



PROJECTO-BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO

UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO 14031 - VIELA DO ANJO - MORRO DA SÉ



**Novembro 2006
(VERSÃO FINAL)**

ÍNDICE

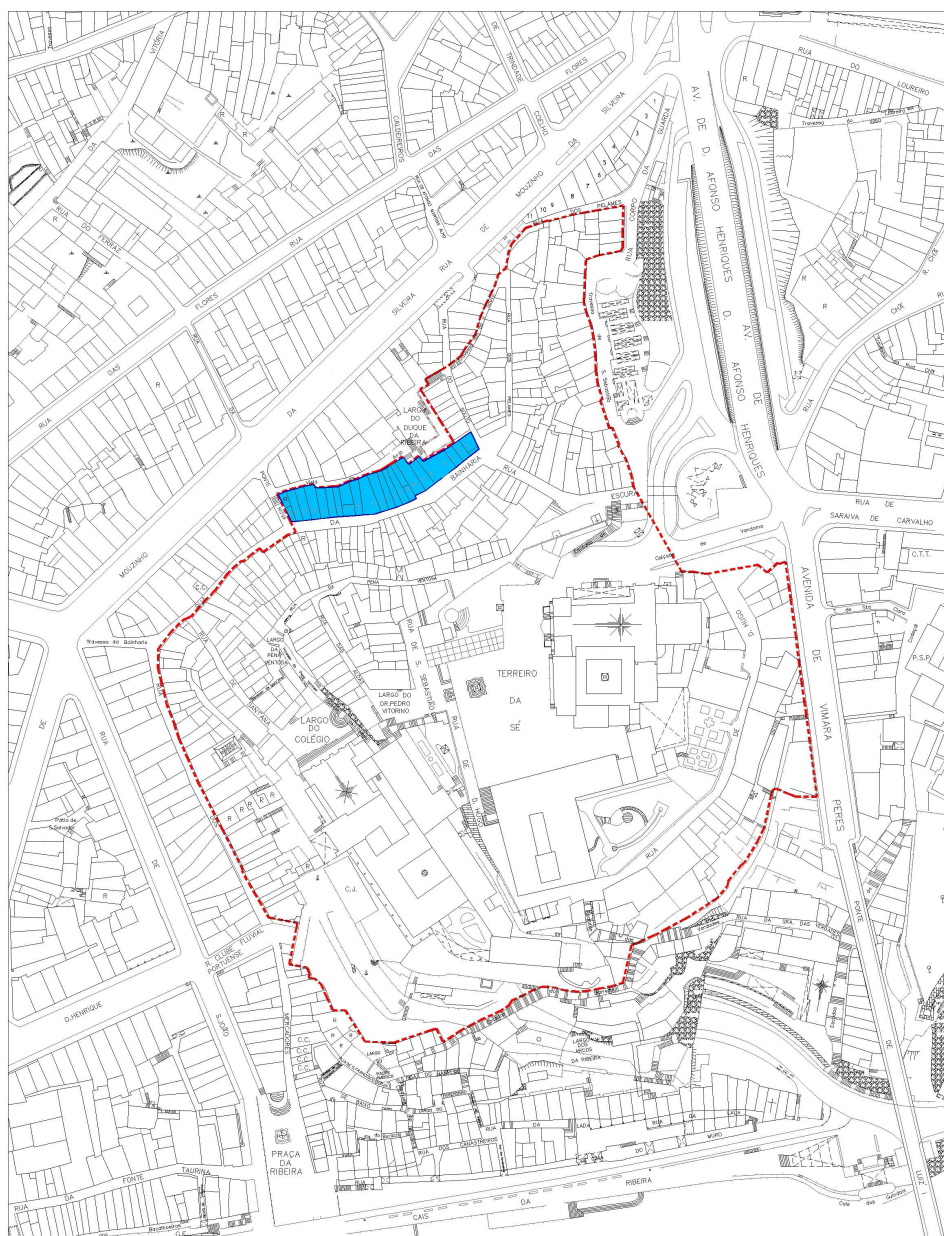
1. LOCALIZAÇÃO.....	3
2. CARACTERIZAÇÃO.....	4
2.1 Edificado.....	4
2.2 Ocupação.....	7
2.3 População residente.....	8
3. ENQUADRAMENTO.....	9
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO FUNCIONAL.....	11
5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO FÍSICA.....	13
6. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO.....	21
7. ESTIMATIVA DE CUSTO DA OPERAÇÃO.....	22
8.1 - INTERVENÇÃO PONTUAL.....	24
8.2 - INTERVENÇÃO SIGNIFICATIVA.....	24
8.3 - INTERVENÇÃO PROFUNDA.....	25
9 - IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS PRÉDIOS QUE INTEGRAM A UNIDADE DE INTERVENÇÃO, RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS, OUTROS TITULARES DE DIREITOS REAIS E ARRENDATÁRIOS.....	26
EQUIPA TÉCNICA.....	33

PROJECTO-BASE DE DOCUMENTO ESTRATÉGICO

1. LOCALIZAÇÃO

O Quarteirão da Viela do Anjo (Q 14 031) insere-se num conjunto de 11 quarteirões que constituem o Morro da Sé, assumindo uma posição de charneira entre a área mais interiorizada do Morro e a frente urbana da Rua Mouzinho da Silveira.

É delimitado pela Rua da Bainharia a nascente, Rua da Ponte Nova a sul, Viela do Anjo e Largo Duque da Ribeira a poente e Rua do Souto a norte.



2. CARACTERIZAÇÃO

2.1 Edificado



a reabilitar
reabilitado



Trata-se de um quarteirão constituído por 19 parcelas das quais 9 pertencem à Câmara Municipal do Porto (47%), 2 à Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (11%), 1 à Porto Vivo, SRU (5%) e as restantes 7 a privados (37%). De realçar que 3 edifícios estão constituídos em propriedade horizontal, em consequência do emparcelamento de 2 conjuntos de 3 e de 2 prédios de propriedade municipal e também de 1 conjunto de 2 prédios da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto. Diversas fracções destes prédios foram vendidas a particulares.

O quarteirão define-se num eixo principal norte / sul, sendo que todos os edifícios se implantam ocupando a totalidade da parcela, 17 deles com frentes para as Rua da Bainharia e Viela do Anjo.

A cércea para a Rua da Bainharia varia entre r/c +1 e r/c + 4, havendo um piso mais na frente voltada à Viela do Anjo que funciona como cave relativamente à Rua da Bainharia (em quatro casos existe um piso intermédio entre a cave e o r/c). As caves surgem da diferença de cota entre as duas artérias.





No que concerne ao estado de conservação, 13 prédios (68%) estão em mau estado, representando 3.648 m² de área bruta construída, 5 (26%) estão em bom estado e representam 2.339 m² de área bruta construída, e o restante(5%), com uma área bruta construída de 257 m², em estado razoável. Dos que estão em bom estado, 2 pertencem à Câmara Municipal do Porto, 2 à Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto e 1 pertence a privados. 7 prédios estão em ruína, 6 dos quais pertencem à Câmara Municipal do Porto e 1 à Porto Vivo, SRU.

2.2 Ocupação

TIPOLOGIAS / AGLOMERADO FAMILIAR										
	1 Pess	2 Pess	3 Pess	4 Pess	5 Pess	8Pess	Total ocupado	Devoluto	Total	%
T0	2			1			3	2	5	9
T1+1		1		1			2		2	4
T1	4	3					7	3	10	19
T2	1	6	6	2			15	2	17	31
T3			1		1		2		2	4
Subtotal Hab.	7	10	7	4	1		29	7	36	67
Casa de Hospedes						1	1	1	2	4
Comercio							3	3	6	10
Café/Rest							2		2	4
Serviços							5	3	8	15
Subtotal Não Hab.	0	0	0	0	0	1	11	7	18	33
Total	7	10	7	4	1	1	40	14	54	100

Existem no quarteirão 54 fogos, 36 habitacionais (29 ocupados e 7 devolutos) e 18 não habitacionais (11 ocupados e 7 devolutos). Funcionalmente, prevalece a habitação com 67% do total de fracções. O número de espaços comerciais é de 6, dos quais 3 estão devolutos. Assim, 26% dos fogos do quarteirão está devoluto.

Neste contexto, o elevado número de fogos devolutos que actualmente constitui um constrangimento, pode constituir, ao mesmo tempo, uma oportunidade para a reabilitação do quarteirão.

2.3 População residente

No Quarteirão da Viela do Anjo (Q 14 031) vivem 77 pessoas, das quais mais de 50% têm idade superior a 50 anos e cerca de 20% têm idade inferior a 15 anos. 62% dos residentes (48 pessoas) auferem rendimentos provenientes de remuneração, pensão ou subsídio, e 38% (29 pessoas) não auferem qualquer rendimento (12 estudantes, 2 crianças, 5 desempregados e 10 inactivos).



O panorama social do quarteirão, não fugindo ao panorama do Morro da Sé, não apresenta grandes sinais de vitalidade, pois há muitas pessoas com idade avançada, muitos inactivos e muitos sem rendimentos.

Não há sobre-ocupação dos fogos, verificando-se, pelo contrário uma baixa densidade populacional. Há apenas 5 fogos com ocupação superior a 4 pessoas e destes, só 2 representam tipologias pequenas, 1 T0 e 1 T1+1.

3. ENQUADRAMENTO



O Quarteirão da Viela do Anjo (Q 14 031) está incluído na área que foi alvo do Estudo Urbanístico realizado em Junho de 2006 para o Morro da Sé.

Esse Estudo Urbanístico, em traços gerais, define um conjunto de objectivos e de vectores estratégicos de desenvolvimento, destacando-se neles, a reabilitação do edificado património da humanidade e a vocação preferencial do Morro da Sé no âmbito do sector da habitação, designadamente de jovens e, dentro destes, de estudantes.

Os objectivos definidos no Estudo Urbanístico, são:

- **Integração espacial da Sé no contexto da Baixa**
- **Reabilitação física do edificado**
- **Valorização dos padrões de cidadania**

- **Atracção de novos residentes visando o equilíbrio social**
- **Dinamização do eixo estruturante Terreiro da Sé / Rua Escura / Rua da Bainharia / Rua dos Mercadores**

e os vectores de intervenção traçados, são:

- **Implementação da Gestão de Área Urbana**
- **Promoção de parcerias institucionais**
- **Disponibilização de mecanismos de apoio à reabilitação do edificado, tendo em vista promover as condições de habitabilidade da população residente**
- **Dinamização de uma oferta de tipologias flexíveis, adequadas ao reincentivo à residência dos mais diversos sectores da comunidade, principalmente daqueles que contam com raízes na zona, de famílias jovens e de estudantes**
- **Apoio ao incremento da oferta de alojamento turístico**
- **Criação de pólos e eixos de concentração de actividades**
- **Reforço das condições de segurança e imagem do edificado Património da Humanidade**
- **Melhoria das condições de utilização do espaço público**
- **Aumento da mobilidade e consolidação dos percursos de atravessamento**

Estes objectivos e estes vectores de intervenção concretizam-se no Quarteirão da Viela do Anjo através do aproveitamento dos espaços devolutos para reforçar e diversificar o sector da habitação e do aproveitamento, para serviços, dos pisos térreos, quer da Rua da Bainharia, quer da Viela do Anjo, potenciando, deste modo, o eixo Terreiro da Sé / Rua Escura / Rua da Bainharia / Rua dos Mercadores e do reforço do pólo de serviços que representa o Largo do Duque em articulação com a Viela do Anjo.

4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO FUNCIONAL

Os edifícios pertencentes à Câmara Municipal do Porto e que se encontram em ruína - Rua da Bainharia 67 a 79 com 4 edifícios e Rua da Bainharia 93 a 101 com 2 edifícios - destinam-se a projectos de vocação habitacional e destinados a realojamento; a estes junta-se o edifício da Porto Vivo, SRU, sito na Rua da Bainharia 103/107.

Esta situação decorre da estratégia de potenciar a função residencial no Morro da Sé, mas também de se constatar a existência de carências habitacionais que exigem, em consonância com actuais senhorios, a reinstalação de famílias que vivem sem quaisquer condições.

Na frente voltada à Rua da Bainharia, aposta-se fortemente na disponibilização de espaços onde se possam instalar actividades terciárias de serviços a residentes e a visitantes e turistas.

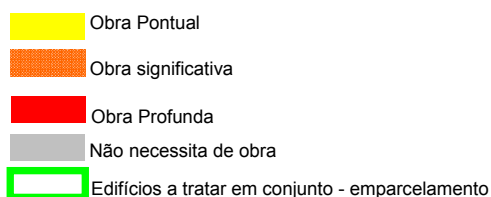
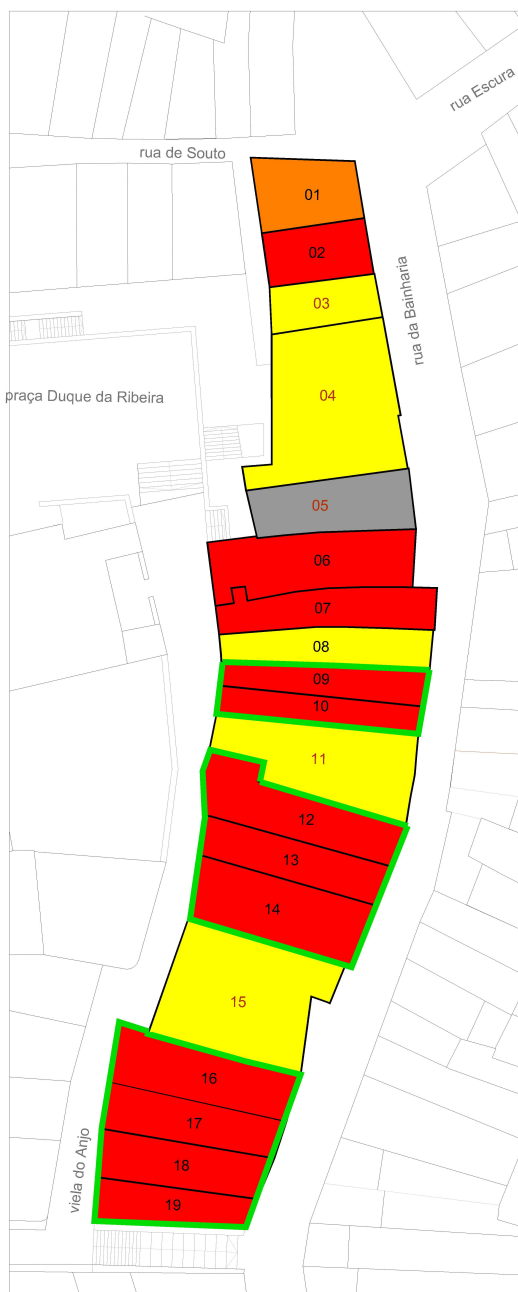
Na frente voltada à Viela do Anjo e tendo em conta a dinâmica já instalada, a opção centra-se preferencialmente na disponibilização de espaços destinados a aumentar a concentração de serviços já actualmente existentes em torno da Loja da Reabilitação e dos ateliers que a envolvem, ensaiando-se assim um contributo para a criação de um eventual *cluster* da reabilitação urbana neste local, actividade fomentada pela presença da Porto Vivo, SRU.



Todos os restantes espaços, quer ocupados, quer devolutos, deverão ser direccionados para a função habitação, devendo assim os prédios ser reabilitados, isoladamente ou em conjunto, tendo em vista, por um lado, aumentar os padrões de habitabilidade dos fogos existentes, e, por outro, criar novos fogos com tipologias de pequena dimensão adequados aos nichos de procura mais evidentes - T1 e T2.

No entanto, porque a Sé é património da humanidade e assim um local de natural procura turística, admite-se sempre a instalação de unidades de alojamento turístico no parque edificado existente, sejam estas de cariz mais formal ou menos formal.

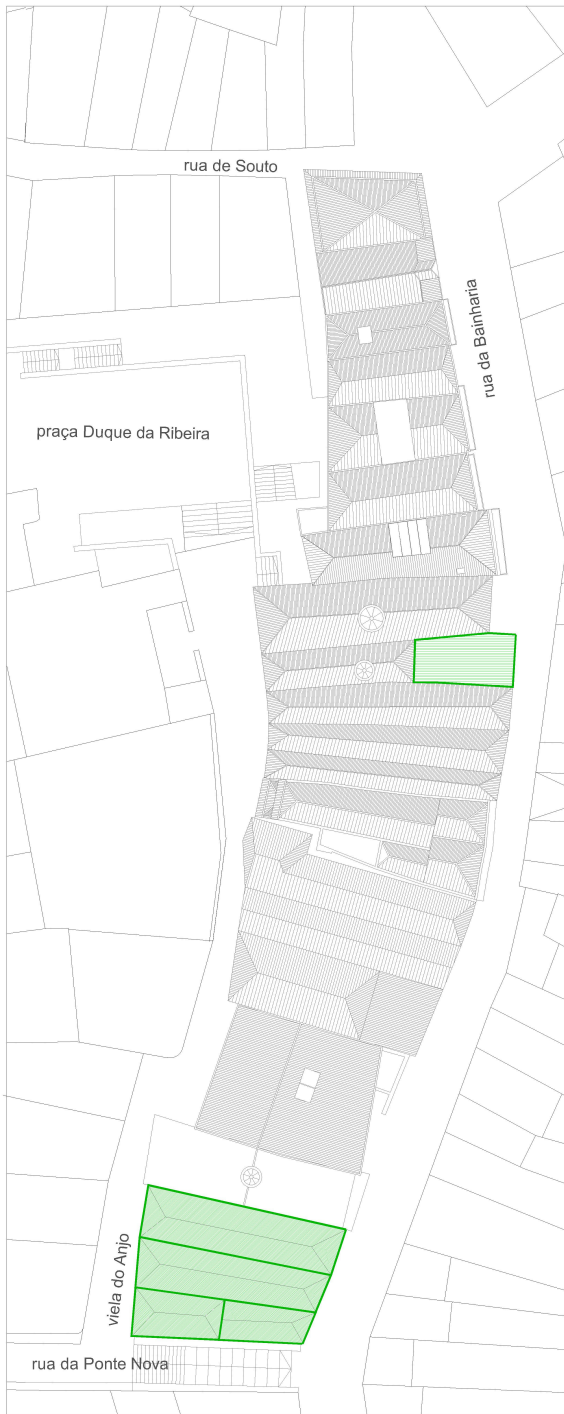
5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO FÍSICA



Em termos físicos, é quase geral a necessidade de intervenção profunda ou significativa sobre o edificado, pois apenas 4 edifícios estão em bom estado carecendo apenas de obras pontuais, somente 1 não necessita de qualquer obra.

No entanto, surge a possibilidade de se gerarem operações de reabilitação conjugadas em 3 conjuntos de edifícios - um com edifícios integralmente propriedade da Câmara Municipal do Porto (parcelas 16 a 19/19A), outro com 2 edifícios da CMP e um da Porto Vivo, SRU (parcelas 12 a 14) e outro com um edifício da CMP e outro privado (parcelas 9 e 10).

As intervenções conjugadas, sustentadas em operações de emparcelamento surgem como uma oportunidade de racionalizar e rentabilizar o espaço criado, evitando-se repetições de acessos e de estruturas que oneram a obra, condicionam a organização física e fazem repetir áreas.



Aumento de volume

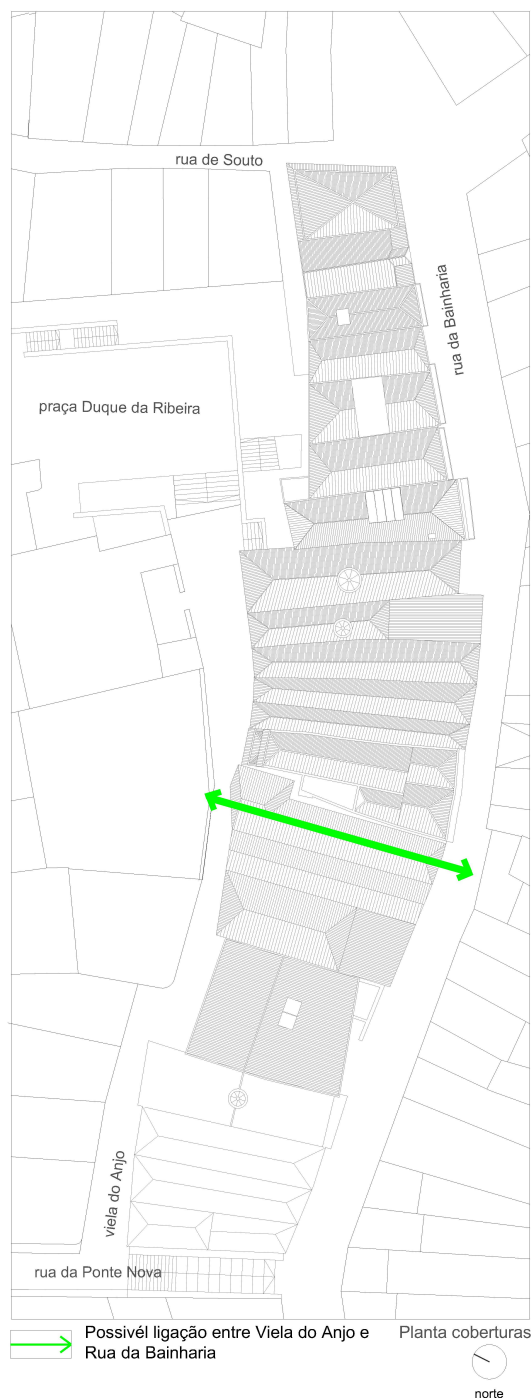
Planta coberturas



norte



Note-se que no conjunto de edifícios integralmente propriedade da Câmara Municipal do Porto (parcelas 16 a 19), e na parcela 07, se admite, naturalmente em cumprimentos das regras e aprovação das entidades responsáveis, um pequeno aumento de volume, no primeiro caso colmatando o conjunto edificado que estrutura o gaveto da Rua da Bainharia com a Rua da Ponte Nova com um piso mais e, no segundo caso, ampliando a área bruta dos 2 pisos superiores de modo a que o edifício cresça em direcção à Rua da Bainharia e se harmonize com a volumetria da parcela 06.



Por outro lado, é necessário acautelar uma nova ligação entre a Rua da Bainharia e a Viela do Anjo por forma a obter uma melhor integração no tecido envolvente. Assim, na parcela 12, propriedade da Porto Vivo, SRU, e em aproveitamento da cave e do r/c, propõe-se a instalação de uma actividade similar de restauração, definindo-se assim uma passagem pedonal entre a Viela do Anjo e a Rua da Bainharia.

Nos restantes edifícios, as condições específicas de cada um facilitam as intervenções isoladas. Por um lado, são, regra geral, edifícios ocupados, o que impede ou, pelo menos, inibe que se desenvolvam outro tipo de propostas com maior amplitude; por outro lado, nem sempre as condições de contiguidade são as ideais para conjugar intervenções, visto que existem cotas de pavimento e de vãos distintas, o que, sem promover uma demolição de maior grau, dificulta as opções de projecto e dilui as vantagens; por fim, porque há estados de degradação diferenciados, que inviabilizam acções integradas.

De qualquer modo, e tendo em conta a especificidade de cada unidade, para cada parcela, prevêem-se as seguintes intervenções:

Parcela 1

Fachadas

Tratamento, consolidação e substituição de rebocos e pinturas
Substituição de caixilharias exteriores
Eliminação de elementos dissonantes
Reparação de grades da varanda

Cobertura

Revisão com substituição de elementos partidos ou em falta
Substituição total de caleiras, rufos e condutores

Interior

Substituição de todas as infraestruturas (redes de abastecimento de água e de drenagem de esgotos, de distribuição de energia eléctrica, de telecomunicações, ...)
Reparação parcial dos pavimentos em madeira (nomeadamente quartos, salas e caixa de escadas)
Substituição das paredes interiores contando com a necessidade de instalação de canalizações
Criação de novas zonas de cozinha e instalações sanitárias
Reparação ou substituição de portas interiores
Reparação das escadas

Parcela 2

Fachadas

Consolidação da fachada principal a partir do primeiro piso
Reparação e substituição de caixilharias
Limpeza e tratamento de juntas da fachada tardoz

Cobertura

Substituição da cobertura e demolição das águas furtadas

Interior

Demolição integral e reconstrução

Parcela 3

Realização de obras pontuais - eliminação das humidades existentes a nível do 3º piso e pinturas das respectivas paredes

Parcela 4

Realização de obras pontuais - reparação da clarabóia, eliminação das humidades e pintura das paredes

Parcela 5

Sem necessidade de intervenção

Parcela 6

Fachadas

Consolidação das paredes de alvenaria com recolocação de azulejos na fachada principal e substituição do reboco nas fachadas e respectiva pintura
Retirar as chapas onduladas em plástico
Substituição das caixilharias exteriores

Cobertura

Substituição da cobertura incluindo clarabóia e vedações

Interior

Encontra-se em muito mau estado de conservação e dado não se tratar de fracções individualizadas a organização interna do edifício deverá ser reformulado e adaptado a tal situação
Deverão ser construídas instalações sanitárias e respectivas infraestruturas
Reparação de pavimentos e tectos

Parcela 7

Fachadas

Reparação e conservação da fachada principal com reposição dos azulejos
Substituição de varandas e caixilharias, com aproveitamento das guardas de ferro.
Limpeza e consolidação da fachada tardoz e retirada dos objectos dissonantes.
Reparação das empenas de alvenaria em granito e substituição das áreas em chapa zincada

Cobertura

Substituição da cobertura incluindo clarabóia
Colocação de caleiras, rufos e condutores

Interior

Demolição integral dadas as más condições de segurança e salubidade
Conservação e readaptação da cave e r/c à função comercial

Parcela 8

Fachadas

Limpeza, reposição de azulejos em falta, substituição de reboco e pintura do último piso
Reparação da empena sul e reposição de chapa ondulada
Retirada de elementos em plástico existentes nas varandas, tratamento e pintura das guardas em ferro
Substituição das caixilharias de alumínio por outras de construção de madeira e reparação das existentes em mau estado

Cobertura

Conservação da cobertura incluindo vedações

Interior

Reparação de tectos e paredes incluindo pinturas gerais
Reparação da caixilharia interior com o aproveitamento da existente
Revisão das instalações de água saneamento e electricidade

Parcela 9

Reconstrução do edifício e recomposição do volume com a possibilidade de aproveitamento das guardas de varanda ainda existentes e das paredes em granito

Parcela 10

Fachadas

Reparação e consolidação das fachadas e empenas em alvenaria de granito incluindo o aproveitamento de guardas de varandas existentes

Interior

Demolição e reconstituição de todo o interior dado o mau estado da estrutura do edifício e a inexistência de infraestruturas

Parcela 11

Realização de obras pontuais - reparação de varandas de madeira e eliminação de algumas humidades existentes e respectivas pinturas

Parcela 12

Ruína - reconstrução do edifício com a possibilidade de aproveitamento das guardas de varanda ainda existentes e das parede em granito

Parcela 13

Fachadas

Consolidação e reparação das fachadas existentes em alvenaria de granito devendo-se conservar os elementos arquitectónicos, nomeadamente cachorros, gárgulas, varandas de granito, guardas e azulejos e remoção de todos os elementos dissonantes

Cobertura

Reconstrução da cobertura

Interior

Reconstrução integral

Parcela 14

Fachadas

Reparação das fachadas com eventual manutenção da taipa existente e pintura na fachada principal
Substituição e reparação das caixilharias

Cobertura

Reparação da cobertura e substituição das vedações, rufos, caleiras, tubos de queda

Interior

Conservação dos elementos de pavimento de madeira e de granito
Reparação da caixa de escada
Substituição ou reparação de paredes divisórias
Construção de novas instalações para cozinha e instalações sanitárias e respectivas infraestruturas
Reparação de tectos e caixilharias interiores

Parcela 15

Fachadas

Pintura e conservação

Intervenção junto das entidades competentes para a retirada ou correcção das cablagens existentes na fachada de forma desorganizada

Retirada de elementos dissonantes existentes na fachada tardoz

Parcelas 16, 17, 18,19, 19A

Reconstrução dos edifícios através de emparcelamento e recomposição do volume

Aproveitamento das alvenarias de granito existente e eventualmente da guarda da varanda

6. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO

A realidade do Morro da Sé, tal como acontece em outros dos territórios do Centro Histórico, é paradigmática das dificuldades do processo de reabilitação urbana. No entanto, esta antevisão de dificuldades não pode eximir os proprietários das responsabilidades de reabilitação do seu património edificado.

Assim, e dada a natureza da situação, parece ser crucial coligir o maior número possível de apoios, financeiros e outros, de modo a tornar o mais fácil possível este processo.

Por um lado, e desde já, importa incentivar o acesso ao RECRIA dos três edifícios que reúnem condições para tal derivado de serem aqueles que têm um fogo habitacional com contrato de arrendamento anterior a 1980, que são os prédios 01, 07 e 08, localizados respectivamente na Rua da Bainharia, 167-169 / Rua do Souto, 3, Rua da Bainharia 129-131 / Viela do Anjo, 34 e Rua da Bainharia, 125-127 / Viela do Anjo, 32.

Por outro lado, o Programa Viv'a Baixa pode também ser um instrumento importante de apoio. Trata-se de um programa que disponibiliza, mediante algumas condições validáveis através de candidaturas a realizar na LOJA DA REABILITAÇÃO, materiais de construção em condições comerciais mais vantajosas que aquelas que o mercado, em geral, apresenta.

De qualquer modo, seria importante encontrar outros apoios com outras características, que pudessem servir de suporte ao restante tipo de intervenções, atendendo a que se trata de edifícios que geram poucos rendimentos, o que dificulta, por si só, a sustentabilidade das operações.

É diferente a situação dos edifícios de propriedade pública - parcelas P 16 a P 19/P19A pertencentes à Câmara Municipal do Porto e as parcelas P12 propriedade da Porto Vivo, SRU e as P 13 e P 14 da Câmara Municipal do Porto. Aqui serão incentivadas intervenções a custos controlados, quer no âmbito de Contratos de Desenvolvimento Habitacional a promover por privados, quer no âmbito de actuações públicas a coberto dos programas geridos pelo INH, e que se destina a apoiar o realojamento de famílias com graves carências habitacionais.

7. ESTIMATIVA DE CUSTO DA OPERAÇÃO

A operação global de reabilitação dos 19 edifícios do Quarteirão da Viela do Anjo (Q 14 031), estima-se em € 2.512.415,00. Atendendo aos cerca de 6 244,00 m² de área bruta construída, pode-se inferir que o custo / m² da operação, globalmente, ronda os € 370,00, sendo que importa referir, que em cerca de 2 049,00 m² só haverá lugar a obras pontuais.

De seguida apresentam-se dois quadros, num temos parcela a parcela, os custos esperados em face da obra prevista, no outro o resumo da realidade e da operação a desenvolver no Quarteirão da Viela do Anjo (Q14031).

ESTIMATIVA DE CUSTOS			
DESIGNAÇÃO	TIPO DE OBRA	A.B.C / M2	TOTAL
P001	SIGNIFICATIVA	295,00	147.500,00
P002	PROFUNDA	208,25	145.775,00
P003	PONTUAL	172,50	570,00
P004	PONTUAL	670,00	5.130,00
P005	N TEM OBRA	290,00	0,00
P006	PROFUNDA	480,00	336.000,00
P007	PROFUNDA	336,50	235.550,00
P008	PONTUAL	257,50	77.250,00
P009	PROFUNDA	158,00	110.600,00
P010	PROFUNDA	181,50	127.050,00
P011	PONTUAL	399,50	580,00
P012	PROFUNDA	357,50	250.250,00
P013	PROFUNDA	315,00	220.500,00
P014	PROFUNDA	344,00	172.000,00
P015	PONTUAL	807,00	3.400,00
P016	PROFUNDA	365,80	256.060,00
P017	PROFUNDA	250,00	175.000,00
P018	PROFUNDA	207,00	144.900,00
P019	PROFUNDA	149,00	104.300,00
TOTAL		6244,05	2.512.415,00

8- TIPIFICAÇÃO DAS INTERVENÇÕES

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, três níveis de intervenção, correspondendo respectivamente aos seguintes níveis de reabilitação:

8.1 - INTERVENÇÃO PONTUAL

O nível de reabilitação pontual 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, não obrigando a realojamentos e podendo ser levadas a cabo sem comprometer demasiado o dia a dia dos seus ocupantes.

Neste cenário de reabilitação, admite-se não ser possível assegurar o respeito de todo o enquadramento regulamentar e normativo, principalmente o surgido após a data original de construção.

8.2 - INTERVENÇÃO SIGNIFICATIVA

O nível de reabilitação significativa, além dos trabalhos já referidos para a reabilitação pontual, 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

cozinha e casas de banho, onde se incluem sistemas de ventilação, abastecimento / escoamento de águas e equipamentos procurando o cumprimento da legislação em vigor.

8.3 - INTERVENÇÃO PROFUNDA

A reabilitação profunda, para além dos aspectos já referidos nos outros níveis de reabilitação, 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.

Intervenções com esta profundidade podem obrigar à desocupação temporária dos edifícios por parte dos seus moradores.

Neste cenário de reabilitação é, em geral, possível assegurar o respeito de todo o enquadramento regulamentar e normativo vigente.

9 - IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS PRÉDIOS QUE INTEGRAM A UNIDADE DE INTERVENÇÃO, RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS, OUTROS TITULARES DE DIREITOS REAIS E ARRENDATÁRIOS

Identificação e descrição dos prédios que integram a Unidade de Intervenção, respectivos proprietários, outros titulares de direitos reais e arrendatários

PARCELA UM – Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito nas Ruas da Bainharia 167 a 169 e Rua do Souto 1 - 3, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 13431, a folhas 59, do livro B-48 e lá inscrito a favor de Mário José de Castro Martins da Cruz, casado no regime da comunhão de adquiridos com Teresa Maria Marques Alves das Neves da Cruz, residente na Travessa da Liberdade nº61, S. Cosme, 4420-177, Gondomar, Rosa Teresa Castro Martins da Cruz, solteira, maior, residente na Estrada do Taralhão, 436, 4420-000 Gondomar, Damião Fernando de Castro Martins da Cruz, casado no regime da comunhão de adquiridos com Luzia da Conceição Dias dos Santos Cruz, residente na Rua de Vilar 544, S. Cosme, 4420-347, Gondomar, José Manuel de Castro Martins da Cruz, casado no regime da comunhão de adquiridos com Elisabeth Brito de Sousa Cruz, residente na Estrada do Taralhão, 392, 4420-336, Gondomar, e Maria Madalena de Castro Martins da Cruz Suzano, casada no regime da comunhão de adquiridos com Joaquim Coelho de Sousa Suzano, residente na Rua Professor Abel Salazar, nº31, 1º, Gondomar, pela inscrição 53. 211, a folhas 32, do Livro G67, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 953º.

Arrendatários: Alice Dulce Rodrigues de Oliveira - Rua de Souto nº3

PARCELA DOIS - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia 163 a 165, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 13507, a folhas 127, do livro B-48 e lá inscrito a favor de Jorge Cardoso Teixeira Viana, solteiro, maior, 2 de Maria Adelina Teixeira, pela inscrição 48.407, a folhas 62, do Livro G61, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 952º.

Arrendatários: Paula Cristina Duarte Silva Teixeira - Rua da Bainharia nº163.

PARCELA TRÊS - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia 159 a 161 e Viela do Anjo 30, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 237 /19960412 e lá inscrito a favor da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica, com sede na Rua da Reboleira nº 47, 4050-492, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 951º.

Arrendatários: Associação de Amizade de Portugal Guiné Bissau - R/ch com entrada pelo Largo Duque da Ribeira nº 30;

Maria Nazaré Silva Coimbra - Rua da Bainharia nº159.

PARCELA QUATRO - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia 143 a 157 e Viela do Anjo 20 a 22, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob os números 40019 a folhas 20 do livro B116, 868, a folhas 294v do livro B-10, 35.717, a folhas 40 do livro B 105, e inscrito na respectiva matriz predial sob os artigos 950º, 949º e 948º, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietário o Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado.

(nº de pavimentos?)

Arrendatários: Ivo Ricardo da Silva e Rita Cláudia Baptista de Moura - Largo Duque da Ribeira nº 26

Flora Maria F. Costa - Rua da Bainharia nº 147,Rch

Maria Fernanda de Jesus Soares - Rua da Bainharia nº 149, 1º frente.;

Maria de Lurdes Ferreira da Silva - Rua da Bainharia nº 149, 1ªtraseiras;

António Correia dos Santos - Rua da Bainharia nº 149, 2º frente;

Teresa Jesus Simões - Rua da Bainharia nº 149, 2º traseiras

Manuel Augusto da Fonseca - Rua da Bainharia nº 149, 3º frente.

PARCELA CINCO - Prédio urbano composto de casa com cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia 137 a 141 e Viela do Anjo 40, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na

Conservatória do Registo Predial sob o número 159, a folhas 202v do livro B-2 e lá inscrito a favor de Adosinda de Jesus Anes, viúva, residente na Avenida Beira Mar 413, Canidelo, 4400-382 Vila Nova de Gaia, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 947º.

PARCELA SEIS - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Banharia 133 a 135A, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 407 da Sé e lá inscrito a favor de Angelino Manuel Cardoso Fraga, casado no regime da comunhão de adquiridos com Maria Madalena Falcão de Jesus, residente na Rua Escura nº 23, no Porto, Rui Fernando Cardoso Fraga, casado no regime da comunhão de adquiridos com Margarida de Fátima Borges de Freitas, residente na Avenida Vimara Peres, nº 58, no Porto, Carlos Alberto Cardoso Fraga, solteiro, maior, residente na Rua das Coelhas, Quinta do Amor nº9, no Porto, Maria Amélia da Silva Lima Fraga, viúva, José Carlos Lima Fraga, casado no regime da comunhão de adquiridos com Maria de Fátima Machado de Oliveira Fraga, Arminda Fernanda Lima Fraga, solteira, maior e Susana Maria Lima Fraga, solteira, maior, residentes na Rua General Silveira, nº50, e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 946º.

Arrendatários: Isaura Branca de Jesus Fraga - Rua da Banharia 133, 2º andar;

César Olímpio Freitas Araújo - Rua da Banharia 133, 3º andar.

PARCELA SETE - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Banharia 129 a 131, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 311 da Sé e lá inscrito a favor de Joaquim Ribeiro da Costa Coelho e outros, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 945º, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietária a herança aberta por óbito deste.

Arrendatários:

Maria Pureza Tavares Ramalho - Rua da Banharia 129, r/ch

Julietta de Sá Brito - Rua da Banharia 131, 1º andar

Teresa Fernandes Rodrigues Pereira - Rua da Banharia 131, 2º andar

PARCELA OITO - Prédio urbano composto de casa com cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia 125 a 127, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 24092 a folhas 147v do livro B-75 e lá inscrito a favor de António Jesus Alegre Lopes, casado no regime da comunhão de adquiridos com Maria de Fátima Carvalho de Sousa, residente na Rua Fonte Taurina, 44, r/ch, 4050-269 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 944º.

Arrendatários: Henrique Marques Bonachi - Rua da Bainharia nº 127, r/ch

Cecília Amélia Barbosa - Rua da Bainharia 125 r/ch

Delfina Sousa Guerreiro - Rua da Bainharia 125, 1º andar

Henrique Marques Bonachi - Rua da Bainharia 125 2º andar

PARCELA NOVE - Prédio urbano composto de casa com quatro pavimentos, sito na Rua da Bainharia 121 a 123, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 776 da Sé e lá inscrito a favor de Celeste de Oliveira Vidal e outros, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 943º, sendo pública e notoriamente reconhecido como proprietário o Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado.

PARCELA DEZ - Prédio urbano composto de casa com cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia 117 a 119, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 636 da Sé e lá inscrito a favor de Maria Lucinda Raquel de Sousa Fernandes Santos e marido, Evaristo Gabriel pessoa dos Santos, residentes na Rua Nova do Regado, 311, 1º esq., no Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 942º, sendo pública e notoriamente reconhecida como proprietária Raquel Maria Fernandes dos Santos, residente na Estrada Exterior da Circunvalação 11982, 1º esq. 4460-282 Matosinhos

PARCELA ONZE - Prédio urbano composto de casa com quatro pavimentos, sito na Rua da Bainharia 109 a 115, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do

Registo Predial sob os números 233 e 462 da Sé e lá inscrito a favor da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto, com sede na Rua da Reboleira, nº 47, 4050-492 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob os artigos 940º e 941º.

Arrendatários: David Pinheiro da Fonseca e Eduardo Rui Areias Vicente da Cunha - Viela do Anjo nº 26 rch;

Emília Rosa Maurícia Costa Maia - Rua da Bainharia nº 109 Rch;

Maria de La Salette Gomes da Silva Barros - Rua da Bainharia nº 109, 1º andar;

João Carvalho das Neves - Rua da Bainharia, nº109, 2º andar;

PARCELA DOZE - Prédio urbano composto de casa com cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia 103 a 107, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 574 da Sé e lá inscrito a favor de Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, com sede na Rua Mouzinho da Silveira nº 212, 4050-417 Porto, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 939º.

PARCELA TREZE - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia 99 a 101, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 194 da Sé e lá inscrito a favor do Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 938º.

PARCELA CATORZE - Prédio urbano composto de casa com cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia 93 a 97, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 282 da Sé e lá inscrito a favor do Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 937º.

Arrendatários: António José Martins Bastos Rua da Bainharia nº 95, Rch;

Mário Fernandes Nicolau de Almeida - Rua da Bainharia nº 97, 2º piso;

Joaquim João de Sousa Pinto - Rua da Bainharia nº 97, 3º piso;

PARCELA QUINZE - Prédio urbano constituído em propriedade horizontal, composto de casa com cinco pavimentos, sito na Rua da Bainharia 83 a 87 e Viela do Anjo 12 a 16, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 00020 da Sé e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2244º.

FRACCÃO A - Espaço comercial cave e R/CH com entrada pelo nº 12 da Viela do Anjo e nº 83 da Rua da Bainharia.

FRACCÃO B - Espaço comercial cave e R/CH com entrada pelo nº 16 da Viela do Anjo e nº 87 da Rua da Bainharia.

FRACCÃO C - Habitação do tipo T2, no primeiro andar direito, com entrada pelo nº 85 da Rua da Bainharia .

FRACCÃO D - Habitação do tipo T1, no primeiro andar esquerdo, com entrada pelo nº 85 da Rua da Bainharia .

FRACCÃO E - Habitação do tipo T2, no segundo andar direito, com entrada pelo nº 85 da Rua da Bainharia .

FRACCÃO F - Habitação do tipo T1, no segundo andar esquerdo, com entrada pelo nº 85 da Rua da Bainharia .

FRACCÃO G - Habitação do tipo T2, no terceiro andar direito, com entrada pelo nº 85 da Rua da Bainharia .

FRACCÃO H - Habitação duplex do tipo T3, no terceiro e quarto andar esquerdo, com entrada pelo nº 85 da Rua da Bainharia .

FRACCÃO I - Habitação do tipo T2, no quarto andar direito, com entrada pelo nº 85 da Rua da Bainharia .

PARCELA DEZASSEIS - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia 77 a 79, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do

Registo Predial sob o número 725 da Sé e lá inscrito a favor do Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 933º.

PARCELA DEZASSETE - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Bainharia 73 a 75, Viela do Anjo 4, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 156 da Sé e lá inscrito a favor do Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 932º.

PARCELA DEZOITO - Prédio urbano composto de casa com quatro pavimentos, sito na Rua da Bainharia 69 a 71, Viela do Anjo 2, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 241 da Sé e lá inscrito a favor do Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 931º.

PARCELA DEZANOVE - Prédio urbano composto de casa com dois pavimentos, sito na Rua da Ponte Nova 2 a 6, Rua da Bainharia 67, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 49662 a folhas 179 do livro B-140 e lá inscrito a favor do Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 1401º.

PARCELA DEZANOVE A - Prédio urbano composto de casa com seis pavimentos, sito na Rua da Ponte Nova S/N, Viela do Anjo nº1, freguesia da Sé, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 108 da Sé e lá inscrito a favor do Município do Porto, com sede na Praça General Humberto Delgado, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 992º.

EQUIPA TÉCNICA

Paulo de Queiroz Valença, arq.to

Margarida Mesquita Guimarães, eng^a civil

Fátima Cabral, jurista

Francisca Ramalhosa, economista

João Pedro Braz Pereira, economista

Adolfo Faria, arq.to

Ana Leite Pereira, arq.ta