

UNIVERSIDADE DO MINHO

Instalações transitórias

Apreciação sobre o imóvel vistoriado na Rua D. Pedro V

PARECER

1 - Situação e acessos

O prédio fica situado na primeira zona da cidade de Braga, com acesso directo a partir do arruamento acima citado pela frente do edifício, podendo prever-se, em curto prazo, segundo foi afirmado, um segundo acesso pelas traseiras, desde que seja executada uma via projectada pelos Serviços Técnicos da C.M.B.

A distância às instalações provisórias da Reitoria e Administração, localizadas na Biblioteca Pública, não excede 1 000 m, o que proporciona uma proximidade a ter em conta como facilidade de ligações.

Não será possível projectar uma zona de estacionamento, dada a pequena largura do arruamento principal e a indeterminação da abertura do acesso pelas traseiras do edifício.

2 - Descrição do edifício

2.1 - Estruturas, acabamentos, caixilharias, etc.

O prédio em apreço, em via de conclusão, compõe-se de cave, r/c e três andares, dos quais o último é executado. É executado na forma clássica de uma estrutura de b.a. de pilares, vigas e lajes, sendo a do r/c destinada a armazéns e, por isso, com uma possibilidade de carga de 600 kgs/m².

O imóvel ergue-se entre edifícios existentes, tendo somente duas fachadas, uma principal virada à rua e outra posterior dando sobre a cobertura do espaço destinado a armazéns, visto que ao nível da cave e

.../...

r/c toda a área do terreno foi construída. Lateralmente há empenas convenientemente revestidas com chapa de fibrocimento. A cobertura é de fibrocimento.

A fachada principal é uma forma geral revestida com mosaico de vidro, tipo evinel, sendo a estrutura marcada com revestimento de carapinha, pintado. Ao nível do r/c os pilares tem acabamento de mosaico cerâmico. A fachada posterior é de reboco, pintada. Interiormente os andares estão compartimentados com divisórias de tijolo revestidas com rebocos e guarnecimentos a massa de areia pintados, sendo os tectos de gesso branco com sanca de perfil muito simples. As portas, envidraçados, guarnecimentos, faixas, etc. são de madeira de mogno envernizada a verniz de cera. Os pavimentos são revestidos a tacos de eucalipto e as cozinhas e quartos de banho a mosaico.

Toda a caixilharia é de madeira exótica.

As cozinhas são revestidas a azulejo decorativo e tem ^{um}móvel com lava louças de aço inoxidável.

A cave e r/c ainda estão em tosco, sendo necessário no primeiro pavimento tomar em linha de conta a falta de cuidados de impermeabilização, onde se apercebem infiltrações de humidade.

A comunicação vertical entre os pisos faz-se através de uma escada de betão, cuja entrada é revestida a mármore, e os restantes degraus e patamares a marmorite, sendo as paredes respectivas na parte de entrada revestidas a mármore e para os andares com uma pintura vitrificante.

Pode-se afirmar que, segundo a qualificação usada nos organismos oficiais com tarefas de avaliação, estes acabamentos consideram-se de qualidade média.

2.2 - Rede de água fria, águas pluviais, esgotos e electricidade

O edifício está ligado às redes públicas de água, águas pluviais e águas negras, usando-se numa forma geral para os esgotos, águas pluviais tubagem de polietileno. A rede de água é de ferro galvanizado, sendo as torneiras do tipo comum de latão cromado.

.../...

A rede eléctrica é suficiente para uma utilização doméstica sem aquecimento, pelo que é indispensável uma pequena alteração no quadro para uma alimentação a um circuito de tomadas de aquecimento.

3 - Composição

O prédio, destinado a rendimento, é composto, como já se disse, de r/c e cave ligados por uma rampa, obtendo-se, deste modo, uma área útil de cerca de 1 400 m² de aproveitamento polimorfo. Os andares estão dispostos a constituir dois apartamentos desiguais, visto um ter mais um compartimento que o outro.

4 - Avaliação

A avaliação foi efectuada por três métodos.

4.1 - Valor do terreno e construção

4.1.1 - Terreno 697m²(41 x 17) x 1 500\$00 = 1 046 000\$00

4.1.2 - Construção

cave 697m²x1 500\$00 = 1 046 000\$00

r/c 697 x2 500\$00 = 1 742 500\$00

1.º e 2.º andares

2x306(18x17)x4 000\$00 = 2 448 000\$00

3.º andar

272(17x16)x4 000\$00 = 1 088 000\$00

cobertura e fundações

697 x1 000\$00 = 697 000\$00

7 021 500\$00

8 067 500\$00

4.2 - Valor a partir do rendimento provável

cave 697x15\$00x12 = 125 460\$00

r/c 697x25\$00x12 = 209 100\$00

2 habitações (1.º e 2.º. A)

2x3 750\$00x12 = 90 000\$00

2 habitações (1.º e 2.º. A)

2x3 500\$00x12 = 84 000\$00

.../...

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS

DIRECÇÃO-GERAL DAS CONSTRUÇÕES ESCOLARES

Direcção das Construções Escolares do Norte

Pag.4

Ref.ª

Digitalizado por FCLB
N.º

Data

Transporte 508 560\$00

1 habitação (3.ª.A)
3 500\$00×12 = 42 000\$00

1 habitação (3.ª.A)
3 250\$00×12 = 39 000\$00

589 560\$00

Encargos 25% 147 390\$00

442 170\$00

Capital à taxa de 6%

442 170\$00×16.6 = 7 340 000\$00

4.3 - Valor do prédio com base na constituição da propriedade horizontal

4.3.1 - cave e r/c

1 fracção 697 m2 × 4 000\$00 = 2 788 000\$00

4.3.2 - 1.ª. e 2.ª. Andares

2 fracções com 160 m2 × 6 000\$00 = 1 920 000\$00

2 " " 145 m2 × 6 000\$00 = 1 740 000\$00

4.3.3 - 3.ª. Andar

1 fracção com 140 m2 × 6 000\$00 = 840 000\$00

1 " " 125 m2 × 6 000\$00 = 750 000\$00

8 038 000\$00

Pelos três métodos, obtêm-se os seguintes valores:

1.ª. - 8 067 500\$00

2.ª. - 7 340 000\$00

3.ª. - 8 038 000\$00

Afigura-se que o valor razoável será o de Esc. 8 000 000\$00.

.../...

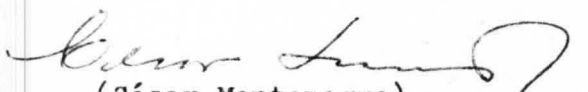
5 - Conclusão

Pela descrição do edifício se inferirá que na actual fase de construção só serão de prever trabalhos de adaptação na cave e r/c, isto é, numa área de 1 394 m², dado que são os únicos espaços não comprometidos com divisórias e acabamentos.

O restante edifício, 884 m², será insusceptível de adaptação, pois que em virtude de se encontrar numa fase adiantada de conclusão será demasiado caro introduzir alterações de divisionamento, respectivos acabamentos e concordâncias de revestimentos.

Se na área disponível for possível organizar um esquema de instalações para o ensino, correspondente a um programa pedagógico mínimo, em que tal estudo seja satisfeito sob os pontos de vista funcional, de acesso, circulação, higiene e conforto, então afigura-se que é vantajoso aos interesses do Estado a aquisição do prédio em questão, não só porque vai de encontro às necessidades imediatas da Universidade do Minho, como também a instalações transitórias de médio prazo, tendo a sua aquisição interesse como património escolar, destinado a actividades de acção social, como seja uma residência universitária com cantina no r/c.

Porto, 1 de Abril de 1974


(César Montenegro)
Eng.º.Civil
Agregado à C.I.U.M. pelo M.O.P.

CM/gl.