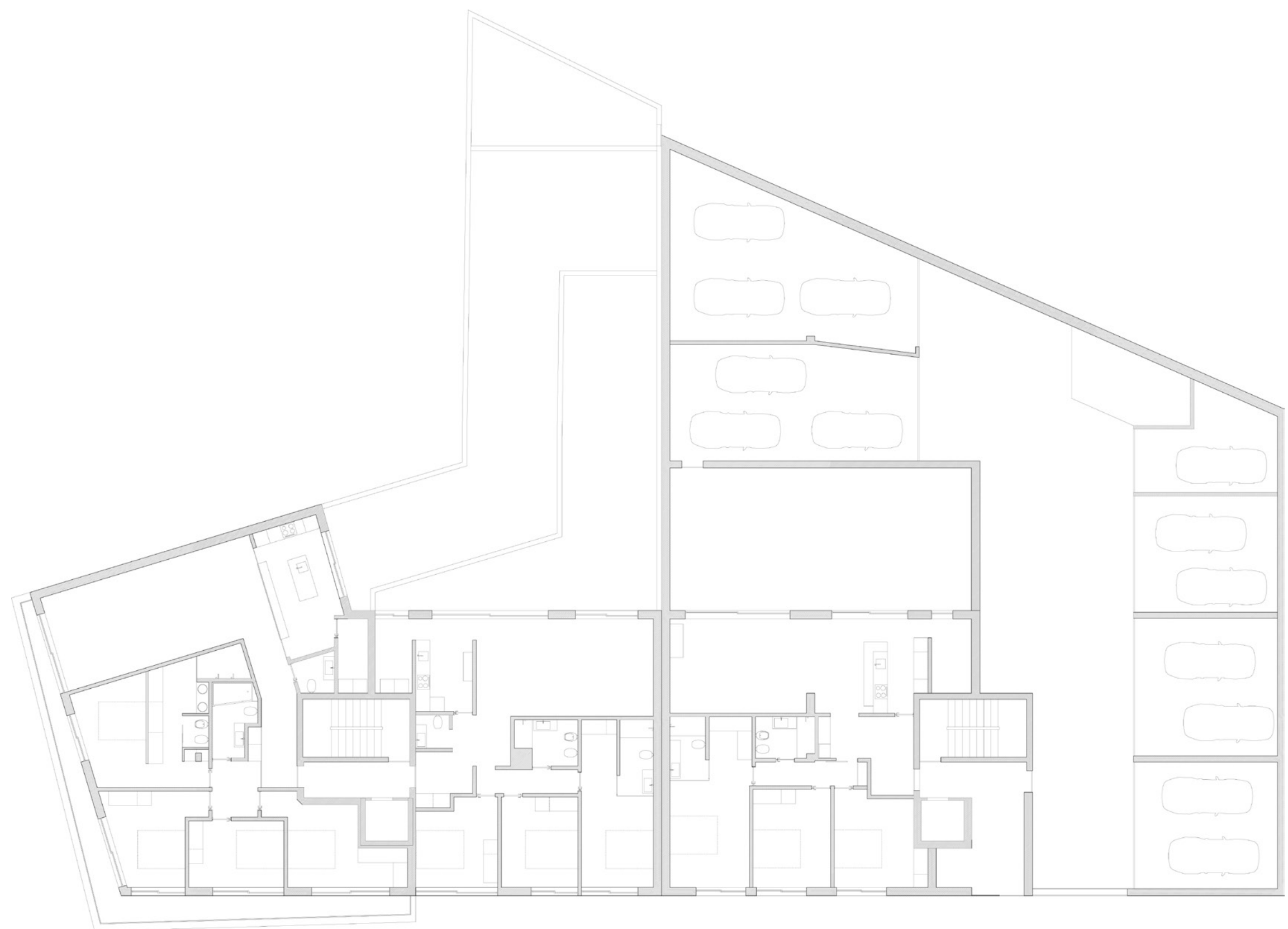
Fachada Sul



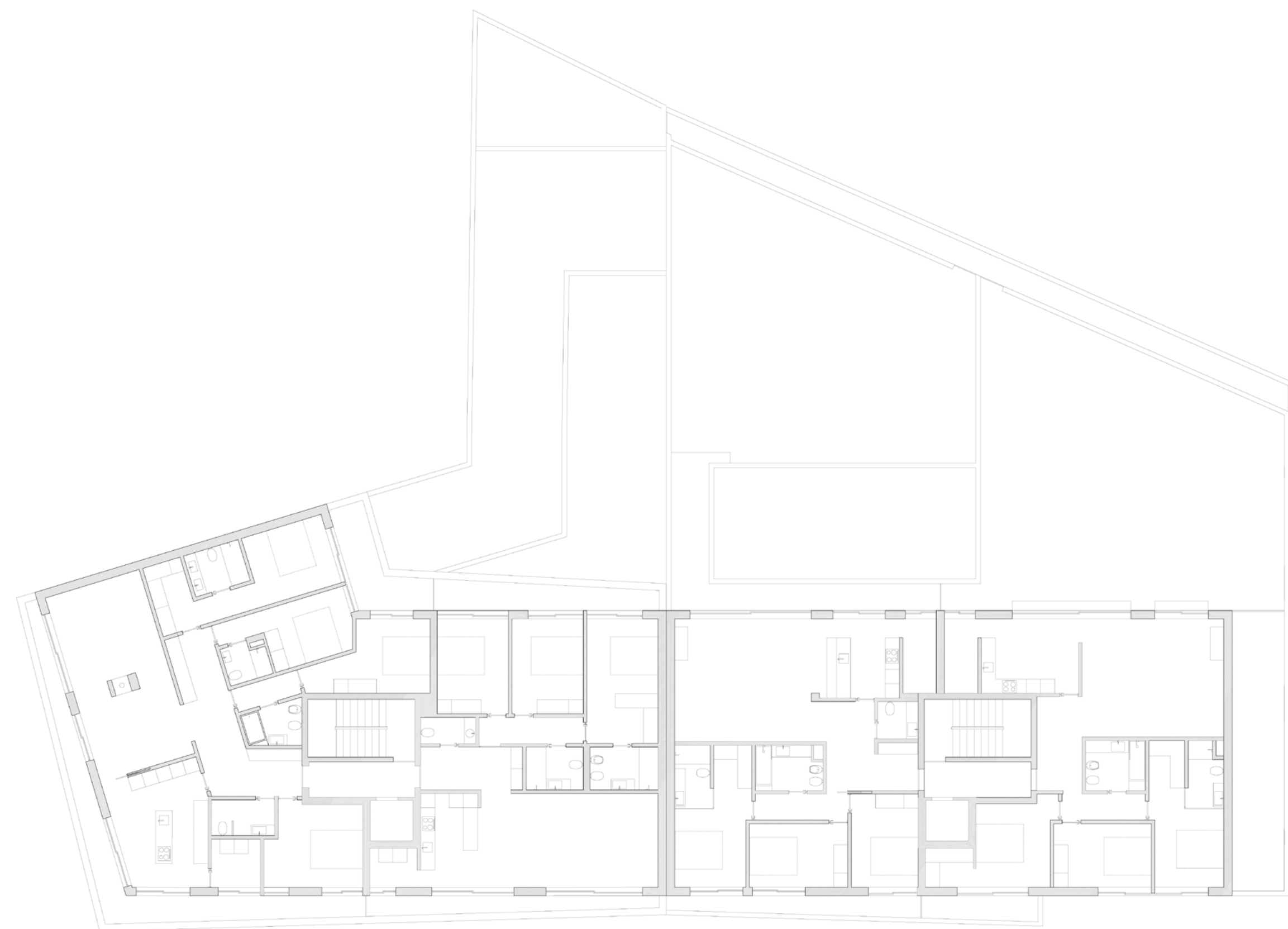
Corte

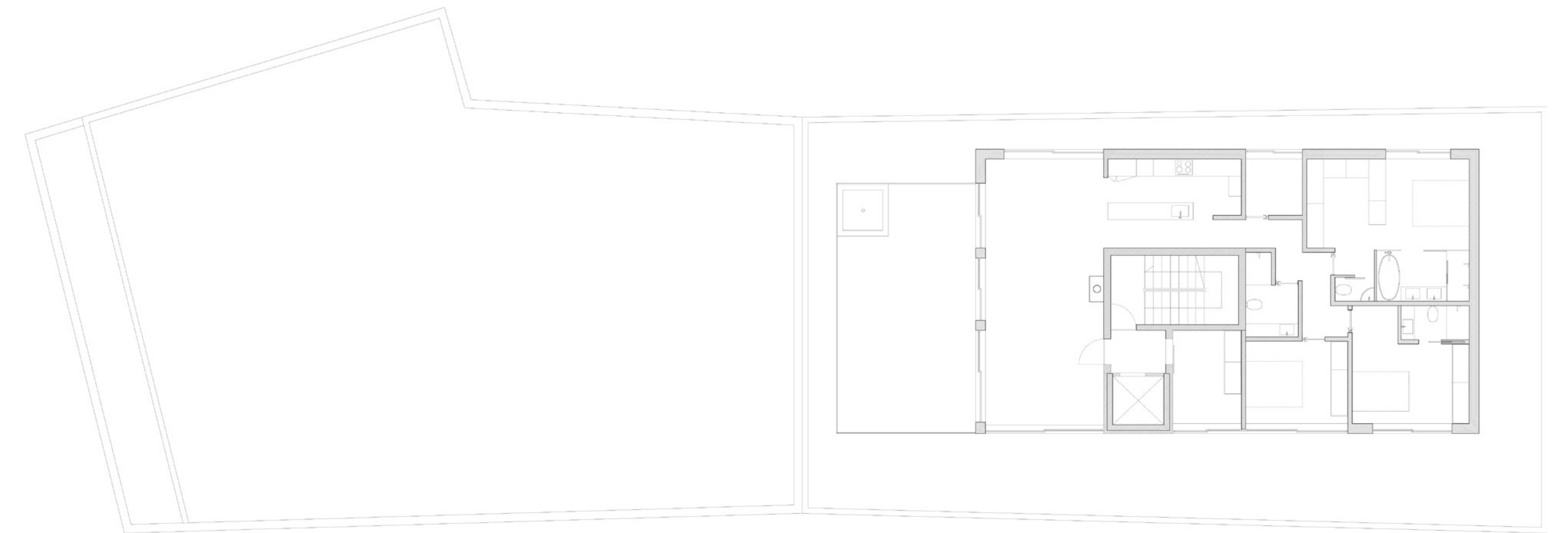
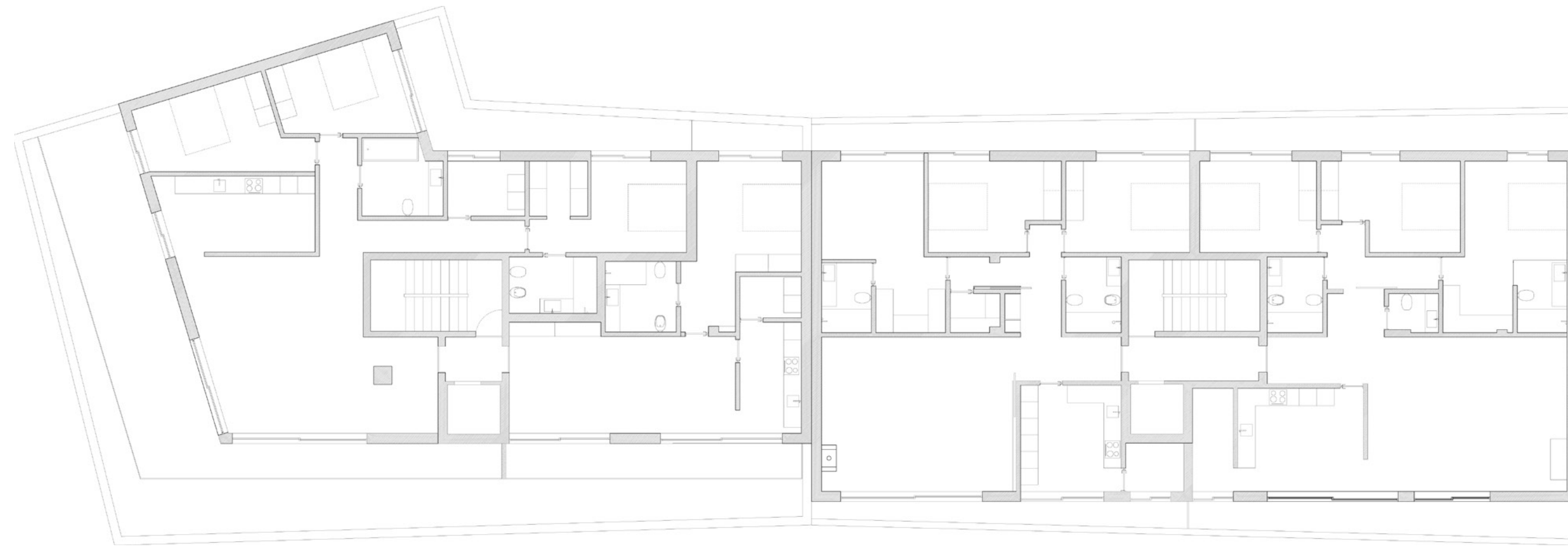


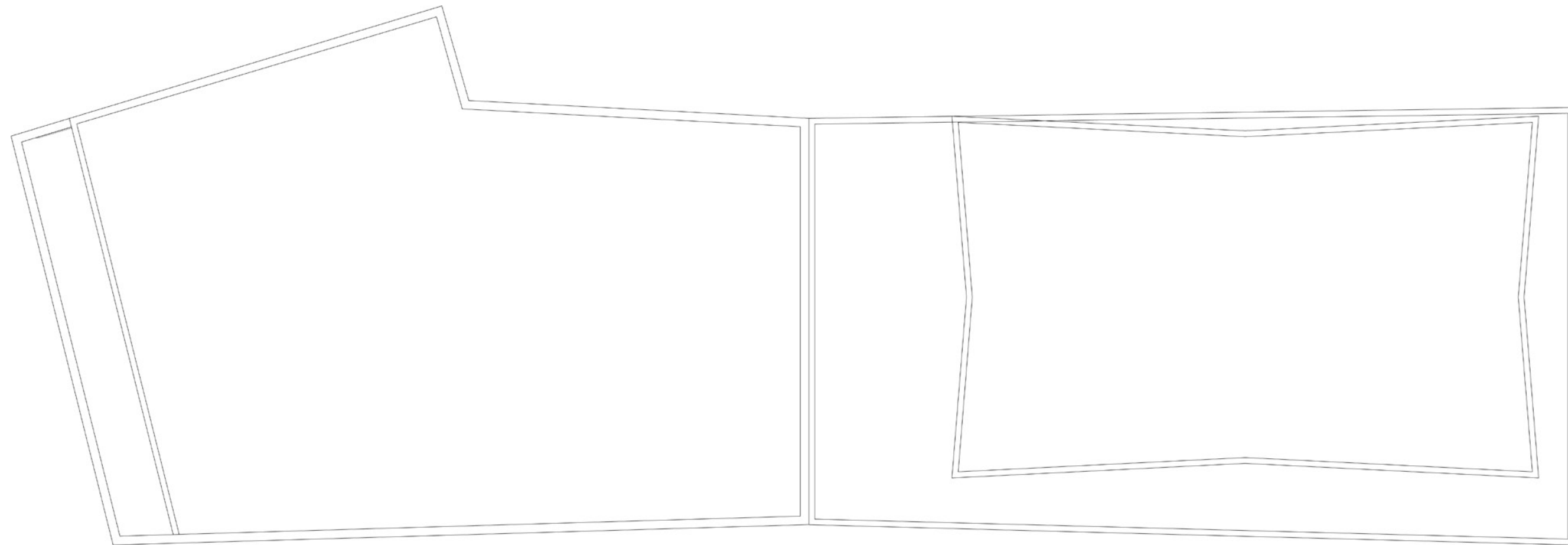
Piso 1 bloco 1 / r/c e garagem bloco 2



Piso 2 bloco 1 / Piso 1 bloco 2









Arquitetura do edifício é caracterizada por uma forte tendência contemporânea, utilizando-se materiais nobres e arquitetônicos sendo caracterizada pela obliquidade e verticalidade das suas varandas, fazendo com que o edifício ganhe formas diferentes e movimento em todo o seu comprimento nos vários pisos no seu desenvolvimento.

Digamos que a Arq.^a quando desenhou e escolheu estes materiais, cores e texturas quis com que edifício fosse ao mesmo tempo moderno e intemporal, tendo influencias outros edificios conhecidos em todo o mundo e de prestigiados arquitectos internacionais.

· Revestimentos fachada em paredes tipo ETICS, isolamento térmico em EPS 5cm revestido a pintura tipo acrílica Sistema Webertherm, na zona das varandas tem uma fachada ventilada em painel composto formado por duas chapas de alumínio pré-lacadas que aderem por termocolagem aos dois lados de um núcleo em polietileno, Reynobond, cor Dark Grey no recuado e cobertura e Moonconcrete nas varandas com estrutura metálica em tubular e ómegas em aço galvanizado.

· Alumínio tipo Cortizo com ruptura térmica série de correr COR-VISION cor Sablé Noir e Vidro SGG Planitherm 6+4.4 Laminado com protecção solar, soleiras em Granito preto Negro Angola e Estore de alumínio cor igual à da caixilharia.



Área Interior - Zonas Comuns

· Passadiços exteriores em micro cubo de granito 5x5cm de granulometria amarelada tipo vila real assente em argamassa de cimento.

· Entrada para as caixas de escada com revestimento Mármore Creme Marfil e Imperador em losangos com 3 cm espessura

· Teto em Gesso Cartonado tipo PLADUR com sanca para iluminação em LED e Vidro Fosco.

· Alumínio tipo COR VISION da Cortizo e Vidro Laminado e Temperado 4+4mm.

· Vasos e Apainelados Técnicos em MDF Lacado Branco, com puxador inox tipo Tupai



• Paredes estanhadas e pintadas em Branco, excepto a parede principal, executada pelo conhecido pintor António Cunha, um dos melhores artistas plásticos da região, inspirada em formatos elegantes e contemporâneos. Todos os hall de entrada tem o seu desenho/quadro pintado na parede principal diferentes.

• Elevadores tipo Schindler 3300 com as suas paredes forradas com MDF folheado a madeira tipo Pau Santo.

• Zona da Garagem, revestimento das garagens em Pavê 3D tipo MACEL cor tipo granito, portões seccionados Automáticos tipo Motorline, portas corta fogo tipo DIERRE.





APARTAMENTO COBERTURA T3

- Portas de Segurança DIERRE
- Teto em Gesso Cartonado tipo PLADUR com sanca para cortinas ou iluminação
- Iluminaria do tipo ARKOS LIGHT embudidas no teto falso e Fita Led em todos os compartimentos e tomadas e interruptores do tipo EFAPEL Logus 9000 linha base incluindo sistema de som ambiente em toda a casa.
- Recuperadores de calor tipo SOLRAK ONIX 900 STYLE com móvel revestido a gesso cartonado emmassado e pintado.



• Carpintaria em MDF Lacado com portas adequadas ao pé direito, com acessórios em inox do tipo JNF

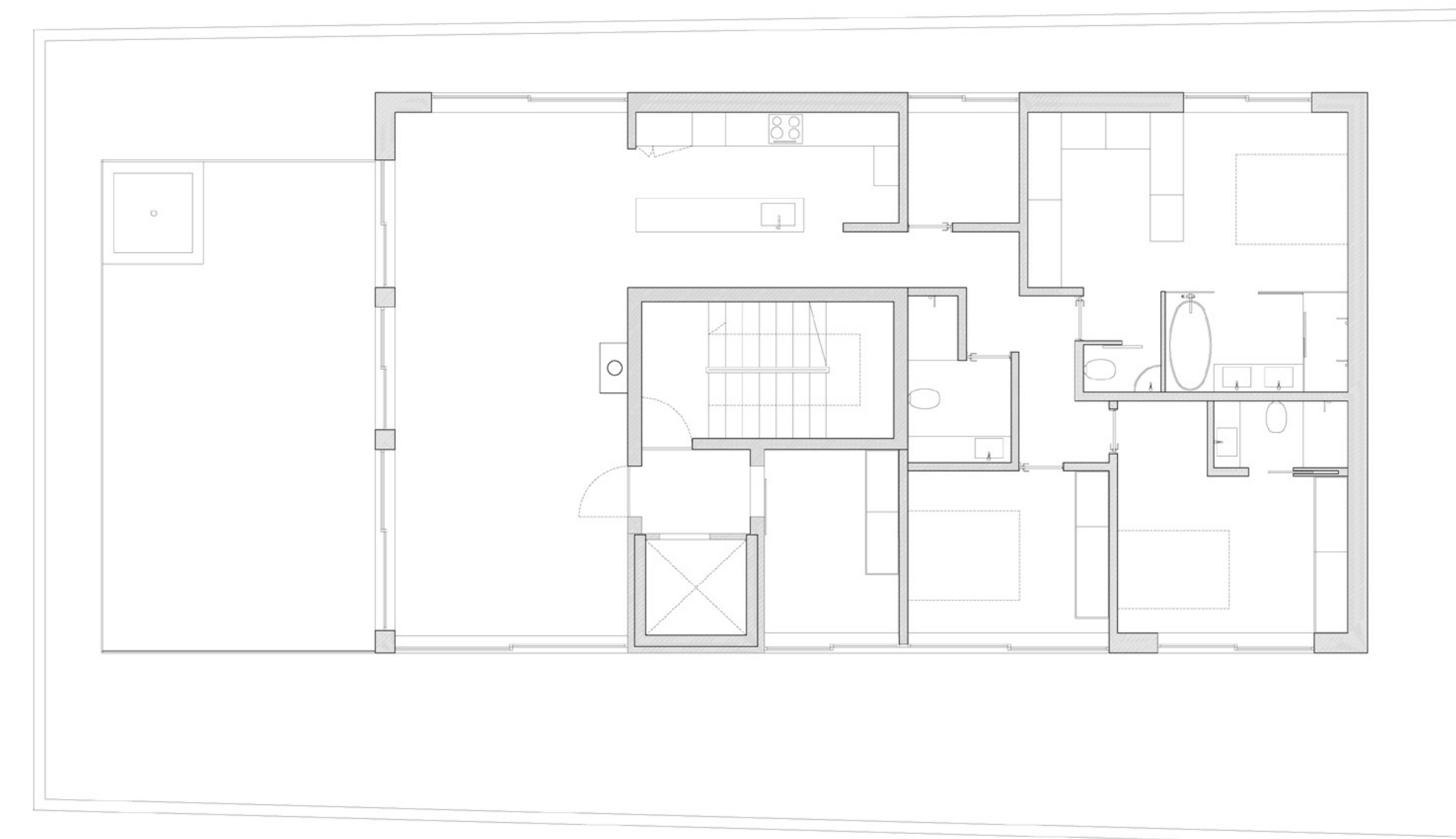
• Pavimento em Laminado Flutuante tipo Wicanders Morroco Pine nas zonas de Sala estar, corredores e Quartos, na cozinha Mármore tipo Estremoz, WC's mármore tipo Ibiza e Carrara.

• Eletrodomésticos "BOSCH"

• Climatização através de sistema de Ar Condicionado por condutas tipo Daikin com regulação através de wi-fi, águas sanitárias com depósito 300l tipo Energie Aquapura, com bomba de calor.

• Cozinhas Termolaminado em Preto fosco, tampos e lambrim em Mármore Estremoz.

• Videoporteiro a cores tipo GOLMAR





• Quartos de banho revestidos com peças de inteiras adequadas ao pé direito em mármore claro tipo Ibiza e Carrara, louças sanitárias tipo ROCA GAP e OLI, Torneiras tipo W7 tipo R Lux, guardas de chuveiro em vidro temperado 4+4 e acessórios inox adequados às dimensões, bases de chuveiro em compósitos de fibras e resinas tipo DECO3 da RESTONE.

• Carpintaria em MDF Lacado com portas adequadas ao pé direito, com acessórios em inox do tipo Tupai

• Roupeiros em MDF Lacado nos quartos com iluminação, com acessórios em inox do tipo Tupai



• Carpintaria em MDF Lacado com portas adequadas ao pé direito, com acessórios em inox do tipo Tupai

• Guarda de varanda em vidro laminado e temperado 4.4 embutido em calha de inox.

• Varanda em Cerâmico tipo Deck Madeira da CINCA, na cobertura recuado Mármore Negro Angola





NOTA ECOLÓGICA

ECO-EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Classificação energética A.

- Cuidado dimensionamento e proteção solar dos vãos exteriores, devido ao seu tamanho através de brisas solares.

- Construção de todas as paredes exteriores em ETICS e com alvenaria Dupla com isolamento térmico e acústico de grande espessura e densidade, obtendo-se uma grande inércia térmica no interior e a consequente estabilização da temperatura.

- Caixilharias com corte térmico e vidro duplo 6+10+4.4mm tipo Climalit da SAINT GOBAIN Planitherm com ruptura térmica do tipo Cor Vision e Estores de Alumínio a cor da caixilharia localizados no exterior para maior eficiência térmica.

- Desenho elementar dos interiores, com espaços amplos e com a utilização de tonalidades claras, aumentando a eficiência da iluminação natural e consequentemente da iluminação artificial.

- Utilização de materiais naturais como madeiras e pedras com baixo índice de energia integrada.

- Sensores de presença nas áreas de circulação, para ligação automática da iluminação com temporizador.

- Utilização de iluminação de baixo consumo, com uso da tecnologia de led no exterior e interior.

- Termóstatos de regulação da temperatura que proporcionam aumento da eficiência da climatização.

- Sistemas de controlo da economia das descargas de águas residuais.

- Ecopontos domésticos no interior e exterior das habitações.

“Os arquitetos não inventam nada, só transformam a realidade.”

SIZA VIEIRA



fm MAGALHÃES
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

 **imoliving**[®]
imobiliária