

Documento Estratégico

Quarteirão 12062 – Pensão Monumental

Junho 2008

1. Introdução

O Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, na sua reunião de 22 de Maio de 2006, deliberou definir a Unidade de Intervenção do “Quarteirão da Pensão Monumental”.

A Câmara Municipal do Porto foi notificada, nos termos do nº 3 do artº 12º do DL nº 104/2004 de 7 de Maio, para se pronunciar se entendia necessário ou conveniente a elaboração de Plano de Pormenor, tendo o Executivo Camarário deliberado, em 22 de Junho de 2006, dispensar a elaboração daquele instrumento de gestão territorial.

Em 27 de Novembro de 2007, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, o Projecto Base de Documento Estratégico, que foi submetido à participação dos interessados mediante a afixação de avisos, em 4 de Dezembro de 2007, em todos os edifícios integrados na Unidade de Intervenção.

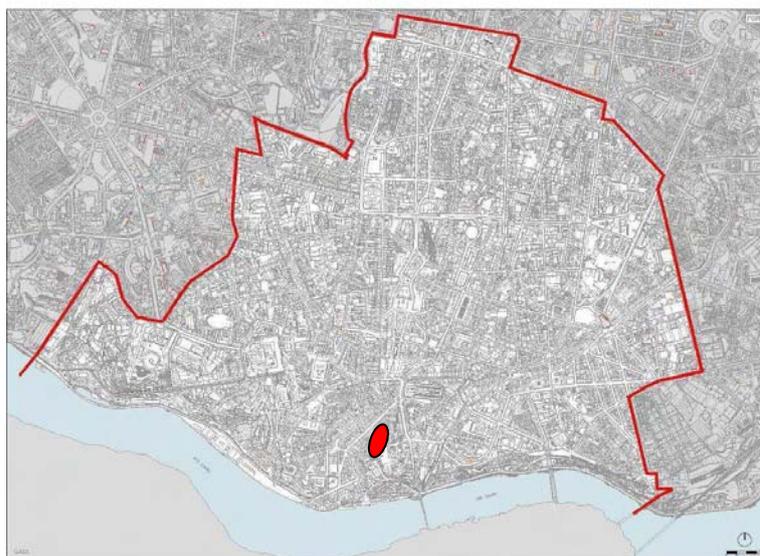
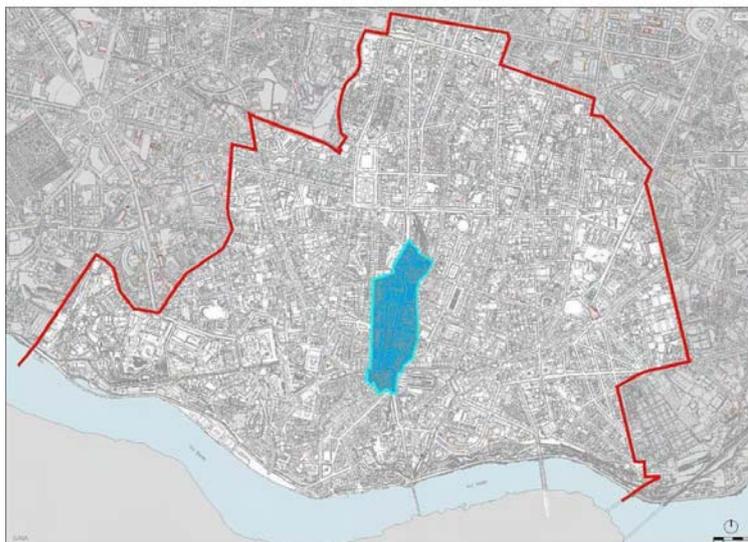
Durante o período de participação foram promovidas reuniões com os interessados das quais resultaram sugestões que vieram a ser ponderadas no desenvolvimento deste Documento Estratégico, designadamente ao nível das opções de estacionamento à escala do quarteirão e ao nível das volumetrias das parcelas.

Foi ainda auscultado o IGESPAR que se pronunciou desfavoravelmente em relação ao aumento de pisos nas parcelas nº 2 e nº 11, situações que foram contempladas neste Documento Estratégico.

2. Localização

Esta Unidade de Intervenção, Quarteirão 12062 – Pensão Monumental, é delimitada pelas Rua de Ramalho Ortigão a norte, Avenida dos Aliados a

nascente, Rua de Elísio de Melo a sul e Rua do Almada a poente e integra-se na Área de Intervenção Prioritária dos Aliados (AIP Aliados) que é o centro da Zona de Intervenção da Porto Vivo, SRU, que atinge cerca de 500 ha incluídos na Área Crítica de Reconversão e Recuperação Urbanística do Porto, delimitada em 2000.



Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) 

Área de Intervenção Prioritária dos Aliados (AIP) 

Localização da Unidade de Intervenção (UI) 

3. Enquadramento urbanístico

A AIP Aliados é uma área onde o espaço público está já tratado, com excepção do Largo dos Lóios, Rua Trindade Coelho e Praça Almeida Garrett na envolvente do Quarteirão 14017 – Cardosas. Um espaço urbano superiormente servido por transportes colectivos, onde se concentram as linhas do eléctrico que unem a Cordoaria a Sta Catarina/Batalha e que atravessam a AIP junto ao Passeio das Cardosas e também no eixo das Ruas Elísio de Melo e Dr. Magalhães Basto, as linhas de autocarro que usam a própria Avenida dos Aliados e o Largo dos Lóios como pontos de paragem, e a linha do METRO que conta aqui com três estações – Trindade, Aliados e S. Bento.

A Avenida dos Aliados é a “sala de visitas” da área metropolitana e do Porto. O local de referência da região e da cidade, o local onde se devem concentrar actividades públicas e privadas de referência. Apesar disso, é hoje um espaço com reduzida vida económica e social, um local de passagem, onde somente a Câmara Municipal e as instituições bancárias geram fluxos consideráveis de pessoas.

O Quarteirão 12062 – Pensão Monumental tem, face à Avenida, uma posição central determinante e capaz de induzir efeitos sobre a envolvente, apresentando um conjunto edificado com forte presença, derivado da sua dimensão e qualidade arquitectónica – edifícios BANIF, Pensão Monumental, Garantia (este com frente também para a Rua Ramalho Ortigão). Na Rua Elísio de Melo, para além do edifício BANIF que faz gaveto com a Avenida dos Aliados, também o edifício Garagem do Comércio do Porto se assume como uma peça de arquitectura de elevado valor, ao que acresce a importante função que desempenha enquanto parque de estacionamento público.

Os restantes edifícios, com frente para a Rua do Almada, apresentam-se como imóveis classificáveis como de acompanhamento, erigidos no século XIX e respeitando a morfologia das edificações da época, não apresentando quaisquer

características extraordinárias individuais, mas contribuindo para uma imagem de conjunto homogêneo e integrada no valor global de toda a envolvente.

O quarteirão tem uma forma regular, contando com um índice de impermeabilização elevado e assim com poucas áreas de logradouro – 739 m² em 6 247 m² de área total do quarteirão, o que representa um elevado índice de ocupação de cerca de 90%. Nos logradouros existem construções precárias e atentórias do bom ambiente urbano, normalmente enquanto expansões dos edifícios principais das parcelas, ou enquanto anexos que conflituam com a boa estética e salubridade do local. Os logradouros, de qualquer modo, desenvolvem-se a cotas altimétricas distintas, por vezes com diferenças superiores a 3,00 m.

O Quarteirão 12062 – Pensão Monumental é constituído por 11 parcelas.



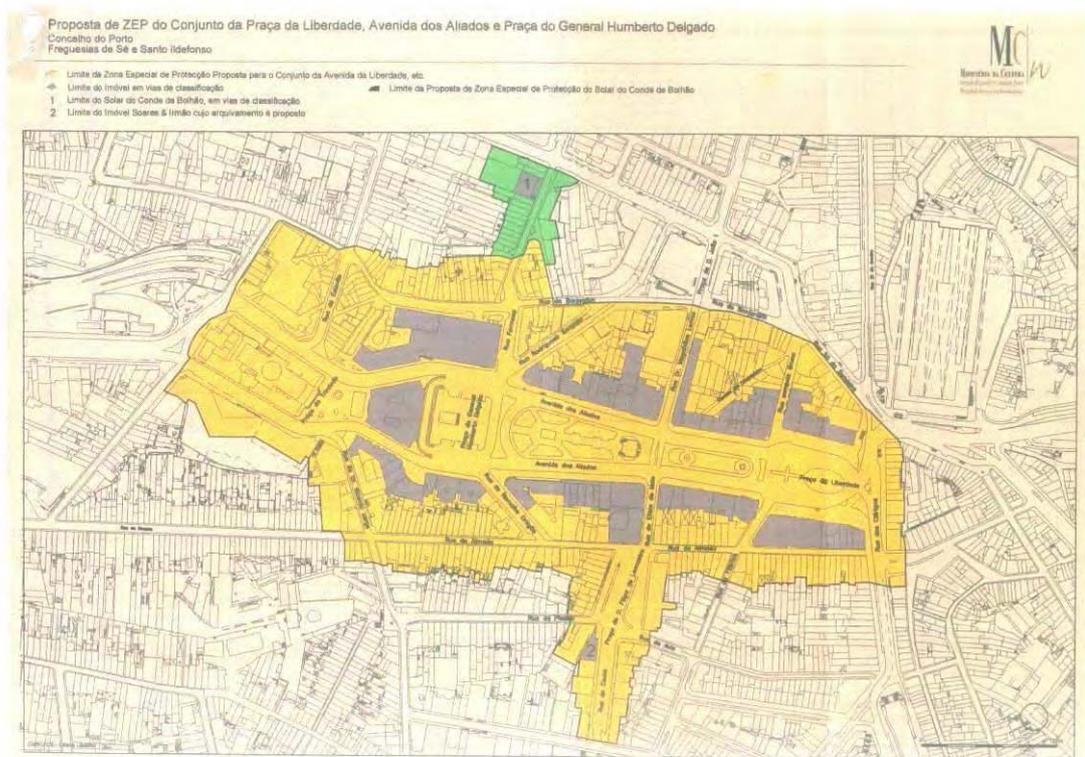
- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| ■ Construções Principais das Parcelas | ■ Anexos |
| ■ Logradouro sobre Cave | ■ Logradouro |

Estas parcelas são agupáveis por três sub-conjuntos: o topo sul com a parcela 001 e com a parcela 011; o conjunto central com frente para a Avenida e para a Rua do Almada onde se agrupam as parcelas 002 e 003 e 006 a 010, respectivamente e o topo norte com as parcelas 004 e 005.

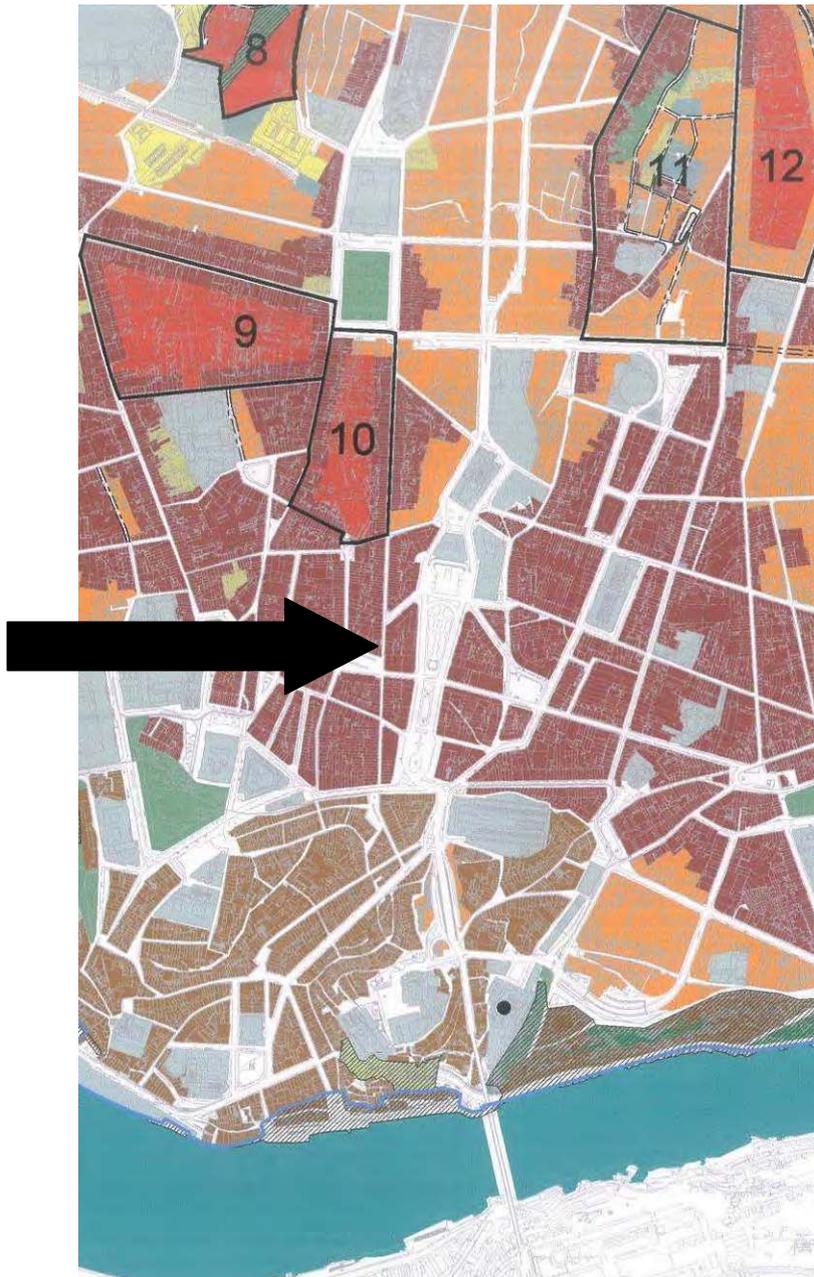
A área bruta construída total do quarteirão é de 39 915 m², sendo que 12 755 m² (32%) se encontram em mau estado, 15 715 m² (39%) em estado razoável de conservação e 11 455 m² (29%) em bom estado à custa do edifício BANIF e da Residencial do Parcela 5.

Em termos de usos, da área bruta construída total, da qual 26% são serviços, 7% hotelaria, 5% comércio (essencialmente os pisos térreos da Rua do Almada), 1% habitação (3 fracções de edifícios na Rua do Almada) e 17% garagens (Garagem do Comércio do Porto e estacionamento do edifício BANIF). De realçar que 43% da área bruta construída do quarteirão está devoluta, o que evidencia a necessidade de intervenção sobre esta Unidade de Intervenção.

Toda a frente construída da Avenida dos Aliados e o edifício da Garagem do Comércio do Porto estão em vias de classificação, tal como acontece com todas as frentes de todos os restantes quarteirões que enquadram este eixo urbano, cuja zona de protecção que se estende a todas as parcelas do Quarteirão 12062 – Pensão Monumental.



O PDM do Porto, na sua Planta de Ordenamento – Carta de Classificação do Solo, delimita o quarteirão como Frente Urbana Consolidada, cujas regras de actuação constam dos artigos 14º a 17º, que se seguem:



SOLOS URBANIZADOS

- Área Histórica
- Área de Frente Urbana Contínua Consolidada
- Área de Frente Urbana Contínua em Consolidação
- Área de Habitação de Tipo Unifamiliar
- Área de Edificação Isolada com Prevalência de Habitação Colectiva
- Área de Urbanização Especial
- Área Empresarial do Porto
- Área de Equipamento Existente
- Área de Equipamento Proposto

SECÇÃO II

Área de frente urbana contínua consolidada

Artigo 14.º

Âmbito e objectivos

1 — As áreas de frente urbana contínua consolidada correspondem às áreas estruturadas em quarteirão, com edifícios localizados predominantemente à face dos arruamentos, em que o espaço público e as frentes urbanas edificadas que o conformam se apresentam estabilizados, pretendendo-se a manutenção e valorização das malhas e morfologia existentes.

2 — Compreendendo essencialmente quarteirões do século XVIII, XIX ou início do século XX da zona central da cidade, as áreas reguladas na presente secção integram edifícios significativos e conjuntos de edifícios com interesse patrimonial, caracterizadores de uma imagem da cidade que interessa preservar, pelo que as intervenções a efectuar nelas devem privilegiar a conservação e reabilitação dos edifícios existentes, tendo também como objectivo a potenciação da ocupação por usos qualificadores e dinamizadores da vivência urbana.

Artigo 15.º

Usos

As áreas de frente urbana contínua consolidada são zonas mistas, destinadas aos usos habitacional, comercial e de serviços e a outros usos compatíveis com a função habitacional e licenciáveis pelo município.

Artigo 16.º

Edificabilidade

1 — Admitem-se obras de ampliação dos edifícios existentes desde que:

- Simultaneamente sejam efectuadas obras de conservação de todo o edifício, caso necessário;
- Sejam conservados todos os elementos arquitectónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial da imagem urbana desta zona da cidade;
- A cêrcea resultante não ultrapasse a da moda, salvaguardando a harmonia das proporções entre a ampliação e o existente contribuindo para a qualificação da imagem urbana.

2 — Exceptam-se da alínea a) do número anterior os casos em que o edifício esteja em regime de propriedade horizontal e as restantes fracções não pertençam ao proprietário da fracção a ampliar.

3 — As obras de edificação regem-se ainda pelas seguintes disposições:

- Cumprimento dos alinhamentos e do tipo de relação do edifício com o espaço público dominante na frente urbana em que o prédio se integra, excepto nas situações em que a Câmara Municipal do Porto (CMP) já tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos;
- O alinhamento da fachada de tardo do corpo dominante do edifício é o definido pelos alinhamentos dos edifícios confinantes a manter, ou os que não venham a prejudicar construções nos prédios vizinhos;
- Em excepção às alíneas anteriores, são admitidas profundidades superiores para os edifícios quando tal se demonstre inequivocamente necessário à manutenção ou instalação de actividades e usos considerados essenciais à revitalização do tecido urbano ou de tal facto resulte um acréscimo significativo da disponibilização de espaço público qualificado com evidente benefício para a cidade, desde que verificadas as condições referidas no n.º 2 do artigo 17.º;
- A cêrcea dos novos edifícios é a da moda da cêrcea da frente urbana respeitante à presente categoria de espaço em que estes se integram;
- Nas situações de colmatação entre edifícios considerados imóveis de interesse patrimonial e cuja cêrcea não seja a da moda da frente urbana, cumpre-se o disposto na alínea c) do n.º 1 do presente artigo;
- Conservação dos elementos arquitectónicos e construtivos que contribuem para a caracterização patrimonial da imagem urbana desta zona da cidade.

Artigo 17.º

Logradouros e interior dos quarteirões

1 — O interior dos quarteirões destina-se a espaço verde afecto aos logradouros das parcelas confinantes com os arruamentos que definem o quarteirão ou à utilização colectiva.

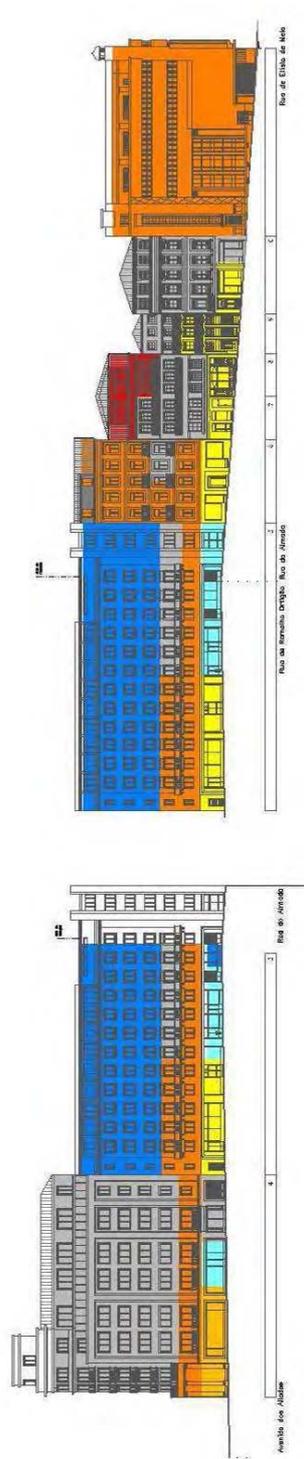
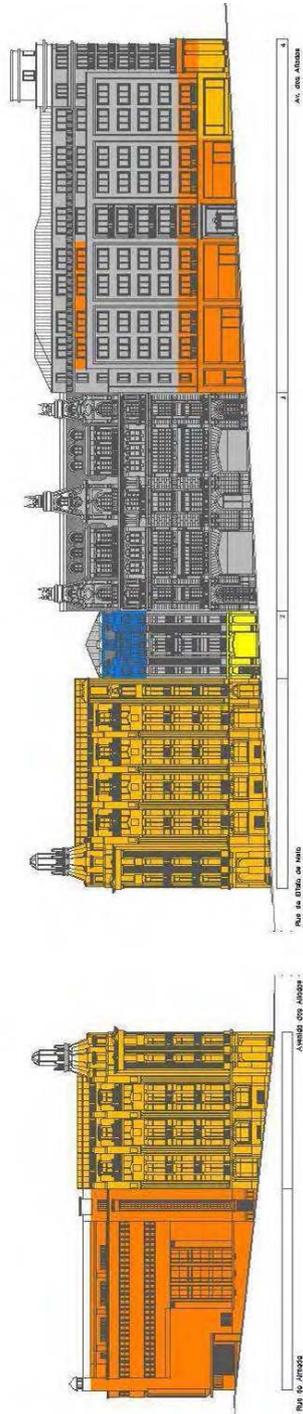
2 — Admite-se a possibilidade de edificação nos logradouros e no interior dos quarteirões para além do alinhamento de tardo, definido de acordo com o n.º 3 do artigo 16.º, quando satisfeitas, cumulativamente, as seguintes condições:

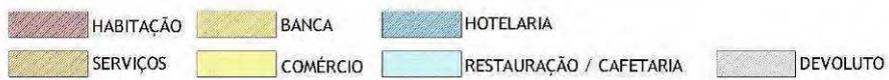
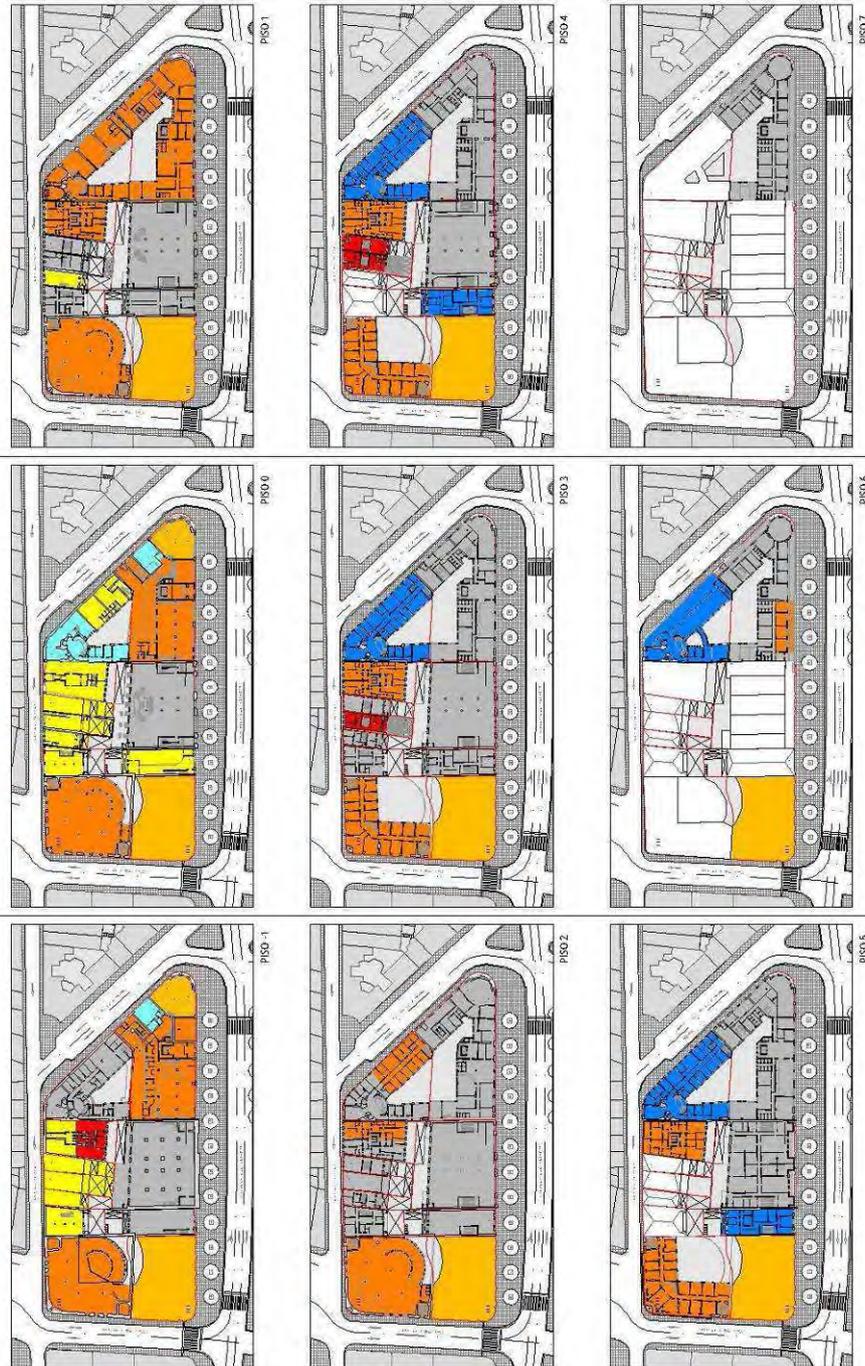
- Como prolongamento construtivo e funcional de edifícios existentes considerados imóveis de interesse patrimonial ou integrados em áreas de interesse urbanístico e arquitectónico, localizados na frente urbana do quarteirão, desde que a ampliação resultante se destine a habitação ou a outras actividades legalmente compatíveis;
- Quando o edifício preexistente for sujeito, na sua totalidade, a obras de conservação;
- Quando os afastamentos do edifício correspondente à ampliação, em relação aos limites de tardo e laterais do prédio, sejam iguais ou superiores à cêrcea da fachada confrontante com esse limite e, sem prejuízo do disposto sobre esta matéria no RGEU, admite-se o encosto aos limites laterais quando adossado a empenas existentes em prédios confinantes;
- A cêrcea não pode ser superior à do edifício existente integrado na frente urbana;
- Quando não resulte uma impermeabilização superior a 20 % da área do logradouro do prédio ou lote;
- Exceptuam-se da alínea anterior os casos em que, por imposição de preservação dos edifícios existentes por motivos de ordem patrimonial ou pela exigua dimensão e configuração irregular dos prédios ou lotes, e quando houver redução da área impermeável legalmente constituída anterior à operação, não em condições de cumprir com as alíneas a), b) e c) deste artigo.

ÁREAS, USOS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Parcela	Piso	Área (m2)	Total	Uso	Estado Conservação
1	Cave -3	575,00	6.620,00	Garagem	Bom
	Cave -2	575,00		Garagem	Bom
	Cave -1	700,00		Serviços	Bom
	R/C	700,00		Serviços	Bom
	1	700,00		Serviços	Bom
	2	700,00		Serviços	Bom
	3	700,00		Serviços	Bom
	4	700,00		Serviços	Bom
	5	700,00		Serviços	Bom
rec	570,00	Serviços	Bom		
2	Cave	280,00	1.960,00	Devoluto	Mau
	R/C	280,00		Devoluto	Mau
	1	280,00		Devoluto	Mau
	2	280,00		Devoluto	Mau
	3	280,00		Devoluto	Mau
	4	280,00		Pensão	Razoável
5	280,00	Pensão	Razoável		
3	Cave	860,00	6.020,00	Devoluto	Mau
	R/C	860,00		Devoluto	Mau
	1	860,00		Devoluto	Mau
	2	860,00		Devoluto	Mau
	3	860,00		Devoluto	Mau
	4	860,00		Devoluto	Mau
5	860,00	Devoluto	Mau		
4	Cave	1.230,00	9.245,00	Serviços	Bom
	R/C	1.230,00		Comércio e serviços	Bom
	1	1.015,00		Devoluto	Razoável
	2	1.015,00		Devoluto	Razoável
	3	1.015,00		Devoluto	Razoável
	4	1.015,00		Devoluto	Razoável
	5	1.015,00		Devoluto	Razoável
	6	855,00		Devoluto	Razoável
7	855,00	Devoluto	Razoável		
5	Cave -2	600,00	5.380,00	Devoluto	Mau
	Cave -1	600,00		Arrumos e devoluto	Mau
	R/C	600,00		Comércio e serviços	Razoável
	1	600,00		Serviços	Razoável
	2	615,00		Devoluto	Mau
	3	600,00		Residencial	Bom
	4	600,00		Residencial	Bom
	5	600,00		Residencial	Bom
6	565,00	Residencial	Bom		
6	Cave	340,00	2.380,00	Habitação	Mau
	R/C	340,00		Comércio	Razoável
	1	340,00		Serviços e devoluto	Razoável
	2	340,00		Serviços e devoluto	Razoável
	3	340,00		Serviços e devoluto	Razoável
	4	340,00		Serviços e devoluto	Razoável
5	340,00	Serviços e habitação	Razoável		
7	Cave	105,00	630,00	Arrumos	Mau
	R/C	105,00		Comércio	Mau
	1	105,00		Devoluto	Mau
	2	105,00		Devoluto	Mau
	3	105,00		Devoluto	Mau
4	105,00	Devoluto	Mau		
8	Cave	115,00	690,00	Arrumos	Mau
	R/C	115,00		Comércio	Razoável
	1	115,00		Devoluto	Mau
	2	115,00		Devoluto	Mau
	3	115,00		Habitação	Razoável
4	115,00	Habitação	Razoável		
9	R/C	90,00	360,00	Comércio	Mau
	1	90,00		Devoluto	Mau
	2	90,00		Devoluto	Mau
	3	90,00		Devoluto	Mau
10	Cave	185,00	925,00	Devoluto	Mau
	R/C	185,00		Comércio e devoluto	Mau
	1	185,00		Devoluto	Mau
	2	185,00		Devoluto	Mau
	3	185,00		Devoluto	Mau
11	Cave	920,00	5.705,00	Garagem	Mau
	R/C	920,00		Garagem	Razoável
	1	920,00		Garagem	Razoável
	2	920,00		Garagem	Razoável
	3	675,00		Serviços	Razoável
	4	675,00		Serviços	Razoável
5	675,00	Serviços	Razoável		
			39.915,00		

	HABITAÇÃO		BANCA		HOTELARIA
	SERVIÇOS		COMÉRCIO		RESTAURAÇÃO / CAFETARIA
					DEVOLUTO





O piso térreo dos edifícios voltados à Avenida, à Rua Ramalho Ortigão e à Rua do Almada, apresenta grandes envidraçados que confirmam a sua elevada vocação comercial que se deverá manter. Note-se que é intuito do processo de reabilitação urbana da Baixa e Centro Histórico Portuense, numa zona que se desenvolve entre os Leões e o Bolhão (Ruas das Carmelitas, dos Clérigos e de Sá da Bandeira), e que se articula com a Avenida dos Aliados, Largo dos Lóios e Praça Almeida Garrett, concentrar um espaço comercial de rua, com elevada qualidade de produtos, insígnias e lojas, fazendo desta área a principal polaridade comercial da Região do Norte, assim mantendo e/ou revitalizando uma tradição.

Os pisos superiores das parcelas 002 a 006 estão ocupados ou adaptados a serviços e ou estabelecimentos hoteleiros (pensões), percebendo-se nas parcelas 007 a 010 a tipologia habitacional que esteve na origem das respectivas construções. Estas tipologias, no entanto, encontram-se, em parte, já alteradas, porque estão ou foram ocupadas por outras funções.

Um ponto fraco deste quarteirão é a baixa oferta de estacionamento nas parcelas, pois só duas (Parcela 1 e Parcela 4) contam com áreas destinadas a tal, e o estacionamento é condição fundamental para a revitalização física e funcional. Por contraponto existe a Garagem do Comércio do Porto, um parque de estacionamento de uso público, mas cuja capacidade está já, normalmente, comprometida.

4. Caracterização física do edificado

A **parcela 001** está integralmente ocupada por uma dependência bancária do BANIF.

O seu estado de conservação é bom, porque, no início dos anos 90, o edifício foi alvo de uma reconversão total, tendo sido acrescentado ao seu volume de origem, 2 caves (para além da que já existia) e 1 piso recuado ao nível da cobertura. O edifício conta assim agora com 3 caves, rés do chão, 5 pisos e recuado.

Na fachada tardoz surgem os únicos pontos de degradação: em termos físicos são escorrências sobre a pintura, resultado da oxidação de uma grade de ferro de protecção aos aparelhos de ventilação; em termos estéticos decorrem da existência de aparelhos de ar condicionado ao nível de alguns pisos.



Na **parcela 002** existe um edifício de cave e 6 pisos. O edifício encontra-se em processo de degradação, excepção feita aos dois pisos superiores onde funciona uma unidade hoteleira que não responde às solicitações de conforto e segurança exigidas actualmente. Os restantes pisos do edifício estão devolutos.

Nos pisos devolutos é patente a existência de infiltrações ao nível das paredes o que provem de deficiências das fachadas e do apodrecimento das caixilharias – ambas as situações contribuem para a degradação dos pavimentos. Estes pisos não apresentam condições de habitabilidade.

De notar que as condições de funcionamento da unidade hoteleira são precárias, devido à inexistência de saída de emergência (a pensão funciona nos 4º e 5º pisos) e às condições deficientes de ventilação das instalações sanitárias.

No logradouro existente foram construídos anexos de má qualidade e que contribuem para a imagem deteriorada do miolo do quarteirão, pondo em causa as condições de salubridade e estética.

Com excepção de um dos pisos, todas as varandas voltadas ao tardoiz foram parcial ou totalmente encerradas, em muitos casos sem que tenha havido o devido acabamento da obra.

Nos pisos utilizados como unidade hoteleira, aposto aos vãos da fachada principal, existe um conjunto de aparelhos de ar condicionado que conflitua com a imagem do edifício.



A **parcela 003** está completamente devoluta, sendo que o edifício de cave e seis pisos, apesar de muito degradado interior e exteriormente, apresenta uma excelente qualidade arquitectónica na sua frente voltada à Avenida dos Aliados; o tardoiz é de fraco desenho. No seu interior, muito deteriorado, existem duas caixas de escada de desenho interessante, uma em cada topo do edifício.

A cave não tem quaisquer condições de habitabilidade fruto do grau de humidade existente que é originado pela falta de ventilação.

Este edifício conta com um logradouro onde existe uma construção de má qualidade estética e perturbadora da salubridade do espaço.

A cobertura do edifício apresenta elevado nível de degradação. Atenta a qualidade estética da cobertura voltada à Avenida dos Aliados, impõe-se uma intervenção e cuidada de reparação, devendo manter-se as suas condições formais.



Na **parcela 004** existe um edifício de cave e 8 pisos, de desenho modernista. Salvo a existência de actividade comercial e de serviços no piso térreo, os restantes pisos estão praticamente devolutos.

Este edifício conta com elevadores e com um logradouro fraccionado em 10 lugares de estacionamento (número exíguo face à sua área bruta construída).

O edifício conta com focos de humidade, mas encontra-se, globalmente, em razoável estado de conservação.



A **parcela 005** é ocupada por um edifício de serviços, integrando actividades diversas, como seja a hotelaria, escritórios, consultórios médicos e comércio.

O edifício conta com 2 caves, com aberturas para o interior da parcela onde existe o logradouro, rés do chão, 5 pisos e recuado, estando ocupado em cerca de 50% da sua área: as caves, com excepção daquelas que pertencem aos três estabelecimentos comerciais, estão devolutas, o piso 2 está praticamente devoluto também.

Em geral, o estado de conservação é razoável ou bom, excepção feita às caves e ao piso 2, manifestamente por se encontrarem devolutos ou por funcionarem como espaços de mera armazenagem das áreas comerciais do rés do chão.

O edifício dispõe de um pequeno logradouro, bem tratado, onde existe uma árvore de médio porte que se deve manter.



Na **parcela 006** existe um edifício onde prevalecem os serviços e que conta com razoável ocupação.

Trata-se de um edifício de cave, rés do chão e 5 pisos. Conta com 1 habitação na cave (que tem ventilação e iluminação pelo tardo e utiliza um pequeno espaço de logradouro, 1 espaço comercial no rés do chão (provavelmente resultado da fusão de dois que terão estado na origem do edifício) e 4 salas por piso, com excepção do último, onde duas delas foram juntas numa habitação, hoje devoluta.

Este edifício cuja edificação remonta ao final do século XIX, foi intervencionado já durante o século XX, sendo-lhe introduzida uma estrutura de betão armado no seu núcleo central, aquele que contém a caixa de escadas e 2 caixas de elevadores. O restante volume do edifício, onde se organizam as áreas privadas, conta com a estrutura de madeira e divisórias de tabique. O estado de conservação geral é razoável, sendo que se apercebe que está já em curso um processo de degradação que se está a intensificar no volume construído com estrutura de madeira.

No piso térreo a caixilharia é distinta nas duas frentes comerciais pertencentes à mesma loja, numa montra aço e noutra alumínio.



A **parcela 007** está ocupada por um edifício estruturado em propriedade horizontal, de cave, rés do chão, 3 pisos e recuado. Na cave e rés do chão está instalada uma loja comercial que comunica por ambos os pisos, com a loja da parcela vizinha (P006). Os pisos superiores do edifício estão devolutos, sendo que a habitação unifamiliar original está ocupada com serviços e duas habitações – note-se que as fracções dos pisos 1 e 2 são interrompidas pela caixa de escada que é um espaço comum às fracções.

Quer a cave, quer parte do rés do chão, quer ainda parte do piso 1, integram um corpo construído que prolonga a mancha de implantação original do edifício, situação que surgiu através da ocupação integral do logradouro, com prejuízo das condições de salubridade e estética do miolo do quarteirão.



Na **parcela 008** existe um edifício com cave e 5 pisos. O piso térreo tem actividade comercial e existem ainda dois pisos ocupados com habitações, se bem que funcionando em fracções que não se adequam à tipologia unifamiliar que estruturava o edifício – neste caso, no 4º e último piso, o residente ganhou privacidade através do encerramento do patamar, mas no 3º piso o fogo divide-se entre frente e traseiras, tendo na frente três quartos e nas traseiras, sala, cozinha e instalação sanitária, o que não é funcional pois a comunicação entre as partes é realizada pelas escadas comuns.

O edifício foi prolongado na sua profundidade inicial e ocupa toda a parcela. O prolongamento existe ao nível da cave (apenas na parte que foi anteriormente o logradouro), no piso térreo e no piso 1, e está em elevado estado de degradação, ao contrário da restante área do edifício que se encontra ainda com algum estado razoável de conservação, carecendo essencialmente de obras de conservação. A área de expansão do edifício conflitua com a desejável qualidade estética do miolo do quarteirão, bem como impede o bom arejamento e insolação da parcela e das parcelas vizinhas.

É de salientar a qualidade da fachada principal ao nível do piso térreo, realizada com uma estrutura de ferro e vidro posterior à construção do edifício.



Na **parcela 009** existe um edifício com rés do chão e 3 pisos sem possibilidade de acesso aos 2 últimos pisos pois a escada já não existe. O edifício foi prolongado em profundidade no rés do chão e no piso 1, ocupando, esta ampliação, o logradouro na sua totalidade. O edifício está em muito mau estado de conservação.



Na **parcela 010** existe um edifício de cave e 4 pisos. O edifício conta apenas com ocupação ao nível de um dos espaços comerciais do piso térreo.

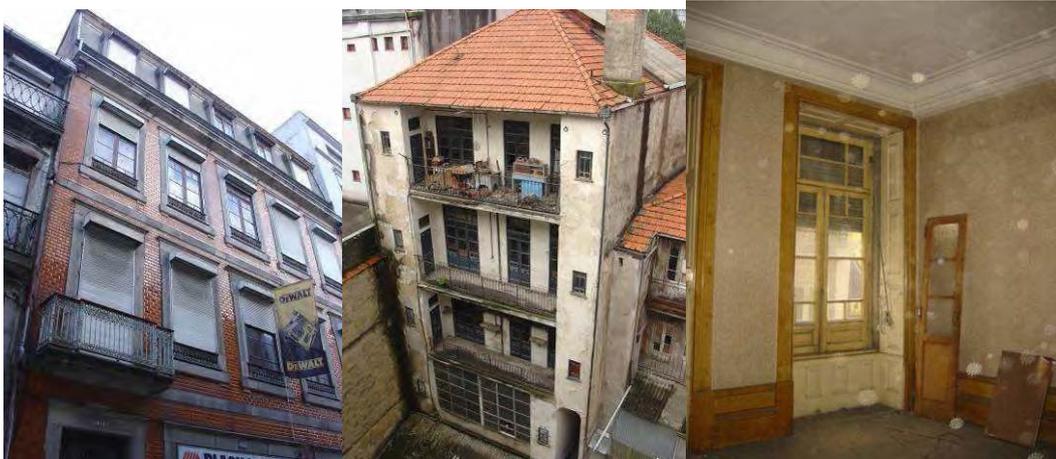
Os pisos superiores do edifício estão em mau estado de conservação, com destacamentos de gessos, apodrecimento de madeiras e fissuração.

A fachada tardoz do edifício encontra-se em pior estado de conservação do que a fachada principal que está revestida com elementos cerâmicos.

Os vãos da fachada principal contam, todos eles, com estores dissonantes.

No logradouro foi erigida uma estrutura metálica sobre a qual existem placas de chapa de plástico, o que, globalmente, contribui para a deterioração do miolo do quarteirão.

O edifício encontra-se em mau estado, principalmente no seu interior.



A **parcela 011** é a Garagem do Comércio do Porto, um parque de estacionamento de acesso público com capacidade para 140 viaturas. Este edifício conta ainda com 45 pequenos escritórios nos pisos superiores. O edifício tem cave, rés do chão e 5 pisos.

A parcela está totalmente ocupada.

O edifício apresenta uma excelente qualidade arquitectónica de linguagem modernista, estando classificado em sede de PDM como Imóvel de Valor Patrimonial.

O seu estado de conservação é razoável, necessitando apenas de algumas obras de conservação.



5. Estratégia para a reabilitação urbana do Quarteirão 12062

A reabilitação e conseqüente revitalização dos quarteirões da Avenida dos Aliados é fundamental para impulsionar o processo de reabilitação urbana do centro da cidade do Porto. A intervenção no Quarteirão 12062 – Pensão Monumental é um forte contributo para o arranque e consolidação deste processo, em virtude do reduzido número de parcelas existente, da qualidade global arquitectónica do edificado e da sua parca ocupação que não é tolerável na principal centralidade da cidade.

Re-habitar a Baixa em geral e em particular a Avenida dos Aliados é um objectivo do processo de reabilitação em curso; concentrar actividades comerciais de topo, atrair serviços de elevado nível e aumentar a qualidade da oferta turística são outros dos objectivos definidos para a mudança da Avenida dos Aliados.

Neste contexto é imperioso que o Quarteirão 12062 – Pensão Monumental seja um elemento que contribua para (e que despolete) a mudança. Por um lado, e sem quaisquer hesitações, no mínimo, conservando-se e recuperando-se fisicamente os edifícios e reocupando-os, mas, preferencialmente, tendo mais ambição e aproveitando a oportunidade em curso de revitalização da zona, apostando-se num propósito de reconversão funcional, no qual as parcelas de grande dimensão, principalmente as Parcelas 3 e 4, podem sustentar essa mudança.

Em geral, mas principalmente nestas duas parcelas, é desejável a introdução de habitação ao nível dos pisos superiores, mantendo-se, nos pisos térreos, a vocação comercial protagonizada por insígnias de inquestionável representatividade. No entanto, a instalação de serviços de topo, nos quais se inclui a hotelaria ou os escritórios de qualidade, são também adequados à estratégia que se pretende implementar.

Em termos da acção física sobre os contentores, o propósito vai no sentido manter ao máximo ou repor a sua volumetria embrionária. Na Parcela 9, por forma a

harmonizar a c3ercea com a envolvente, admite-se o aumento de pisos, mas h3a um conjunto de outras situa37es onde importa diminuir a profundidade actual dos edif3cios, pois esta foi conseguida 3a custa da constru37o de anexos e amplia37es que perturbam hoje, a salubridade, est3tica e at3 segurança do miolo do quarteir3o.

Por forma a impulsionar o projecto e a aumentar as possibilidades de 3xito de cada interven37o parcelar, h3a que ter em aten37o que um dos principais problemas que se p3e 3a reabilita37o e re-habita37o deste quarteir3o, designadamente na sua 3rea central, 3 a estacionamento, apesar de a Garagem do Com3rcio do Porto representar uma oferta importante neste contexto.

No entanto, nas interven37es de maior monta que se vierem a realizar, designadamente nas Parcelas 2 e 10 (actualmente do mesmo propriet3rio e provavelmente para serem intervencionadas em simult3neo e segundo um mesmo projecto) e 3 e 4, 3 obrigat3rio prever estacionamento. Mas, ao n3vel das solu37es arquitect3nicas, h3a que ter em aten37o que n3o 3 admiss3vel que existam port3es voltados 3 Avenida dos Aliados e que, na frente voltada 3 Rua do Almada os port3es de acesso a garagens ter3o de ter um desenho compat3vel com a actual imagem comercial dos pisos t3rreos dos edif3cios.

6. Modelo de Interven37o

Como primeira nota importa referir que funcionalmente este quarteir3o dever3 aumentar o seu padr3o de exig3ncia, apostando-se, nos pisos superiores em 3reas de habita37o, de hotelaria ou de servi3os de qualidade e mantendo, no m3ximo poss3vel, uma utiliza37o comercial no piso t3rreo das Ruas do Almada, de Ramalho Ortig3o e da Avenida dos Aliados.

Por outro lado 3 estrat3gico que seja ponderado o problema do estacionamento, autonomizado ou em partilha entre as parcelas do n3cleo central do quarteir3o.

No que concerne ao edificado, em termos físicos, a intervenção a realizar que, a seguir, aqui se define, visa apenas o mínimo que se impõe realizar. No entanto, sempre que haja operações urbanísticas de maior dimensão, sustentadas em obras profundas de reabilitação dos edifícios, exige-se uma intervenção tendo em conta a melhoria da eficiência energética e do conforto na utilização (seguindo os critérios mais exigentes do SIM Porto), bem como a instalação de meios mecânicos de transporte entre pisos.

Parcela 001 – OBRA LIGEIRA

- A intervenção a desenvolver visa apenas a conservação da grelha metálica existente na cobertura e a pintura da fachada tardoz e em retirar os aparelhos de ar condicionado existentes nessa mesma fachada

Parcela 002 – OBRA PROFUNDA

- Devem retirar-se aparelhos de ar condicionado e estores existentes na fachada principal
- Na fachada tardoz deve ser reposta a morfologia original, procedendo-se à demolição dos corpos que ocupam parcial ou totalmente as varandas
- As caixilharias, mantendo o material e o desenho, deverão ser conservadas ou substituídas por novos elementos, neste caso, mantendo a madeira como material construtivo, mas introduzindo o vidro duplo
- A cobertura deverá ser reparada, tendo em vista anular as infiltrações existentes e melhorar o desempenho térmico através da aplicação de material isolante

- Internamente, deverá existir uma acção integral de reabilitação através da remodelação de pavimentos e paredes, tendo necessariamente de ser adaptados às novas funções que venham a ser decididas para o edifício
- O elevador existente deverá passar a servir todos os pisos do edifício
- Deverão ser demolidos todos os anexos existentes no logradouro, seja aquele que está no enfiamento da parcela, seja aquele que surge no enfiamento da parcela 009, repondo-se assim as condições de salubridade e estética desta área
- A manutenção da função hoteleira obrigará ao cumprimento das condições actuais de segurança e salubridade impostas para o licenciamento de actividades do género
- Neste edifício admite-se também uma obra mais profunda de reconversão integral com manutenção da morfologia original das fachadas principal e tardoz, e readaptação do espaço que obriga à existência de estacionamento, o que deveria ser resolvido em articulação com a Parcela 10, visto as mesmas funcionarem já em conjunto

Parcela 003 – OBRA EXCEPCIONAL

- A cobertura terá de ser integralmente recuperada, mantendo o desenho e o modelo construtivo dos torreões e mansardas existentes, devendo utilizar-se elementos de isolamento térmico que contribuam para o conforto e para a eficiência energética do edifício
- Toda a fachada principal deverá ser limpa e recuperada

- A caixilharia existente, deve ser substituída por novos elementos de madeira ou aço com vidro duplo, repondo-se as condições estéticas e promovendo o conforto térmico
- A fachada tardoz terá de ser conservada através da limpeza, reparação e pintura do reboco existente, devendo-se também demolir as construções que surgiram nas varandas; deve ser alterado o sistema de drenagem de águas aposto sobre esta fachada
- Interiormente, seja qual for o uso que se venha a destinar ao edifício, impõe-se uma reconversão completa, em termos físicos e funcionais, devendo ser instalados elevadores
- Devem ser demolidos os anexos construídos no logradouro
- Numa aposta mais profunda de reabilitação haverá obrigatoriedade de construção de áreas de estacionamento

Parcela 004 – OBRA LIGEIRA

- Deve-se proceder a obras de conservação, designadamente obras que eliminem as humidades e infiltrações existentes, devendo ainda lavar-se e pintar-se as fachadas
- Numa aposta mais profunda de reabilitação, haverá obrigatoriedade de criação de áreas de estacionamento que podem aceder pelo portão existente na Rua Ramalho Ortigão

Parcela 005 – OBRA LIGEIRA

- A principal obra a desenvolver centra-se na conservação das caves do edifício, tornando-as utilizáveis – note-se que parte dos espaços existentes em cave têm iluminação e ventilação natural a partir do logradouro
- Impõe-se também corrigir deteriorações existentes ao nível das caixilharias do piso térreo, aproveitando tal oportunidade para harmonizar o desenho, os materiais e as cores dessa mesma caixilharia
- Atendendo a que o piso 2 está ocupado apenas em 3 das suas salas e que estas ocupações são transferíveis quer para o piso 1, quer para qualquer uma das salas da cave com ventilação e iluminação natural, é admissível aproveitar essa possibilidade para ampliar em mais 1 piso a Residencial existente – apostava-se assim numa função que é estratégica para a AIP Aliados, permitia-se uma melhor utilização do edifício e davam-se melhores condições de operação a uma serviço que apresenta já hoje elevada qualidade

Parcela 006 – OBRA MÉDIA

- Este edifício deverá ser alvo de obras de conservação, designadamente no que concerne à cobertura, onde se deve utilizar isolamento térmico, consolidação da estrutura de madeira e recuperação das deficiências existentes nos espaços, provocados pelas deficiências da estrutura
- As fachadas deverão ser limpas, devendo-se pintar a fachada tardoz de modo a valorizar as condições de salubridade e de estética do interior do quarteirão

- No piso 5 dever-se-á proceder à demolição do acrescento introduzido ao nível da cobertura voltada à rua
- A caixilharia do rés do chão deverá ser harmonizada quanto ao seu desenho e tipo de material, devendo também proceder-se à reparação e manutenção das restantes caixilharias dos pisos superiores, utilizando vidro duplo no caso de a intervenção justificar a substituição dos elementos existentes

Parcela 007 – OBRA PROFUNDA

- Demolição do prolongamento da construção ao nível do rés do chão e do piso 1, por forma a repor as condições de salubridade e estética do miolo do quarteirão
- Manutenção da morfologia da fachada principal substituindo mosaicos cerâmicos dissonante por outros idênticos aos que fazem a regra no acabamento da fachada
- Reposição das condições originais da fachada tardoz
- Harmonização das caixilharias do piso térreo
- Supressão do aparelho de ar condicionado e dos reclamos apostos à fachada e já sem qualquer utilidade
- Autonomização das fracções / espaços dos pisos superiores
- Recuperação integral dos pisos superiores

Parcela 008 – OBRA MÉDIA

- Realização de obras gerais de conservação do exterior do edifício – a cobertura e a empena necessitam de obras com alguma dimensão, designadamente a reparação da estrutura do telhado, dos rufos, das caleiras e dos tubos de queda e aplicação de elementos de isolamento térmico, e a reposição da estrutura e reposição das peças de lousa em falta na empena
- Conservação integral do interior, designadamente das paredes e tectos deterioradas pelas infiltrações de humidades nos diversos pisos
- Demolição do corpo avançado face à fachada tardoz original, quer no piso térreo, quer no piso 1 – passando o logradouro a existir ao nível do R/C o que contribui para a melhoria das condições estéticas e de salubridade do logradouro e do interior do quarteirão
- Conservação integral do espaço da cave
- Manutenção de caixilharias utilizando-se vidro duplo caso as condições actuais obriguem à substituição dos elementos
- A estrutura de ferro do piso térreo deverá ser mantida
- Autonomização das fracções / espaços dos pisos superiores, não se aceitando o atravessamento de fracções pelas escadas comuns

Parcela 009 – OBRA PROFUNDA

- O edifício terá de ser completamente reabilitado fisicamente dado o seu estado actual de ruína nos pisos superiores, admitindo-se a sua ampliação em altura por forma a se adaptar à cêrcea dos edifícios das parcelas confinantes
- Dever-se-á demolir o prolongamento do R/C, repondo o alinhamento da fachada original



Parcela 010 – OBRA MÉDIA

- A fachada principal deverá ser mantida e conservada, devendo retirar-se os estores e os reclusos existentes e recuperar as caixilharias de madeira existentes
- A fachada tardoz precisa de uma acção de recuperação profunda ao nível dos rebocos, pinturas e conservação das caixilharias, havendo ainda que recuperar as guardas metálicas, cuja oxidação corrói e provoca escorrências ao nível dos pavimentos e tectos das varandas

- Deverá retirar-se a caixilharia de alumínio colocada ao nível do rés do chão e que encerra a varanda original
- O interior do edifício está ainda capaz de ser alvo de uma intervenção de recuperação, sendo que tal exige uma acção profunda sobre os gessos das paredes e tectos, e sobre os pavimentos; esta intervenção poderá ter de ser concertada com uma reconversão funcional, caso se pretende atribuir outro tipo de funções ao edifício
- No logradouro devem ser demolidas as construções precárias existentes
- Uma intervenção de reabilitação intensiva deste edifício exige a construção de estacionamento, o que deveria ser resolvido em articulação com a Parcela 2, visto as mesmas funcionarem já em conjunto

Parcela 011 – OBRA LIGEIRA

- Impõe-se rever as condições dos rebocos de ambas as fachadas, contribuindo com isso para a impermeabilização geral dos paramentos exteriores que vão ganhar também com o melhoramento da impermeabilização das soleiras das caixilharias substituídas há pouco tempo, mas que, em alguns casos, permitem ainda entradas de água derivado da má impermeabilização
- Interiormente, ao nível dos pisos 3, 4 e 5, há que compor as fissuras existentes e limpar e pintar as áreas de circulação comuns e salubrir as instalações sanitárias
- Na cave dever-se-á actuar ao nível da impermeabilização da parede da fachada poente, bem como tratar as armaduras aparentes na laje de tecto e recobri-las com argamassa

7. Estimativa de custos de obra (tomando como referência as áreas brutas actualmente existentes)

Parcela	ABC (m2)	Nível de intervenção mínimo	Valor unitário (€)	Total (€)
1	6.620,00	Ligeira	n.a.	5.000,00 €
2	1.960,00	Profunda	€ 800,00	1.568.000,00 €
3	6.020,00	Profunda	€ 800,00	4.816.000,00 €
4	9.245,00	Ligeira	€ 250,00	2.311.250,00 €
5	5.380,00	Ligeira	€ 250,00	1.345.000,00 €
6	2.380,00	Significativa	€ 500,00	1.190.000,00 €
7	630,00	Profunda	€ 800,00	504.000,00 €
8	690,00	Significativa	€ 500,00	345.000,00 €
9	360,00	Profunda	€ 800,00	288.000,00 €
10	925,00	Significativa	€ 500,00	462.500,00 €
11	5.705,00	Ligeira	€ 250,00	1.426.250,00 €
TOTAL	39.915,00			14.261.000,00

8. Calendário de execução do programa

2008		2009		
3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
Negociação e celebração de contratos de reabilitação		Elaboração de projectos de licenciamento e execução		Início das obras

9. Parcelamento cadastral

Identificação e descrição dos prédios que identificam a Unidade de Intervenção

PARCELA UM – Prédio urbano composto de casa de 10 pavimentos, sito na Avenida dos Aliados, 107 e 137 e Rua Elísio de Melo, nº 2 a 20, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 1787, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 7111.

PARCELA DOIS – Prédio urbano composto de casa de 7 pavimentos e logradouro, sito na Avenida dos Aliadas, 141-147 freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob parte do nº 318, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 26.

PARCELA TRÊS – Prédio urbano em regime de propriedade horizontal, composto de casa de 8 pavimentos e pátio nas traseiras, sito na Avenida dos Aliados, 151,

157, 165, 173 e 179, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob parte do nº 171, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 6663.

FRACÇÃO A – Comércio, na cave e rés-do-chão, arrumo exterior ao nível da cave, com entrada pelo nº 151 da Avenida dos Aliados, descrito Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-A.

FRACÇÃO B – Comércio, na cave, piso intermédio e rés-do-chão, dois arrumos exteriores ao nível da cave, com entrada pelo nº 165 e uma montra com o nº 157 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-B.

FRACÇÃO C – Comércio, no rés-do-chão, com entrada pelo nº 173 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-C.

FRACÇÃO D – Escritório, no primeiro andar, com entrada pelo nº 151 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-D.

FRACÇÃO E – Escritório, no primeiro andar, com entrada pelo nº 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-E.

FRACÇÃO F – Escritório, no segundo andar, composto por duas salas, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-F.

FRACÇÃO G – Escritório, no segundo andar, composto por uma sala com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-G.

FRACÇÃO H – Escritório, no segundo andar, composto por duas salas, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-H.

FRACÇÃO I – Escritório, no segundo andar, composto por uma sala e aposento para arquivo, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-I.

FRACÇÃO J – Escritório, no segundo andar, composto por uma salas, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-J.

FRACÇÃO K – Escritório, no segundo andar, composto por uma sala e aposento para arquivo, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-K.

FRACÇÃO L – Escritório, no terceiro andar, composto por duas salas, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-L.

FRACÇÃO M – Escritório, no terceiro andar, composto por uma sala, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-M.

FRACÇÃO N – Escritório, no terceiro andar, composto por uma sala, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-N.

FRACÇÃO O – Escritório, no terceiro andar, composto por uma sala, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-O.

FRACÇÃO P – Escritório, no terceiro andar, composto por duas salas, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-P.

FRACÇÃO Q – Escritório, no terceiro andar, composto por uma sala e aposento para arquivo, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-Q.

FRACÇÃO R – Escritório, no terceiro andar, composto por uma sala, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-R.

FRACÇÃO S – Escritório, no terceiro andar, composto por uma sala, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-S.

FRACÇÃO T – Escritório, no terceiro andar, composto por uma sala, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-T.

FRACÇÃO U – Escritório, no terceiro andar, composto por uma sala e aposento para arquivo, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-U.

FRACÇÃO V – Comércio, no quarto e quinto andares, composto por duas salas, com entrada pelo nº 151 e 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-V.

FRACÇÃO X – Comércio, na cave, composto por duas salas, com entrada pelo nº 179 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 171-X.

PARCELA QUATRO – Prédio urbano em regime de propriedade horizontal, composto de casa de 10 pavimentos, torreão e pátio, sito na Avenida dos Aliados, 195-237 e Rua Ramalho Ortigão, 17-39, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob parte do nº 574 de Santo Ildefonso, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 7116 (anterior 6073).

FRACÇÃO A – Estabelecimento comercial destinado a hotelaria, restaurante e similares, no rés-do-chão com acesso pelo nº 27 da Rua Ramalho Ortigão, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-A.

FRACÇÃO B – Estabelecimento, na cave e rés-do-chão, acesso pelo nº 237 da Avenida dos Aliados e nº 17 da Rua Ramalho Ortigão, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-B.

FRACÇÃO C – Estabelecimento, na cave, rés-do-chão e sobre loja, acesso pelos nºs 211 e 221 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-C.

FRACÇÃO D – Estabelecimento, na cave, rés-do-chão e sobre loja, acesso pelos nºs 207 e 221 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-D.

FRACÇÃO E – Estabelecimento, na cave, rés-do-chão e sobre loja, acesso pelo nº 195 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-E.

FRACÇÃO F – Escritórios, no 1º andar, com acesso pelo nº 33 da Rua Ramalho Ortigão e 1º andar direito, acesso pelo nº 211 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-F.

FRACÇÃO G – Escritórios, no 1º andar esquerdo e 2º esquerdo, acesso pelo nº 211 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-G.

FRACÇÃO H – Escritórios, no 2º andar esquerdo, acesso pelo nº 33 da Rua Ramalho Ortigão e 2º andar direito, acesso pelo nº 211 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-H.

FRACÇÃO I – Escritórios, no 3º andar esquerdo, acesso pelo nº 211 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-I.

FRACÇÃO J – Escritórios, no 3º andar esquerdo, acesso pelo nº 211 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-J.

FRACÇÃO K – Escritórios, no 4º andar esquerdo, acesso pelo nº 211 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-K.

FRACÇÃO L – Escritórios, no 5º andar, acesso pelo nº 33 da Rua Ramalho Ortigão e 5º andar direito, acesso pelo nº 211 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-L.

FRACÇÃO M – Escritórios, no 5º andar esquerdo, acesso pelo nº 211 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-M.

FRACÇÃO N – Escritórios, no 6º andar, acesso pelo nº 33 da Rua Ramalho Ortigão, e 6º andar direito, acesso pelo nº 211 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-N.

FRACÇÃO O – Escritórios, no 6º andar esquerdo, acesso pelo nº 211 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-O.

FRACÇÃO P – Escritórios, no 7º andar, acesso pelo nº 33 da Rua Ramalho Ortigão e 7º andar direito, acesso pelo nº 211 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-P.

FRACÇÃO Q – Escritórios, no 7º andar esquerdo, acesso pelo nº 211 da Avenida dos Aliados, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-Q.

FRACÇÃO R – Arrecadação, na cave, acesso pelo nº 33 da Rua Ramalho Ortigão, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-R.

FRACÇÃO S – Lugar de estacionamento descoberto, no logradouro, acesso pelo nº 39 da Rua Ramalho Ortigão, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-S.

FRACÇÃO T – Lugar de estacionamento descoberto, no logradouro, acesso pelo nº 39 da Rua Ramalho Ortigão, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-T.

FRACÇÃO U – Lugar de estacionamento descoberto, no logradouro, acesso pelo nº 39 da Rua Ramalho Ortigão, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-U.

FRACÇÃO V – Lugar de estacionamento descoberto, no logradouro, acesso pelo nº 39 da Rua Ramalho Ortigão, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-V.

FRACÇÃO W – Lugar de estacionamento descoberto, no logradouro, acesso pelo nº 39 da Rua Ramalho Ortigão, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-W.

FRACÇÃO X – Lugar de estacionamento descoberto, no logradouro, acesso pelo nº 39 da Rua Ramalho Ortigão, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-X.

FRACÇÃO Y – Lugar de estacionamento descoberto, no logradouro, acesso pelo nº 39 da Rua Ramalho Ortigão, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-Y.

FRACÇÃO Z – Lugar de estacionamento descoberto, no logradouro, acesso pelo nº 39 da Rua Ramalho Ortigão, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-Z.

FRACÇÃO AA – Lugar de estacionamento descoberto, no logradouro, acesso pelo nº 39 da Rua Ramalho Ortigão, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-AA.

FRACÇÃO AB – Lugar de estacionamento descoberto, no logradouro, acesso pelo nº 39 da Rua Ramalho Ortigão, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-AB.

FRACÇÃO AC – Lugar de estacionamento descoberto, no logradouro, acesso pelo nº 39 da Rua Ramalho Ortigão, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 574-AC.

PARCELA CINCO – Prédio urbano composto de casa de 9 pavimentos, sito na Rua Ramalho Ortigão, nºs 41 a 71 e Rua do Almada, nºs 262A a 262, freguesia de Santo Ildefonso concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 53869, a folhas 81 verso, do livro B-152, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 6038.

PARCELA SEIS – Prédio urbano composto de casa de 7 pavimentos com logradouro, sito na Rua do Almada, nº 250, 252, 254 e 256, freguesia de Vitória, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 55150, folhas 13 verso, livro B-156, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1251.

PARCELA SETE – Prédio urbano composto de casa de 6 pavimentos, dependência e logradouro, sito na Rua do Almada, nº 246 a 248, freguesia de Vitória, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 8/19870108, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 85.

FRACÇÃO A – Rés-do-chão, destinado a comércio, com entrada pelos nºs 246 e 248, arrecadação e logradouro.

FRACÇÃO B – Parte do rés-do-chão e 1º andar, destinados a comércio, com entrada pelo nº 246.

FRACÇÃO C – 2º andar, destinado a comércio, com entrada pelo nº 246.

FRACÇÃO D – Habitação em duplex no 3º e 4º andares, com entrada pelo nº 246.

PARCELA OITO – Prédio urbano composto de casa de 6 pavimentos, sito na Rua do Almada, nº 240 a 244, freguesia da Vitória, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 51459, a folhas 126 verso, do livro B-145, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 84.

PARCELA NOVE – Prédio urbano composto de casa de 4 pavimentos e dependência, sito na Rua do Almada, nº 234, 236, 238, freguesia da Vitória, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 8054, a folhas 57, do livro B-34, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 83.

PARCELA DEZ – Prédio urbano composto de casa de 5 pavimentos, sito na Rua do Almada, nº 224-232, freguesia da Vitória, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob parte do nº 318 e sob o nº 51 / 940829 da freguesia da Vitória, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 985.

PARCELA ONZE – Prédio urbano composto de 7 pavimentos, compreendendo subsolo destinado a garagem para recolha de automóveis e três andares destinados a escritórios sito na Rua do Almada, nº 196 a 218, e Rua Elísio de Melo, nº 28 a 52, freguesia da Vitória, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 51461, fls. 127 verso, B-145, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1264.

Relação dos proprietários conhecidos, outros titulares de direitos reais e arrendatários dos prédios que integram a Unidade de Intervenção

PARCELA UM – Avenida dos Aliados, 107 e 137 e Rua Elísio de Melo, nº 2 a 20
Proprietários Conhecidos:

1 – BANIF PROPERTY - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, gerido por BANIF - GESTÃO DE ACTIVOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO, S.A., com sede na Avenida José Malhoa, Lote 1792-9, 1070-159 Lisboa

Arrendatários:

1 – BANIF – Banco Internacional do Funchal, SA, Avenida dos Aliados, 107 e 137 e Rua Elísio de Melo, nº2 a 20, 4000 Porto

PARCELA DOIS - Avenida das Nações Aliadas, 141-147

Proprietários Conhecidos:

1 – Sociedade Industrial Vitória – Cereais e Comércio Internacional, S.A., com sede na Avenida da Boavista, 579, 2º Esquerdo, 4100-127 Porto

Arrendatários:

1 – Ford C.A.M. – Camiões, Automóveis e Motores, S.A., Avenida dos Aliados, 143 a 147., r/c, 4000 Porto

2 – Avenida Actividades Hoteleiras, Lda., Avenida dos Aliados, 141, 4º e 5º andar, 4000-067 Porto

Ónus:

Quatro hipotecas voluntárias a favor do FINIBANCO, S.A., com sede na Rua Júlio Dinis, 157, Porto

PARCELA TRÊS - Avenida dos Aliados, 151, 157, 165, 173 e 179

Proprietários Conhecidos:

1 – Imobiliária Drago – Sociedade Imobiliária, SA, com sede na Praça Marquês de Pombal, nº1, 8º andar em Lisboa.

Ónus:

Hipoteca voluntária a favor do Banco Espírito Santo, S.A., com sede na Avenida da Liberdade, 195, Lisboa

PARCELA QUATRO – Avenida dos Aliados, 195-237 e Rua Ramalho Ortigão, 17-39,

Proprietários Conhecidos:

Fracções “A”, “C” a “AC”

1 – AXA PORTUGAL - Companhia de Seguros, S.A., com sede na Rua Gonçalo Sampaio, 39, 4150 Porto

Fracção “B”

1 – European Pall Mall, Limited, com sede em 120 Pall Mall, London, sucursal na Avenida Marquês de Tomar, 35, Lisboa

Arrendatários:

1 – Unimotor, Lda – Concessionário Renault, Avenida dos Aliados, 195, 4000-067 Porto.

2 – Viagens Abreu, S.A., Avenida dos Aliados, 207, 4000-067 Porto

3 – Francisco da Costa Marques Pinto & Filhos, Lda., Avenida dos Aliados, 211, 6º direito, sala B, 4000-067 Porto

4 – Associação Cultural Amigos do Porto, Avenida dos Aliados, 211, 6º direito, sala D, 4000-067 Porto

5 – Banco Activo Bank (Portugal), S.A., “ActivoBank7”, Avenida dos Aliados, 237 e Rua Ramalho Ortigão, 17, 4000-067 Porto

6 – José Gonçalves & Rodrigues, Lda., Café Snack-bar “Safari”, Rua Ramalho Ortigão, 27, 4000-407 Porto

PARCELA CINCO – Rua Ramalho Ortigão, nºs 41 a 71, Rua do Almada, nºs 262A a 262

Proprietários Conhecidos:

1 – IGFSS – Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, IP, com sede na Avenida Manuel da Maia, 58, 1049-002 Lisboa

Arrendatários:

1 – José Morais - Peças para automóveis, Rua Ramalho Ortigão, nº 43, r/c, 4050 Porto

2 – Jorge Henrique, Lda., “Café Apolo”, Rua Ramalho Ortigão, nº 53, 4000-207 Porto

3 – Neto, Moura & Santos, Lda., Rua Ramalho Ortigão, 61, 61º, 4000-207 Porto

4 – Alzira Lemos Maria Freitas, Casa Cofil, Rua do Almada, 262A, 4050-032 Porto

5 – Armando Ferreira, médico, Rua do Almada, nº 262, 1º andar, sala 27, 4050-032 Porto

- 6** – José Teixeira de Sousa, clínica médica, Rua do Almada, 262, 1º andar, sala 26, 4050-032 Porto
- 7** – José Manuel Pavão, médico, Rua do Almada, 262, 1º andar, sala 24, 4050-032 Porto
- 8** – Serges – Tecniescrita – Contabilidade e Procuradoria, Lda., Rua do Almada, 262, 1º andar, sala 23, 4050-032 Porto
- 9** – A. Resende Pereira, médico, Rua do Almada, 262, 1º andar, sala 13, 4050-032 Porto
- 10** – A. Bacelar Antunes / Mário Sousa, médicos, Rua do Almada, 262, 1º andar, salas 14 e 15, 4050-032 Porto
- 11** – Fátima Araújo, advogada, Rua do Almada, 262, 2º andar, sala 28-A, 4050-032 Porto
- 12** – Tranquilidade Seguros, M.A. de Carvalho, Rua do Almada, 262, - 1, 4050-032 Porto
- 13** – Residencial Pão de Açúcar, Rua do Almada, 262, 3º, 4º, 5º e 6º andares, 4050-032 Porto

PARCELA SEIS – Rua do Almada, nº 252 a 256

Proprietários Conhecidos:

- 1** – Raul Franklim Loureiro, casado com Laura Marilda Daguer de Macedo Franklim Loureiro, sob o regime de comunhão geral, residente na Alameda Eça de Queirós, nº 120, 3º direito, 4200-072 Porto

Arrendatários:

- 1** – M. Guimarães, Novais & Maia, Lda., Rua do Almada, nº 248, 252 e 256, 4050-032 Porto
- 2** – Fredis – Representações e Comércio, Lda., Rua do Almada, nº 254, 1º Esquerdo, 4050-032 Porto
- 3** – António Calheno, Advogado, Rua do Almada, nº 254, 3º Direito, Sala 33, 4050-032 Porto
- 4** – António Ribeiro, Rua do Almada, nº 254, 5º Piso, Sala 51, 4050-032 Porto
- 5** – Alfaiate, Rua do Almada, nº 254, 5º Piso, 4050-032 Porto

Ocupantes:

1 – Porteira, Rua do Almada, 254, -1, 4050-032 Porto

PARCELA SETE – Rua do Almada, nº 246, 246A a 248

Proprietários Conhecidos:

1 (**Fracção A**) – M. Guimarães Novais & Maia, Lda., com sede na Rua do Almada, nº 256/252, r/c, 4050-032 Porto

Ónus real

2 (**Fracções B, C e D**) – Narciso da Rocha Casanova, residente na Rua do Almada, nº 246, 1º andar, 4050-032 Porto

Ónus:

Real

PARCELA OITO – Rua do Almada, nº 240 a 244

Proprietários Conhecidos:

1 – Eurico Cirne de Lima Basto, residente na Rua Álvaro Castelões, nº 594, 4450-039 Matosinhos.

Arrendatários:

1 – Mário Almeida & Filhos – Têxteis Lar, Lda., Rua do Almada, nº 240, 4050-032 Porto

2 – Alberto Jesus Rocha, Rua do Almada, nº 244, 3º, 4050-032 Porto

3 – José Correia da Costa, Rua do Almada, nº 244, 4º, 4050-032 Porto

Outros interessados:

Promitente comprador Imobiliária Drago, com sede na Praça Marquês de Pombal, nº1, 8º andar em Lisboa

PARCELA NOVE – Rua do Almada, nº 234, 236, 238

Proprietários Conhecidos:

1 – Maria Armanda Pereira da Fonseca Aires Reis Santos, casada com David Augusto Reis Santos, em comunhão de adquiridos, residente na Rua D. Frei Rodrigo da Cunha, nº 175, 1º direito, 4465-737 Leça do Balio

2 – Maria Fernanda Pereira da Fonseca Aires Lima, casada com António José Silva Lima, em comunhão de adquiridos, residente na Rua de Requesende, nº 157, 4250-399 Porto

Arrendatários:

1 – Rocha & Ramiro, Lda., Rua do Almada, nº 234, 4050-032 Porto

PARCELA DEZ – Rua do Almada, nº 224-232

Proprietários Conhecidos:

1 – Sociedade Industrial Vitória – Cereais e Comércio Internacional, S.A., com sede na Avenida da Boavista, 579, 2º Esquerdo, 4100-127 Porto

Arrendatários:

1 – Araújo & Ferreira, Lda., Rua do Almada, 224-230, 4050-232 Porto

Ónus:

Quatro hipotecas voluntárias a favor do FINIBANCO, S.A., com sede na Rua Júlio Dinis, 157, Porto

PARCELA ONZE – Rua do Almada, nº 196 a 218, e Rua Elísio de Melo, nº 28 a 52

Proprietários Conhecidos:

1 – Maria Elisa Carqueja Seara Cardoso Perez, casada em separação de bens com Alfredo Perez da Silva Rocha, residente na Rua da Constituição, 1002, Porto;

2 – Ernesto Alfredo Henriques Pontes, viúvo, residente na Rua Honório de Lima, 106, Porto;

3 – João Pedro Seara Cardoso Henriques Pontes, solteiro, maior; residente na Rua Honório de Lima, 106, Porto;

- 4** – Catarina Maria Seara Cardoso Henriques Pontes, solteira, maior, residente na Rua Honório de Lima, 106, Porto;
- 5** – Nuno Miguel Seara Cardoso Henriques Pontes, solteiro, maior, residente na Rua Honório de Lima, 106, Porto;
- 6** – José Miguel Carqueja Seara Cardoso, casado em separação de bens, com Ana Maria de Castro Garrett Silveirinha Seara Cardoso, residente na Rua da Alegria, 936, 1º Esquerdo, Porto;
- 7** – Maria Paulina Carqueja Seara Cardoso, solteira, maior, residente na Rua da Alegria, 939, Porto;
- 8** – Filipe João Carqueja Seara Cardoso, residente Rua da Alegria, 936, 1º Esquerdo, Porto;

Arrendatários:

- 1** – Carlos Medeiros, Advogados, Rua Elísio de Melo, 28, 1º andar, sala 15, 4000-196 Porto
- 2** – Maria Adoração Gonçalves Fernandes, Solicitadora, Rua Elísio de Melo, 28, 1º andar, sala 13, 4000-196 Porto
- 3** – Seara Cardoso, Rua Elísio de Melo, 28, 1º andar, sala 2, 4000-196 Porto
- 4** – Construtora do Tâmega, S.A., Rua Elísio de Melo, 28, 1º andar, sala 1 e 4, 4000-196 Porto
- 5** – Dolores C. Rodrigues, Advogada, e Pinheiro de Carvalho, Advogado, Rua Elísio de Melo, 28, 1º andar, sala 5, 4000-196 Porto
- 6** – Neves Silva & Silva, Lda, Rua Elísio de Melo, 28, 1º andar, sala 11, 4000-196 Porto
- 7** – José Mário Pessegueiro e Abreu Pessegueiro, Arquitectos, Rua Elísio de Melo, 28, 1º andar, sala 7 e 8, 4000-196 Porto
- 8** – Chemilinks – Comercialização de Produtos Químicos Unipessoal, Lda., Rua Elísio de Melo, 28, 1º andar, sala 10, 4000-196 Porto
- 9** – Boa Técnica – Contabilidade e Consultoria Económica e Financeira, Lda., Rua Elísio de Melo, 28, 1º andar, sala 18, 4000-196 Porto
- 10** – Ricardo Dias Pinto e Paulo Dias Pinto - Gabinete de Arquitectura, Rua Elísio de Melo, 28, 2º andar, sala 20, 4000-196 Porto

- 11** – Carlos Sá Cardoso Guimarães, Representações, Rua Elísio de Melo, 28, 2º andar, sala 16, 4000-196 Porto
- 12** – Isabel Alves Costa, consultora, Rua Elísio de Melo, 28, 2º andar, sala 23, 4000-196 Porto
- 13** – Tiago Figueiredo & Luís Pena, Arquitectos, Lda., Rua Elísio de Melo, 28, 2º andar, sala 29, 4000-196 Porto
- 14** – Ângela Leal Rodrigues, Advogada, Rua Elísio de Melo, 28, 2º andar, sala 25, 4000-196 Porto
- 15** – José Brian Hemsworth, Gabinete de arquitectura, Rua Elísio de Melo, 28, 2º andar, sala 44, 4000-196 Porto
- 16** – Brigittee Jane Sousa Farraia, atelier de costura, Rua Elísio de Melo, 28, 2º andar, sala 32, 4000-196 Porto
- 17** – António Alberto Fernandes da Silva, contabilidade, Rua Elísio de Melo, 28, 2º andar, sala 31, 4000-196 Porto
- 18** – Consultoria de Informática, Lda., Rua Elísio de Melo, 28, 3º andar, sala 33 e 34, 4000-196 Porto
- 19** – Nuno Miguel Moreira Baldaia Queirós, engº electrotécnico, Rua Elísio de Melo, 28, 3º andar, sala 36, 4000-196 Porto
- 20** – Arménio Teixeira, Luís Cardoso, Gabinete de arquitectura, Rua Elísio de Melo, 28, 3º andar, sala 39, 4000-196 Porto
- 21** – Maria de Fátima Martins Rodrigues, Solicitadora, Rua Elísio de Melo, 28, 3º andar, sala 40, 4000-196 Porto
- 22** – Fernando Manuel Pinto Laia, Eduardo Henriques Vieira Franco Rodrigues, Rua Elísio de Melo, 28, 3º andar, sala 37, 4000-196 Porto
- 23** – Companhia de Parques de Estacionamento, Lda., Rua do Almada, nº 196 a 218, cave, rés-do-chão, 1º e 2º andar, e Rua Elísio de Melo, nº 28 a 52, 4000 Porto

10. Níveis de Intervenção

Os edifícios encontram-se em diferentes estados de conservação, sendo conveniente, por isso, definir de forma tipificada os diferentes níveis de intervenção.

Neste cenário perfilam-se, fundamentalmente, quatro níveis de intervenção, correspondendo respectivamente aos seguintes níveis de reabilitação:

INTERVENÇÃO LIGEIRA

O nível de intervenção ligeira aplica-se a edifícios em que o estado geral de conservação pode ser considerado como razoável, não sendo necessário intervir nas soluções e sistemas construtivos principais, com excepção de situações muito pontuais.

Actua-se, fundamentalmente, através da realização de pequenas obras de reparação e/ou beneficiação dos edifícios designadamente nas casas de banho e cozinha, melhoria da iluminação e ventilação de compartimentos interiores, reparações da envolvente - cobertura, rebocos e caixilharias exteriores, não obrigando a realojamentos e podendo ser levadas a cabo sem comprometer demasiado o dia a dia dos seus ocupantes.

INTERVENÇÃO MÉDIA

O nível de intervenção média, além dos trabalhos já referidos para a intervenção ligeira, pode incluir ainda:

- A reparação ou substituição das carpintarias e caixilharias;
- A reparação ou eventual reforço de alguns elementos estruturais, fundamentalmente pavimentos;

- A reparação generalizada dos revestimentos exteriores e interiores, da cobertura e paredes interiores e exteriores;
- A substituição das instalações eléctricas e hidráulicas e a beneficiação das partes comuns;
- A melhoria das condições funcionais, ambientais e formais dos espaços, particularmente cozinhas e casas de banho, onde se incluem sistemas de ventilação, abastecimento/drenagem de águas e equipamentos procurando o cumprimento da legislação em vigor.

INTERVENÇÃO PROFUNDA

A intervenção profunda, para além dos aspectos já referidos nos outros níveis, compreende ainda, em geral, a necessidade de intervir profundamente no sistema construtivo, na distribuição e na organização tipológica, sendo possível, por isso, alterar o número de fogos ou mesmo o uso do edifício.

Este tipo de alterações implica demolições e reconstruções, no âmbito da estrutura, das circulações verticais e horizontais, dos revestimentos e acabamentos das construções, obrigando à natural coexistência de diferentes sistemas e materiais.

INTERVENÇÃO EXCEPCIONAL

Por último a reabilitação dita excepcional justifica-se apenas se o edifício apresentar elevado e inquestionável valor patrimonial intrínseco ou da sua envolvente. Neste caso poderá ser necessário adoptar técnicas especiais de restauro ou de reconstrução, ou ainda elevar muito as características do edifício.

Equipa responsável pelo Documento Estratégico

Paulo Valença, arq.to (coordenação)

Luís António, arq.to

Fátima Cabral, jurista

Manuel Araújo, jurista

Equipa responsável pelas Vistorias

António Baptista, eng. civil

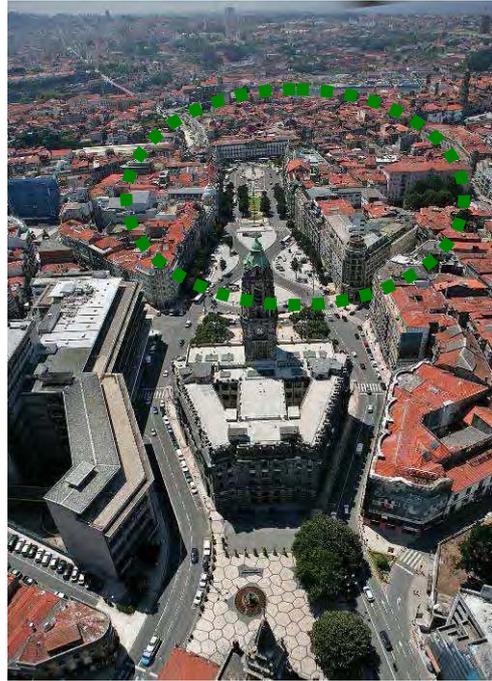
Ana Lucinda, arq.ta

Luís António, arq.to

Patrício Martins, arq.to

Paulo Valença, arq.to

Rui Loza, arq.to



Documento Estratégico - anexos

Quarteirão 12062 – Pensão Monumental

Junho 2008

ACTAS CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO PORTO VIVO, SRU

- delimitação da Unidade de Intervenção**
- aprovação do Projecto Base de Documento Estratégico**

ACTAS

Acta n.º 65

Aos 22 dias de Maio de 2006, pelas 15.00horas, reuniu na sua Sede, o Conselho de Administração da sociedade *PORTO VIVO, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA*, com a presença dos seus membros Dr. Arlindo Cunha, Dr. Joaquim Branco, Eng.º Rui Quelhas e Dra. Ana Martins de Sousa, para tratar dos seguintes assuntos: -----

Ponto 1 – Foi aprovada a acta da reunião anterior.-----

[Handwritten signatures and initials]

ACTAS

[Handwritten signature]

Ponto 7 - Definição da Unidade de Intervenção do Quarteirão 12062 - Monumental.-----

1 - O Quarteirão 12062 – Monumental, delimitado pela Avenida dos Aliados e ruas de Ramalho Ortigão, Elísio de Melo e Almada, está situado na zona de intervenção estabelecida pelo contrato de constituição da Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação da Baixa Portuense, SA e está integrado na Área de Intervenção Prioritária (A.I.P.) dos Aliados.-----

2 – Este quarteirão situa-se no centro administrativo da Cidade, na parte central da Av. dos Aliados, e faz parte de um importante conjunto arquitectónico, do primeiro quarto do século XX, com construções de grande solidez e estilo erudito. Do lado da Rua do Almada permanecem os prédios de raiz almadina, erigidos após a abertura deste importante arruamento, nos finais do séc. XVIII.----

3 – O referente funcional e simbólico do conjunto urbano de que este quarteirão faz parte tem vindo a perder importância no contexto metropolitano e regional, fruto das profundas transformações organizacionais das actividades tradicionalmente aí instaladas. Mas o elevado número de edifícios sub-ocupados constitui uma oportunidade de mudança que deverá ser realçada. Mais potenciada

Conselho de Administração



ainda pelas transformações operadas recentemente no sistema de acessibilidades (Metro do Porto) e pelas intervenções urbanas no espaço público e em equipamentos culturais (ex. Rivoli).-----

4 – A intervenção de reabilitação urbana terá como principal objectivo dinamizar essas potencialidades e criar condições para o reforço funcional do centro da Cidade, acompanhada pelas obras de transformação, reabilitação construtiva e conservação dos edifícios, bem como de criação de condições de suporte infraestrutural às actividades instaladas ou a instalar, especialmente estacionamento automóvel.-----

Considerando o exposto, o Conselho de Administração delibera:-----

1 – Nos termos do artigo 14º do DL nº 104/2004, de 7 de Maio, definir uma Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão 12062 – Monumental, delimitado pela Avenida dos Aliados e ruas de Ramalho Ortigão, Elísio de Melo e Almada, com vista à respectiva reabilitação nos termos supra expostos;-----

2 – Nos termos do DL nº 104/2004, de 7 de Maio, a reabilitação do quarteirão será promovida pela Sociedade;-----

3 – Proceder aos ulteriores termos.-----

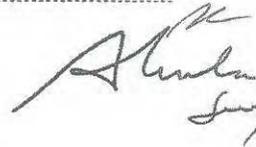
Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão e lavrada a presente acta que, depois de lida, vai ser assinada por todos os presentes. -----



Pei Torres
do Conselho de Administração

ACTAS

Acta n.º 132



Aos 27 dias de Novembro de 2007, pelas 16.00horas, reuniu na sua Sede, o Conselho de Administração da sociedade PORTO VIVO, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, com a presença dos seus membros Dr. Arlindo Cunha, Dr. Lino Ferreira, Dr. Joaquim Branco, Eng.º Rui Quelhas e Dr.ª Ana Martins Sousa, que tratou dos seguintes assuntos:----



Ponto 4 - Aprovação do Projecto Base de Documento Estratégico da Unidade de Intervenção do “Quarteirão 12062 – Pensão Monumental”-----

1 – O Conselho de Administração, na reunião de 22 de Maio de 2006, deliberou definir a Unidade de Intervenção do Quarteirão 12062 – Pensão Monumental, delimitado pela Rua de Ramalho Ortigão, Avenida dos Aliados, Rua Elísio de Melo e Rua do Almada, que é constituído por 11 parcelas.-----

2 – A Câmara Municipal do Porto notificada, nos termos e para os efeitos do n.º 3 do artigo 12.º do DL n.º 104/2004, de 07.05, na reunião de 22 de Junho de 2006, deliberou dispensar a elaboração de plano de pormenor para esta Unidade de Intervenção.-----

3 – Assim, procedeu-se à elaboração da proposta base de documento estratégico nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 15.º do referido DL n.º 104/2004, de 07.05, que consta do documento anexo.-----

Considerando o exposto, o Conselho delibera -----

Conselho de Administração

Folha 37



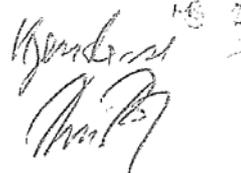
PORTO VIVO

Handwritten marks and initials, including a checkmark and the letters "AS".

- 1 - Aprovar o Projecto Base de Documento Estratégico da Unidade de Intervenção do “Quarteirão 12062 – Pensão Monumental ” que consta de um processo constituído por 46 páginas numeradas e rubricadas, que fica arquivado em pasta dos documentos anexos às actas deste Conselho.-----
 - 2 - Proceder aos ulteriores termos.-----
-

DELIBERAÇÃO CMPORTO

- dispensa de elaboração de Plano de Pormenor**



89 936/06

PROPOSTA

Considerando que:

1. A reabilitação e revitalização da baixa constitui objectivo prioritário deste Executivo;
2. A Área de Intervenção Prioritária, designada por AIP Aliados, conforme anexo 1, é delimitada pelas Rua dos Heróis e dos Mártires de Angola, Rua Ricardo Jorge, Rua do Almada, Largo dos Lóios, Rua Trindade Coelho, topo norte da Rua das Flores, Praça Almeida Garrett, início da Rua de Sá da Bandeira, Rua do Bonjardim e Rua Alferes Malheiro no seu trecho nascente, assumindo-se como a principal centralidade da cidade;
3. Neste território existem 14 quarteirões já definidos como Unidades de Intervenção, com as seguintes delimitações específicas e designações:
 - i) QUARTEIRÃO 14017 - CARDOSAS – envolvido pela Praça da Liberdade, Praça Almeida Garrett, Rua das Flores, Rua Trindade Coelho e Largo dos Lóios –
 - ii) QUARTEIRÃO 12080 - BANCO DE PORTUGAL – envolvido pela Rua dos Clérigos, Rua do Almada, Rua Dr. Artur Magalhães Basto e Praça da Liberdade
 - iii) QUARTEIRÃO 12075 - CAFÉ GUARANY – envolvido pela Rua Dr. Artur Magalhães Basto, Rua do Almada, Rua Elísio de Melo e Avenida dos Aliados
 - iv) QUARTEIRÃO 12062 - PENSÃO MONUMENTAL – envolvido pela Rua Elísio de Melo, Praça Filipa de Lencastre, Rua do Almada, Rua Ramalho Ortigão e Avenida dos Aliados



- v) QUARTEIRÃO 12054 - FENIANOS – envolvido pela Rua Dr Ricardo Jorge, Rua do Clube dos Fenianos, Praça General Humberto Delgado, Rua de Ramalho Ortigão e Rua do Almada
- vi) QUARTEIRÃO 12044 - PAÇOS DO CONCELHO – envolvido pela Rua Alferes Malheiro, Rua da Trindade, Rua António Luís Gomes, Praça General Humberto Delgado, Rua do Clube dos Fenianos e Rua dos Heróis e Mártires de Angola
- vii) QUARTEIRÃO 12052 - ESTÊVÃO – envolvido pela Rua Fernandes Tomás, Travessa das Liceiras e Rua do Estêvão
- viii) QUARTEIRÃO 12053 - BONJARDIM – envolvido pela Rua Fernandes Tomás, Rua do Bonjardim e Travessa das Liceiras
- ix) QUARTEIRÃO 12045 - PARQUE DA TRINDADE – envolvido pela Rua Alferes Malheiro, Rua do Bonjardim, Rua Fernandes Tomás e Rua da Trindade
- x) QUARTEIRÃO 12066 – ASSOCIAÇÃO DE JORNALISTAS E HOMENS DE LETRAS – envolvido pela Rua de Guilherme da Costa Carvalho, Rua do Bonjardim e Rua Rodrigues Sampaio
- xi) QUARTEIRÃO 12055 - PALÁCIO DOS CORREIOS – envolvido pela Rua do Estevão, Rua do Bonjardim, Rua Guilherme Costa Carvalho, Praça General Humberto Delgado e Rua António Luís Gomes
- xii) QUARTEIRÃO 12063 - CAIXA GERAL DOS DEPÓSITOS – envolvido pela Rua Rodrigues Sampaio, Praça de D. João I, Rua Dr. Magalhães de Lemos e Avenida dos Aliados
- xiii) QUARTEIRÃO 12076 - VIELA DOS CONGREGADOS – envolvido pela Rua Dr. Magalhães de Lemos, Rua do Bonjardim, Rua de Sampaio Bruno e Avenida dos Aliados



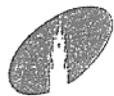
xiv) QUARTEIRÃO 12083 - CAFÉ IMPERIAL – envolvido pela Rua de Sampaio Bruno, Rua de Sá da Bandeira, Praça Almeida Garrett e Praça da Liberdade.

4. Destes quarteirões, há dois, QUARTEIRÃO 12044 - PAÇOS DO CONCELHO e QUARTEIRÃO 12055 - PALÁCIO DOS CORREIOS, onde não se prevê a realização de quaisquer transformações urbanísticas e/ou arquitectónicas;

5. Há três quarteirões (QUARTEIRÃO 12052 – ESTÊVÃO, QUARTEIRÃO 12053 - BONJARDIM e QUARTEIRÃO 12045 - PARQUE DA TRINDADE) que se destacam pelo teor da sua degradação, pela falta de escala relativamente à envolvente e pela sua pouca qualidade arquitectónica, o que contrasta com a identidade e as características do edificado da AIP Aliados e com o esperado para a principal centralidade da cidade e conflitua em termos de imagem urbana com a envolvente próxima, marcada pelo Palácio dos Correios, pela Estação do Metro da Trindade e pelo Edifício da Pedreira, para os quais se prevê a elaboração de um Plano de Pormenor;

6. Há 9 outros quarteirões onde, dado o estado de conservação do edificado e a utilização que tem, se prevê que a acção de reabilitação a desenvolver venha a apontar essencialmente para uma reutilização mais eficiente e intensiva dos edifícios e, quando possível, para uma requalificação dos logradouros, garantindo-lhes melhor utilização e uma melhor função ambiental. Deste conjunto, foi já aprovada pela CMP a isenção do Plano de Pormenor para o Quarteirão das Cardosas.





PORTO
Câmara Municipal

FOLHA 4 de 6 FOLHAS

16

- i) QUARTEIRÃO 12080 - BANCO DE PORTUGAL – envolvido pela Rua dos Clérigos, Rua do Almada, Rua Dr. Artur Magalhães Basto e Praça da Liberdade
- ii) QUARTEIRÃO 12062 - PENSÃO MONUMENTAL – envolvido pela Rua Elísio de Melo, Praça Filipa de Lencastre, Rua do Almada, Rua Ramalho Ortigão e Avenida dos Aliados
- iii) QUARTEIRÃO 12076 - VIELA DOS CONGREGADOS – envolvido pela Rua Dr. Magalhães de Lemos, Rua do Bonjardim, Rua de Sampaio Bruno e Avenida dos Aliados
- iv) QUARTEIRÃO 12075 - CAFÉ GUARANY – envolvido pela Rua Dr. Artur Magalhães Basto, Rua do Almada, Rua Elísio de Melo e Avenida dos Aliados
- v) QUARTEIRÃO 12054 - FENIANOS – envolvido pela Rua Dr Ricardo Jorge, Rua do Clube dos Fenianos, Praça General Humberto Delgado, Rua de Ramalho Ortigão e Rua do Almada
- vi) QUARTEIRÃO 12066 – ASSOCIAÇÃO DE JORNALISTAS E HOMENS DE LETRAS – envolvido pela Rua de Guilherme da Costa Carvalho, Rua do Bonjardim e Rua Rodrigues Sampaio
- vii) QUARTEIRÃO 12063 - CAIXA GERAL DOS DEPÓSITOS – envolvido pela Rua Rodrigues Sampaio, Praça de D. João I, Rua Dr. Magalhães de Lemos e Avenida dos Aliados
- viii) QUARTEIRÃO 12083 - CAFÉ IMPERIAL – envolvido pela Rua de Sampaio Bruno, Rua de Sá da Bandeira, Praça Almeida Garrett e Praça da Liberdade,

O tipo de intervenção a promover não justifica a elaboração de um Plano de Pormenor, de acordo com os estudos urbanísticos já realizados;

Rua Guilherme de Costa Carvalho, n.º 38, 5.º andar
4000-274 Porto
Tel. 222 097 048 | Fax 222 097 077
urb.mobilidade@cm-porto.pt

8. A PORTO VIVO, SRU, através do seu Conselho de Administração, em reunião de 12 de Julho de 2006, deliberou, relativamente a estas 8 Unidades de Intervenção, descritas nos documentos anexos e, nos termos do n.º 3 do artigo 12º do DL n.º 104/2004, de 7 de Maio, promover a notificação desta Câmara Municipal, para que, no prazo estabelecido no n.º 5 do mesmo normativo legal, se pronuncie quanto à conveniência ou necessidade da elaboração de um plano de pormenor;
9. Analisados os documentos remetidos pela Porto Vivo – SRU, pela Direcção Municipal do Urbanismo (INF. 47/06/DMPU de 14/07/2006) foi emitido parecer concluindo-se não haver necessidade ou conveniência da elaboração de um Plano de Pormenor nos termos dos documentos anexos:

PROPONHO:

Que a Câmara Municipal do Porto delibere, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 12º, do Decreto – Lei n.º 104/2004, de 07 de Maio, dispensar a elaboração de plano de pormenor relativo às 8 unidades de intervenção (Quarteirões de Banco de Portugal, Pensão Monumental, Viela dos Congregados, Café Guarany, Fenianos, Associação de Jornalistas e Homens de Letras, Caixa Geral dos Depósitos e Café Imperial), melhor delimitados e identificados nos números 3 e 7 desta proposta.

Anexos: Ofício de 12 de Julho de 2006 da Porto Vivo – SRU e INF. 47/06/DMPU de 14/07/2006.



PORTO
Câmara Municipal

FOLHA 6 de 6 FOLHAS

15

PROP. 17/06/PUM

Porto, 18 de Julho de 2006.

O Vereador do Pelouro do Urbanismo e Mobilidade

(Lino Ferreira)

Visto,

O Departamento Municipal
Jurídico e de Contencioso
2006.07.19

APROVADO, POR UNANIMIDADE
Reunião Ordinária de ...25.....
de Julho de 2006.....
Câmara Municipal do Município de Porto

Servindo de Director Municipal
dos Serviços da Presidência
A Directora do Departamento
do Gabinete do Município,

Olga Maia

PARECERES SOBRE O PROJECTO BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO



Exmo(a) Sr.(a)
 Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana
 da Baixa Portuense, S.A.
 Rua Mouzinho da Silveira 208/212, Porto
 4050-417 PORTO, Portugal

Sua referência	Sua comunicação	Ofício n.º	S-2008/190486 (C.S:542061)
1275 de		Data	24/01/2008
29.11.2007		Procº n.º	DRP-DS/2007/13-12/15318/POP/22901 (C.S:75366)
		Cód.Manual	

Assunto: Quarteirão da Pensão Monumental que é delimitado pelas Rua de Ramalho Ortigão a norte, Avenida dos Aliados a nascente, Rua de Elisio de Melo a Sul e Rua do Almada a poente no Porto.
 Quarteirão da "Pensão Monumental - 12062" delimitado pelas Rua de Ramalho Ortigão a norte, Avenida dos Aliados a nascente, Rua de Elisio de Melo a sul e Rua do Almada a poente no Porto. Porto

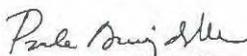
Requerente: Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.

Comunico a V. Ex.ª que por despacho do(a) Sr.(a) Vice-Presidente de 21/01/2008, foi emitido parecer **Não Favorável** sobre o processo acima referido, de acordo com os termos da informação em anexo, podendo ser reformulado em conformidade.

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições conjugadas da legislação em vigor, nomeadamente nos artigos 43º, 45º, 51º e 60º da Lei 107/2001 de 8 de Setembro, artigos 18º n.º2, 19º e 37º do DL 555/99 de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo DL 177/2001 de 4 de Junho, Título IV do RGEU e artigos 2º n.º2 alínea f) e 25º n.º3 alínea e) do DL 120/97 de 16 de Maio.

Com os melhores cumprimentos.

A Directora de Serviços dos Bens Culturais


 (Arq.ª Paula Araújo da Silva)

IPPAR - Instituto Português do Património Arquitectónico, Palácio Nacional da Ajuda, 1340 - 031 Lisboa, Tel: 21461200 Fax: 213 037047 Email: ippar@ippar.pt
 Direcção Regional do Porto, Casa da Rainha - Rua Igreja de Rivalde nº 1, 4140 - 011 Porto, Tel: 228147020/228179365 Fax: 226170685 Email: drp@ippar.pt
 Direcção Regional de Coimbra, Rua Fernandes Tomas, nº 76, 3000 - 037 Coimbra, Tel: 239851090 Fax: 239826787 Email: drc@ipar.pt
 Direcção Regional de Caserta Branco, Rua da Rolivista, 5000 - 451 Casleiro Branco, Tel: 272 326312 Fax: 272 320 315 Email: drbc@ippar.pt
 Direcção Regional de Lisboa - Div. de Salvaguarda, Avenida de Roma nº 13 - 4ºJ, 1050 - 036 Lisboa, Tel: 217080200 Fax: 217251565 Email: drl@ippar.pt
 Direcção Regional de Lisboa - Div. de Obras Conservação e Restauração, Palácio Nacional da Ajuda, 1340 - 031 Lisboa, Tel: 210014205/207 Fax: 213637690
 Direcção Regional de Fátima, Rua de Burgos nº5, 7000 - 653 Évora, Tel: 266769900 Fax: 266769905 Email: drf@ippar.pt
 Direcção Regional de Faro, Rua Francisco Henri nº 9 - 2º, Apartado 457, 8001 - 005 Faro, Tel: 289603633/289601901 Fax: 289603631 Email: drf@ippar.pt



Assunto : Quarteirão da Pensão Monumental que é delimitado pelas Rua de Ramalho Ortigão a norte, Avenida dos Aliados a nascente, Rua de Elisio de Melo a Sul e Rua do Almada a poente no Porto.

Requerente : Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.

Local : Quarteirão da "Pensão Monumental - 12062" delimitado pelas Rua de Ramalho Ortigão a norte, Avenida dos Aliados a nascente, Rua de Elisio de Melo a sul e Rua do Almada a poente no Porto. Porto

Servidão Administrativa : Conjunto da Praça da Liberdade, Avenida dos Aliados e Praça do General Humberto Delgado (em vias de classificação por Despacho de 28 de Setembro de 1993) e respectiva zona de protecção

Inf. n.º: S-2008/188776 (C.S.537944)

Cód. Manual

N.º Proc.º: DRP-DS/2007/13-12/15318/POP/22901 (C.S.75386)

Data Ent. Proc.º: 11/12/2007

Vice-Presidente Andreia Galvão a 21/01/2008

Concordp. Não aprovo

Directora Regional Helena Gil a 11/01/2008

Ao IGESPAR, IP para decisão final.

Directora de Serviços dos Bens Culturais Paula Silva a 04/01/2008

À consideração superior propondo a emissão de parecer não favorável, nos termos das informações em anexo.

DRP-15318

Apresenta-se o Projecto Base de Documento Estratégico de Intervenção para o quarteirão delimitado pela ruas em epigrafe (Unidade de Intervenção 12062), o qual é constituído por 11 parcelas.

De acordo com a Memória Descritiva do Plano Estratégico apresentado, apenas as parcelas 1, 4, 5 e 11 serão objecto de intervenções ligeiras, prevendo-se, para todas as outras, intervenções bastante mais profundas.

A proposta insere-se numa zona importante para o conhecimento da história da cidade, cujo potencial arqueológico importa aferir com clareza, pelo que se considera necessária a realização de trabalhos arqueológicos por arqueólogo devidamente autorizado para o efeito, os quais, consoante o tipo de intervenção/projecto a implementar, poderão revestir a forma de acompanhamento ou a de sondagens prévias.

IPPAR - Instituto Português do Património Arquitectónico, Palácio Nacional da Ajuda, 1349 - 021 Lisboa, Telef. 213614200 Fax 213 637947 Email: ippar@ippar.pt
 Direcção Regional do Porto, Casa de Rumalhor, Rua Igreja de Ranzalde nº 1, 4149 - 011 Porto, Telef. 226167050/226171095 Fax 226179305 Email: drp_ppar@ppar.pt
 Direcção Regional de Coimbra, Rua Fernandes Tomás, nº 76, 3000 - 101 Coimbra, Telef. 238601990 Fax 238626797 Email: drc_ppar@ppar.pt
 Direcção Regional de Castelo Branco, Rua do Belarista, 6000 - 458 Castelo Branco, Telef. 272 30312 Fax 272 320 315 Email: drb_ppar@ppar.pt
 Direcção Regional de Lisboa-Div. de Salvaguarda, Avenida de Berna nº14 - 4º, 1050 - 016 Lisboa, Telef. 217560246 Fax 217561583 Email: drl_ppar@ppar.pt
 Direcção Regional de Lisboa-Div. de Obras Construção e Fomento, Palácio Nacional da Ajuda, 1349 - 021 Lisboa, Telef. 213614200/2107 Fax 213617050
 Direcção Regional de Évora, Rua de Burgosa nº5, 7000 - 653 Évora, Telef. 266705800 Fax 266709955 Email: dre_ppar@ppar.pt
 Direcção Regional de Faro, Rua Francisco Silva nº9 - 2º, Apartado 467, 8001 - 005 Faro, Telef. 28980963/282603901 Fax 289803031 Email: drf_ppar@ppar.pt



Refira-se, contudo, que apenas mediante a análise das intervenções especificamente propostas para cada caso será possível definir o programa/plano de trabalhos arqueológicos mais adequado.

Deverá, assim, ser explicitado à SRU que as obras só poderão ser iniciadas mediante a apresentação dos respectivos planos de trabalhos arqueológicos devidamente autorizado(s) por este organismo.

Os relatórios destas intervenções - de cujos resultados poderão resultar alterações aos projectos - deverão ser analisados pelas entidades de tutela.

Porto, 20 de Dezembro de 2007

À consideração superior,

A Técnica Superior

Belém Campos Paiva

Foi entregue pela SRU-Soc. de Reabilitação Urbana Porto Vivo, uma proposta de Documento Estratégico referente à Unidade de Intervenção 12062 denominada "Quarteirão da Pensão Monumental", no Porto.

O documento não apresenta levantamento desenhado e fotográfico do edificado, do tipo ficha edifício a edifício.

Trata-se de um quarteirão implantado no coração da cidade-Av^a dos Aliados, constituído por edifícios notáveis, destacando-se os que definem a frente da avenida, que se encontram em vias de classificação. Destaca-se o facto de cerca de metade(43%) da área bruta do quarteirão estar devoluta sendo que apenas 32% é definido como em mau estado de conservação.

Analisado as propostas constantes do Documento Estratégico considera-se que as propostas nele contidas face às características do mesmo, designadamente, dimensão, actual uso e intervenção no edificado, são aceitáveis pese embora não se concorde, quer do +ponto de vista arquitectónico quer do ponto de vista da necessidade de obtenção de mais área, com as duas propostas de ampliação volumétrica para o edifício nº 2 e edifício nº 11 da garagem Comércio do Porto. Quanto aos restantes aspectos de, requalificação de fachadas, estruturas e programa deverão os mesmos ser aferidos em sede de projecto de arquitectura referindo-se desde já que, ao nível da proposta de estacionamento, deveria ser privilegiada uma solução de entrada única para um estacionamento comum em detrimento de uma proposta de estacionamento lote a lote.

Face ao exposto, considera-se que o presente Projecto Base de Documento Estratégico não reúne condições para merecer parecer favorável, devendo ser corrigido nos termos do exposto anteriormente e completado com levantamento desenhado e fotográfico do edificado existente por edifício.

02.01.2007

À Consideração Superior

Arqt^o. Amândio Dias



Informação de Projecto nº. 1458 - P/07

Projecto Base de Documento Estratégico de Reabilitação	Visto
Requerente: PORTO VIVO – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA	O Comandante do BSB <i>[Handwritten Signature]</i>
Localização: Quarteirão da PENSÃO MONUMENTAL	
Utilização: <i>Habitação, Serviços, Comércio e Estacionamento</i>	
Inf. anterior(es):	Registado no GT/BSB sob n.ºs 1387/07

Depois de analisada a proposta apresentada para reabilitação do quarteirão referido somos do parecer que devem ser tidas em consideração as seguintes disposições :

1.- Legislação aplicável

Ao presente estudo é aplicável a seguinte legislação :

- 1.1.-Decreto-Lei n.º 66/95, de 8 de Abril-Regulamento de Segurança Contra Incêndio em Parques de Estacionamento Cobertos
- 1.2.-Decreto-Lei n.º 64/90, de 21 de Fevereiro-Regulamento de Segurança Contra Incêndio em Edifícios de Habitação.
- 1.3.-Dec.-Lei n.º 410/98 de 23 de Dezembro – Regulamento de Segurança Contra Incêndio em Edifícios de Tipo Administrativo.
- 1.4.-Decreto-Lei n.º 368/99, de 18 de Setembro -Medidas de segurança contra riscos de incêndio a aplicar em estabelecimentos comerciais.
- 1.5.-Portaria n.º 1299/2001, de 21 de Novembro-Medidas de segurança contra riscos de incêndio a aplicar em estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços com área inferior a 300 m².

2.- Análise

Depois de analisado o projecto apresentado, somos do parecer como pedido de informação prévia, de que a acessibilidade das viaturas dos bombeiros estão garantidos nos termos regulamentares. No entanto, devem ser garantidas em projecto de licenciamento as seguintes disposições:

2.1.-Estacionamento

- 2.1.1.- Nº 2 do Artº 15º - A ligação entre o parque e as escadas deve ser feita por câmara corta-fogo.
- 2.1.2.- Artº 26º e Artº 30º - Deve ser garantido o controlo da poluição do ar e do fumo, nos termos regulamentares.

2.2.-Habitação

- 2.2.1.- Nº 1 do Artº 13º - Os caminhos de evacuação não podem atravessar compartimentos principais.
- 2.2.2.- Nº 2 do Artº 16º - A distância entre vãos sobrepostos de pisos sucessivos deve ter uma altura superior a 1,10 m.

2.2.3.- Nº 1 do Artº 29º - A compartimentação das habitações deve ser estabelecida de tal modo que a ocorrência de fogo em qualquer compartimento possibilite aos ocupantes dos compartimentos principais alcançarem a porta da habitação em segurança.

2.2.4.- Pode ser tolerado o atravessamento dos compartimentos principais nas habitações de tipologia T1.

2.2.5.- Nº 1 do Artº 30º - A largura mínima das comunicações horizontais comuns interiores deve ser de 1,20 m. Pode ser tolerado a largura de 1,10 m.

2.2.6.- A escada não enclausurada até R/C + 4 com máximo de 2 habitações por piso de tipologia não superior a T2.

2.3.- Comércio e administrativo

2.3.1.- A distância a percorrer até à saída, em situação de impasse, não pode ser superior a 15 m.

3.- Rede exterior de hidrantes

No exterior do quarteirão, em local a indicar por este BSB, deve ser instalada **quatro marcos de água**, do modelo em uso na cidade do Porto.

4.- Parecer

Em face do exposto, o projecto base apresentado **SATISFAZ**, devendo ser tidas em atenção às questões anteriormente apontadas aquando do projecto de licenciamento.

Porto e Gabinete Técnico do **Batalhão de Sapadores Bombeiros**, em 07 de Dezembro de 2007

O CHEFE DO GABINETE TÉCNICO


Luís Manuel Pais Rodrigues; *Maj Eng*

ANÁLISE GRÁFICA

QUARTEIRÃO PENSÃO MONUMENTAL - REGISTO GRÁFICO



LOCALIZAÇÃO:

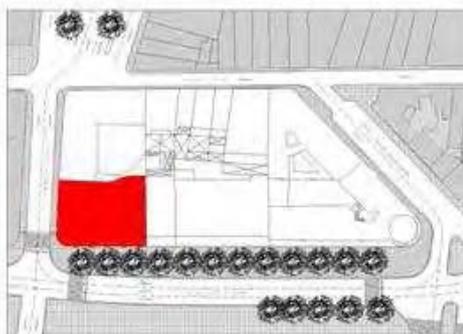
Avenida dos Aliados, 107 e 137 e Rua
Elísio de Melo, 2 a 20

FREGUESIA: Santo Ildefonso
REGISTO PREDIAL: n.º 1787
MATRIZ PREDIAL: Artigo 7111
PROPRIETÁRIO: Banif Property
TIPO DE PROPRIEDADE: Total
DESCRIÇÃO: ... 10 Pavimentos: 3 Caves + R/C + 6
APARCAMENTO: 38 Lugares

ÁREA DA PARCELA: 824,00 m2
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 700,00 m2
ÁREA DE LOGRADOURO: 124,00 m2
ÁREA BRUTA CONSTRUÍDA: 6 620,00 m2
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Bom
USOS POR PISO: Caves = Cofre + Garagem
..... R/C ao 6ª Andar = Serviços



FACHADA PRINCIPAL

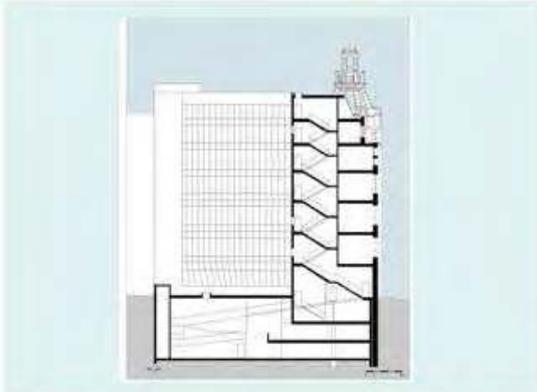


IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

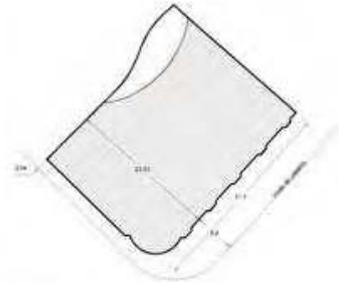


TARDOZ

Parcela_001

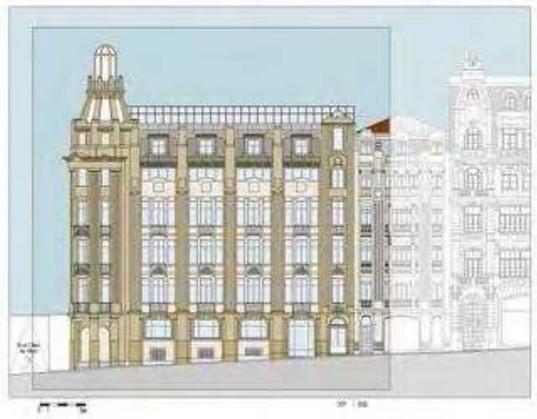
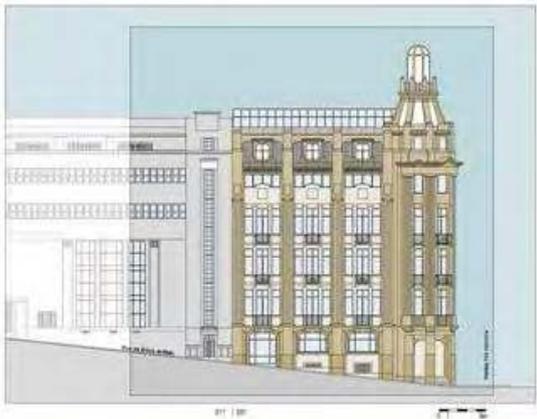


CORTE



IMPLANTAÇÃO

-  limite da parcela
-  limite principal da construção
-  área construída acima do solo
-  anexo



ALÇADO PRINCIPAL

LOCALIZAÇÃO:

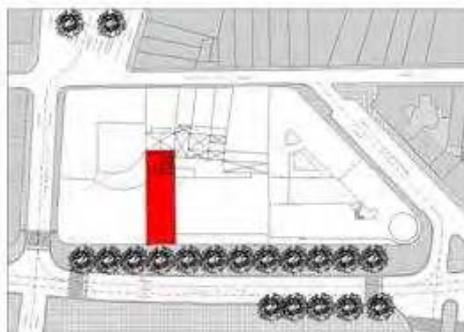
Avenida dos Aliados, 141-147

FREGUESIA: Santo Ildefonso
REGISTO PREDIAL: n.º 318
MATRIZ PREDIAL: Artigo 26
PROPRIETÁRIO: Sociedade Industrial Vitória
TIPO DE PROPRIEDADE: Total
DESCRIÇÃO: 7 Pavimentos: Cave + R/C + 5
APARCAMENTO: 0 Lugares

ÁREA DA PARCELA: 600,00 m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 422,50 m²
ÁREA DE LOGRADOURO: 177,50 m²
ÁREA BRUTA CONSTRUÍDA: 1960,00 m²
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Mau
USOS POR PISO: Cave e R/C = Comércio
 1.º, 2.º e 3.º Andares = Devoluto
 4.º Andar e Piso Amansardado = Pensão



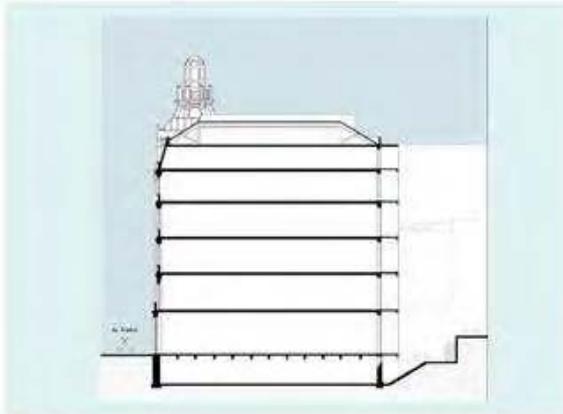
FACHADA PRINCIPAL



IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA



TARDOZ



CORTE

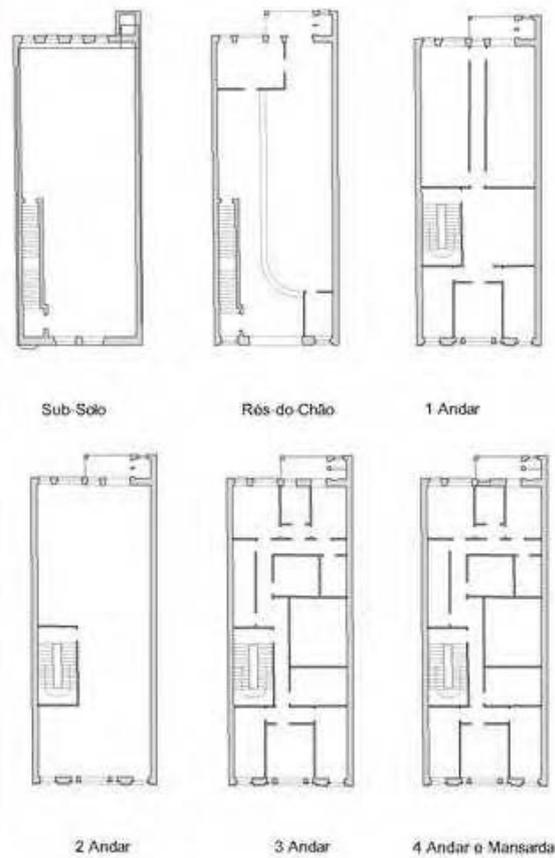


IMPLANTAÇÃO

-  limite da parcela
-  limite principal da construção
-  área construída acima do solo
-  anexo



ALÇADO PRINCIPAL



PLANTAS POR PISO

LOCALIZAÇÃO:

Avenida dos Aliados..... 151,157,165,173 e 179

FREGUESIA: Santo Ildefonso

REGISTO PREDIAL: n.º 171

MATRIZ PREDIAL: Artigo 6663

PROPRIETÁRIO: Imobiliária Drago – Sociedade Imobiliária, S.A.

TIPO DE PROPRIEDA: Horizontal

DESCRIÇÃO: 8 Pavimentos: Cave + Piso intermédio + R/C + 5

APARCAMENTO: 0 Lugares

ÁREA DA PARCELA: 955,40 m²

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 877,40 m²

ÁREA DE LOGRADOURO: 78,00 m²

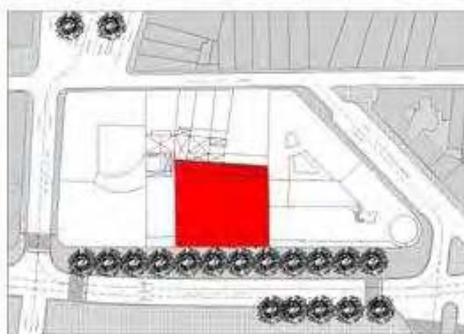
ÁREA BRUTA CONSTRUÍDA: 6 020,00 m²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Mau

USOS POR PISO: Totalmente devoluto



FACHADA PRINCIPAL

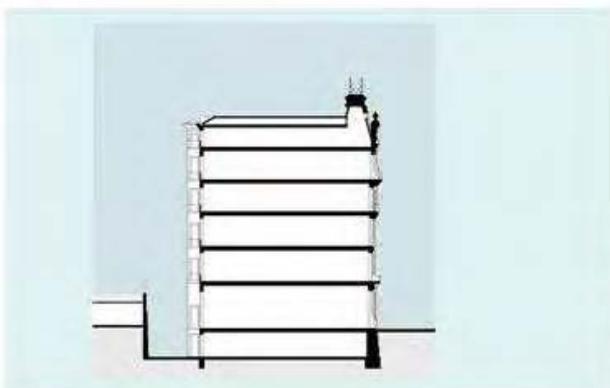


IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

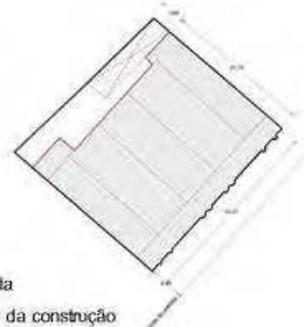


TARDOZ

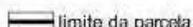
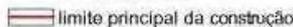
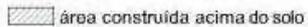
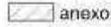
Parcela_003



CORTE



IMPLANTAÇÃO

-  limite da parcela
-  limite principal da construção
-  área construída acima do solo
-  anexo



ALÇADO PRINCIPAL



PLANTAS POR PISO

LOCALIZAÇÃO:

Avenida dos Aliados, 195 – 237 e Rua Ramalho Ortigão, 17 - 39

FREGUESIA: Santo Ildefonso

REGISTO PREDIAL: n.º 574

MATRIZ PREDIAL: Artigo 7116 (anterior 6073)

PROPRIETÁRIO: Axa Portugal – Companhia de Seguros, S.A.

TIPO DE PROPRIEDADE: Horizontal

DESCRIÇÃO: 10 Pavimentos: Cave, R/C, sobre-loja, 7 andares, torreão e pátio.

APARCAMENTO: 11 Lugares

ÁREA DA PARCELA: 1253,00 m²

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 1008,00 m²

ÁREA DE LOGRADOURO: 277,00 m²

ÁREA BRUTA CONSTRUÍDA: 9245,00 m²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Razoável / Bom

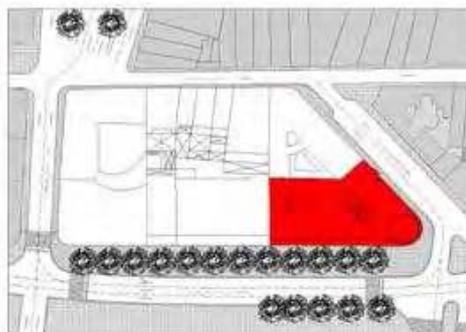
USOS POR PISO:

..... Cave, R/C e sobre Loja = Comércio e Serviços

..... 1.º ao 5.º Andar = Devoluto

..... 6.º Andar = Serviços / Devoluto

..... 7.º Andar = Devoluto



IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA



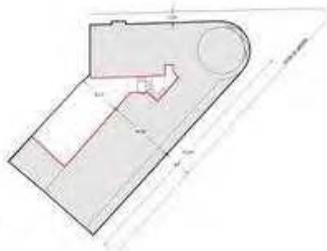
FACHADA PRINCIPAL



TARDOZ

IMPLANTAÇÃO

-  limite da parcela
-  limite principal da construção
-  área construída acima do solo
-  anexo



Cave



R/ch



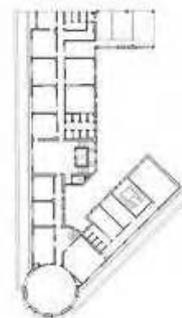
Sobre Loja



ALÇADO PRINCIPAL



1º até ao 5º andar



6º até ao 7º andar

PLANTAS POR PISO

LOCALIZAÇÃO:

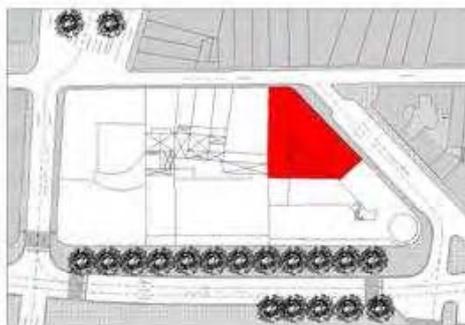
Rua Ramalhão Ortigão, 41 a 71 e Rua do Almada, 262A a 262

FREGUESIA: Santo Ildefonso
REGISTO PREDIAL: n.º 53869
MATRIZ PREDIAL: Artigo 6038
PROPRIETÁRIO: IGFSS – Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social
TIPO DE PROPRIEDADE: Total
DESCRIÇÃO: ...9 Pavimentos: 2 Caves + R/C + 5 + recuado
APARCAMENTO:0 Lugares

ÁREA DA PARCELA: 759,00 m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 628,00 m²
ÁREA DE LOGRADOURO: 130,00 m²
ÁREA BRUTA CONSTRUÍDA: 5380,00 m²
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ... Razoável/Bom
USOS POR PISO: 2 Caves = Devoluto
 R/C = Comércio + Serviços
 1º Andar = Serviços
 2º Andar = Devoluto/Serviços
 3º, 4º e 5º Andares e recuado = Residencial



ACESSO VERTICAL - INTERIOR



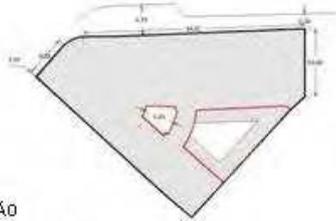
IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA



FACHADA PRINCIPAL

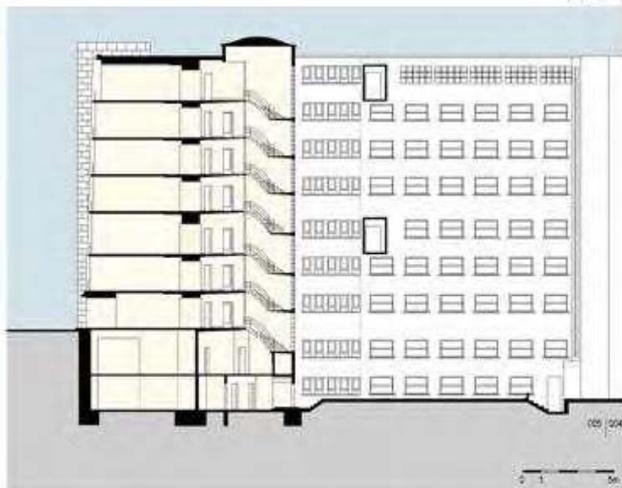


TARDOZ



IMPLANTAÇÃO

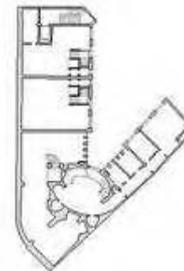
-  limite da parcela
-  limite principal da construção
-  área construída acima do solo
-  anexo



ALÇADO PRINCIPAL



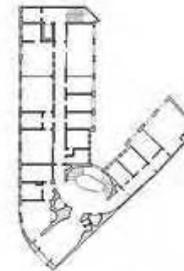
Sub Cave



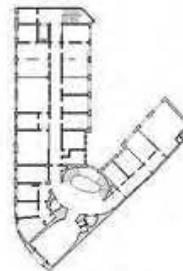
Cave



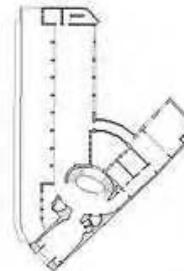
R/Ch



1º e 2º Andares



3º ao 5º Andar



6º Andar

PLANTAS POR PISO

LOCALIZAÇÃO:

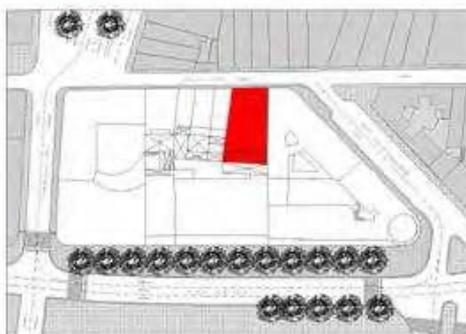
Rua do Almada, 252 a 256

FREGUESIA: Vitória
REGISTO PREDIAL: n.º 55 150
MATRIZ PREDIAL: Artigo 1 251
PROPRIETÁRIO: Raul Franklin Loureiro
TIPO DE PROPRIEDADE: Total
DESCRIÇÃO: 7 Pavimentos: Cave + R/C + 5
APARCAMENTO: 0 Lugares

ÁREA DA PARCELA: 400,00 m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 344,00 m²
ÁREA DE LOGRADOURO: 56,00 m²
ÁREA BRUTA CONSTRUÍDA: 2380,00 m²
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Razoável
USOS POR PISO: Caves = Armazém + Habitação
 R/C = Comércio
 1º ao 4º Andar = Serviços + Devoluto
 5º Andar = Serviço + Habitação



FACHADA PRINCIPAL



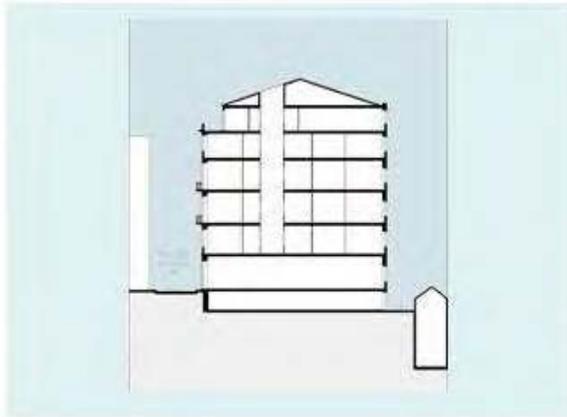
IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA



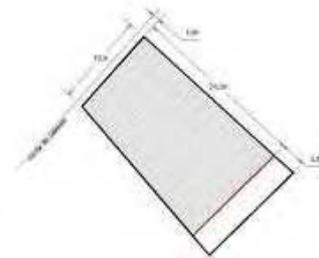
ENTRADA PRINCIPAL



TARDOZ

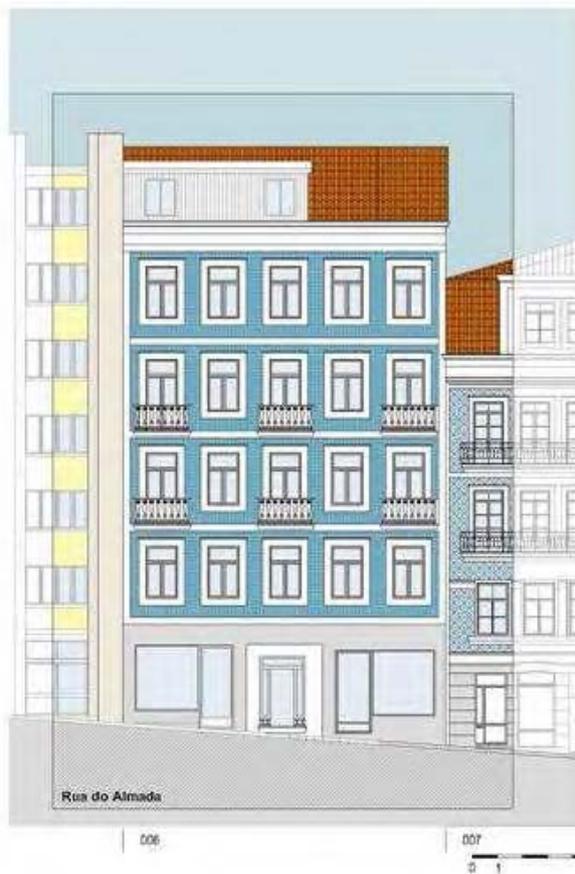


CORTE

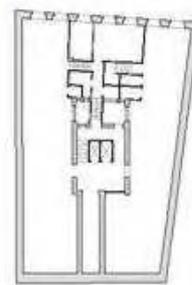


IMPLANTAÇÃO

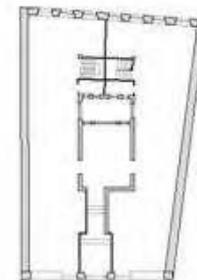
-  limite da parcela
-  limite principal da construção
-  área construída acima do solo
-  anexo



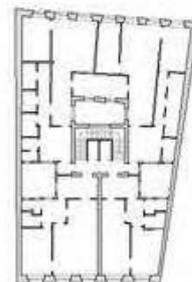
ALÇADO PRINCIPAL



Cave



R/Ch



1º até ao 4º Andar



5º Andar

PLANTAS POR PISO

LOCALIZAÇÃO:

Rua do Almada, 246 a 248

FREGUESIA: Vitória

REGISTO PREDIAL: n.º 8/19870108

MATRIZ PREDIAL: Artigo 85

PROPRIETÁRIO: M. Guimarães Novais & Maia, Lda. (Cave+R/C) e Narciso da Rocha Casanova (1º,2º,3º Pisos e Recuado).

TIPO DE PROPRIEDADE: Horizontal

DESCRIÇÃO: ...6 Pavimentos: Cave + R/C + 3 + piso recuado

APARCAMENTO: 0 Lugares

ÁREA DA PARCELA: 155,00 m2

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 105,00 m2

ÁREA DE LOGRADOURO: 50,00 m2

ÁREA BRUTA CONSTRUÍDA: 630,00 m2

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Mau

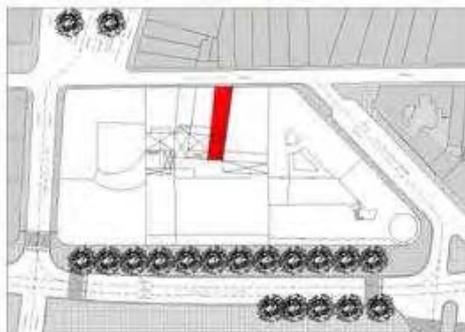
USOS POR PISO:

..... Caves e R/C = Armazém + Comércio

..... 1º, 2º, 3º Andares e Recuado = Devoluto



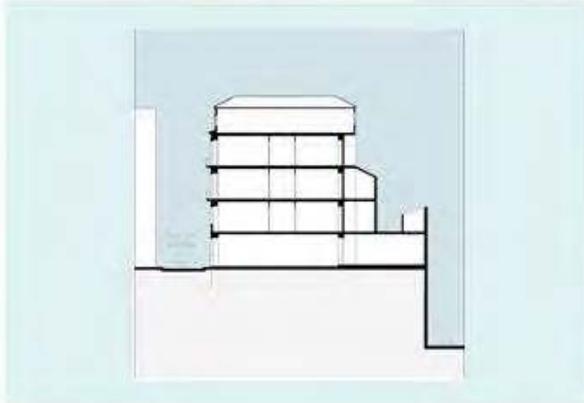
FACHADA PRINCIPAL



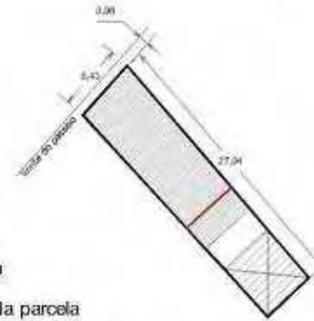
IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA



TARDOZ



CORTE

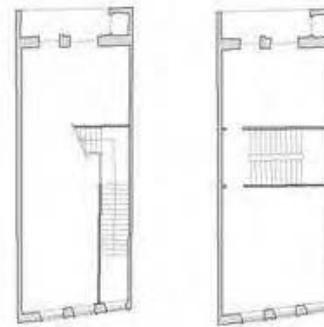


IMPLANTAÇÃO

-  limite da parcela
-  limite principal da construção
-  área construída acima do solo
-  anexo

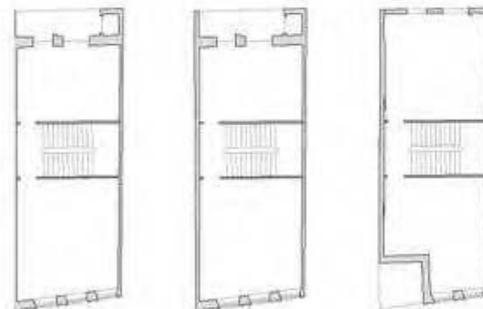


ALÇADO PRINCIPAL



R/C

1º Andar



2º Andar

2º Andar

Mansarda

PLANTAS POR PISO

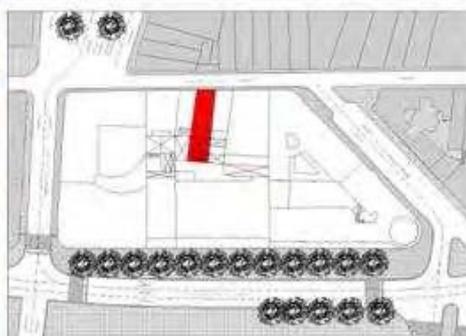
LOCALIZAÇÃO:

Rua do Almada, 240 a 244

FREGUESIA:	Vitória	ÁREA DA PARCELA:	185,00 m ²
REGISTO PREDIAL:	n.º 51459	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	121,00 m ²
MATRIZ PREDIAL:	Artigo 84	ÁREA DE LOGRADOURO:	65,00 m ²
PROPRIETÁRIO: Eurico Cirne de Lima F. Basto		ÁREA BRUTA CONSTRUÍDA:	690,00 m ²
TIPO DE PROPRIEDADE:	Total	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Mau
DESCRIÇÃO: ... 6 Pavimentos: Cave + R/C + 3 +		USOS POR PISO:	
piso recuado	 Caves e R/C = Comércio + Arrumos	
APARCAMENTO:	0 Lugares 1º e 2º Andares = Devoluto	
	 3º Andar e Recuado = Habitação	



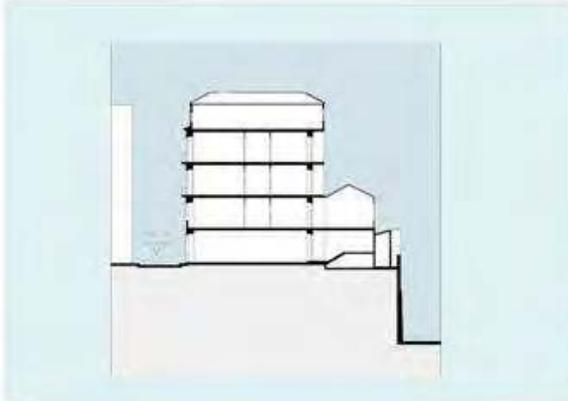
FACHADA PRINCIPAL



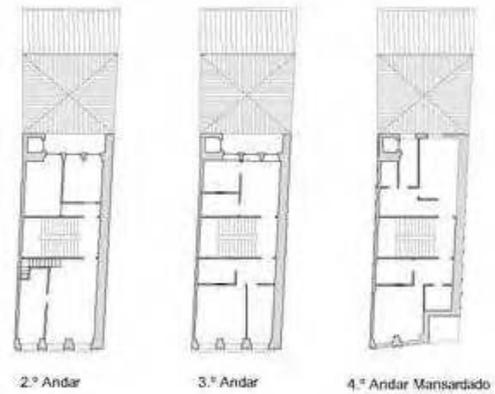
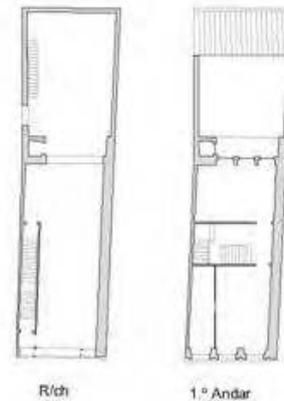
IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA



TARDOZ



CORTE



PLANTAS POR PISO

LOCALIZAÇÃO:

Rua do Almada, 234, 236, 238

FREGUESIA: Vitória

REGISTO PREDIAL: n.º 8054

MATRIZ PREDIAL: Artigo 83

PROPRIETÁRIO: Maria Fernanda Pereira da
Fonseca Aires Lima e
Maria Armanda Pereira da
Fonseca Aires Reis Santos

TIPO DE PROPRIEDADE: Total

DESCRIÇÃO: 4 Pavimentos: R/C + 3

APARCAMENTO: 0 Lugares

ÁREA DA PARCELA: 142,00 m²

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 84,00 m²

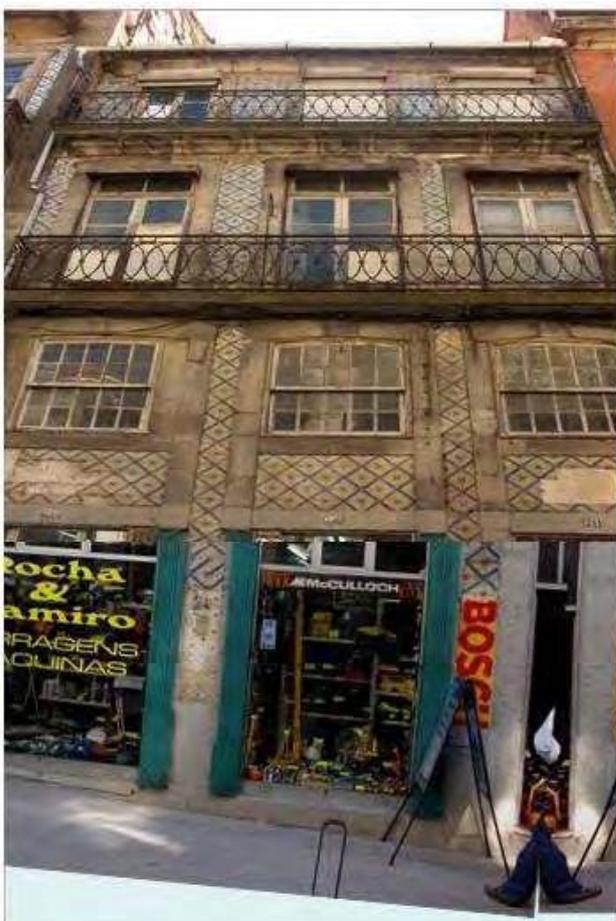
ÁREA DE LOGRADOURO: 58,00 m²

ÁREA BRUTA CONSTRUÍDA: 360,00 m²

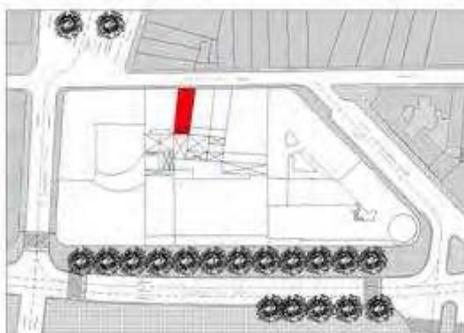
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Mau

USOS POR PISO: R/C = Comércio

..... 1º ao 3º Andar = Devoluto



FACHADA PRINCIPAL

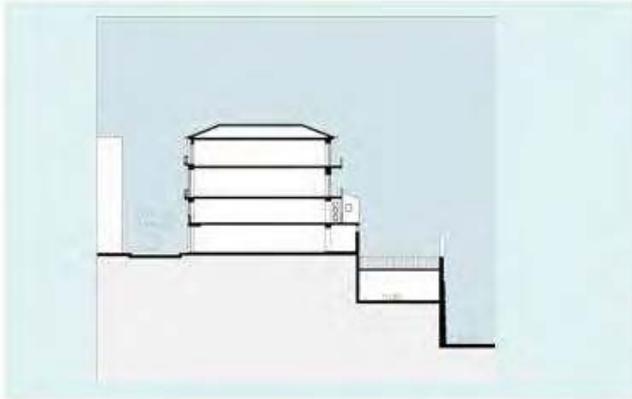


IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

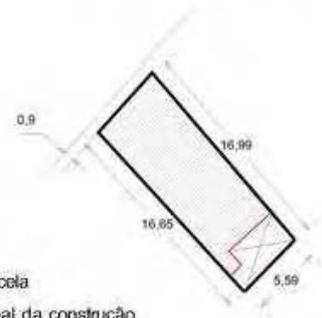


TARDOZ

Parcela_009



CORTE



IMPLANTAÇÃO

-  limite da parcela
-  limite principal da construção
-  área construída acima do solo
-  anexo



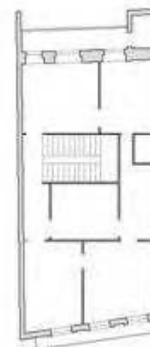
ALÇADO PRINCIPAL



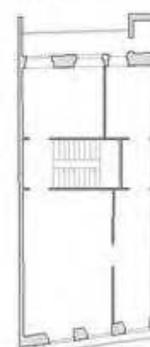
R/ch



1.º Andar



2.º Andar



3.º Andar

PLANTAS POR PISO

LOCALIZAÇÃO:

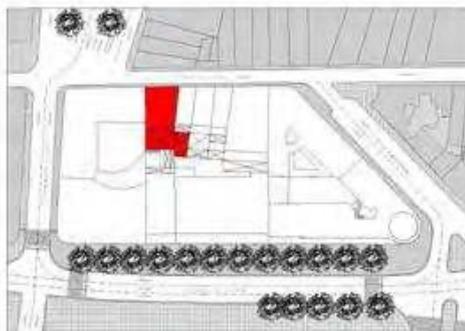
Rua do Almada, 224 - 232

FREGUESIA: Vitória
REGISTO PREDIAL: n.º 318
MATRIZ PREDIAL: Artigo 985
PROPRIETÁRIO: Sociedade Industrial Vitória
TIPO DE PROPRIEDADE: Total
DESCRIÇÃO: 5 Pavimentos: Cave + R/C + 2 +
 piso amansardado
APARCAMENTO: 0 Lugares

ÁREA DA PARCELA: 253,00 m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 189,00 m²
ÁREA DE LOGRADOURO: 64,00 m²
ÁREA BRUTA CONSTRUÍDA: 925,00 m²
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Mau
USOS POR PISO:
 Cave e R/C = Comércio e Devoluto
 1º, 2º Andar e Piso Amansardado = Devoluto



FACHADA PRINCIPAL

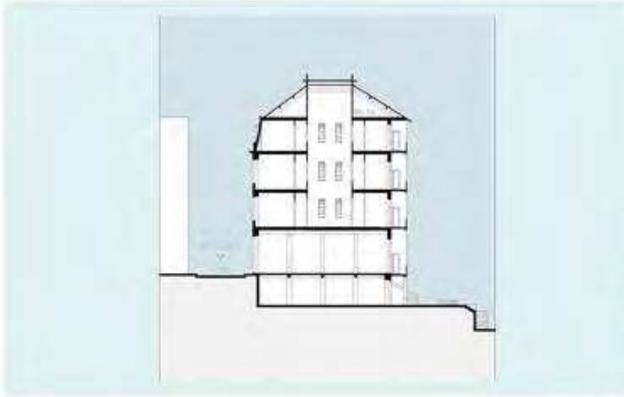


IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

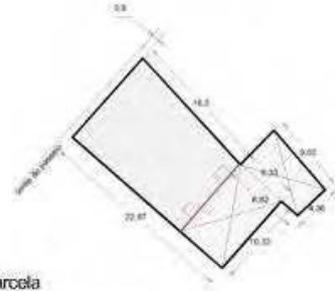


TARDOZ

Parcela_010



CORTE

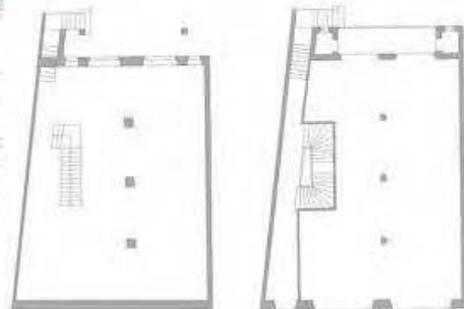


IMPLANTAÇÃO

-  limite da parcela
-  limite principal da construção
-  área construída acima do solo
-  anexo

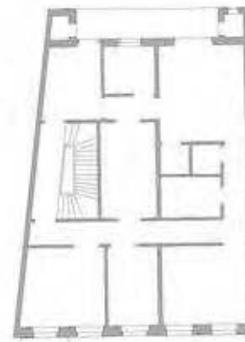


ALÇADO PRINCIPAL



Cave

R/c



1º até ao 3.º Andar

PLANTAS POR PISO

LOCALIZAÇÃO:

Rua do Almada, 196 a 218 e Rua Elísio de Melo, 28 a 52

FREGUESIA: Vitória

REGISTO PREDIAL: n.º 51461

MATRIZ PREDIAL: Artigo 1264

PROPRIETÁRIO: José Miguel Carqueja Seara
Cardoso e Outros

TIPO DE PROPRIEDADE: Total

DESCRIÇÃO: 7 Pavimentos: Cave + R/C + 2 Pisos
(Garagem) + 3 Pisos (Escritório)

APARCAMENTO: 140 Lugares

ÁREA DA PARCELA: 910,00 m²

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 910,00 m²

ÁREA DE LOGRADOURO: 0,00 m²

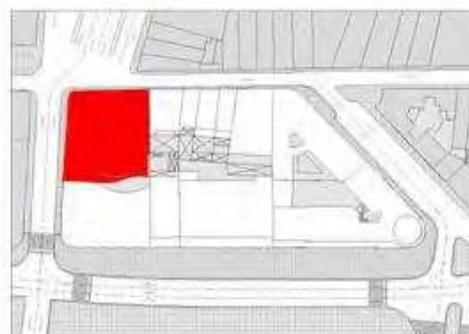
ÁREA BRUTA CONSTRUÍDA: 5 705,00 m²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Bom

USOS POR PISO:

..... Cave, R/C, 1º e 2º Andares = Garagem

..... 3º, 4º e 5º Andares = Serviços



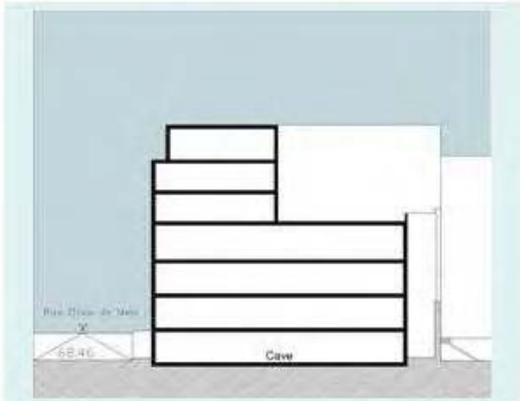
IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA



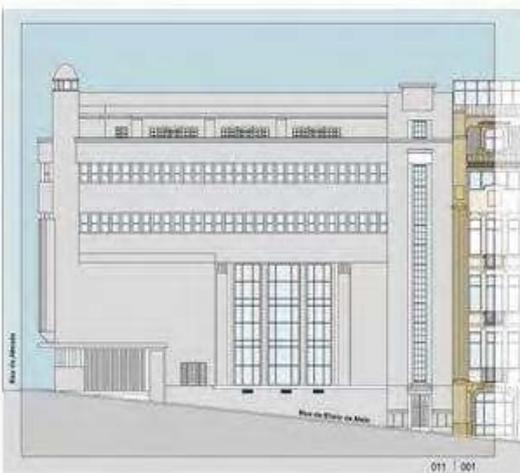
FACHADA PRINCIPAL



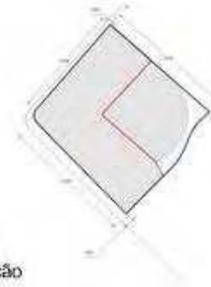
TARDOZ



COORTE

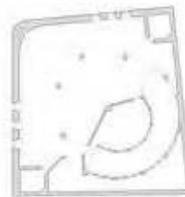


ALÇADO PRINCIPAL



IMPLANTAÇÃO

-  limite da parcela
-  limite principal da construção
-  área construída acima do solo
-  anexo



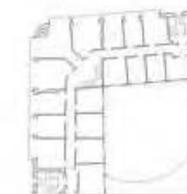
Cave



Rich



1º e 2º Andares



3º e 4º Andares



5º Andar

PLANTAS POR PISO

VISTORIAS

AUTO DE VISTORIA

RL
A. B. L. L.
J.

1. IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

Quarteirão: Q12062 - Av. Dos Aliado / Rua de Ramalho Ortigão /
Rua do Almada / Rua de Elísio de Melo
Prédio: 001
Localização: Avenida dos Aliados, n.º 107; 137 e Rua Elísio de Melo,
n.º 2; 20
Composição: Casa constituída por 10 pavimentos - 3 caves, piso
térreo, 5 pisos e recuado
Descrição predial: 1787 – Santo Ildefonso
Artigo matricial: 7111

Aos vinte e quatro dias do mês de Julho do ano de dois mil e sete, nós, António Manuel Lopes Baptista, engenheiro civil, Rui Ramos Loza, arquitecto e Paulo de Queiroz Valença, arquitecto, na qualidade de peritos indicados pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Urbana da Baixa Portuense, S.A., deslocamo-nos ao prédio acima identificado, da cidade do Porto, a fim de, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 3 e n.º 10 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, proceder à respectiva vistoria.

Presente o senhor Carlos Bargado em representação do proprietário do edifício.

Em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, descreve-se o estado de conservação do prédio:

2. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

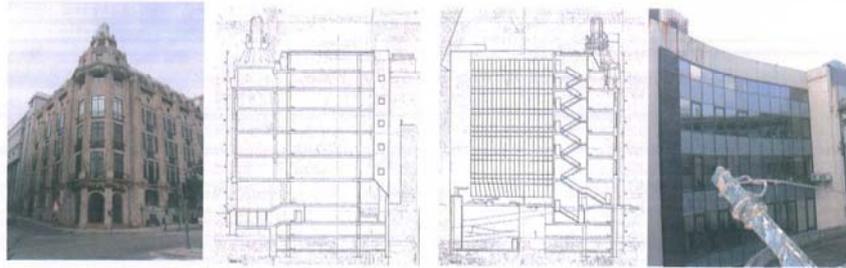
Trata-se de um prédio de 3 caves, piso térreo, 5 pisos e recuado, com edificação nos anos 20 e reconversão completa no início da década de 90 do século passado.

As fachadas do edifício voltadas aos arruamentos circundantes são de granito, sendo o tardo constituido por um pano de alvenaria de tijolo e por uma fachada-cortina de alumínio e vidro. A estrutura do edifício é de betão armado e os pisos, excepto o recuado, funcionam em open space com divisórias amovíveis. No último piso há compartimentação realizada por divisórias de madeira.

As 3 caves existentes têm dois tipos de funcionamento: as duas mais enterradas, que surgiram da obra realizada nos anos 90, funcionam como estacionamento com capacidade para 31 viaturas (15 + 16) e a primeira cave concentra as caixas-forte do Banco que aqui se encontra instalado.

O edifício dispõe de 3 grupos de elevadores – um que liga os pisos 2 a 6; outro que liga os pisos -1 a 1 e outro que liga os pisos -1 a 0.

No edifício trabalham, actualmente, 140 pessoas.



RL
Bill
v.

3. ESTADO DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ESTÉTICA

3.1 Partes comuns

3.1.1.Exterior

a) Fachada Principal

Não se detectam quaisquer patologias ou sinais de degradação.

b) Fachada de Tardoz

Fruto da oxidação de uma grelha existente na cobertura de protecção a máquinas de ventilação, existem escorrências que exigem a pintura deste pano de fachada. Deverão ainda ser retirados ou escamoteados os aparelhos de ar condicionado existentes.



c) Empenas

Não existem empenas neste edifício.

RL
Al B.22
V.

d) Cobertura

Encontra-se em bom estado.



e) Caixilharias

Encontra-se em bom estado.

f) Logradouro

Não existe logradouro neste edifício.

3.1.2 Espaços comuns

Trata-se de uma parcela única, onde não se podem considerar espaços comuns.

3.2 Pisos

Encontram-se, todos eles em bom estado.

4. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULDOS PELO PROPRIETÁRIO

Não foram formulados quaisquer quesitos.

5. AVALIAÇÃO GERAL DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ESTÉTICA

Da vistoria realizada ao imóvel com base em observação visual e sintetizando a informação constante no presente Auto e no Registo Fotográfico, a Equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

- Segurança: **BOM**
- Salubridade: **BOM**
- Estética: **BOM**

Conclui-se que o edifício em causa **POSSUI CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO.**

A Equipa de Peritos entende que o actual estado de conservação do edifício **NÃO APRESENTA RISCOS** para a segurança pública e/ou dos residentes.

Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrado este acto, do qual foi lavrado o presente Auto que vai ser assinado pelos intervenientes, que declaram estar de acordo com o teor do mesmo.

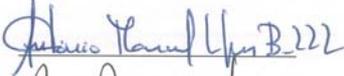
PERITOS

ASSINATURA

António Manuel Lopes Baptista

Rui Ramos Loza

Paulo de Queiroz Valença





AUTO DE VISTORIA

Handwritten signature and initials: A. B. 222 JJ

1. IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

Quarteirão: Q12062 - Av. Dos Aliado / Rua de Ramalho Ortigão /
Rua do Almada/ Rua de Elísio de Melo
Prédio: 002
Localização: Avenida dos Aliados, n.º 141; 145; 147
Composição: Casa de 7 pavimentos - Cave + R/C + 4 pisos + piso
amansardado
Descrição predial: 318 – Santo Ildefonso
Artigo matricial: 26

Aos 28 dias do mês de Fevereiro do ano de dois mil e sete, nós, António Manuel de Lopes Baptista, engenheiro civil, José Manuel Patrício Moreira Martins, arquitecto, e Luís Manuel Soares António, arquitecto, na qualidade de peritos nomeados pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Urbana da Baixa Portuense, S.A., deslocámo-nos ao prédio acima identificado, da cidade do Porto, a fim de, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 3 e n.º 10 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 104/2004 de 7 de Maio e do disposto no artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/1999 de 16 de Dezembro, proceder à respectiva vistoria.

Presente(s):

- Proprietário(s): Sociedade Industrial Vitória, Cereais e Comércio Internacional, SA
- Arrendatário (s): 4º piso e piso amansardado: Avenida Actividades Hoteleiras, representado pela D. Isabel Brás, Sócia Gerente

- Piso(s) não vistoriado(s): Cave, rés do chão e 1º andar

A vistoria foi acompanhada pelos Sr. José Alberto Lopes, da administração da empresa proprietária e Sr. Eng.º Ribeiro Silva, perito nomeado pela mesma.

Em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382 de 7 de Agosto de 1951, descreve-se o estado de conservação do prédio:

2. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

O edifício está inserido no conjunto edificado da Praça da Liberdade, Av. dos Aliados e Praça General Humberto Delgado, em vias de classificação como "Imóvel de Interesse Público" – Despacho de 28/09/1993, do IPPAR e Edital 10/1994 da C.M.P.

Trata-se de um edifício multifuncional, parcialmente devoluto, datado da década de 30 do sec. XX, composto por um piso em cave e seis pisos acima da cota de soleira (cv+ r/c + 4 + piso amansardado), constituído em regime de propriedade total.

X
A. 321
M

O edifício tem uma estrutura mista: paredes resistentes em alvenaria de pedra e vigas transversais em betão armado, sobre as quais assenta uma estrutura de pranchões em madeira, suportando o soalho do mesmo material.

As divisórias interiores são de fasquio, rebocados e pintados.

Os lanços da escada são revestidos a marmorite e com guardas em madeira exótica.

O edifício dispõe de um ascensor a partir do 1.º andar, para acesso aos pisos superiores onde se encontra instalada a Pensão Avenida.

A cobertura do imóvel é constituída por quatro águas, revestidas a telha cerâmica com a existência de uma clarabóia que ilumina um pequeno saguão no interior do edifício, o qual abrange os três pisos superiores. O plano inclinado da mansarda sobre a fachada principal encontra-se revestido a tela asfáltica em deficiente estado de conservação.

A parcela dispõe de um pequeno logradouro nas traseiras, presentemente ocupado com construções precárias.



Fig. 1 – Perspectiva do imóvel – Av. Dos Aliados



Fig. 2 – Perspectiva do imóvel – Av. Dos Aliados

3. ANOMALIAS VERIFICADAS E CONDIÇÕES DE SEGURANÇA, DE SALUBRIDADE E DE ESTÉTICA

3.1 Exterior

a) Fachada principal

Como se pode constatar pela observação das figuras 1 e 2, a fachada principal é de pedra de granito lavrada e está em razoável estado de conservação, apresentando manchas de humidade e musgos, provocadas pela infiltração e escorrimento de águas pluviais. As varandas e sacadas existentes são também de granito, com guarda de balaústres, em razoável estado de conservação. As caixilharias são, em geral, de

4
A. Bill
M

madeira e encontram – se em razoável ou mau estado de conservação. No rés-do-chão, o estabelecimento comercial tem as aberturas totalmente envidraçadas, sem caixilharia aparente.

Ao longo da fachada verifica-se a existência de elementos dissonantes, tais como caixas de estores exteriores e aparelhos de ar condicionado.

b) Fachadas das traseiras

A fachada das traseiras é em alvenaria de pedra, originalmente rebocada e pintada. O rebobo encontra-se degradado, fissurado, com destacamento das argamassas.

Na maioria dos pisos as varandas existentes foram transformadas total ou parcialmente em marquises, com recurso a panos de tijolo sem acabamento e caixilharias de alumínio de má qualidade, descaracterizando a traça original da fachada. Esta fachada está em mau estado de conservação (fig. 5 e 6)



Fig. 3 – Perspectiva do imóvel
– fachada de tardoz



Fig. 4 – Fachada de tardoz – 1º e 2º andares



Fig. 5 – Perspectiva do imóvel – fachada de tardoz



Fig. 6 – Perspectiva do imóvel
– logradouro

Yes
Ad. B. 222
01

c) Cobertura

Aparentemente a cobertura está em razoável estado de conservação, embora interiormente tenham sido assinalados escorrimentos de humidade nas paredes, o que denota problemas de infiltração de águas pluviais.

d) Drenagem de águas pluviais

A rede de drenagem de águas pluviais existente na fachada da Av. dos Aliados encontra-se, aparentemente, em razoável estado de conservação. Na fachada de tardoz esta rede encontra-se em mau estado de conservação. Na zona do saguão a rede de drenagem de águas residuais encontra-se à vista, estando em razoável estado de conservação (fig. 7 e 8).



Fig. 7- Perspectiva do saguão – rede de águas residuais



Fig. 8- Perspectiva do saguão – rede de águas residuais

ALB
M

3.2 Interior

a) Zonas comuns

A entrada para o imóvel é feita a partir do n° 141 da Avenida dos Aliados. O acesso aos pisos superiores é feito por uma caixa de escadas e por elevador a partir do 1° andar. Os lanços de escadas são revestido a marmorite com balaustrada em madeira exótica, faltando alguns dos balaústres. As paredes são rebocadas e pintadas.

De um modo geral, as zonas comuns, incluindo os acessos verticais, encontram-se em razoável estado de conservação (fig. 9 e 10).



Fig. 9– Perspectiva da caixa de escadas



Fig. 10– Balastrada – elementos em falta

b) 2º e 3º andares

Estes andares encontram-se totalmente devolutos. São compostos por diversas divisões em mau estado de conservação, denotando infiltrações, apodrecimento e destacamentos do reboco e estuques, em paredes e tectos, principalmente no 3º andar. O mau estado de conservação da fachada de tardoz destes dois pisos é visível na fig. 4.

Os pavimentos de soalho encontram-se degradados.

As caixilharias exteriores são em madeira e encontram-se em mau estado de conservação. Nalguns casos existe uma segunda caixilharia pelo interior, em estrutura de alumínio.

Estes andares não apresentam condições de habitabilidade.



Fig.11 – Perspectiva interior – 2º Andar



Fig. 12– Perspectiva interior -
infiltrações

Yu
A. B. 22
JM



Fig.13 – Caixilharia em madeira



Fig. 14– Perspectiva interior – infiltrações
e descolamento do reboco

c) 4º e 5º andar

Estes pisos, ocupados por uma unidade hoteleira, foram adaptados a esta função e encontram-se aparentemente em razoável estado de conservação, tendo recebido beneficiações numa data recente.

Os tectos são falsos encerrando as tubagens técnicas. As instalações sanitárias existentes nos pisos estão em bom estado de conservação. As caixilharias exteriores são de madeira. Por vezes existe uma segunda caixilharia de abrir, em alumínio, encontrando-se em razoável estado de conservação.

A ventilação do espaço tal como a iluminação natural é razoável, sendo esta reforçada por dispositivos artificiais de iluminação.

Pode –se considerar que a pensão possui condições de habitabilidade, o que pode constatar-se pela observação das figs. 15, 16 e 17, a despeito de o inquilino ter

ya
A. B. 2022
24

referido a necessidade de obras de conservação principalmente no que respeita a problemas com infiltração de humidades.



Fig.15 – Perspectiva interior - entrada



Fig. 16– Perspectiva interior - corredor



Fig.17 – Perspectiva interior – instalação sanitária



Fig. 18– Perspectiva interior - quarto

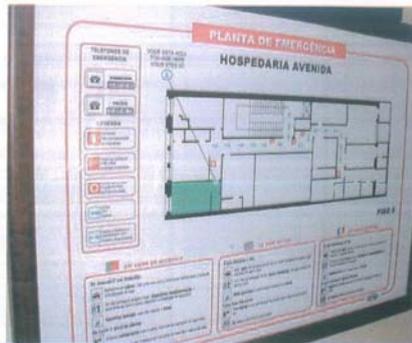


Fig. 19 – Planta de emergência da hospedaria



Fig. 20 – Interior da hospedaria

4. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELO PROPRIETÁRIO

Não foram formulados quesitos.

5. AVALIAÇÃO

Da vistoria realizada ao imóvel com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

- Segurança: **Razoável**
- Salubridade: **Mau**
- Estética: **Mau**

Face ao exposto o edifício não possui condições de habitabilidade na maioria dos seus pisos.

A equipa de peritos entende que o actual estado de conservação do edifício apresenta riscos em termos de salubridade.

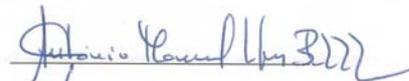
PERITOS

António Manuel Lopes Baptista

José Manuel Patrício Moreira Martins

Luis Manuel Soares António

ASSINATURA





3221
M

AUTO DE VISTORIA

1. IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

Quarteirão: Av. Dos Aliado / Rua de Ramalho Ortigão / Rua do Almada / Rua de Elísio de Melo

Prédio: 03

Localização: Avenida dos Aliados, n.º 151, 165, 173, 179

Composição: Casa de 8 pavimentos - Cave + R/C + piso intermédio + 4 pisos + piso amansardado

Descrição predial: 171 – Santo Ildefonso

Fracção A – Cave e rés-do-chão, entrada pelo n.º 151 - 171 A Santo Ildefonso

Fracção B – Cave, piso intermédio e rés-do-chão, entrada pelo n.º 165 e uma montra com o n.º 157. - 171 B Santo Ildefonso

Fracção C – Rés-do-chão, entrada pelo n.º 173. - 171 C Santo Ildefonso

Fracção D – 1.º andar, com entrada pelo n.º 151. - 171 D Santo Ildefonso

Fracção E – 1.º andar, com entrada pelo n.º 179. - 171 E Santo Ildefonso

Fracção F – 2.º andar, com entrada pelos n.ºs 151 e 179. - 171 F Santo Ildefonso

Fracção G – 2.º andar, com entrada pelos n.ºs 151 e 179. - 171 G Santo Ildefonso

Fracção H – 2.º andar, com entrada pelos n.ºs 151 e 179. - 171 H Santo Ildefonso

Fracção I – 2.º andar, com entrada pelos n.ºs 151 e 179. - 171 I Santo Ildefonso

Fracção J – 2.º andar, com entrada pelos n.ºs 151 e 179. - 171 J Santo Ildefonso

Fracção K – 2.º andar, com entrada pelos n.ºs 151 e 179. - 171 K Santo Ildefonso

Fracção L – 3.º andar, com entrada pelos n.ºs 151 e 179. - 171 L Santo Ildefonso

Fracção M – 3.º andar, com entrada pelos n.ºs 151 e 179. - 171 M Santo Ildefonso

Fracção N – 3.º andar, com entrada pelos n.ºs 151 e 179. - 171 N Santo Ildefonso

Fracção O – 3.º andar, com entrada pelos n.ºs 151 e 179. - 171 O Santo Ildefonso

Fracção P – 3.º andar, com entrada pelos n.ºs 151 e 179. - 171 P Santo Ildefonso

Fracção Q – 3.º andar, com entrada pelos n.º 151 e 179. - 171 Q Santo Ildefonso

Fracção R – 3.º andar, com entrada pelos n.ºs 151 e

Ad. Bill
JK

179. - 171 R Santo Ildefonso
Fracção S – 3º andar, com entrada pelos nºs 151 e 179. - 171 S Santo Ildefonso
Fracção T – 3º andar, com entrada pelos nºs 151 e 179. - 171 T Santo Ildefonso
Fracção U – 3º andar, com entrada pelos nºs 151 e 179. - 171 U Santo Ildefonso
Fracção V – 4º e 5º andares, com entrada pelos nºs 151 e 179. - 171 V Santo Ildefonso
Fracção X – Cave, com entrada pelo nº 179. - 171 X Santo Ildefonso

Artigo matricial:

Artº. 6663
Fracção A – Cave e rés-do-chão, entrada pelo nº 151- artº 6663 A
Fracção B – Cave, piso intermédio e rés-do-chão, entrada pelo nº 165 e uma montra com o nº 157. - artº 6663 B
Fracção C – Rés-do-chão, entrada pelo nº 173. - artº 6663 C
Fracção D – 1º andar, com entrada pelo nº 151. - artº 6663 D
Fracção E – 1º andar, com entrada pelo nº 179 - artº 6663 E
Fracção F – 2º andar, com entrada pelos nºs 151 e 179. - artº 6663 F
Fracção G – 2º andar, com entrada pelos nºs 151 e 179- artº 6663 G
Fracção H – 2º andar, com entrada pelos nºs 151 e 179- artº 6663 H
Fracção I – 2º andar, com entrada pelos nºs 151 e 179- artº 6663 I
Fracção J – 2º andar, com entrada pelos nºs 151 e 179- artº 6663 J
Fracção K – 2º andar, com entrada pelos nºs 151 e 179- artº 6663 K
Fracção L – 3º andar, com entrada pelos nºs 151 e 179- artº 6663 L
Fracção M – 3º andar, com entrada pelos nºs 151 e 179- artº 6663 M
Fracção N – 3º andar, com entrada pelos nºs 151 e 179- artº 6663 N
Fracção O – 3º andar, com entrada pelos nºs 151 e 179- artº 6663 O
Fracção P – 3º andar, com entrada pelos nºs 151 e 179- artº 6663 P
Fracção Q – 3º andar, com entrada pelos nº 151 e 179- artº 6663 Q
Fracção R – 3º andar, com entrada pelos nºs 151 e 179- artº 6663 R
Fracção S – 3º andar, com entrada pelos nºs 151 e

179- artº 6663 S
Fracção T – 3º andar, com entrada pelos nºs 151 e
179- artº 6663 T
Fracção U – 3º andar, com entrada pelos nºs 151 e
179- artº 6663 U
Fracção V – 4º e 5º andares, com entrada pelos nºs
151 e 179- artº 6663 V
Fracção X – Cave, com entrada pelo nº 179- artº
6663 X

*João
Bill
M*

Aos 26 dias do mês de Fevereiro do ano de dois mil e sete, nós, António Manuel de Lopes Baptista, engenheiro civil, José Manuel Patrício Moreira Martins, arquitecto, e Luís Manuel Soares António, arquitecto, na qualidade de peritos nomeados pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Urbana da Baixa Portuense, S.A., deslocámo-nos ao prédio acima identificado, da cidade do Porto, a fim de, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 3 e n.º 10 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 104/2004 de 7 de Maio e do disposto no artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/1999 de 16 de Dezembro, proceder à respectiva vistoria.

Presente (s):

- Proprietário(s): IMOPOLIS, Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imodesenvolvimento, gerido e administrado por Imopolis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., Sede: Avº do Forte, nº3, Edifício Suécia III, Piso 1, Carnaxide – Localidade: Oeiras

A vistoria foi acompanhada pelos Srs. Eng.º. João Rodrigues na qualidade de representante do proprietário e pelo Eng.º. Veiga Anjos na qualidade de perito.

Em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382 de 7 de Agosto de 1951, descreve-se o estado de conservação do prédio:

2. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

O edifício está inserido no conjunto edificado da Praça da Liberdade, Av. dos Aliados e Praça General Humberto Delgado, em vias de classificação como "Imóvel de Interesse Público" – Despacho de 28/09/1993, do IPPAR e Edital 10/1994 da C.M.P.

Trata-se de um edifício não habitacional, totalmente devoluto, datado da 1º metade do séc. XX, composto por um piso em cave e seis pisos acima da cota de soleira (cv+ r/c + piso intermédio + 4+ piso amansardado), constituído em regime de propriedade horizontal.

Trata-se de um edifício de construção mista: paredes resistentes em alvenaria de pedra e vigas transversais em betão armado, sobre o qual assenta uma estrutura de madeira que suporta o soalho do mesmo material.

Os paramentos interiores são de fasquio rebocados e pintados.

Handwritten signature and initials

A cobertura é subdividida em quatro partes, cada uma com quatro águas, três das quais revestidas a telha cerâmica e a outra, em mansarda, na fachada principal, revestida a folha de zinco e soletos de ardósia.

A parcela dispõe de um pequeno logradouro nas traseiras.



Fig. 1 – Perspectiva do imóvel, na Av. dos Aliados



Fig. 2 – Perspectiva do imóvel, na Av. dos Aliados

3. ANOMALIAS VERIFICADAS E CONDIÇÕES DE SEGURANÇA, DE SALUBRIDADE E DE ESTÉTICA

3.1 Exterior

a) Fachada principal

Como se pode constatar pela observação das figuras 1 e 2, estruturalmente as fachadas são em alvenaria de pedra granítica lavrada e estão em razoável estado de conservação, denotando-se manchas de humidade, provocadas pela infiltração de águas pluviais, com a evaporação, migração e deposição dos sais na superfície da parede. As varandas dos pisos inferiores são em pedra granítica, notando – se a presença de humidades, enquanto que as dos pisos superiores são em ferro e encontram-se oxidadas, estando na generalidade em médio/ mau estado de conservação.

As caixilharias são de madeira e alumínio e encontram – se em mau estado de conservação, com inexistência de vidros.



Fig. 3 – Mansardas



Fig. 4 – Fachada principal

Handwritten signature: A. B. M.

b) Fachadas das traseiras

Conforme se pode constatar nas figuras 5 e 6, a fachada é estruturalmente constituída por alvenaria de pedra de granito, revestida com reboco pintado, e encontra-se em mau estado de conservação. As caixilharias também se encontram em mau estado de conservação, com alguns vidros partidos



Fig. 5 – Fachada de tardoz



Fig. 6 – Fachada de tardoz

c) Cobertura

A cobertura encontra-se em mau estado de conservação, verificando-se infiltrações de água pluviais por aberturas no telhado (fig. 20).

24
Al. 2021
M

d) Drenagem de águas pluviais

A rede de drenagem de águas pluviais está em mau estado de conservação nas caleiras da cobertura e nos tubos de queda da fachada das traseiras.

3.2 Interior – Zonas Comuns

As zonas comuns estão genericamente em razoável estado de conservação.

Está dotado de dois conjuntos de acessos verticais, um a partir do n.º 151 e outro a partir do n.º 179, do qual se acede independentemente à cave e aos pisos superiores, como se pode observar na figura 7 e 8.

Estruturalmente são de betão armado e revestido a madeira.

A iluminação natural e ventilação são razoáveis, sendo que as clarabóias estão em mau estado de conservação.



Fig. 7 – Acessos para cave e pisos superiores a partir do n.º 179



Fig. 8 – Acesso à cave



Fig. 9 – Acessos aos pisos superiores



Fig. 10 – Acessos aos pisos superiores a partir do n.º 151

Yes
A. Bill
M

3.3 Interior – Frações

a) Frações

Todas as frações se encontram devolutas. O rés-do-chão destina-se a comércio e é composto por duas lojas amplas, tendo uma construção ligeira na parte posterior. Apresenta um pé direito de aproximadamente 6 metros de altura (fig. 11). A partir do rés-do-chão acede-se à cave, a qual se encontra em mau estado de conservação, sem iluminação, ventilação, com humidades e destacamentos do reboco. A cave não apresenta condições de habitabilidade (figs 12, 13 e 14)



Fig. 11 – Rés-do-chão e construção aligeirada



Fig. 12 – Cave



Fig. 13 – Cave



Fig. 14 – Cave

Os pisos superiores, são compostos por diversas salas, algumas com divisórias aligeiradas, distribuídas ao longo de um corredor central, excepto no 1º piso que é composto por um salão amplo.

Todos os pisos superiores se encontram em deficiente estado de conservação, que se vai agravando de piso para piso, especialmente os últimos, que apresentam risco de segurança. (figs. 15, 16, 17, 18, 19 e 20).

*Paulo
Bill
M*



Fig. 15- Corredor de distribuição

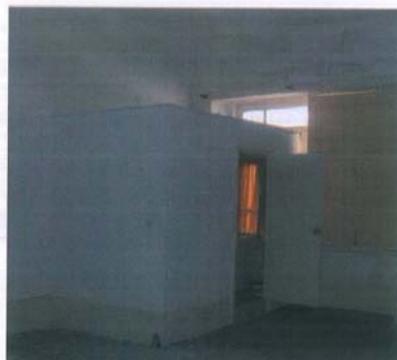


Fig. 16- Sala



Fig. 17- Tectos



Fig. 18- Tectos



Fig. 19- Cozinha de apoio



Fig. 20- Tecto - último piso

4. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELO PROPRIETÁRIO

Não foram formulados quesitos.

5. AVALIAÇÃO

Da vistoria realizada ao imóvel com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

- Segurança: **Mau**
- Salubridade: **Mau**
- Estética: **Mau**

Face ao exposto o edifício não possui condições de habitabilidade.

A equipa de peritos entende que o actual estado de conservação do edifício apresenta riscos para a segurança pública.

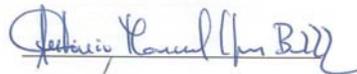
PERITOS

António Manuel Lopes Baptista

José Manuel Patrício Moreira Martins

Luís Manuel Soares António

ASSINATURA







AUTO DE VISTORIA

Handwritten signature and initials

1. IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

Quarteirão: Q12062 – Av. dos Aliados / Rua de Ramalho Ortigão / Rua do Almada/ Rua de Elísio de Melo 04

Prédio:

Localização: Av. dos Aliados, nº. 195/237 e Rua Ramalho Ortigão, nº. 17/39

Composição: Casa de 10 pavimentos – Sub-cave + Cave + R/C + 7 pisos

Descrição predial:

574 – Santo Ildefonso

Fracção A – R/c- nº 27 da Rua Ramalho Ortigão – 574 A- Santo Ildefonso

Fracção B- Cave e R/c- nº 237 Av. Dos Aliados e nº 27 da Rua Ramalho Ortigão – 574 B- Santo Ildefonso

Fracção C- Cave, R/c e Sobre loja- nº 211 e 211 Av. Dos Aliados – 574 C- Santo Ildefonso

Fracção D- Cave, R/c e Sobre loja- nº 207 e 211 Av. Dos Aliados – 574 D- Santo Ildefonso

Fracção E- Cave, R/c e Sobre loja- nº 195 Av. Dos Aliados – 574 E- Santo Ildefonso

Fracção F- 1º andar, nº 33 Rua Ramalho Ortigão e 1º andar direito- nº 211 Av. Dos Aliados – 574 F- Santo Ildefonso

Fracção G- 1º andar esquerdo e 2º andar esquerdo - nº 211 Av. Dos Aliados – 574 G- Santo Ildefonso

Fracção H- 2º andar, nº 33 Rua Ramalho Ortigão e 2º andar direito- nº 211 Av. Dos Aliados – 574 H- Santo Ildefonso

Fracção I- 3 e 4º andares, nº 33 Rua Ramalho Ortigão e 3º e 4º andares direito- nº 211 Av. Dos Aliados – 574 I- Santo Ildefonso

Fracção J- 3º andar esquerdo - nº 211 Av. Dos Aliados – 574 J- Santo Ildefonso

Fracção k- 4º andar esquerdo - nº 211 Av. Dos Aliados – 574 k- Santo Ildefonso

Fracção l- 5º andar, nº 33 Rua Ramalho Ortigão e 5º andar direito- nº 211 Av. Dos Aliados – 574 l- Santo Ildefonso

Fracção M- 5º andar esquerdo - nº 211 Av. Dos Aliados – 574 M- Santo Ildefonso

Fracção N- 6º andar, nº 33 Rua Ramalho Ortigão e 6º andar direito- nº 211 Av. Dos Aliados – 574 N- Santo Ildefonso

ABM
JM

Fracção O- 6º andar esquerdo - nº 211 Av. Dos Aliados – 574 O- Santo Ildefonso
Fracção P- 7º andar, nº 33 Rua Ramalho Ortigão e 7º andar direito- nº 211 Av. Dos Aliados – 574 P- Santo Ildefonso
Fracção Q- 7º andar esquerdo - nº 211 Av. Dos Aliados – 574 Q- Santo Ildefonso
Fracção R- Arrecadação na cave, nº 33 Rua Ramalho Ortigão– 574 R- Santo Ildefonso
Fracção S- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– 574 S- Santo Ildefonso
Fracção T- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– 574 T- Santo Ildefonso
Fracção U- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– 574 U- Santo Ildefonso
Fracção V- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– 574 V- Santo Ildefonso
Fracção W- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– 574 W- Santo Ildefonso
Fracção X- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– 574 X- Santo Ildefonso
Fracção Y- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– 574 Y- Santo Ildefonso
Fracção Z- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– 574 Z- Santo Ildefonso
Fracção AA- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– 574 AA- Santo Ildefonso

Artigo matricial:

Fracção AB- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– 574 AB- Santo Ildefonso
Fracção AC- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– 574 AC- Santo Ildefonso
Artº. 7116
Fracção A – R/c- nº 27 da Rua Ramalho Ortigão – art. 7166 A
Fracção B- Cave e R/c- nº 237 Av. Dos Aliados e nº 27 da Rua Ramalho Ortigão – art. 7166 B
Fracção C- Cave, R/c e Sobre loja- nº 211 e 211 Av. Dos Aliados – art. 7166C
Fracção D- Cave, R/c e Sobre loja- nº 207 e 211 Av. Dos Aliados – art. 7166 D
Fracção E- Cave, R/c e Sobre loja- nº 195 Av. Dos Aliados – art. 7166 E
Fracção F- 1º andar, nº 33 Rua Ramalho Ortigão e 1º andar direito- nº 211 Av. Dos Aliados – art. 7166 f
Fracção G- 1º andar esquerdo e 2º andar esquerdo - nº 211 Av. Dos Aliados – art. 7166 G
Fracção H- 2º andar, nº 33 Rua Ramalho Ortigão e 2º andar direito- nº 211 Av. Dos Aliados – art.

Handwritten signature and initials

7166 H
Fracção I- 3 e 4º andares, nº 33 Rua Ramalho Ortigão e 3º e 4º andares direito- nº 211 Av. Dos Aliados – art. 7166 I
Fracção J- 3º andar esquerdo - nº 211 Av. Dos Aliados – art. 7166 J
Fracção k- 4º andar esquerdo - nº 211 Av. Dos Aliados – art. 7166 K
Fracção l- 5º andar, nº 33 Rua Ramalho Ortigão e 5º andar direito- nº 211 Av. Dos Aliados – art. 7166 l
Fracção M- 5º andar esquerdo - nº 211 Av. Dos Aliados – art. 7166 M
Fracção N- 6º andar, nº 33 Rua Ramalho Ortigão e 6º andar direito- nº 211 Av. Dos Aliados – art. 7166 N
Fracção O- 6º andar esquerdo - nº 211 Av. Dos Aliados – art. 7166 O
Fracção P- 7º andar, nº 33 Rua Ramalho Ortigão e 7º andar direito- nº 211 Av. Dos Aliados – art. 7166 P
Fracção Q- 7º andar esquerdo - nº 211 Av. Dos Aliados – art. 7166 Q
Fracção R- Arrecadação na cave, nº 33 Rua Ramalho Ortigão– art. 7166 R
Fracção S- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– art. 7166 S
Fracção T- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– art. 7166 T
Fracção U- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– art. 7166 U
Fracção V- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– art. 7166 V
Fracção W- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– art. 7166 W
Fracção X- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– art. 7166 X
Fracção Y- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão art. 7166 Y
Fracção Z- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– art. 7166 Z
Fracção AA- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– art. 7166 AA
Fracção AB- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– art. 7166 AB Fracção AC- Lugar de estacionamento, nº 39 Rua Ramalho Ortigão– art. 7166 AC

Aos 22 dias do mês de Fevereiro do ano de dois mil e sete, nós, Ana Lucinda Correia Martins, arquitecta, António Manuel Lopes Baptista, engenheiro civil, e José Manuel

4m
Jul 2012
JH

Patrício Moreira Martins, arquitecto, na qualidade de peritos nomeados pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Urbana da Baixa Portuense, S.A., deslocámo-nos ao prédio acima identificado, da cidade do Porto, a fim de, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 3 e n.º 10 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 104/2004 de 7 de Maio e do disposto no artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/1999 de 16 de Dezembro, proceder à respectiva vistoria.

- Proprietário(s): Axa Portugal – Companhia de Seguros, SA (todas as fracções, excepto a fracção “B”)
- Europeia Pall Mall, Limited, (fracção “B”)

- Arrendatário(s): Fracção A – Café Snack-Bar Safari
Fracção B - Activo Bank 7
Fracção C - Abreu Viagens
Fracção D – Abreu Viagens
Fracção E – Unimotor/ Sociedade de Automóveis e Acessórios, Lda
Fracção N - Associação Cultural Amigos do Porto
Fracção O - Francisco da Costa Marques Pinto e filhos, Lda-
Importação de algodão em rama

Fracção(s) não visitada(s): Fracções N e O.

A vistoria foi acompanhada por funcionário do proprietário principal, AXA Portugal.

Em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382 de 7 de Agosto de 1951, descreve-se o estado de conservação do prédio:

2. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

Trata-se um edifício de serviços, em grande parte desocupado, datado de meados dos anos 50 do séc. XX, composto por 8 pisos acima da cota de soleira (r/c + sobre-loja + 7 andares e torreão sobre o gaveto), constituído em regime de propriedade horizontal. O imóvel sofreu obras de alteração ao longo dos anos, devido às sucessivas utilizações que teve. Nos pisos acima do rés-do-chão, o prédio está em grande parte devoluto. O prédio apresenta interesse patrimonial uma vez que se integra num importante conjunto urbanístico (fig. 1 e 2).



Fig. 1 – Perspectiva do imóvel – Av. Dos Aliados



Fig. 2 – Perspectiva do imóvel – Av. Dos Aliados e Rua Ramalho Ortigão

Handwritten signature and initials:
A. B. M.
JH

Trata-se de um edifício de estrutura de betão armado, lajes aligeiradas e paramentos duplos de tijolo pelo exterior, e caixilharia exterior em alumínio e madeira.

A cobertura é parcialmente em duas águas, com estrutura em betão armado, revestida a chapa de zinco.

Através da observação no local e de fotografias aéreas, constata-se a existência de dois volumes salientes com equipamentos técnicos.

A parcela dispõe de logradouro o qual se destina a lugares de estacionamento, com entrada pela Rua de Ramalho Ortigão.

3. ANOMALIAS VERIFICADAS E CONDIÇÕES DE SEGURANÇA, DE SALUBRIDADE E DE ESTÉTICA

3.1 Exterior

a) Fachadas principais

Como se pode constatar pela observação das figuras 1 e 2, as fachadas principais são revestidas com placagem de granito polido e estão em bom estado de conservação. Os pisos recuados são rebocados e pintados e estão algo degradados, necessitando de conservação. As varandas existentes são em betão armado, em razoável estado de conservação, notando-se a presença de humidades e de musgos. As respectivas guardas são metálicas e estão oxidadas. As caixilharias são de madeira e alumínio e encontram-se em razoável estado de conservação.



Fig. 3 – Entrada - Av. Dos Aliados



Fig. 4 – Fachada de gaveto

Handwritten signature and initials: "A. B. M." and "JM".

b) Fachada das traseiras

Como se pode constatar pela observação das figuras 5 e 6, a fachada das traseiras é revestida a reboco e pintado, que se apresenta algo degradado e com fissuras e destacamentos pontuais das argamassas. Não há varandas nesta fachada. As caixilharias são de alumínio e madeira estando em razoável estado de conservação.



Fig. 5 – Fachada de tardez



Fig. 6 – Fachada de tardez –
caixilharia fixa

c) Cobertura

Aparentemente a cobertura está em razoável estado de conservação, embora se observem, pelo interior, alguns vestígios de humidade (fig. 7 e 8).



Fig. 7 – Cobertura



Fig. 8 – Cobertura

fu
A 322
JM

d) Drenagem de águas pluviais

Aparentemente a rede de drenagem de águas pluviais está em razoável estado de conservação.

3.2 Interior - Zonas Comuns

As zonas comuns estão genericamente em razoável estado de conservação. As instalações são as adequadas para o tipo de edifício e para as funções previstas, e estão em razoável estado de conservação. Para além das instalações correntes o edifício possui aparelhos de ar condicionado, extintores manuais e sistema automático de detecção de incêndios. A iluminação natural, dada a quantidade de vãos existentes, é boa. A ventilação das zonas comuns é boa. As escadas de serviço são de betão armado, revestidas a marmorite, e paredes rebocadas e pintadas (fig. 12). O edifício está dotado de duas colunas de ascensores em bom funcionamento (fig. 9 e 10).



Fig. 9 – Acessos verticais a partir da Rua Ramalho Ortigão nº 33 (elevador de serviço)



Fig.10 – Acessos verticais de distribuição a partir da entrada da Avenida dos Aliados

ABR
JM



Fig. 11 – Perspectiva do interior – Corredor de distribuição

Fig. 12 – Perspectiva do interior – caixa de escadas

3.3 Interior

a) Fração A

A fração A, situada no rés-do-chão, está ocupada com um estabelecimento comercial de hotelaria e restauração - Snack-Bar "SAFARI", e encontra-se em razoável estado de conservação (fig.13).

b) Fração B

A fração B esta ocupada pelo Banco Activo Bank7. O estabelecimento é composto por 2 pisos, um deles destinado ao atendimento público e o piso inferior destinado a serviços internos. Encontra-se em bom estado de conservação (fig. 14).

c) Frações C e D

As frações estão ocupadas pela Abreu Viagens. O estabelecimento é composto por uma zona de atendimento, zonas de arrumos, escritório e instalações sanitárias e está dotado de todas as instalações adequadas para o tipo de função, e outras complementares como ar condicionado, extintores manuais, sistema automático de detecção de incêndios e circuito de vigilância fechado.

Está genericamente em bom estado de conservação.

Os revestimentos são em mosaico cerâmico. Os tectos são falsos e entre estes e as lajes circulam as instalações técnicas. As instalações sanitárias existentes no estabelecimento estão em bom estado de conservação. A ventilação do espaço é boa. A iluminação natural existente é boa, reforçada por dispositivos artificiais de iluminação.

O estabelecimento tem condições de habitabilidade como se pode constatar pela observação da figura 15.

A. B. 2022
M



Fig. 13 – Cozinha Snack-Bar "SAFARI"

Fig. 14 – Banco Activo Bank7

Fig. 15 – Perspectiva interior da AbreuViagens

d) Fração E

A fração está ocupada pela Unimotor/ Sociedade de Automóveis e Acessórios, Lda. É composto por uma zona de atendimento/ exposição. Está genericamente em bom estado de conservação e está dotado de todas as instalações adequadas para o tipo de função, e outras complementares como ar condicionado, extintores manuais, sistema automático de deteção de incêndios e circuito de vigilância fechado. Os pavimentos estão em bom estado de conservação. Os revestimentos são em mosaico cerâmico e estão em bom estado de conservação. Os tectos são falsos e entre estes e as lajes circulam as instalações técnicas. A iluminação natural existente é boa, reforçada por dispositivos artificiais de iluminação. O estabelecimento tem condições de habitabilidade como se pode constatar pela observação das figuras 16 e 17.

for
A. B. 2022
JA



Fig. 16 – Perspectiva exterior da fracção



Fig. 17 – Perspectiva do interior da fracção

e) Fracções F, G, H, I, J, K, L, M, P, Q, R

As fracções referidas estão totalmente devolutas e destinam – se a serviços e a zonas técnicas. Os revestimentos dos pavimentos são diversos: marmorite, mosaico cerâmico, alcatifa, madeira e estão em razoável estado de conservação. As instalações sanitárias existentes estão em razoável estado de conservação. As paredes divisórias são em alvenaria de tijolo, rebocado e pintado. Dentro das fracções há divisórias amovíveis. Estão em razoável estado de conservação.

As caixilharias são de abrir, de correr e fixas, em alumínio e madeira, em razoável estado de funcionamento.

A ventilação do espaço é boa. A iluminação natural existente é boa e reforçada por dispositivos artificiais de iluminação.

Foram observadas algumas fissuras, destacamentos do reboco e manchas de humidades em algumas fracções.

As diversas fracções apresentam condições de habitabilidade e de salubridade (figs. 18,19, 20, 21).

Q 12062
M



Fig. 18 – Perspectiva interior da fracção



Fig. 19 – Perspectiva do interior da fracção



Fig. 20 – Perspectiva interior da fracção



Fig. 21 – Perspectiva do interior da fracção

f) Fracções S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC

Destinam-se a lugares de estacionamento ao ar livre com entrada pela Rua Ramalho Ortigão, nº. 39. (fig. 22 e 23). O pavimento é revestido com mosaico cerâmico.



Fig. 22 – Entrada lugares de estacionamento



Fig. 23 – Perspectiva das Fracções

4. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELO PROPRIETÁRIO

Não foram formulados quesitos.

5. AVALIAÇÃO

Da vistoria realizada ao imóvel com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

- segurança: **Boa**
- salubridade: **Boa**
- estética: **Razoável**

Faço ao exposto o edifício possui condições de habitabilidade.

A equipa de peritos entende que o estado actual de conservação do edifício não apresenta riscos para a segurança pública e ocupantes.

PERITOS

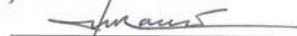
António Manuel Lopes Baptista

José Manuel Patrício Moreira Martins

Luis Manuel Soares António

ASSINATURA







RL
A B22
Fr.

AUTO DE VISTORIA

1. IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

Quarteirão:	Q12062 - Av. Dos Aliado / Rua de Ramalho Ortigão / Rua do Almada / Rua de Elísio de Melo
Prédio:	005
Localização:	Rua Ramalho Ortigão, n.º 43 a 61 e Rua do Almada, n.º 262
Composição:	Casa com 9 pavimentos – Sub-cave + Cave + R/C + 5 pisos + recuado
Descrição predial:	53869, a folhas 81 verso, do livro B-152 – Santo Ildefonso
Artigo matricial:	6038

Aos vinte e seis dias do mês de Julho do ano de dois mil e sete, nós, António Manuel Lopes Baptista, engenheiro civil, Rui Ramos Loza, arquitecto e Paulo de Queiroz Valença, arquitecto, na qualidade de peritos indicados pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Urbana da Baixa Portuense, S.A., deslocamo-nos ao prédio acima identificado, da cidade do Porto, a fim de, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 3 e n.º 10 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, proceder à respectiva vistoria.

Presentes os arrendatários representantes das empresas Café Apolo, José Morais, Lda, Neto, Moura e Santos, Lda, Casa Cofil e Residencial Pão de Açúcar. O edifício é propriedade do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, que não se fez representar.

Em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, descreve-se o estado de conservação do prédio:

2. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

Trata-se de um prédio construído entre os anos 39 e 45 do século XX, de desenho modernista.

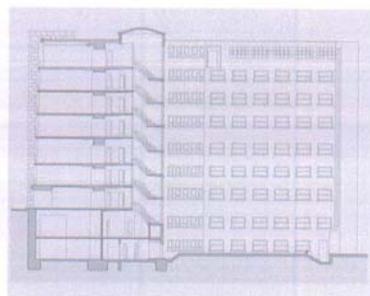
O edifício conta com 2 caves, rés do chão, 5 pisos e recuado, estando ocupado em cerca de 50% da sua área: as caves, com excepção daquelas que pertencem aos três estabelecimentos comerciais, estão devolutas, o piso 2 está praticamente devoluto também. Na restante área o rés do chão, de usos comercial, está ocupado com 3 estabelecimentos e com a recepção e sala de estar da Residencial, o piso 1 está praticamente todo ocupado, o piso 2 conta com apenas três salas ocupadas, estando os pisos 3,4,5 e 6 totalmente ocupado pela Residencial.

O edifício conta com um pequeno logradouro acessível pela 2ª cave.

O edifício é construído em estrutura de betão armado e dispõe de uma magnífica escada curvilínea que vence todos os pisos. Existe uma segunda escada, de serviço e emergência, no topo nascente, com saída para a Rua Ramalho Ortigão.

Este edifício conta com 2 elevadores.

R2
Jul 2022
V.



3. ESTADO DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ESTÉTICA

3.1 Partes comuns

3.1.1.Exterior

a) Fachada Principal

A fachada principal é revestida a granito e reboco pintado, e encontra-se em muito bom estado

b) Fachada de Tardoz

A fachada tardoz foi também recuperada há pouco tempo, estando em muito bom estado de conservação, sendo que dispõe de alguns aparelhos de ar condicionado que colidem com a sua qualidade estética.



RL
A B 22
S.

c) Empenas

O edifício não dispõe de empenas.

d) Cobertura

A cobertura está em boas condições de conservação

e) Caixilharias

As caixilharias, globalmente, estão em bom estado.

De referir apenas a caixilharia da fracção ocupada pela empresa José Morais, Lda, que se mantém original ao contrário daquelas dos restantes estabelecimentos comerciais, que está oxidada, com o aço expandido e já com rupturas.

As caixilharias das caves, de madeira, encontram-se também, interiormente, em mau estado de conservação.



e) Logradouro

O logradouro está bem tratado, contando com arborização que confere boas condições ambientais ao espaço.

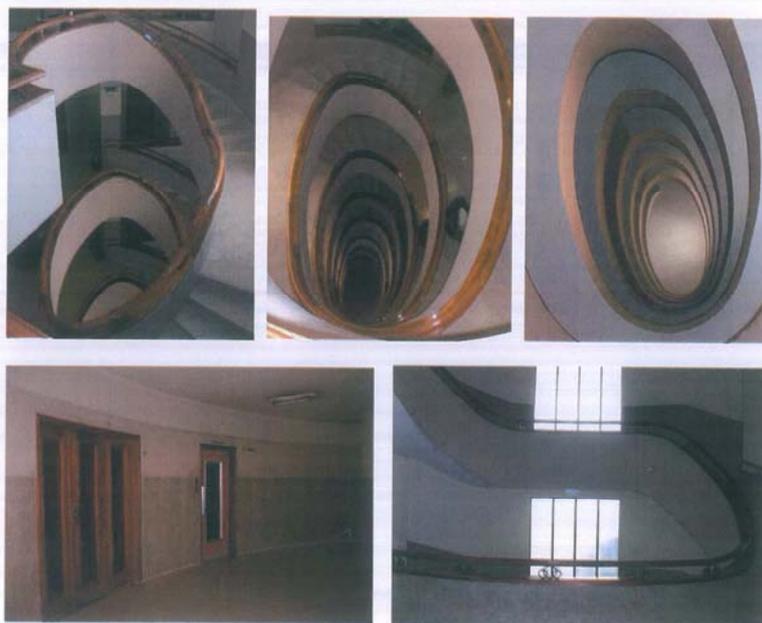


RL
Jul. 2022
F.V.

3.1.2 Espaços comuns

As escadas e patamares do rés do chão e dos pisos superiores, encontram-se em bom estado. Alguma exceção no referente ao piso 2 onde há necessidade de conservação de pinturas.

Os espaços comuns das caves necessitam de obras de reparação e conservação ao nível de deficiências nos rebocos, pinturas, portas e pavimento.



3.2 Cave

As caves, sejam as pertencentes aos estabelecimentos comerciais, sejam aquelas que se referem às frações devolutas encontram-se com alguma deterioração ao nível da homogeneidade de rebocos, pinturas, condições dos pavimentos e carpintarias (portas). Os vãos de janelas e as caixilharias pela face interior, denotam alguma degradação.

R/L
2022
4/



3.3 Rés do chão

As fracções ocupadas pelas empresas José Morais, Lda e Neto, Moura e Santos, Lda, são aquelas que apresentam pior estado de conservação, sendo que em condições de utilização. No primeiro caso trata-se essencialmente de pinturas, sendo que no segundo acresce a condição do pavimento, apenas parcialmente modernizado, numa opção de mosaico cerâmico, não consentânea com a qualidade construtiva e estética do edifício. Ambos os espaços exigiam uma melhor decoração e aproveitamento.



3.4 1º andar

Este piso está quase completamente ocupado com consultórios médicos, encontrando-se em razoável estado de conservação.

3.5 2º andar

Este piso encontra-se praticamente devoluto, exigindo apenas algumas obras de conservação ao nível da sua pintura.

3.6 3º, 4º, 5º e 6º (recuado) andares

Pisos integralmente ocupados pela Residencial, todos eles em bom estado de conservação.

4. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULDOS PELO PROPRIETÁRIO

Não foram formulados quaisquer quesitos.

5. AVALIAÇÃO GERAL DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ESTÉTICA

Da vistoria realizada ao imóvel com base em observação visual e sintetizando a informação constante no presente Auto e no Registo Fotográfico, a Equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

- Segurança: **BOM**
- Salubridade: **RAZOÁVEL**
- Estética: **BOM**

Note-se que esta classificação não escamoteia o facto de haver partes do edifício em menos bom estado, como é o caso das caves que carecem de obras de conservação. Conclui-se que o edifício em causa ainda **POSSUI CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE / UTILIZAÇÃO** carecendo, no entanto, de pequenas obras de conservação.

Atendendo a que no piso 1 há fracções devolutas, que no piso 2 apenas 3 fracções estão ocupadas e a que há interesse da Residencial (de boa qualidade e em bom funcionamento) em se expandir, recomenda-se que seja analisada a possibilidade de os ocupantes do piso 2 se transferirem para o piso 1 e de se aumentar a capacidade da Residencial.

Essa alteração será favorável ao bom desempenho futuro do edifício, podendo contribuir positivamente para a sua melhor sustentabilidade e para o seu melhor contributo para a revitalização da Baixa Portuense.

A Equipa de Peritos entende que o actual estado de conservação do edifício **NÃO APRESENTA RISCOS** para a segurança pública e/ou dos residentes.

Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrado este acto, do qual foi lavrado o presente Auto que vai ser assinado pelos intervenientes, que declaram estar de acordo com o teor do mesmo.

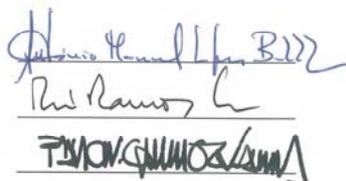
PERITOS

ASSINATURA

António Manuel Lopes Baptista

Rui Ramos Loza

Paulo de Queiroz Valença



RL
F 322
✱

AUTO DE VISTORIA

1. IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

Quarteirão:	Q12062 - Av. Dos Aliado / Rua de Ramalho Ortigão / Rua do Almada/ Rua de Elísio de Melo
Prédio:	006
Localização:	Rua do Almada, n.º 250, 252, 254 e 256
Composição:	Casa composta por 7 pavimentos – cave + R/C + 4 pisos + recuado
Descrição predial:	55150, folhas 13 verso, livro B-156 – Vitória
Artigo matricial:	1251

Aos vinte e seis dias do mês de Julho do ano de dois mil e sete, nós, António Manuel Lopes Baptista, engenheiro civil, Rui Ramos Loza, arquitecto e Paulo de Queiroz Valença, arquitecto, na qualidade de peritos indicados pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Urbana da Baixa Portuense, S.A., deslocamo-nos ao prédio acima identificado, da cidade do Porto, a fim de, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 3 e n.º 10 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, proceder à respectiva vistoria.

Presentes quatro arrendatários: uma ocupante do piso 5, um representante da firma Neto, Moura e Santos, Lda, o Dr Carlos Calheno, um representante da empresa M. Guimarães, Novais e Maia, Lda., bem como a administradora do edifício em representação do seu proprietário.

Em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, descreve-se o estado de conservação do prédio:

2. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

Trata-se de um prédio de cave, rés do chão e 5 pisos. Conta com 1 habitação na cave (que tem ventilação e iluminação pelo tardo e utiliza um pequeno espaço de logradouro, 1 espaço comercial no rés-do-chão (provavelmente resultado da fusão de dois que terão estado na origem do edifício) e 4 salas por piso, com excepção do último, onde duas delas foram juntas numa habitação.

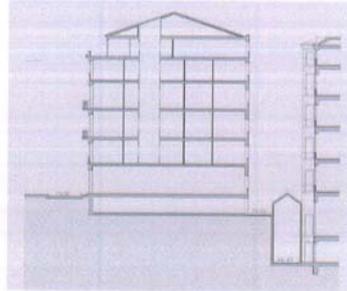
Em termos construtivos, este edifício apresenta duas situações distintas: o corpo central, da caixa de escadas e das colunas de elevadores, tem estrutura de betão; toda a área envolvente ocupada é ainda de estrutura de madeira.

As paredes também têm constituições diferentes: as periféricas do edifício são de alvenaria de granito, as divisórias interiores dos espaços são de tabique e aquelas que separam os espaços privativos, das áreas comuns, são de alvenaria de tijolo.

Este edifício conta com 2 elevadores.

O prédio volta alguns dos seus espaços interiores para saguões que servem os pisos 1 a 5.

RL
A.B.M.
\$.



3. ESTADO DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ESTÉTICA

3.1 Partes comuns

3.1.1.Exterior

a) Fachada Principal

A fachada principal é revestida com azulejos cerâmicos, que não estando em muito mau estado, exigem uma limpeza. Estão colocadas sobre a fachada cablagens e reclamos que conflituam com a sua imagem, não especialmente qualificada, mas integrada na imagem global do local.

Há mesmo um volumoso e inestético reclamo em acrílico, correspondente a uma empresa que já não existe no local.



RL
Jul 2011
Fr.

b) Fachada de Tardoz

A fachada tardoz traduz a obra a que o edifício foi sujeito há alguns anos atrás. É minimalista rebocada e pintada, estando a pintura já em mau estado.



c) Empenas

O edifício não tem empenas.

d) Cobertura

A cobertura apresenta-se com alguma deterioração, e isso reflecte-se no estado de conservação dos tectos do último piso.

e) Caixilharias

As caixilharias do piso térreo são distintas: uma das frente comerciais conta com caixilharia de aço escovado, em boas condições e com bom desenho, sendo a outra de alumínio (há um pedido de alteração pendente na CMPorto para substituição por aço escovado também).

Os pisos superiores apresentam caixilharia de madeira pintada, regra geral a necessitar de conservação.

No tardoz a caixilharia é igualmente de madeira e necessita também de conservação.



f) Logradouro

O edifício não dispõe de logradouro, para além do pequeno pátio existente na parte posterior da parcela.

ru
Al B222
⊕.



3.1.2 Espaços comuns

A caixa de escadas, no que concerne a paredes, pavimentos e tectos, precisa de obras de conservação para requalificar a sua imagem e ambiente.



Na cave existe uma habitação ocupada pela porteira do edifício, este espaço que não foi visitado, existindo também uma área de armazenagem do estabelecimento comercial do rés do chão.

O armazém apresenta-se como um espaço sem qualquer qualificação, apenas capaz de responder à função que representa – liga-se com a cave do edifício da parcela vizinha, aliás tal como acontece com o espaço do rés do chão.

3.3 Rés do chão

Trata-se de um espaço que resulta da junção de dois espaços que terão estado na origem do edifício. Funcionam como um único estabelecimento comercial arrendado em nome da empresa M. Guimarães, Novais e Maia, Lda.. Conta com uma mezzanine.

Regra geral está em estado razoável de conservação, no entanto, no espaço mais a poente, no tecto, existem colapsos derivados de inundação e infiltrações.

Este rés do chão liga-se com o rés do chão do edifício da parcela vizinha.

O espaço, no global, está em razoável estado.

R/L
A. B. L.
✱



3.4 1°, 2°, 3°, 4° e 5° e 6° andares

O espaços privados, encontram-se regra geral, envelhecidos, com deterioração de rebocos e pinturas e com fissuras nos paramentos provocadas por cedências estruturais; os pavimentos, revestidos a parquet assente, supostamente, sobre pranchas de madeira, apresentam cedências, demonstrando o envelhecimento da estrutura; os tectos espelham problemas semelhantes.

As instalações sanitárias não respondem às exigências actuais.



4. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELO PROPRIETÁRIO

Não foram formulados quaisquer quesitos.

5. AVALIAÇÃO GERAL DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ESTÉTICA

Da vistoria realizada ao imóvel com base em observação visual e sintetizando a informação constante no presente Auto e no Registo Fotográfico, a Equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

- Segurança: **RAZOÁVEL**
- Salubridade: **RAZOÁVEL**
- Estética: **RAZOÁVEL**

Note-se que esta classificação não escamoteia o facto de haver partes do edifício em menos bom estado, como é o caso das caves que carecem de obras de conservação. Conclui-se que o edifício em causa ainda **POSSUI CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE / UTILIZAÇÃO** carecendo, no entanto, de diversas obras de conservação, e obras de consolidação, designadamente, ao nível da estrutura do volume que não contem a caixa de escadas.

No último piso que era recuado, foi acrescentado um volume coberto que prejudica a estética e habitabilidade do edifício. Além de ser de construção precária e desenho primário e medíocre, transforma áreas habitáveis desse piso em compartimentos interiores. Na fachada esse acréscimo agride o equilíbrio estético da composição.

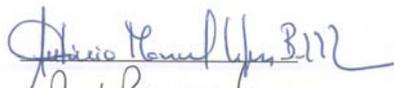
A Equipa de Peritos entende que o actual estado de conservação do edifício **NÃO APRESENTA RISCOS** para a segurança pública e/ou dos residentes.

Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrado este acto, do qual foi lavrado o presente Auto que vai ser assinado pelos intervenientes, que declaram estar de acordo com o teor do mesmo.

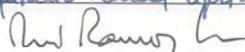
PERITOS

ASSINATURA

António Manuel Lopes Baptista



Rui Ramos Loza



Paulo de Queiroz Valença



PL
Bill
4.

AUTO DE VISTORIA

1. IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

Quarteirão:	Q12062 - Av. dos Aliado / Rua de Ramalho Ortigão / Rua do Almada/ Rua de Elísio de Melo
Prédio:	007
Localização:	Rua do Almada, nº 246 a 248
Composição:	Casa composta por 6 pavimentos – Cave + R/C + 4 pisos
Descrição predial:	8/19870108 – Vitória FRACÇÃO A – Rés-do-chão, destinado a comércio, com entrada pelos nºs 246 e 248, arrecadação e logradouro FRACÇÃO B – Parte do rés-do-chão e 1º andar, destinados a comércio, com entrada pelo nº 246 FRACÇÃO C – 2º andar, destinado a comércio, com entrada pelo nº 246 FRACÇÃO D – Habitação em duplex no 3º e 4º andares, com entrada pelo nº 246
Artigo matricial:	85 Artigo 85A – Rés-do-chão, destinado a comércio, com entrada pelos nºs 246 e 248, arrecadação e logradouro Artigo 85B – Parte do rés-do-chão e 1º andar, destinados a comércio, com entrada pelo nº 246 Artigo 85C – 2º andar, destinado a comércio, com entrada pelo nº 246 Artigo 85D – Habitação em duplex no 3º e 4º andares, com entrada pelo nº 246

Aos vinte e seis dias do mês de Julho do ano de dois mil e sete, nós, António Manuel Lopes Baptista, engenheiro civil, Rui Ramos Loza, arquitecto e Paulo de Queiroz Valença, arquitecto, na qualidade de peritos indicados pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Urbana da Baixa Portuense, S.A., deslocamo-nos ao prédio acima identificado, da cidade do Porto, a fim de, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 3 e n.º 10 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, proceder à respectiva vistoria. Presentes o proprietário da fracção do rés do chão, representante da firma M. Guimarães, Novais e Maia, Lda., bem como o proprietário das restantes 3 fracções – 1º andar, 2º andar e 3º andar e águas furtadas. Em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, descreve-se o estado de conservação do prédio:

2. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

Trata-se de um prédio de cave, rés do chão e 4 pisos. Tendo funcionado originalmente como uma habitação unifamiliar, foi adaptado a outras funções e dividido em

R2L
A 3112
V.

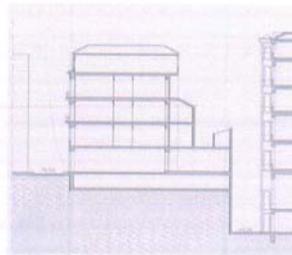
propriedade horizontal. A propriedade horizontal assenta em pressupostos não adequados à legislação actual, pois as fracções dos 1º e 2º andar são interrompidas pela área comum às partes da caixa de escada.

A cave, construída posteriormente à origem do edifício, ocupa integralmente a área do antigo logradouro e não ocupa área alguma sob o edifício. Sobre esta ampliação em profundidade, surgem ainda ampliações ao nível do rés do chão e do 1º andar, neste caso, descontínua, pois existe um corpo acoplado à fachada originária e um outro corpo, independente, no limite posterior da ampliação – dá-se assim origem a um pequeno pátio entre os dois corpos.

O edifício original conta com estrutura de alvenaria de granito e barrotes de madeira, sendo a escada central, conforme usado no século XIX. A ampliação é construída em estrutura porticada de betão armado com paramentos de alvenaria.

No piso 3 existe ainda a cozinha original da moradia, de interessante qualidade no que concerne ao fogão, fornalha, pia e mobiliário fixo, tudo com muita deterioração, mas se possível a manter integrado num qualquer projecto que possa vir a surgir, dado o seu interesse patrimonial.

O edifício está ocupado apenas no rés do chão e na cave.



3. ESTADO DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ESTÉTICA

3.1 Partes comuns

3.1.1 Exterior

a) Fachada Principal

A fachada é revestida a azulejo cerâmico que se encontra muito degradado, com falhas de elementos e com substituição de elementos por outros de desenho diferente. No rés do chão existe um revestimento de mosaico cerâmico, de fraca qualidade, completamente desenquadrado.

b) Fachada de Tardoz

A fachada tardoz está toda ela em muito mau estado, com colapso dos rebocos e deteriorações profundas das pinturas. As guardas de varanda estão oxidadas.

RL
Al B112
Φ

O volume respeitante à expansão está menos deteriorado, mas apresenta uma muito má qualidade construtiva e estética.



c) Empenas

O edifício não tem empenas.

d) Cobertura

A cobertura apresenta-se com deterioração, e isso reflecte-se no estado de conservação dos tectos do último piso.

A cobertura da expansão do piso 1 é de chapa de fibrocimento, esteticamente desadequada.

e) Caixilharias

As caixilharias do piso térreo são de alumínio de pouca qualidade na área comercial, sendo a porta principal de acesso aos pisos superiores de vidro sem caixilho.

Nos pisos superiores mantém-se a caixilharia de madeira que se encontra muito degradada, existindo empenas e falhas de pintura.



f) Logradouro

O edifício não dispõe de logradouro.

3.1.2 Espaços comuns

A caixa de escadas, no que concerne a paredes, pavimentos e tectos, precisa de obras de conservação. Os patamares de escada apresentam alguma cedência.

R2
A. 322
↓

A clarabóia que encima a caixa de escadas, de boa qualidade, está muito degradada, apresentando elevada oxidação.



3.2 Cave

O armazém apresenta-se como um espaço sem qualquer qualificação, apenas capaz de responder à função que representa – liga-se com a cave do edifício da parcela vizinha, aliás tal como acontece com o espaço do rés do chão.



3.3 Rés do chão

Trata-se de um espaço integrado no estabelecimento comercial existente na parcela P008, propriedade da empresa M. Guimarães, Novais e Maia, Lda..

RZ
Bill
S.

Na área integrada na estrutura base do edifício, é notório o envelhecimento dos materiais e a consequente deterioração.

Na área respeitante ao prolongamento, a deterioração é menor, mas a qualidade é também má.

3.4 1º, 2º, 3º e 4º andares

Os espaços estão todos eles bastante degradados, apesar de ser ainda visível a qualidade da origem da construção, designadamente ao nível dos gessos de tectos e das peças de carpintaria.

No 1º piso, nas salas voltadas à Rua do Almada, com excepção do pavimento, foram retirados todos os acabamentos de paredes e tectos, pelo que as estruturas estão aparentes. Nas salas voltadas ao interior do quarteirão, a decoração que foi utilizada num espaço comercial que aqui existiu, adulterou por completo a leitura do ambiente que existia.

Nos pisos superiores há essencialmente uma elevada degradação dos elementos, que conferem um estado de quase ruína aos diversos espaços.



4. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELO PROPRIETÁRIO

Não foram formulados quaisquer quesitos.

5. AVALIAÇÃO GERAL DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ESTÉTICA

Da vistoria realizada ao imóvel com base em observação visual e sintetizando a informação constante no presente Auto e no Registo Fotográfico, a Equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

- Segurança: **RAZOÁVEL**
- Salubridade: **MAU**
- Estética: **MAU**

Conclui-se que o edifício em causa **NÃO POSSUI CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE / UTILIZAÇÃO** carecendo de obras de consolidação e reconversão interna tendo em vista a sua adaptação a um qualquer programa de uso.

Dados os constrangimentos estéticos e ao nível da salubridade do miolo do quarteirão, é indesejável a manutenção da expansão realizada ao edifício, situação que se afigura não se encontrar licenciada.

A Equipa de Peritos entende que o actual estado de conservação do edifício **NÃO APRESENTA RISCOS** para a segurança pública e/ou dos residentes.

Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrado este acto, do qual foi lavrado o presente Auto que vai ser assinado pelos intervenientes, que declaram estar de acordo com o teor do mesmo.

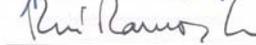
PERITOS

ASSINATURA

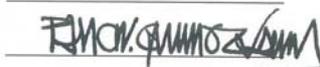
António Manuel Lopes Baptista



Rui Ramos Loza



Paulo de Queiroz Valença



AUTO DE VISTORIA

R.L.
A 322
\$

1. IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

Quarteirão: Q12062 - Av. Dos Aliado / Rua de Ramalho Ortigão /
Rua do Almada/ Rua de Elísio de Melo
Prédio: 008
Localização: Rua do Almada
Composição: Casa composta por 6 pavimentos – Cave + R/C + 4
pisos
Descrição predial: 51459, a folhas 126 verso, do livro B-145 – Vitória
Artigo matricial: 84

Aos onze dias do mês de Julho do ano de dois mil e sete, nós, António Manuel Lopes Baptista, engenheiro civil, Rui Ramos Loza, arquitecto e Paulo de Queiroz Valença, arquitecto, na qualidade de peritos indicados pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Urbana da Baixa Portuense, S.A., deslocamo-nos ao prédio acima identificado, da cidade do Porto, a fim de, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 3 e n.º 10 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, proceder à respectiva vistoria.

Presente o senhor Dr Eurico Cirne Lima Basto na qualidade de proprietário, bem como os arrendatários do rés do chão e do piso 4.

Em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, descreve-se o estado de conservação do prédio:

2. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

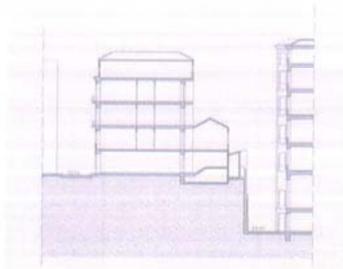
Trata-se de um prédio construído no final do século XIX / princípio do século XX, que foi alvo de uma ampliação no rés do chão e piso 1 em 1927, situação que fez desaparecer o logradouro. Em simultâneo houve uma alteração da fachada do rés do chão onde se aplicou uma estrutura de ferro e vidro que alterou a morfologia do edifício original.

É um edifício de cave, rés do chão e 4 pisos, com estabelecimento comercial ao nível da cave e rés do chão e com tipologia de habitação unifamiliar nos pisos superiores, que foi alterada em virtude da reconversão dos usos, para habitação multifamiliar e escritórios.

É um edifício com estrutura portante de alvenaria de granito, e com estrutura horizontal de madeira. As paredes exteriores são de granito e as divisórias interiores de tabique. Conta com uma caixa de escada central e com dois compartimentos por piso, um voltado à frente e outro às traseiras. Em todos os pisos há alterações da estrutura espacial original.



RL
A B M
V.



3. ESTADO DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ESTÉTICA

3.1 Partes comuns

3.1.1 Exterior

a) Fachada Principal

A fachada principal é construída em alvenaria de granito tem como acabamento nos pisos superiores azulejo cerâmico e nos dois primeiros pisos argamassa de reboco com imitação de estereotomia de aparelhamento de granito. Ambas as situações estão em estado razoável de conservação.

Nas ombreiras dos portais dos pisos térreos existem dois baixos relevos que deverão ser conservados, representando figuras ligadas às artes da tipografia, por ali ter funcionado uma empresa de artes gráficas.

A fachada do piso térreo é de estrutura de aço pintado, que conta com bom desenho, sendo o seu estado geral razoável; deve conservar-se, pois apesar de ser uma dissonância face à morfologia da fachada, apresenta boa qualidade e conta já bastante tempo, representando uma época.

A fachada do último piso tem menos frente que a dos restantes, sendo a diferença parte integrante da cobertura.



b) Fachada de Tardoz

A fachada tardoz é executada em alvenaria de granito, contando com áreas rebocadas quer sobre as padieiras dos vãos, quer no corpo saliente que contém / continha os sanitários de sacada. Os rebocos estão em mau estado de conservação.

R.C.
A.B.217
✱

A fachada do último piso é construída em tabique, recoberto com chapa de aço, que estão em mau estado de conservação.



c) Empenas

O edifício conta só com uma empena (pois é geminado com a parcela vizinha) que surge aparente somente nos dois últimos pisos. É construída em alvenaria de granito, tendo estado recoberta com lousa que se foi destacando e caindo, deixando à vista a estrutura de ripado que a sustentava. Este destacamento das peças leva a que não haja protecção da empena o que permite infiltrações, com danos visíveis no interior dos pisos superiores.

d) Cobertura

A cobertura é de quatro águas e executada em telha cerâmica do tipo Marselha. Apesar de contar com alguma selagem, os principais problemas põem-se nas zonas de remate e de ligação com beirais que se encontram muito degradados. Há fortes infiltrações conjugadas com aquelas que são originadas pela empena.



R2L
Jul 2021
A.

e) Caixilharias

As caixilharias, globalmente, não apresentam grande degradação, ao nível da sua estrutura de madeira, estando, no entanto, algo deterioradas ao nível de pinturas e emassamentos.

f) Logradouro

O logradouro foi ocupado integralmente pela expansão do edifício.

3.1.2 Espaços comuns

A escada e os patamares são de madeira e encontram-se em estado razoável de conservação, apresentando, de qualquer modo, algumas deformações.

Na caixa de escada, as paredes e tectos estão algo deteriorados e precisam de obras de conservação. A partir do piso 2 são perceptíveis deteriorações decorrentes das infiltrações da empena. O tecto do piso 4 apresenta também sinais de infiltrações.

A guarda das escadas está bem conservada, mas solta da estrutura da escada em alguns dos seus apoios.



3.2 Rés do chão

O rés do chão e a cave são ocupados por um estabelecimento comercial arrendado à firma Mário Almeida e Filhos – Têxteis Lar.

No espaço integrado na estrutura principal do prédio, conta com pavimento revestido a mosaico cerâmico, com paredes forradas com alcatifa e com tecto de gesso com relevos. O estado geral de conservação da área comercial é razoável, estando o arrumo existente sob a escada de acesso ao piso superior bastante deteriorado.

No que concerne à ampliação, cave e piso ao nível do rés do chão, o estado de conservação é bastante mau, fruto da precariedade da construção realizada em madeira e chapa de aço, e fruto também, e principalmente, das deficiências da cobertura desta área, também de chapa metálica, que está muito degradada e permite infiltrações que vêm já do piso superior onde a expansão do edifício também se fez sentir. As condições do espaço ampliado, para além de serem degradadas em si mesmas, induzem factores de degradação na envolvente e no miolo do quarteirão.

R2
A/322
✕



3.3 1º andar

Este piso está completamente devoluto. Foi ocupado, nos compartimentos da frente e das traseiras por uma empresa que alterou e adulterou as condições tipológicas do espaço. Este piso foi também objecto de expansão em profundidade.

A área acrescentada está completamente degradada contando com infiltrações a partir da cobertura e dos vãos voltados para o miolo do quarteirão. Esta situação origina problemas graves nas paredes, e motivou o apodrecimento do tecto e soalho.

A parte restante deste compartimento das traseiras, aquela que se localiza na estrutura de base do edifício, encontra-se em processo de degradação motivada pelo estado da parte ampliada.

O compartimento das traseiras está compartimentado por uma divisória de madeira. Ao nível das paredes e tectos há envelhecimento das pinturas e argamassas, sendo aparente uma fissura na parede lateral esquerda junto à fachada.



3.4 2º andar

Este piso encontra-se devoluto. Foi também ocupado por uma empresa que alterou a estrutura espacial inicial, sub-dividindo quer o compartimento das traseiras, quer o compartimento da frente do edifício, este com uma estrutura de madeira que permitiu gerar uma mezanine muito interessante. O estado geral de conservação é razoável, sendo que o compartimento das traseiras se encontra em pior estado de conservação que o da frente.



RL
Al. Bill
R.

3.5 3º andar

Fogo habitacional que surge da subdivisão dos dois compartimentos existentes, um voltado às traseiras e outro à frente; a área deste fogo está interrompida pelo patamar das escadas que é um espaço comum do edifício. O fogo está arrendado a Alberto Jesus Rocha.

A sub-divisão espacial realizada permitiu criar três quartos no compartimento da frente, sendo um deles interior, e criar uma cozinha, uma instalação sanitária interior e uma sala no compartimento voltado às traseiras; a antiga instalação sanitária da sacada foi transformada em despensa.

Com exceção de uma infiltração na frente, provocada pelos problemas da empena e da cobertura, que impede a boa utilização do arrumo, o estado geral de conservação deste piso é razoável.



3.6 4º andar

Fogo habitacional que surge da subdivisão dos dois compartimentos existentes, um voltado às traseiras e outro à frente; a área deste fogo só não está interrompida pelo patamar das escadas que é um espaço comum do edifício, porque o arrendatário construiu aí uma divisória de madeira e vidro. O fogo está arrendado a José Correia da Costa.

O compartimento voltado à frente do edifício conta com dois quartos, um interior, e um arrumo em aproveitamento do vão do telhado.

A sub-divisão do compartimento voltado às traseiras permitiu criar uma cozinha, uma instalação sanitária e uma sala.

Com exceção de uma grande infiltração na frente, principalmente na área do arrumo, provocada pelos problemas da empena e da cobertura, o estado geral de conservação deste piso é razoável.



4. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULDOS PELO PROPRIETÁRIO

Não foram formulados quaisquer quesitos.

5. AVALIAÇÃO GERAL DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ESTÉTICA

Da vistoria realizada ao imóvel com base em observação visual e sintetizando a informação constante no presente Auto e no Registo Fotográfico, a Equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

- Segurança: **MÉDIO**
- Salubridade: **MÉDIO**
- Estética: **MÉDIO**

Note-se que esta classificação não escamoteia o facto de haver partes do edifício em muito mau estado.

Conclui-se que o edifício em causa ainda **POSSUI CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE** carecendo, no entanto, de diversas obras de conservação.

Face ao exposto impõe-se realizar obras profundas na cobertura e na empena destinadas à eliminação das infiltrações que originam todas as restantes patologias. Mais ainda, impõe-se a demolição da expansão à estrutura base, derivado da precariedade da construção, do elevado grau de degradação e do constrangimento que induz no miolo do quarteirão.

A Equipa de Peritos entende que o actual estado de conservação do edifício **NÃO APRESENTA RISCOS** para a segurança pública e/ou dos residentes.

Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrado este acto, do qual foi lavrado o presente Auto que vai ser assinado pelos intervenientes, que declaram estar de acordo com o teor do mesmo.

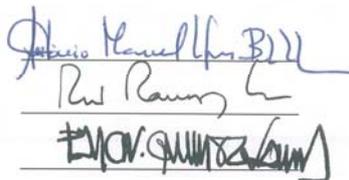
PERITOS

António Manuel Lopes Baptista

Rui Ramos Loza

Paulo de Queiroz Valença

ASSINATURA



R4
Bill
M

AUTO DE VISTORIA

1. IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

Quarteirão: Q12062 - Av. Dos Aliado / Rua de Ramalho Ortigão /
Rua do Almada / Rua de Elísio de Melo
Prédio: 009
Localização: Rua do Almada, n.º 234
Composição: Casa composta por 4 pavimentos – R/C + 3 pisos
Descrição predial: 8054, a folhas 57, do livro B-34 – Vitória
Artigo matricial: 83

Aos vinte e quatro dias do mês de Julho do ano de dois mil e sete, nós, António Manuel Lopes Baptista, engenheiro civil, Rui Ramos Loza, arquitecto e Paulo de Queiroz Valença, arquitecto, na qualidade de peritos indicados pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Urbana da Baixa Portuense, S.A., deslocamo-nos ao prédio acima identificado, da cidade do Porto, a fim de, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 3 e n.º 10 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, proceder à respectiva vistoria.

Presente o senhor Vítor Rocha, sócio da empresa arrendatária do edifício.

Em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, descreve-se o estado de conservação do prédio:

2. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

Trata-se de um prédio de 4 pisos – rés do chão e 3 pisos – sem possibilidade de acesso aos 2 últimos pisos pois a escada foi demolida.

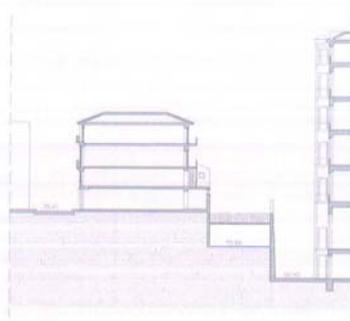
Os dois pisos utilizáveis funcionam como comércio, sendo arrendatária a empresa Rocha e Ramiro, Lda, que paga uma renda de € 800.

O acesso ao rés do chão e ao piso 1 usa uma mesma ante-câmara distribuidora, que representa a única ligação do edifício ao exterior.

A construção deste prédio remonta ao final do século XIX, contando com fachadas e empenas de alvenaria de granito e com estrutura horizontal de barrotes de madeira que suportavam o soalho e as divisórias de tabique.

O pavimento do piso 1 conta já com uma laje de betão e por questões de segurança, no tecto deste piso, foi colocada uma estrutura de ferro de suporte aos pisos superiores.

O edifício foi ampliado em profundidade no rés do chão e no piso 1, com uma estrutura construída de muito má qualidade, que se encontra actualmente muito degradada. Pela leitura do cadastro poder-se-á admitir que o logradouro terá sido mais profundo, mas parte dele encontra-se hoje integrado na parcela 002.



Rc
At. B-122
✶

3. ESTADO DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ESTÉTICA

3.1 Partes comuns

3.1.1 Exterior

a) Fachada Principal

Apresenta um revestimento com azulejo cerâmico, muito envelhecido e com muitas falhas.

b) Fachada de Tardoz

Encontra-se completamente deteriorada, com colapsos do reboco e apodrecimento das guardas de varanda.



c) Empenas

O edifício não dispõe de empenas.

RL
A B 22
↓

d) Cobertura

A cobertura encontra-se completamente degradada, permitindo infiltrações.

e) Caixilharias

A caixilharia da fachada principal existente nos pisos superiores é de madeira e está apodrecida, sendo a caixilharia do rés do chão de alumínio anodizado à cor natural, dissonante e de fraca qualidade.

As caixilharias da fachada tardoz são também de madeira e estão apodrecidas.

Nos vãos dos pisos 2 e 3 existem estores que não se coadunam com a morfologia da fachada.



f) Logradouro

O edifício não dispõe de logradouro.

3.1.2 Espaços comuns

O edifício não dispõe de espaços comuns, derivado de se apresentar como uma única parcela.



3.2 Rés do chão

Encontra-se num estado de conservação a tender para o mau, excepção feita ao prolongamento para o logradouro que está muito degradado.

R2L
Ad B22L
Φ.

Na parte comercial, instalada na área base do edifício, o pavimento está revestido com mosaico cerâmico e as paredes forradas com placas de aglomerado de madeira. O tecto é areado e pintado.



3.3 1º andar

Funciona como armazém da loja comercial.

O tecto não tem revestimento deixando aparente a estrutura do pavimento superior. AS paredes laterais não têm acabamento, estão a alvenaria de granito à vista. O pavimento é de betonilha de regularização da laje de betão.

A parte ampliada para além da fachada do edifício é de construção precária e está completamente degradada.



3.4 2º andar

Não há acesso mas apercebe-se estar em ruína.



3.5 3º andar

Não há acesso mas apercebe-se estar em ruína.

4. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULDOS PELO PROPRIETÁRIO

Não foram formulados quaisquer quesitos.

5. AVALIAÇÃO GERAL DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ESTÉTICA

Da vistoria realizada ao imóvel com base em observação visual e sintetizando a informação constante no presente Auto e no Registo Fotográfico, a Equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

- Segurança: **MAU**
- Salubridade: **MAU**
- Estética: **MAU**

Conclui-se que o edifício em causa **NÃO POSSUI CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE / UTILIZAÇÃO**

A Equipa de Peritos entende que o actual estado de conservação do edifício **APRESENTA RISCOS** para a segurança pública e/ou dos ocupantes.

Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrado este acto, do qual foi lavrado o presente Auto que vai ser assinado pelos intervenientes, que declaram estar de acordo com o teor do mesmo.

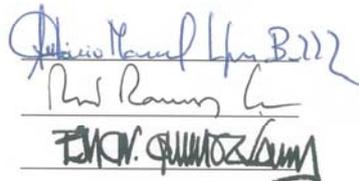
PERITOS

António Manuel Lopes Baptista

Rui Ramos Loza

Paulo de Queiroz Valença

ASSINATURA



AUTO DE VISTORIA

ALBERTO
Ribeiro Silva

1. IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

Quarteirão: Av. Dos Aliado / Rua de Ramalho Ortigão / Rua do Almada/ Rua de Elísio de Melo/
Prédio: 010
Localização: Rua do Almada, n.º 224; 228; 232
Composição: Casa constituída por 5 pavimentos - Cave + R/C + 2 + piso amansardado
Descrição predial: Parte do n.º 318 e sob o n.º 51 / 940829 – Vitória
Artigo matricial: 985

Aos 2 dias do mês de Abril do ano de dois mil e sete, nós, António Manuel de Lopes Baptista, engenheiro civil, José Manuel Patrício Moreira Martins, arquitecto, e Luís Manuel Soares António, arquitecto, na qualidade de peritos nomeados pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Urbana da Baixa Portuense, S.A., deslocámo-nos ao prédio acima identificado, da cidade do Porto, a fim de, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 3 e n.º 10 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 104/2004 de 7 de Maio e do disposto no artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/1999 de 16 de Dezembro, proceder à respectiva vistoria.

Presente(s):

- Proprietário(s): Sociedade Industrial Vitória, Cereais e Comércio Internacional, SA
- Arrendatário(s): R/ch n.º 228, Araújo e Ferreira, Lda; Casa Ferreira (Ferramentas), representada pelo Sr. José Castro Ferreira.

A vistoria foi acompanhada pelo Sr. José Alberto Lopes, da administração da empresa proprietária, Sr. Eng.º Ribeiro Silva, perito nomeado pela mesma.

Em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382 de 7 de Agosto de 1951, descreve-se o estado de conservação do prédio:

2. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

O edifício está inserido no conjunto edificado da praça da Liberdade, Av. dos Aliados e Praça General Humberto Delgado, em vias de classificação como "Imóvel de Interesse Público" – Despacho de 28/09/1993, do IPPAR e Edital 10/1994 da C.M.P.

Trata-se de um edifício multifuncional, parcialmente devoluto, datado do início da década de 30 do séc. XX, composto por um piso em cave e quatro pisos acima da cota de soleira (cv + R/ch + 2 + piso amansardado), constituído em regime de propriedade total.

de
ABIL
M

O edifício tem uma estrutura mista: paredes resistentes em alvenaria de pedra com vigas transversais em betão armado, sobre as quais assenta um travejamento e um soalho em madeira de pinho. Assim como toda a armação do telhados, portas interiores, etc.



Fig. 1 – Fachada principal do imóvel - R/ch



Fig. 2 – Fachada principal do imóvel, 1.º, 2.º e 3.º andar



Fig. 3 – A cobertura do imóvel



Fig. 4 – Logradouro do imóvel. Com ligação ao logradouro da parcela 002

A cobertura do imóvel é de quatro águas, revestida com telha nacional do tipo Marselha. Possui uma clarabóia situada sobre a caixa de escadas. O pavimento dos primeiros lanços de escadas é revestido a marmorite. A parcela dispõe de um pequeno logradouro nas traseiras à mesma cota da cave, com ligação ao logradouro da parcela 002.

ABM
24

3. ANOMALIAS VERIFICADAS E CONDIÇÕES DE SEGURANÇA, DE SALUBRIDADE E DE ESTÉTICA

3.1 Exterior

a) Fachada principal

Como se pode constatar pela observação das figuras 1 e 2, a fachada principal é constituída por alvenaria de pedra revestida a azulejo e está em razoável estado de conservação.

As anomalias verificadas são referentes ao aparecimento de humidade no interior do edifício, proveniente do exterior.

As caixilharias são, de madeira e encontram-se em deficiente estado de conservação.

Numa das lojas do rés-do-chão, o estabelecimento comercial tem as aberturas totalmente envidraçadas, com uma estrutura em alumínio.

Ao longo da fachada verifica-se a existência de elementos dissonantes, tais como caixas de estores exteriores.

b) Fachadas das traseiras

A fachada das traseiras é em alvenaria de pedra, originalmente rebocada e pintada o qual se encontra em péssimo estado de conservação. Como se pode constatar pela observação das figuras 5 e 6, o reboco encontra-se degradado, fissurado, com destacamento das argamassas.



Fig.5 – Deterioração e desagregação do reboco



Fig.7 – Logradouro do imóvel. Com ligação ao pátio da parcela 002.

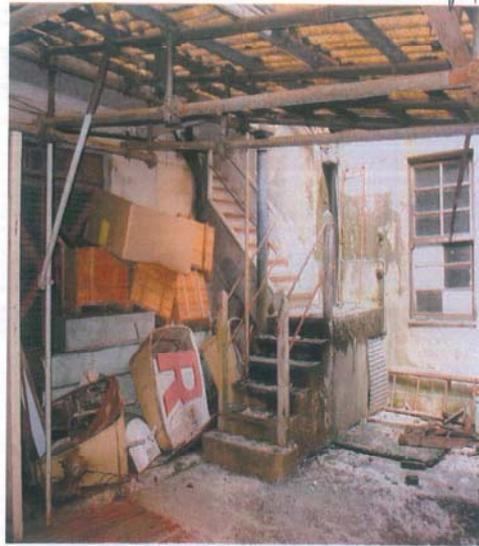


Fig.6 – Logradouro do imóvel coberto



Fig.8 – Deterioração da construção

fu
A 322
14

c) Cobertura

A cobertura é constituída por quatro águas, revestida a telha marselha, com uma clarabóia, que permite a iluminação e ventilação da caixa de escadas. A clarabóia encontra-se em mau estado de conservação.

d) Drenagem de águas pluviais

A rede de drenagem de águas pluviais, na fachada principal encontra-se em razoável estado de conservação. Ao contrário, na fachada de tardoz, está em muito mau estado.

3.2 Interior

a) Zonas Comuns

A entrada para o imóvel é feita a partir do n.º 232 da Rua do Almada. O acesso aos pisos superiores é feito por uma caixa de escadas em bom estado de conservação. Os lanço da escada são revestidos a marmorite e com guardas de madeira. (fig.9 e 10). A iluminação natural da escada e patamares é razoável, feita através de uma clarabóia. A sua ventilação é insuficiente. A clarabóia encontra-se em mau estado de conservação. (Fig. 10).



Fig. 9 – Entrada principal



Fig. 10 – Caixa de escadas

4
Al 311
19

3.3 Interior – Frações

b) Rés-do-chão e cave

No piso do rés-do-chão localizam-se dois espaços comerciais estando um deles ocupado. O estabelecimento com entrada pelo n.º 228 (Casa Ferreira), encontra-se em razoável estado de conservação.

A cave deste estabelecimento não tem a ventilação necessária. Informou o arrendatário que a falta de ventilação se deve às obras realizadas pela Porto 2001, na reabilitação da rua do Almada, quando foram encerrados os vãos da fachada ao nível da cave. Ao nível da cave tem-se acesso ao logradouro.



Fig. 11 – Estabelecimentos Comerciais



Fig.12 – Estabelecimento



Fig. 13 – Cave do estabelecimento com o n.º 228



Fig.14 – Logradouro coberto com acesso á cave do n.º 228

Handwritten signature and initials

b) 1.º, 2.º, e 3.º andar

Estes andares encontram-se totalmente devolutos e em mau estado de conservação. Infiltrações e escorrimento de humidades, apodrecimento de madeiras, fissurações e queda de partes dos tectos em gesso, invasão por pombos e sujidades acumuladas. As infra-estruturas nestes locais deixaram de funcionar.



Fig. 15 – Caixilharia danificada



Fig. 16 – Tecto de fasquio, danificado



Fig.17 – Excrementos dos pombos no pavimento



Fig. 18 – Cozinha danificada

4. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELO PROPRIETÁRIO

Não foram formulados quesitos.

5. AVALIAÇÃO

Da vistoria realizada ao imóvel com base em observação visual e impressiva, e sintetizando a informação constante no presente auto, a equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

- Segurança: **Razoável**
- Salubridade: **Mau**
- Estética: **Mau**

Face ao exposto o edifício não possui condições de habitabilidade.

A equipa de peritos entende que o actual estado de conservação do edifício apresenta riscos nos termos de salubridade.

PERITOS

ASSINATURA

António Manuel Lopes Baptista

José Manuel Patrício Moreira Martins

Luís Manuel Soares António





AUTO DE VISTORIA

RL
A 322
TV

1. IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

Quarteirão: Q12062 - Av. Dos Aliado / Rua de Ramalho Ortigão /
Rua do Almada/ Rua de Elísio de Melo
Prédio: 011
Localização: Rua Elísio de Melo, n.º 28 a 52 e Rua do Almada, n.º 224
a 232
Composição: Prédio composto por 7 pavimentos – Cave + R/C + 5
pisos
Descrição predial: 51461, fls. 127 verso, B-145 – Vitória
Artigo matricial: 1264

Aos vinte e quatro dias do mês de Julho do ano de dois mil e sete, nós, António Manuel Lopes Baptista, engenheiro civil, Rui Ramos Loza, arquitecto e Paulo de Queiroz Valença, arquitecto, na qualidade de peritos indicados pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Urbana da Baixa Portuense, S.A., deslocamo-nos ao prédio acima identificado, da cidade do Porto, a fim de, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 3 e n.º 10 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, proceder à respectiva vistoria.

Presentes os proprietários do edifício Senhora D. Paulina Seara Cardoso e Senhor José Miguel Seara Cardoso.

Em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, descreve-se o estado de conservação do prédio:

2. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

Trata-se de um edifício de função mista, com estacionamento público na cave, rés do chão e pisos 1 e 2 para 145 viaturas (Garagem do Comércio do Porto) e com escritórios nos pisos 3, 4 e 5, num total de 45 salas.

Os pisos de escritórios contam com dois acessos verticais, uma voltado a cada uma das ruas circundantes, existindo, num deles, um elevador.

Trata-se de um edifício construído nos anos 30, de desenho modernista, classificado como de interesse patrimonial.



RL
Ad B22
Ⓢ

3. ESTADO DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ESTÉTICA

3.1 Partes comuns

3.1.1 Exterior

a) Fachada Principal

Na fachada principal são perceptíveis patologias originadas por infiltrações que fazem empolar tinta e criar deficiências no reboco.



b) Fachada de Tardoz

A fachada tardoz apresenta-se envelhecida, sem graves patologias ou deteriorações, mas carecendo essencialmente de conservação ao nível do reboco que está a descolar em várias zonas, devendo ser picado e reparado. Um tubo de queda de águas pluviais danificado, junto da confinação com a parcela 001 provoca a existência de vegetação (fetos e uma figueira brava) que necessita de ser retirada para não acelerar a degradação das paredes próximas.

R.L.
A. B. 222
Ⓢ



c) Empenas

O edifício não dispõe de empenas.

d) Cobertura

A cobertura do edifício é em terraço acessível, quer sobre a rampa da garagem, ao nível do piso 3, quer no varandim do recuado do piso 5, quer ao nível da cobertura mais elevada sobre o piso 5. Em todos os casos o pavimento é de betonilha de cimento. Se bem que com pouca expressão, do varandim do piso 5 há infiltrações que atingem salas do piso inferior. Detectam-se deteriorações nos capeamentos dos terraços de cobertura realizados em tela asfáltica, muitas vezes removida ou a descolar. Os terraços, apesar de acessíveis não têm utilização.



e) Caixilharias

A caixilharia dos pisos 3 e 4 voltadas aos arruamentos é de alumínio lacado e está em bom estado. É visível haver deficiências no seu assentamento, pois sob os peitoris há percepção de infiltrações. Na fachada tardoz mantém-se a caixilharia original de ferro e madeira que se encontra em razoável estado de conservação, mas já apresentando alguma ferrugem e assim carecendo de tratamento e pintura. Alguns peitoris em madeira estão apodrecidos.

No piso 5 mantém-se a caixilharia de madeira que se encontra em bom estado.

RL
Al 212
†



f) Logradouro

O edifício não dispõe de logradouro.

3.1.2 Espaços comuns

As circulações horizontais dos pisos 3 a 5, estando em razoável estado de utilização, necessitam de obras de conservação.

São aparentes algumas fissuras que terão sido originadas pela obra de construção do túnel de Ceuta.

As instalações sanitárias necessitam de uma forte acção de qualificação e modernização.



3.2 Cave, rés do chão e 1º e 2º andares

O espaço utilizado pelo estacionamento público encontra-se, em geral, em bom estado, excepção feita à parede poente da cave que conta com infiltrações oriundas do espaço público que a deterioram e à laje de pavimento do rés do chão que apresenta, pela parte inferior e em algumas partes, as armaduras à vista, com sinais de corrosão, aumentos de volume e destruição parcial da camada de betão de recobrimento.



R.L.
Jul 2022
↓

3.3 3º, 4º e 5 andares

As salas encontram-se regra geral em bom estado de conservação.



4. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELO PROPRIETÁRIO

Não foram formulados quaisquer quesitos.

5. AVALIAÇÃO GERAL DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ESTÉTICA

Da vistoria realizada ao imóvel com base em observação visual e sintetizando a informação constante no presente Auto e no Registo Fotográfico, a Equipa de peritagem considera que o edifício se encontra nas seguintes condições:

- Segurança: **BOM**
- Salubridade: **BOM**
- Estética: **RAZOÁVEL**

Conclui-se que o edifício em causa **POSSUI CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE / UTILIZAÇÃO.**

RL
B222
↓

A Equipa de Peritos entende que o actual estado de conservação do edifício **NÃO APRESENTA RISCOS** para a segurança pública e/ou dos residentes.

Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrado este acto, do qual foi lavrado o presente Auto que vai ser assinado pelos intervenientes, que declaram estar de acordo com o teor do mesmo.

PERITOS

ASSINATURA

António Manuel Lopes Baptista

António Manuel Lopes Baptista B222

Rui Ramos Loza

Rui Ramos Loza

Paulo de Queiroz Valença

Paulo de Queiroz Valença