



Carofini

ESSIA
REAL ESTATE

O PROJETO THE PROJECT	04
LOCALIZAÇÃO LOCALIZATION	08
ESTILO DE VIDA LIFESTYLE	12
INTERIORES INTERIORS	26
MAPA DE ACABAMENTOS MATERIAL LIST	38
CRÉDITOS CREDITS	40

Uma nova forma de viver Matosinhos
onde a elegância encontra a modernidade.

A new way of living in Matosinhos
where elegance meets modernity.



IMAGES ARE FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY AND DO NOT REPRESENT A DECORATION PROPOSAL.

O PROJETO

Caro Fini nasce em pleno Matosinhos como um projeto residencial pensado para quem valoriza elegância, conforto e uma vida contemporânea com propósito. Composto por **17 frações, entre T1, T1+1 e dois apartamentos de rés-do-chão com amplos terraços**, o edifício oferece ainda **varandas em todas as tipologias**, promovendo luz natural e uma relação contínua com o exterior. O design assume uma estética sofisticada e funcional, **criada para famílias modernas, jovens casais e investidores que procuram um produto sólido**, bem localizado e com uma assinatura arquitetónica distinta. Em Caro Fini, cada detalhe traduz valor e finura.

THE PROJECT

Caro Fini rises in Matosinhos as a residential project crafted for those who appreciate elegance, comfort, and contemporary living with purpose. Comprising 17 units, including one-bedroom, one-bedroom + studio, and two ground-floor apartments with generous private terraces, the building also features balconies in every typology, inviting natural light and a seamless connection to the outdoors. Its design blends sophistication with functionality, tailored for modern families, young couples, and investors seeking a solid, well-located asset with a distinctive architectural character. At Caro Fini, every detail expresses value and finesse.



IMAGES ARE FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY AND DO NOT REPRESENT A DECORATION PROPOSAL.



O PROJETO

Implantado na **Rua Roberto Ivens**, no coração de Matosinhos, o **Caro Fini** afirma-se como um projeto contemporâneo onde a arquitetura se distingue pela sua materialidade elegante: fachadas revestidas em mosaicos cerâmicos no tom bege, caixilharias metálicas em acabamento premium e varandas generosas que prolongam o conforto interior para o exterior. O edifício oferece ainda uma **garagem privativa com elevador para automóveis**, garantindo praticidade, segurança e exclusividade aos residentes. Para elevar a vivência comunitária, o projeto integra uma **sala de condomínio concebida como espaço de cowork e lounge**, ideal para trabalhar, receber ou simplesmente desfrutar de momentos de tranquilidade com o máximo conforto. No Caro Fini, cada detalhe materializa um estilo de vida mais refinado.

THE PROJECT

Located on **Rua Roberto Ivens**, in the heart of Matosinhos, Caro Fini stands out as a contemporary residential project shaped by elegant materiality: façades clad in **beige ceramic mosaic tiles**, premium metal frames, and generous balconies that extend indoor comfort to the outside. The building includes a **private garage with a car elevator**, offering residents convenience, security, and an elevated sense of exclusivity. Enhancing the community experience, the project features a **condominium lounge designed as a cowork and social area**, ideal for working, meeting, or simply relaxing in total comfort. At Caro Fini, every detail embodies a more refined way of living.

Castelo do Queijo

Parque da Cidade

Anêmona

Estação de Metro

Carofini

Passadiços

Zona com cafés

Ginásio

Praia de Matosinhos

Café Praia do Titã

Zona de Restaurantes

Zona de Restaurantes

Aeroporto Sá Carneiro

Terminal

Carofini



Metro
Metro
(~200m)



Restaurantes
Restaurant
(~150m)



Praia
Beach
(~300m)



Escolas
Schools
(~180m)



Rio Leça
Leça River
(~1.2km)



Supermercados
Super market
(~100m)



Terminal
Terminal
(~1.2km)



Autoestrada
Highway
(~2.1km)



Parques
Parks
(~6.1km)



Bar
Bar
(~600m)



Hospital
Hospital
(~4.9km)



Escolas de Surf
Surf schools
(~500m)



Cafés
Coffees
(~170m)



Escola Internacional
International school
(~1km)





MATOSINHOS

Matosinhos é uma das zonas mais dinâmicas do Grande Porto, reconhecida pela sua forte ligação ao mar, à gastronomia e à arquitetura contemporânea. Aqui convivem a tradição piscatória e a modernidade de uma cidade em plena renovação, marcada por restaurantes de referência, cafés de atmosfera descontraída, mercados locais e espaços culturais que dão ritmo à vida diária. A poucos minutos do Parque da Cidade e da icónica praia de Matosinhos, esta é uma localização que privilegia bem-estar, natureza e mobilidade.

MATOSINHOS

Matosinhos is one of the most vibrant areas in the Greater Porto region, known for its deep connection to the sea, exceptional gastronomy, and contemporary architecture. Here, the city's fishing heritage blends seamlessly with a modern, ever-evolving urban lifestyle, enriched by renowned restaurants, relaxed cafés, local markets, and cultural spaces that shape the neighborhood's daily rhythm. Just minutes away from the City Park and the iconic Matosinhos beach, this location offers an unmatched balance of well-being, nature, and mobility.



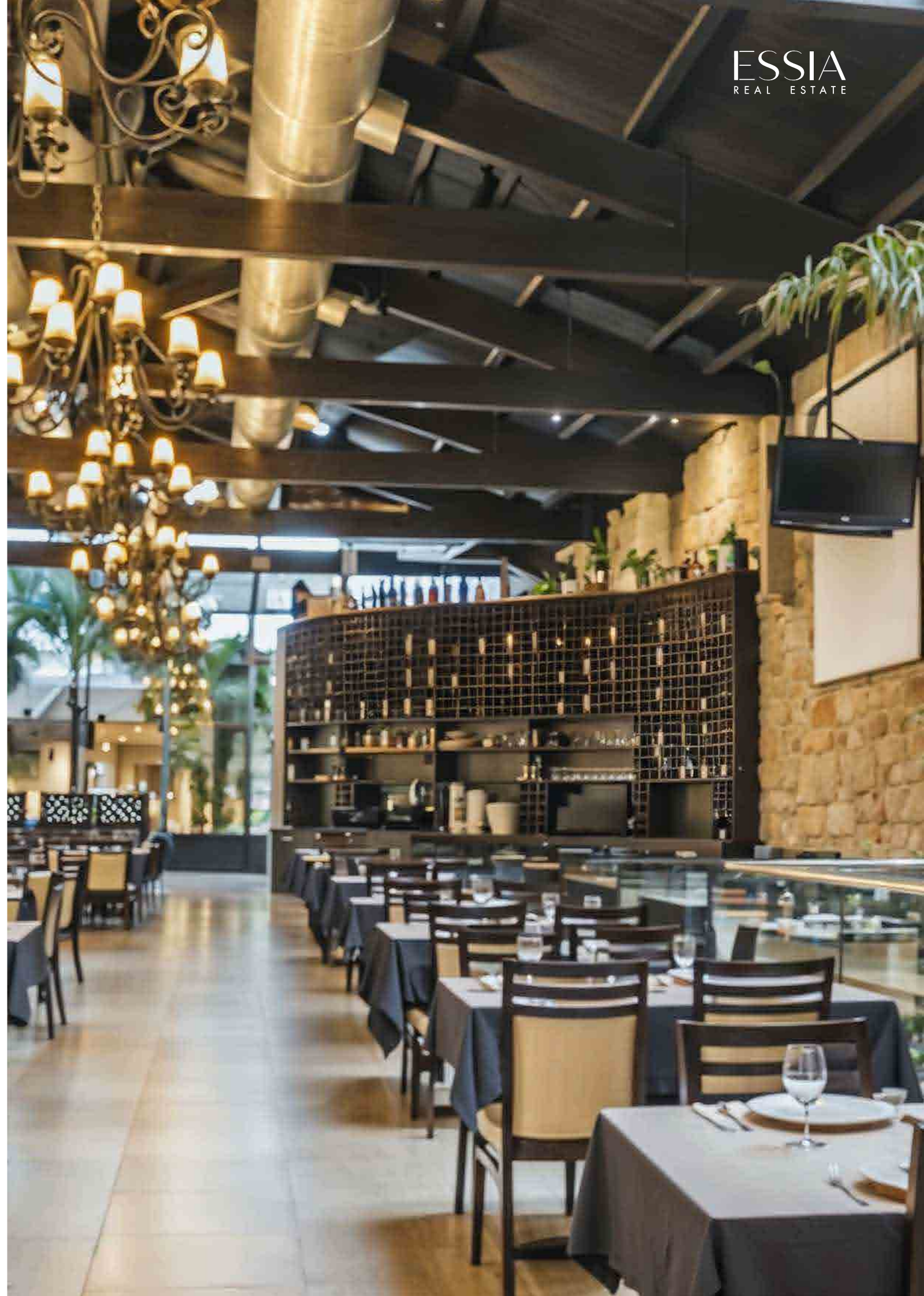
ESTILO DE VIDA

Viver em Matosinhos significa estar perto de tudo: escolas, comércio, transportes, cultura e mar, num bairro onde qualidade de vida e conveniência têm um papel central. É este equilíbrio entre urbanidade, luz e estilo de vida costeiro que eleva o valor do Caro Fini, transformando-o num destino residencial altamente desejado para famílias, jovens profissionais e investidores.

LIFESTYLE

Living in Matosinhos means being close to everything: schools, shops, public transport, culture, and the ocean, in a neighborhood where quality of life and convenience naturally coexist. This unique blend of urban energy, coastal light, and lifestyle appeal enhances the value of Caro Fini, making it a highly sought-after residential choice for families, young professionals, and investors alike.











A CIDADE DE MATOSINHOS CITY OF MATOSINHOS

Matosinhos vive voltado para o mar: das suas praias amplas e perfeitas para surf ao emblemático Terminal de Cruzeiros de Leixões, que marca a paisagem com arquitetura contemporânea e liga a cidade ao mundo. Aqui respira-se um estilo de vida costeiro autêntico, onde caminhadas à beira-mar, desportos de ondas, restaurantes de peixe fresco e o ambiente vibrante da marina criam um cenário único para viver. Esta proximidade ao oceano, aliada à energia urbana do bairro, reforça o valor do Caro Fini, oferecendo aos residentes um equilíbrio raro entre cidade, praia e qualidade de vida.

Matosinhos is shaped by the sea: from its wide sandy beaches ideal for surfing to the iconic Leixões Cruise Terminal, a landmark of contemporary architecture that connects the city to the world. The area offers a truly coastal lifestyle, where seafront walks, wave sports, fresh seafood restaurants, and the vibrant marina atmosphere define everyday life. This direct connection to the ocean, combined with the district's urban energy, elevates the value of Caro Fini, giving residents a rare balance between city living, beach culture, and exceptional quality of life.





IMAGES ARE FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY AND DO NOT REPRESENT A DECORATION PROPOSAL.

INTERIORES

Pensada para o ritmo contemporâneo e para a crescente comunidade de **nómadas digitais** que escolhe Portugal como destino de trabalho e vida, a sala de condomínio do **Caro Fini** oferece um espaço versátil que complementa o dia a dia dos residentes. O ambiente integra uma **zona de trabalho** ideal para quem precisa de foco, **uma copa equipada** para preparar café ou guardar refeições e **um lounge confortável perfeito para estudar, ler, relaxar ou conviver**. Um refúgio moderno que responde às novas formas de trabalhar e estar, elevando a experiência de viver no edifício.

INTERIORS

Designed for today's lifestyle and the growing community of digital nomads choosing Portugal as their work-and-live destination, the condominium lounge at Caro Fini offers a versatile space that enhances residents' daily routines. It features a dedicated work area for productivity, a pantry equipped for coffee or meal storage, and a comfortable lounge ideal for studying, reading, relaxing, or socializing. A modern refuge that embraces new ways of working and living, elevating the experience of calling this building home.

IMAGES ARE FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY AND DO NOT REPRESENT A DECORATION PROPOSAL.



IMAGES ARE FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY AND DO NOT REPRESENT A DECORATION PROPOSAL.

LIVING ROOM

Os interiores do Caro Fini foram concebidos para privilegiar conforto, funcionalidade e uma atmosfera luminosa que acompanha o ritmo natural de Matosinhos. As salas amplas e banhadas por luz solar criam ambientes acolhedores e flexíveis, perfeitos para momentos de descanso, trabalho ou convívio. As cozinhas integradas, modernas e bem equipadas, elevam a experiência do dia a dia, permitindo uma utilização prática e elegante do espaço. A paleta neutra e as linhas contemporâneas oferecem a cada residente a liberdade de personalizar o ambiente ao seu gosto — sendo o decor apresentado meramente ilustrativo, pensado para inspirar diferentes possibilidades de design.

The interiors at Caro Fini were designed to prioritize comfort, functionality, and a bright atmosphere that reflects the natural light of Matosinhos. The sun-filled living areas create warm, flexible spaces ideal for relaxing, working, or hosting. The modern integrated kitchens enhance everyday living with practical, elegant usability. Neutral tones and contemporary lines give residents the freedom to make each space their own — with the interior decor shown as purely illustrative, intended to inspire different design possibilities.



IMAGES ARE FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY AND DO NOT REPRESENT A DECORATION PROPOSAL.



QUARTOS

Os quartos do Caro Fini foram pensados como verdadeiros refúgios privados, onde o conforto se une a um design contemporâneo e minimalista. A paleta neutra, os materiais de toque suave e a iluminação cuidadosamente integrada criam uma atmosfera serena que convida ao descanso. Cada espaço privilegia amplitude, arrumação discreta e uma organização funcional que eleva a sensação de luxo no cotidiano. Aqui, o bem-estar assume forma em detalhes que transformam o quarto num ambiente íntimo, elegante e perfeitamente equilibrado.

BEDROOMS

The bedrooms at Caro Fini were conceived as true private retreats, where comfort blends seamlessly with a contemporary, minimalist design. Soft neutral tones, refined materials and integrated lighting create a serene atmosphere ideal for unwinding. Each room prioritizes spaciousness, discreet storage and a functional layout that enhances a sense of everyday luxury. Here, well-being is expressed through details that turn the bedroom into an intimate, elegant and perfectly balanced space.



4 PISOS
4 FLOORS



17 APARTAMENTOS
17 APARTMENTS



T1/T1+1
1 BEDROOMS + STUDIO



GARAGEM PRIVADA
PRIVATE GARAGE



TERRAÇOS
TERRACE



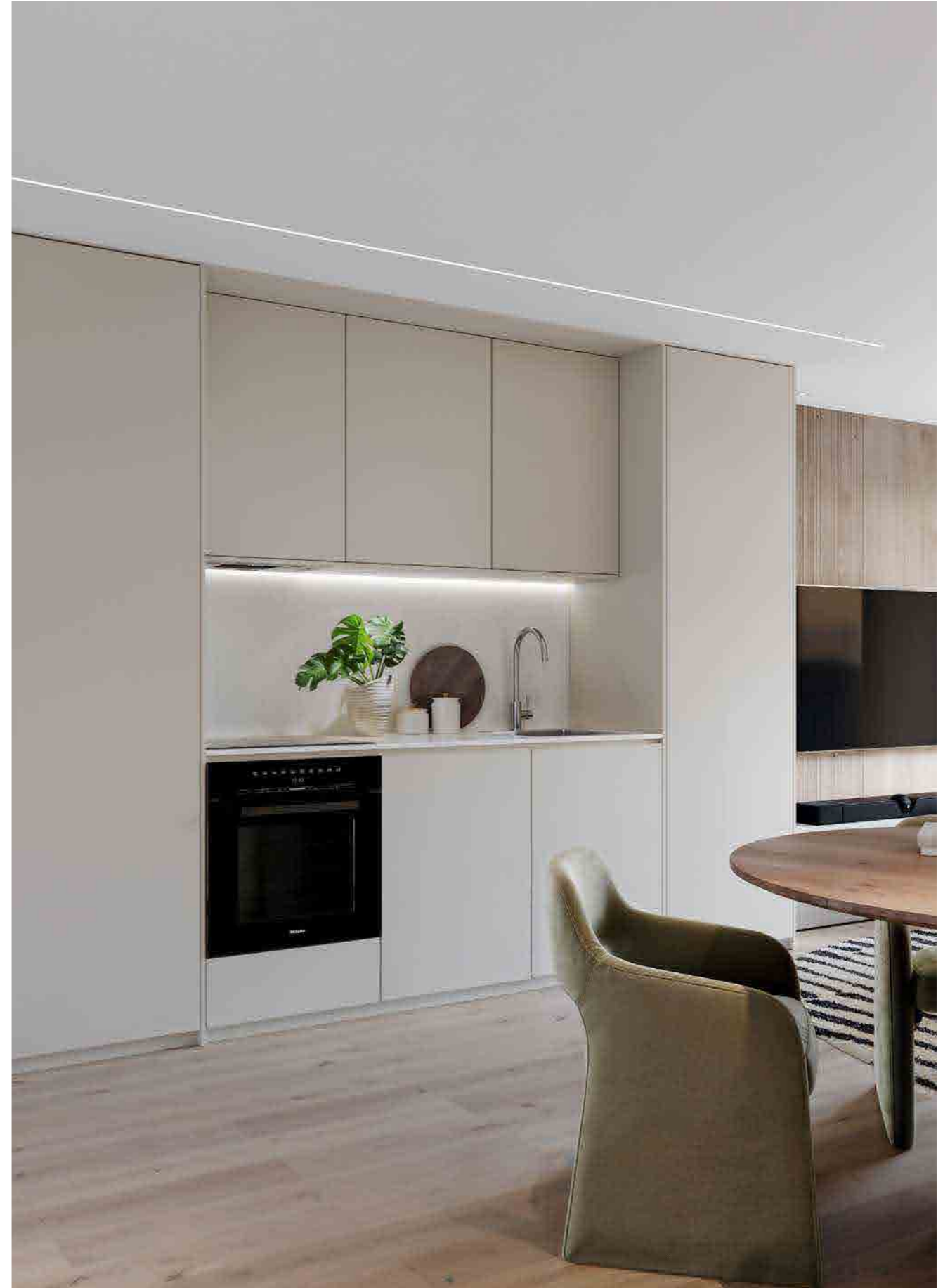
ESPAÇO COWORK
COWORK SPACE

IMAGES ARE FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY AND DO NOT REPRESENT A DECORATION PROPOSAL.



IMAGES ARE FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY AND DO NOT REPRESENT A DECORATION PROPOSAL.

IMAGES ARE FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY AND DO NOT REPRESENT A DECORATION PROPOSAL.



IMAGES ARE FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY AND DO NOT REPRESENT A DECORATION PROPOSAL.



IMAGES ARE FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY AND DO NOT REPRESENT A DECORATION PROPOSAL.

MAPA DE ACABAMENTOS

ESTRUTURA

Estrutura em betão armado, reticulado de pilares e vigas, com lajes maciças e aligeiradas, calculada segundo as normas regulamentares em vigor, incluindo a segurança ao vento e sismos.

PAREDES

As paredes exteriores são compostas isolamento sistema ETICS, pontualmente revestidas com azulejo biselado e/ou folha de alumínio lacado;

As paredes interiores serão em gesso cartonado.

PAVIMENTOS

Enchimento de pisos interiores com betão leve, para envolvimento de todas as redes técnicas (redes de águas, esgotos, eletricidade, telefones, gás e climatização);

Aplicação de tela de polietileno para isolamento termoacústico.

COBERTURA

Sistema de cobertura plana com isolamento térmico e acabamento em godó.

OUTROS

Estacionamento privativo no interior do lote, com acesso de elevador monta-áuto, controlado com comando à distância.

CONFORTO E SEGURANÇA

Elevador acessível com capacidade para 8 pessoas, com funcionamento silencioso, portas automáticas e iluminação por LEDs.

Bomba de calor para produção de AQS e climatização por Ar Condicionado;

Estores exteriores em alumínio com poliestireno expandido;

Caixilharia de alumínio com vidro duplo e corte térmico;

Guarda-corpos em aço galvanizado por imersão a quente lacado à cor da caixilharia;

Isolamento acústico em paredes entre frações com lâ mineral e, nos pavimentos, com tela acústica de polietileno;

Ventilação mecânica nas instalações sanitárias;

Vídeo porteiro;

Instalação de redes ITED;

Porta de segurança na entrada de cada habitação.

CARPINTARIAS

Mobiliário:

Armários lacados;

Portas:

Portas interiores lacadas à cor branca; porta de segurança, lacada à cor branca;

Rodapés:

No hall de entrada, rodapés em MDF lacados à cor branca; nos apartamentos, rodapés em MDF lacados à cor dos armários.

COZINHA

Mobiliário:

Armários lacados, e bancada do tipo Silestone;

Pavimento:

Pavimento vinílico, acabamento carvalho tipo Tarkett;

Parede:

Gesso cartonado, pintado à cor branca, e com revestimento em azulejo liso, do tipo Primus Vitória;

Teto:

Gesso cartonado hidrófugo, pintado à cor branca;

Equipamentos:

Exaustor de embutir; placa; forno de encastrar;

combinado de encastrar e máquina de lavar louça;

Acessórios:

Balde do lixo em calhas de correr por baixo do lavatório.

SALA / QUARTOS

Pavimento:

Pavimento vinílico, acabamento carvalho tipo Tarkett;

Paredes:

Paredes interiores com placas de gesso cartonado ou em pladur, pintada à cor branca;

Teto:

Gesso cartonado, pintado à cor branca.

INSTALAÇÃO SANITÁRIA

Pavimento:

Pavimento vinílico, acabamento carvalho tipo Tarkett;

Paredes:

Revestimento em azulejo liso, do tipo Primus Vitória;

Teto:

Gesso cartonado hidrófugo, pintado à cor branca;

Louças:

Lavatório, sanita suspensa, e base de duche, aplicada com planar com o pavimento, do tipo Sanindusa;

Bancada:

Móvel suspenso com lavatório, com bancada tipo

Silestone;

Acessórios:

Espelho e resguardo de duche em vidro temperado 8mm.

MATERIAL LIST

STRUCTURE

Reinforced concrete structure, grid of pillars and beams, with solid and lightweight slabs, calculated according to current regulations, including wind and seismic safety.

WALLS

External walls with ETICS insulation system, partially clad with bevelled ceramic tiles and/or lacquered aluminium sheets;

Internal walls made of plasterboard.

FLOORING

Lightweight concrete infill on interior floors to incorporate all technical networks (water supply, sewage, electricity, telephone, gas, and HVAC);

Application of polyethylene membrane for thermal and acoustic insulation.

ROOF

Private parking inside the plot, with access via a car lift, remotely controlled.

OTHER

Private parking inside the plot, with access via a car lift, remotely controlled.

COMFORT AND SAFETY

Accessible lift with 8-person capacity, silent operation, automatic doors, and LED lighting.

Heat pump for DHW production and air conditioning;

Exterior aluminium shutters with expanded polystyrene insulation;

Aluminium frames with double glazing and thermal break;

Hot-dip galvanized steel guardrails, lacquered in the colour of the frames;

Acoustic insulation between units using mineral wool and

acoustic polyethylene membrane on floors;

Mechanical ventilation in sanitary installations;

Video intercom;

ITED network installation;

Security door at the entrance of each dwelling.

CARPENTRY

Furniture:

Lacquered wardrobes;

Doors:

Interior doors lacquered white; security door lacquered white;

Skirting Boards:

In the entrance hall: MDF skirting boards lacquered white;

In the apartments: MDF skirting boards lacquered in the colour of the wardrobes.

KITCHEN

Furniture:

Lacquered cabinets and Silestone-type countertop;

Flooring:

Vinyl flooring, oak finish, Tarkett type;

Walls:

Plasterboard painted white and clad with smooth ceramic tiles, Primus Vitória type;

Ceiling:

Moisture-resistant plasterboard painted white;

LIVING ROOM / BEDROOMS

Flooring:

Vinyl flooring, oak finish, Tarkett type;

Walls:

Interior walls in plasterboard panels or similar, painted white;

Ceiling:

Plasterboard painted white.

SANITARY INSTALLATION

Flooring:

Vinyl flooring, oak finish, Tarkett type;

Walls:

Smooth ceramic tiles, Primus Vitória type;

Ceiling:

Moisture-resistant plasterboard painted white;

Sanitary Ware:

Washbasin, suspended toilet, and shower tray installed flush with the floor, Sanindusa type;

Countertop/Furniture:

Suspended unit with washbasin and Silestone-type countertop;

Accessories:

Mirror and shower screen in 8 mm tempered glass.



Carofini

ESSIA
REAL ESTATE