RELATORIO DE AVALIAÇÃO DOS PREDIOS DAS RUAS DO CAMPO ALEGRE E ANTONIO CARDOSO, PERTENCENTES A:

HERDEIROS DE:

D. JANE ANDRESSEN DA SILVA

Porto, 21 de Junho de 1928

Ilmº Snr. Manoel Caetano Duarte

Tendo recebido um telegrama de minha mãe para proceder ao aluguer da parte da Quinta do Campo Alegre que se encontrava alugada ao Snr. Antonio Francisco Gomes por motivo deste se ter despedido sou a dizer-lhe que minha mãe pretende, anualmente, o seguinte:

400 alqueires de milho da terra, medida 20~~0~~ litros;
5 " de feijão branco escolhido;
5 " " " amarelo "
1000 cebolas
3 litros de leite diariamente
1 porco tratado de 7 arrobas, pezando menos encontrará a diferença no ano seguinte e pezando mais pagará a senhoria a diferença ao preço do mercado do dia;
1.000 escudos em dinheiro;
1.000 escudos em substituição da hortaliça que o anterior caseiro pagava;
20 carretos com carros de bois dentro da area da cidade;
Fazer limpeza á mina para bom funcionamento da mesma;
Plantar 10 arrobas de batata cuja semente será fornecida pela senhoria;

As rendas em cereaes e cebolas serão pagas adeantadamente e as restantes nos fins dos anos. O porco será abatido nas proximidades do Natal.

Poderá derramar anualmente ate 18 pinheiros da mata e colher o respectivo tojo, porem, deixando ficar o que for necessário para gasto da parte da Quinta do Campo Alegre não arrendada, devendo todos os anos proceder a cavas na mata de forma a que de 7 em 7 anos venha a cavar o primeiro cavado. No engenho de tirar água fará a senhoria os precisos concertos de renovação que o mesmo vier a necessitar.

Caso estas condições lhe conveham rogo o favor de me escrever, afim de me não comprometer com mais ninguem.

Sem outro assunto, sou com estima

DeV.Sa. Muitº Attº e Venrd.

Ilmo Sr Senhorios

Declaro que 400 medidas de milho e o frisão será pago a dientando por todo mes de março para dár tempo a malhár o que estiver no espigueiro vendo o preço no dia 29 de Setembro do ano corrente. Declaro que concórdo de o leite ser pago a 1$00 cada litro declaro que concórdo que seja pago o porco por 5-600$00 tendo de pagar 2.000$00 em dinheiro e 40 medidas de milho por o amor. Declaro que os senhorios os precisos concertos e de conservação os senhorios faser nos porros e calqueres óbras dentro de casa de muita necessidade. Edio para medar autorização para esprimer o vinho na prensa da casa tendo direito toda impresa da máter e parque o que fôr pôlha e mato ficando a dár a senha como êra o outro contrato quanto a carretos e sementeiras das batatas e sebôlas não posso pagar êse dinheiro.

Sou este caseiro de V.ssa

Manuel Caetano Duarte

Porto, 21 de Junho de 1928

Ilmº Snr. Manoel Caetano Duarte

Tendo recebido um telegrama de minha mãe para proceder ao aluguer da parte da Quinta do Campo Alegre que se encontrava alugada ao Snr. Antonio Francisco Gomes por motivo deste se ter despedido sou a dizer-lhe que minha mãe pretende, anulamente, o seguinte:

400 alqueires de milho da terra, medida 200 litros;
5 " de feijão branco escolhido;
5 " " " amarelo "
1000 cebolas
3 litros de leite diariamente
1 porco tratado de 7 arrobas, pezando menos encontrará a diferença no ano seguinte e pezando mais pagará a senhoria a diferença ao preço do mercado do dia;
1.000 escudos em dinheiro;
1.000 escudos em substituição da hortaliça que o anterior caseiro pagava;
20 carretos com carros de bois dentro da area da cidade;
Fazer limpeza á mina para bom funcionamento da mesma;
Plantar 10 arrobas de batata cuja semente será fornecida pela senhoria;

As rendas em cereaes e cebolas serão pagas adentadamente e as restantes nos fins dos anos. O porco será abatido nas proximidades do Natal.

Poderá derramar anualmente até 18 pinheiros da mata e colher o respectivo tojo, porem, deixando ficar o que for necessário para gasto da parte da Quinta do Campo Alegre não arrendada, devendo todos os anos proceder a cavas na mata de forma a que de 7 em 7 anos venha a cavar o primeiro cavado. No enge nho de tirar água fará a senhoria os precidos concertos de renovação que o mesmo vier a necessitar.

Caso estas condições lhe conveham rogo o favor de me escrever, afim de me não comprometer com mais ningeum.

Sem outro assunto, sou com estima

DeV.Sa. Muitº Attº e Venrd.

- C Ó P I A -

Fica alterado como segue o contracto entre o caseiro Manuel Caetano Duarte e o Cabeça do Casal da Herança de Jane Andresen da Silva, que lhe concede por arrendamento a parte a parte rústica que até aqui tem explorado na Quinta Grande de Salabert, ao Campo Alegre, acrescida do terreno dos galinheiros e o terreno da vinha, pela seguinte renda:

-440 medidas de 20 litros de milho branco,
- 10 medidas de feijão,
- e em dinheiro a quantia de Esc. 4.025$00 (quatro mil
- e vinte e cinco escudos).

Fica estabelecido que este arrenda ento é valido por um ano e as 440 medidas de milho são entregues ao senhorio adeantadamente, a opção do caseiro desde 29 de Setembro até Março, ou pago em dinheiro, ao preço médio que correr entre o preço do milho em Setembro e o do mez em que for feita a entrega.

Este contracto vigora por um ano, a principiar em 29 de Setembro de 1937 e a findar em igual dia de 1938.

Até ao dia 24 de Junho de 1938, qualquer das partes tem de se manifestar quanto á alteração, prorrogação ou não deste contracto para o ano seguinte.

(a) Manuel Caetano Duarte

CONTRACTO DE ARRENDAMENTO

João Henrique Andresen, casado, Administrador da Companhia das Minas de Carvão de S. Pedro da Cova, residente na rua Antonio Cardoso, nº 170 desta cidade, por si e pelos demais co-proprietarios como senhorio e Manuel Caetano Duarte, casado lavrador caseiro, como arrendatario; fazem entre si um contracto de arrendamento de toda a parte rustica da Quinta Grande de Salabert, sita na rua do Campo Alegre, nº 1283, da freguesia de Lordelo do Ouro, tambem desta cidade comprehendendo tambem os terrenos conhecidos por "Galinheiros" e da "Vinha", que se encontram dentro dos muros da mesma propriedade.

Neste arrendamento não se abranje os terrenos que antigamente faziam parte da referida quinta e que são situados fora dos seus muros.

O praso do contracto é de um ano a começar em 29 de Setembro de 1938 e a findar portanto em egual dia e mez de 1939.

A renda anual é de quatrocentos alqueires de milho branco da medida de vinte litros que deverá ser paga no dia 29 de Setembro de 1939, em casa do senhorio.

Poderá o caseiro derramar anualmente até 18 pinheiros da mata e colher o respectivo tojo, porem, deixando ficar o que for necessário para gasto da parte da quainta do Campo Alegre não arrendada, devendo todos os anos proceder a cavas na mata de forma a que de 7 em 7 anos venha a cavar o primeiro cavado. No engenho de tirar água fará a senhoria os precisos concertos de renovação que o mesmo vier a necessitar.

Que este contracto se considera prorogado por igual praso de um ano se não houver despedida com a antecipação legal.

Pela correspondencia trocada com Manuel Caetano Duarte de 21 de Junho de 1928, verifica-se que o caseiro paga a renda seguinte:

400 medidas de 20 litros de milho branco
10 medidas de feijão
1000 cebôlas
3 litros de leite diariamente
1 porco de 7 arrobas
Esc. 2.000$00 em dinheiro
20 carretos com carro de bois dentro da cidade
Plantar 10 arrobas de batatas fornecidas pelo Senhorio.

O que conviria ao Senhorio, seria reunir tudo a dinheiro, e como a renda actualmente é pága em parte adeantadamente, conviria, para não criar dificuldades ao Caseiro, dividi-l'a no nôvo contracto a realizar, em dois pagamentos anuais, correspondendo ao pagamento de S.miguel a parte em cereais que já pagava adeantadamente, e no mez de Janeiro imediacto a restante.

Se tomarmos como base o que o Caseiro paga, a média dos preços dá aproximadamente o seguinte:

"400 medidas de milho a 15$00	Esc.	6.000$00
"10 medidas de feijão a 25$00	"	250$00
"1000 cebôlas	"	40$00
"1095 litros de leite a 1$00	"	1.095$00
"7 arrobas de carne de porco a 80$00	"	560$00
"20 carrêtos a 15$00	"	300$00
"Renda correspondente ao terreno e trabalho com a plantação de 10 arrobas de batatas	"	500$00
"Em dinheiro como complemento do arrendamento em vigôr	"	2.000$00
		10.745$00

Convem ainda aumentar ao novo contracto as 40 medidas de milho que paga pelo terreno do pomar -Esc. 600$00 -, e ainda a renda de quaisquer terrenos que por ventura lhe queiram juntar e que anteriormente eram explorados pelo Senhorio.

Pelos preços calculados a renda não poderá ir muito alem da sôma calculada, visto desconhecermos o rendimento global dos terrenos arrendados.

No nôvo contracto de arrendamento convem ficar estipulado que a sua validade é por um ano, com principio em 29 de Setembro e a findar em egual dia do ano imediacto, considerando-se prorrogado por periodos sucessivos de um ano, enquanto por qualquer das partes não houver despedida até ao dia 24 de Junho.

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial
Rua da Boavista, 322
PORTO

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE PRÉDIOS

Prédios sitos na freguezia de Lordelo (2º Bairro), Porto, pertencentes a:

Herdeiros de D. Jane Andressen da Silva

DESIGNACAO DOS PREDIOS:- Trata-se neste relatorio de avaliação de sete predios, assim denominados:

I - Predio da Rua do Campo Alegre nº 751 ou "Quinta Grande de Salabert"

II - Predio da Rua Antonio Cardoso nº 184

III- Predio da Rua Antonio Cardoso nº 170

IV - Predio A da Rua do Campo Alegre denominado "Campo da Agra"

V - Predio B da Rua do Campo Alegre denominado " Terreno e Leire da Covinha"

VI - Predio C da Rua do Campo Alegre denominado "Campo dos Barreiros".

VII- Predio D da Rua Antonio Cardoso

I - Prédio da Rua do CamponAlegre 751

SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO PREDIO:- Situado fora da parte central do Centro da Cidade, está, contudo, num dos seus novos bairros, onde ultimamente muito se tem edificado.

Com frente para duas arterias da Cidade, a Rua de Campo Alegre e a Travessa de Entre Campos, é constituido por um grande terreno, todo murado e com diferentes edificações, cujas principais são:

Habitação do proprietario, casa de caseiros, garagem, dois armazens e casa para pessoal.

A casa de habitação do proprietario, é um edificio de construção antiga, boa, tipo de casa nobre, com quatro pavimentos, -cave, rez-do-chão,

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial
Rua da Boavista, 322
PORTO

andar e aguas furtadas,- encontrando-se em regular estado de conservação.

As frentes deste edificio estão rebocadas a côr,com esquadrias de cantaria lavrada,umas,e levantados a argamassa de cimento,outras.

Os telhados estão cobertos com telha nacional de tipo antigo.

As caves,com bom pé direito,destinam-se arrumações,adega,etc.

O rez-do-chão,com espaçoso hall central,tem amplas dependencias,com grande pé direito e,o andar,com uma galeria central tem,da mesma forma,amplas dependencias. As aguas furtadas,destinadas ao pessoal,teem diferentes quartos.

Todos os interiores dos principais pavimentos,são de bom acabamento,luxuosos e de bons materiais.

Este edificio tem instalação de agua,luz e aquecimento.

Está situado no interior do terreno,afastado trinta metros da via publica e rodeado por jardins,com frondoso arvoredo,que servem de recreio ao prédio. Este jardim é vedado da via publica,por meio de um muro de cantaria de pequena altura,coroado por um gradeamento bem trabalhado e com entrada por tres portais com portões de ferro.

Ha no jardim, um campo de tenis com uma pequena edificação de madeira,em bom estado de conservação. Pelo poente,ha duas amplas e bem conservadas estufas.

Lateralmente a este edificio,pelo poente,podendo constituir um predio distinto,ha um grupo de construções,marginando com a via publica,que se destinam a garagens,casa de caseiros,armazens,casa de eira,cortes para gado e um alpendre.

A garagem ,de um só pavimento,é de construção ligeira e coberta com chapa canelada. Da mesma forma,um armazem contiguo que margina com a via publica.

A casa do caseiro, e a casa do motorista,confinante com as anteriores,é de construção regular,modesta,com dois pavimentos,rebocada a côr com esquadrias de cantaria lavrada e coberta com telha tipo

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial
Rua da Boavista, 322
PORTO

"Marselha".

O outro armazem,situado no extremo poente da casa do caseiro tem,tambem,um só pavimento,é de construção ligeira e coberto com telha de tipo "Marselha".

Em frente á casa do caseiro,separado por um pequeno pateo ou corredor central,estão a casa da eira e as cortes do gado. Estas são pobres e de um só pavimento.

Cercam estas construções,diferentes terrenos com agua de mina,uns de lavradio e outros a mato,e pinhal,os quais,com as edificações indicadas,constituem a antiga quinta de Salabert.

Na mata,ao Sul,ha uma outra construção de pedra e cal,com dois pavimentos,coberta com telha de tipo "Marselha",destinada aos guardas da quinta e a casa do motor.

Junto a este edificio,ha uma torre-reservatorio,com respectivo poço,destinada ao abastecimento do prédio.

Todas estas edificações estão em regular estado de conservação.

Os terrenos deste prédio,embora sejam considerados como prédios rusticos,não podem ser considerados como tal,para efeito desta avaliação,por isso que,estando dentro da Cidade,num local a urbanizar, tendem a valorizar-se visto prestarem-se a edificar.

CONFRONTAÇÕES:-

Norte - R.do Campo Alegre e diversos proprietarios;
Sul e Nascente - Travessa de Entre-Campos;
Poente - Diversos proprietarios.

MEDIÇÃO:-

Casa Nobre	29,00 x 29,00	= 841,00 m2
Casa do caseiro	7,00 x 32,00	= 224,00 "
Garagem	6,00 x 14,00	= 84,00 "
1º Armazem	25,00 x 4,50 + 25,00 x 5,50	= 250,00 "
2º Armazem	17,00 x 6,00	= 102,00 "

1.501

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial
Rua da Boavista, 322
PORTO

			1.501,
Casa de tenis	10,00 x 6,00	=	60,00 m2
Casa da eira e cortes	42,00 x 5,00	=	210,00 "
Casa do motôr	6,50 x 7,50	=	48,75 "
			1.819,75

TERRENO:-

a)- Jardim, edificios e lavradio:

$\frac{1}{2}$ (262,00 x 172,00 + 275,00 x 100,00 + 285,00 x 97,00 + + 40,00 x 88,00 + 95,00 x 6,00 + 82,00 x 37,00 + 70,00 x x 42,00) + 60,00 x 3,00 + 15,00 x 3,00 = 73.316,50 m2

b)- Mata e pinhal:

$\frac{1}{2}$ (285,00 x 195,00 + 252,00 x 98,00 + 208,00 x 117 + + 208,00 x 56,00 + 135,00 x 47,00) = 61.220,00 m2.

A superficie total do prédio é de:

73.316,50 + 61.220,00 = 134.536,50 m2

RENDIMENTO DO PREDIO:-

Este predio tem na Matriz o seguinte rendimento colectavel:

Artº 873 - Edificios		30.096$00
Artº 59 - Bouça de mato		350$02
Artº 60 - " "		458$26
Artº 61 - " "		331$30
	Total	31.235$58

Avaliação:-

a)- Pela sua situação e construção, é:

Casa nobre

Rez-do-chão	841,00 x 450$00	=	378.450$00
Andar	0,90 x 378.450$00	=	340.605$00
Cave	0,20 x 378.450$00	=	75.690$00
	a transportar.....		794.745$00

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial
Rua da Boavista, 322
PORTO

	Transporte....		794.745$00
Aguas furtadas	0,20 x 378.450$00	=	75.690$00
	Sôma....		870.435$00
Desvalorização 30%			261.130$50
	Valor do edifício		609.304$50
ou sejam.....	600.000$00		

Terreno (a) e suas benfeitorias

73.316,50 x 20$00	=	1.466.330$00	
Terreno (b)			
61.220,00 x 10$00	=	612.200$00	2.678.530$00

Casa do caseiro

rez-do-chão			
224,00 x 200$00	=	44.800$00	
andar			
0,90 x 44.800$00	=	40.320$00	
		85.120$00	
Desvalorização 40%		34.048$00	
		51.072$00 ou	50.000$00

Garagem

Construção 84,00 x 200$00	=	16.800$00	
Desvalorização 40%		6.720$00	
		10.080$00 ou	10.000$00

Armazem

(250,00+102,00) x 150$00	=	52.800$00	
Desvalorização 40%		21.120$00	
		31.680$00 ou	30.000$00

Casa do tenis

60,00 x 200$00	=	12.000$00	
Desvalorização 50%		6.000$00	6.000$00

Casa da eira e cortes do gado

210,00 x 100$00	=	21.000$00	
Desvalorização 50%		10.500$00	
		10.500$00 ou	10.000$00
a transportar..			2.784.530$00

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial
Rua da Boavista, 322
PORTO

Transporte..... 2.784.530$00

Casa do motôr

Rez do chão

48,75 x 200$00 = 9.750$00

andar

0,90 x 9.750$00 = 8.775$00

18.525$00

Desvalorização 40% 7.410$00 ou

11.115$00 ou 11.000$00

Valor total..... 2.795.530$00

b)- Pelo seu rendimento colectavel,é:

Rendimento anual 31.235$58

Valor do prédio 20 x 31.235$58 = 624.711$60

A razão desta diferença é o facto dos terrenos serem considerados como prédios rusticos,com pequeno rendimento,portanto.

Como se disse,estes terrenos,tendem a valorizar-se,e, pela sua situação teem um valor superior ao seu valor rustico.

Nestas condições,atribuo a este prédio o valor de DOIS MILHOES SETECENTOS E NOVENTA E CINCO MIL ESCUDOS.

Esc: 2.795.000$00

II - Predio da Rua Antonio Cardoso Nº 184

SITUACAO E DESCRICAO DO PREDIO:- Situado a pequena distancia do predio anterior,é constituido por um edificio de pedra e cal,proprio para habitação,com quatro pavimentos,quintal e um terreno anexo pelo Norte.

Este edificio está um pouco afastado da via pública e rodeado por um terreno ajardinado. È um edificio de construção antiga,regular, tipo médio e está em bom estado de conservação.

Tem no rez-do-chão cinco dependencias com oito vãos;no andar seis dependencias com nove vãos;nas aguas furtadas cinco boas dependen

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial
Rua da Boavista, 322
PORTO

cias com tres vãos e na cave cinco lojas com pavimento de betonilha, destinadas a arrumos.

As frentes são rebocadas a cor com esquadrias levantadas a cimento e os telhados são cobertos com telha de tipo "Marselha". Tipo de Chalét,é um edificio de tipo médio de bom rendimento. Tem instalações de luz electrica e agua. O terreno que cerca este edificio,jardim e quintal,é vedado da via publica por meio de um muro coroado de gradeamento e com entrada por um portal com portão de ferro. Tem na rectaguarda um pôço de meação com bomba de ferro.

Anexo a este prédio,ha um terreno ajardinado,com frente para a via publica,todo murado,e que pode constituir um prédio distinto.

Este prédio está ocupado por um inquilino que nele reside.

CONFRONTACOES:-

Norte e Nascente - Desconhecidos;
Sul -Predio que segue dos mesmos proprietarios;
Poente - Rua de Antonio Cardoso.

MEDICAO:-

Edificio	9,00 x 18,00	=	162,00 m2
Terreno livre	72,00 x 13,00 - 162,00	=	774,00 "
Terreno anexo	69,00 x 30,00	=	2.070,00 "

RENDIMENTO:- Este prédio tem o rendimento colectavel de (Artº nº 217) Esc: 10.800$00. O seu inquilino paga anualmente a renda de Esc: 12.000$00. Nesta renda está incluida a correspondente ao terreno anexo.

AVALIACAO:-

a)- Pela sua construção e situação,é:

Terreno edificado	162,00 x 50$00	=	8.100$00
rez-do-chão	162,00 x 250$00	=	40.500$00
andar	0,30 x 40.500$00	=	36.450$00
	a transportar...		85.050$00

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial
Rua da Boavista, 322
PORTO

	Transporte.....		85.050$00
Aguas furtadas	0,30 x 40.500$00	=	12.150$00
Cave	0,30 x 40.500$00	=	12.150$00
Terreno livre	774,00 x 20$00	=	15.780$00
	Sôma.....		125.130$00
Terreno anexo	2.070,00 x 30$00	=	62.100$00
	Valor do prédio.....		187.291$00

b)- Pelo seu rendimento colectavel,é:

20.x 10.800$00 = 216.000$00

c)- Pelo seu rendimento actual,é:

Rendimento anual	12.000$00
Para contribuições e obras 20%	2.400$00
Rendimento liquido..	9.600$00

Valor do prédio: 20 x 9.600$00 = 192.000$00

Em vista deste numeros atribuo a este prédio e ao terreno anexo o valor de CENTO E OITENTA E SETE MIL ESCUDOS:

Esc: 187.000$00

È um prédio de bom rendimento e de facil venda ou aluguer.

III - Prédio da Rua Antonio Cardoso Nº 170

SITUACAO E DESCRICAO DO PREDIO:-

Confinante com o prédio anterior, é constituido por um edificio de pedra e cal,proprio para habitação,com a mesma construção,tipo e distribuição do edificio anterior,descrito, com quintal e poço de meação. È-lhe,portanto,aplicada a mesma descrição daquele prédio,com excepção do terreno anexo que não tem.

Está em regular estado de conservação.

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial
Rua da Boavista, 322
PORTO

CONFRONTACOES:-

Norte - Prédio anterior dos mesmos proprietarios;

Sul - Prédio D dos mesmos proprietarios;

Nascente - Desconhecidos;

Poente - Rua Antonio Cardoso.

MEDICAO:-

Terreno edificado	9,00 x 18,00	=	162,00 m2
Terreno livre	74,00 x 13,00 - 162,0	=	800,00 "

RENDIMENTO:- Este prédio tem o rendimento colectavel de (artº 216) Esc: 8.905$00. Está ocupado por familia dos proprietarios. Pode atribuir-se-lhe uma renda anual de Esc: 7.800$00.

AVALIACAO:-

a)- Pela sua situação e construção,é:

Terreno	162,00 x 50$00	=	8.100$00
rez-do-chão	162,00 x 250$00	=	40.500$00
andar	0,90 x 40.500$00	=	36.450$00
aguas furtadas	0,30 x 40.500$00	=	12.150$00
Cave	0,30 x 40.500$00	=	12.150$00
quintal	800,00 x 20$00	=	16.000$00
	Valor do prédio.....		125.350$00

b)- Pelo seu rendimento colectavel,é:

20 x 8.905$00 = 178.100$00

c)- Pelo rendimento que lhe atribuo,é:

Rendimento anual	7.800$00
Contribuições e obras 20%	1.560$00
Rendimento liquido	6.240$00

Valor do prédio: 20 x 6.240$00 = 124.800$00

Em vista destes resultados atribuo a este prédio o valor de CENTO E VINTE E CINCO MIL ESCUDOS

Esc: 125.000$00

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial

Rua da Boavista, 322
PORTO

IV - Predio A da Rua do Campo Alegre
Denominado " Campo da Agra "

SITUACAO E DESCRICAO DO PREDIO:- È um terreno lavradio ,situado no angulo sudeste do cruzamento das Ruas Antonio Cardoso e Campo Alegre, todo murado,e que deve ser considerado como terreno para construir e não como um prédio rustico. È de facil venda. Está designado na planta junta pela letra "A".

CONFRONTACOES:-

Norte e Nascente - Desconhecidos;
Sul - Rua do Campo Alegre
Poente - Rua Antonio Cardoso.

MEDICAO:-

$$\frac{146,00}{2} \times (57,00+74,00)+\frac{1}{2}\ 131,00 \times 14,00 - 27,00 =$$
$$= 10.453,00 \text{ m2.}$$

RENDIMENTO:- O rendimento colectavel deste prédio é de (Artº Nº 2) Esc: 844$58.

Este rendimento não pode servir para determinar o valor do prédio,visto ser o seu rendimento como prédio rustico.

AVALIACAO:-

Pela sua situação;é:

10.453,00 x 25$00 = 261.325$00

È um terreno de facil venda quando vendido em talhões.

V - Predio B da Rua do Campo Alegre
denominado "Terreno e Leira da Covinha"

SITUACAO E DESCRICAO DO PREDIO:- Está situado em frente ao terreno anterior,no angulo sudeste do cruzamento das Ruas Antonio Cardoso e Campo Alegre,e, como o anterior deve ser considerado,não como prédio rus-

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial
Rua da Boavista, 322
PORTO

tico,mas como um terreno proprio para edificar.. Está designado na planta junta,pela letra "B". È de facil venda.

CONFRONTACOES:-

Norte - Desconhecido;

Sul - Rua do Campo Alegre;

Nascente - Rua Antonio Cardoso;

Poente - Caminho de servidão.

MEDICAO:-

$$\frac{136,00}{2} \times (63,00+72,00) - 27,00 = 9.153,00 \text{ m2.}$$

RENDIMENTO:- Este prédio tem o rendimento colectavel de:

artº 1	783$20
artº 3	699$60
artº 10	419$76
	1.902$56

Este rendimento,como ao prédio anterior,não pode servir para determinar o valor do prédio,visto tratar-se de um terreno proprio a edificar,que não deve ser considerado como prédio rustico.

AVALIACAO:-

9.153,00 x 25$00 = 228.825$00

è de facil venda quando vendido em talhães.

VI - Predio C da Rua do Campo Alegre denominado "Campo dos Barreiros"

SITUACAO E DESCRICAO DO PREDIO:- Separado do anterior por um caminho de servidão,tem frente para a Rua do Campo Alegre. È um terreno de lavradio,proprio para edificar,mas um pouco desvalorizado por estar a um nivel superior ao da via publica. È,porêm,de facil venda.

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial
Rua da Boavista, 322
PORTO

CONFRONTACOES:-

Norte - Desconhecido

Sul - Rua do Campo Alegre

Nascente - Servidão

Poente - Drsconhecido.

MEDICAO:-

$\frac{102,00}{2}$ x (50,00 26,00) $\frac{88,00}{2}$ x 17,00 = 4.624,00 m2K

RENDIMENTO:- Este prédio tem o rendimento colectavel de (Artº 4) Esc: 337$92. Este rendimento não pode servir para determinar o valor do prédio,visto ser um terreno proprio a edificar.

AVALIACAO:-

4.624,00 x 15$00 = 69.360$00

VII - Prédio D da Rua Antonio Cardoso

SITUACAO E DESCRICAO DO PREDIO:- Confinante com o prédio Nº 170 da R. Antonio Cardoso (descrito sob o nº III),é constituido por um terreno murado,com frente para esta via publica e proprio para edificar.

CONFRONTACOES:- Norte - Prédio nº 170 dos mesmos proprietarios

Sul e Nascente - Desconhecidos

Poente - Rua Antonio Cardoso.

MEDICAO:-

26,00 x 78,00 = 2.028,00 m2.

RENDIMENTO:- Desconheço qual o rendimento colectavel deste prédio. O seu rendimento como prédio rustico não pode servir para efeito desta avaliação,por se tratar de um terreno proprio para edificar.

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial

Rua da Boavista, 322
PORTO

AVALIACAO:-

2.028,00 x 30$00 = 60.840$00

È de facil venda.

RESUMO DOS VALORES DOS PREDIOS

1º	- Quinta grande.....	2.795.000$00
2º	- Rua Antonio Cardoso Nº 184	187.000$00
3º	- Rua Antonio Cardoso Nº 170.....	125.000$00
4º	- Predio "A" da Rua do Campo Alegre ou "Campo da Agra".....	261.325$00
5º	- Predio "B" da Rua do Campo Alegre ou "Terreno da Covinha".....	228.825$00
6º	- Predio "C" da Rua do Campo Alegre ou "Campo de Barreiros".....	69.360$00
7º	- Predio "D" da Rua Antonio Cardoso.....	60.840$00
	Total.....	3.727.350$00

O valor total dos prédios é de TRES MILHOES SETECENTOS E VINTE E SETE MIL TREZENTOS E CINCOENTA ESCUDOS:

Esc: 3.727.350$00

Nota:- Para melhor esclarecimento, junto as plantas de situação e topograficas dos prédios e algumas fotografias dos edificios.

Porto, 29 de Julho de 1937

ENGENHEIRO

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial

Rua da Boavista, 322

PORTO

Porto - Predio Nº 170 da Rua Antonio Cardoso
Frente

Porto, 29/7/937

Porto - Predios Nºs 170 e 184 da Rua Antonio Cardoso
Frentes

Porto 29/7/937

Porto - Predio Nº 184 da Rua Antonio Cardoso
Fachada lateral e jardim

Porto 29/7/937

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial

Rua da Boavista, 322
PORTO

Pôrto - Prédio Nº 751 da R. Campo Alegre "Quinta Grande"

Entrada principal

Pôrto 29/7/937

Pôrto - Prédio Nº 751 da Rua do Campo Alegre. "Quinta Grande" Frente

Pôrto 29/7/937

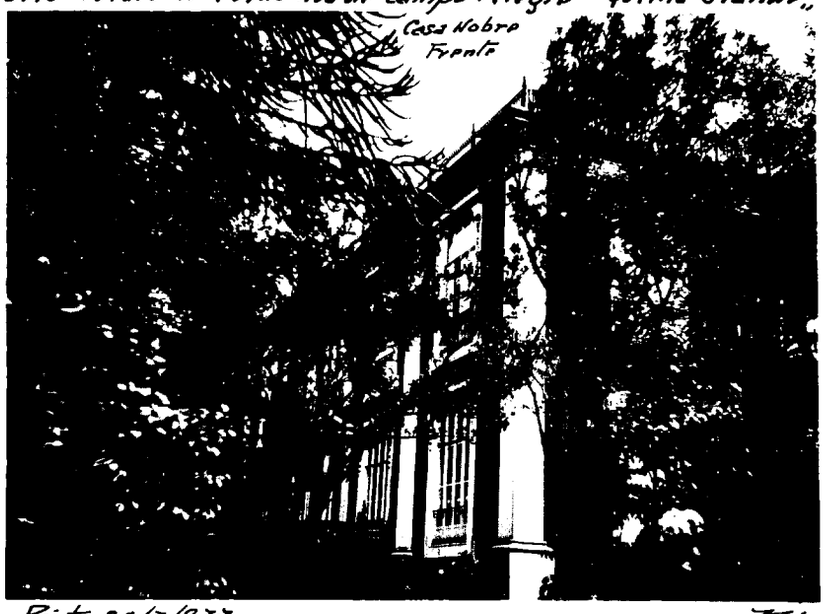
Pôrto - Prédio Nº 751 da R. Campo Alegre "Quinta Grande"

Pôrto 29/7/937

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial

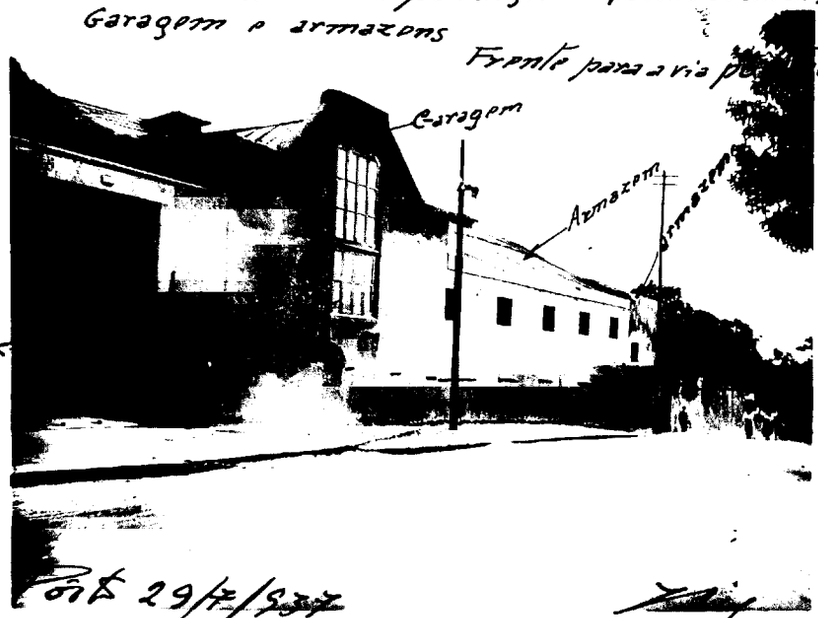
Rua da Boavista, 322
PORTO

Porto - Predio N.º 751 da Rua de Campo Alegre "Quinta Grande"



Porto, 29/7/937

Porto - Predio N.º 751 da R. Campo Alegre "Quinta Grande"
Garagem e armazens
Frente para a via pública



Porto 29/7/937

JOÃO DE BRITO
Engenheiro Industrial
Professor do Instituto Industrial

Rua da Boavista, 322
PORTO

Porto - "Quinta Grande" Garagem -

Porto - 29/7/937

Porto - Predio N.º 751 da R. Campo Alegre - "Quinta Grande"

Porto 29/7/937

Relatório de avaliação do Prédio nº 751

da Rua de Campo Alegre, denominada:

" Quinta Grande de Salabert ".

30/12/946

JOÃO DE BRITO
ENGENHEIRO
RUA DA BOAVISTA, 322
TELEFONE, 364
PORTO

Relatório de avaliação do predio nº 751 da rua do Campo Alegre, denominado " Quinta Grande de Salabert ".

Situação e descrição do predio:

Está situado na zona média da Cidade do Pòrto, num local em urbanização, com frente para uma boa artéria, a rua de Campo Alegre, servida pela linha de transportes electricos nº 3. Tem tambem frente para a Travessa de Entre Campos;

Este predio é constituido por um terreno de grande area, murado, com casa de habitação para proprietários, casa de caseiros, garagem, armazens e casa para pessoal.

A casa de habitação dos proprietários, é um edificio de construção antiga, boa, tipo de casa nobre, com quatro pavimentos; cave, rés-do-chão; andar e aguas furtadas. É regular o seu estado de conservação.

As frentes deste edificio estão rebocadas a côr, com esquadrias de cantaria lavrada umas, e outras levantadas a cimento. Os telhados são de telha antiga de tipo mourisco. As caves, com bom pé-direito, destinam-se a arrumações, adega, etc; o rés-do-chão, com um espaçoso hall central, tem amplas dependencias, com bom pé-direito; o andar, com uma galeria central tem tambem amplas dependencias; as aguas-furtadas tem diferentes quartos para pessoal. Todos os interiores dos pavimentos principais são de bom acabamento, luxuosos e de bons materiais.

Tem instalações de luz electrica, de água e aquecimento.

Está situado no interior do terreno, afastado trinta metros da via publica, e redeado por jardins, com frondoso arvoredo, que servem de

JOÃO DE BRITO
ENGENHEIRO
RUA DA BOAVISTA, 322
TELEFONE, 364
PORTO

recreio. Estes jardins são vedados da via publica, por um muro de cantaria, de pequena altura, coroado por um gradeamento de ferro, bem trabalhado e com entradas por tres portais com portões do mesmo material.

No jardim ha um campo de tenis com uma pequena edificação de madeira, em ~~regular~~ mau estado de conservação. Do lado Poente do edificio ha duas amplas [redacted] estufas. Ao lado Poente do edificio, ha tambem um grupo de construções, que poderiam constituir um predio distinto, marginantes com a via publica e que se destinam a garagem, casa de caseiros, armazens, casa da eira, cortes para gado e alpendre.

A garagem: de um unico pavimento, é de construção ligeira e coberta com chapa canelada. Da mesma forma é o armazem consiguo marginante com a via publica.

A casa de caseiros, e a casa do motorista, confinante com as edificações anteriores, é de construção regular, modesta, com dois pavimentos, rebocada a côr, com esquadrias de cantaria lavrada, e coberta com telha de tipo Marselha.

O outro armazem, situado no extremo Poente da casa do caseiro, tem um só pavimento, é de construção ligeira e coberto com telha de tipo "Marselha". Em frente á casa do caseiro, separado por um pequeno pateo ou corredor central, está a casa da eira e as cortes de gado. Estas são pobres e de um unico pavimento.

Cercam estas construções, diferentes terrenos com água de mina, uns de lavradio e outros de mato e pinhal, os quais, com as edificações indicadas, constituem a antiga " Quinta Grande de Salabert".

Na mata, a Sul, ha ainda uma outra construção, de pedra e cal, com dois pavimentos, coberta com telha de tipo Marselha. destinada aos

JOÃO DE BRITO
ENGENHEIRO
RUA DA BOAVISTA, 322
TELEFONE, 364
PORTO

guardas da quinta e a casa do motor, tendo junto uma torre-reservatório, com respectivo poço, destinado ao abastecimento do predio.

Todas estas edificações estão em regular estado de conservação.

Os terrenos que constituem este predio, não podem ser considerados hoje como rústicos, para efeito desta avaliação, por estarem dentro da Cidade, numa zona em urbanização ultimamente muito valorizada.

Confrontações:

Norte-- Rua do Campo Alegre e outros proprietários;

Sul e Nascente-- Travessa de Entre-Campos;

Poente-- diversos.

Medição :	Casa nobre 29,00 x29,00	=	841,00 m2
	Casa de caseiros 7,00 x 32,00	=	224,00
	Garagem 6,00 x 14,00	=	84,00
	1º Armazem 25,00x4,50+ 25,00 x 5,50	=	250,00
	2º Armazem 17,00 x 6,00	=	102,00
	Casa de tenis 10,00 x 6,00	=	60,00
	Casa da eira e cortes de gado 42,00x 5,00	=	210,00
	Casa do motor 6,50 x 7,50	=	48,75

Area total edificada 1.819,75 m2

Terrenos: a) Jardins edificios e lavradio:

1/2x(262,00x172,00+275,00x100,00+285,00x97,00+
+40,00x88,00+95,00x6,00+82,00x37,00+70,00x42,00)+
+60,00 x 3,00 + 15,00 x 3,00 = 73.316,00 m2

b) mato e pinhal :

1/2x(285,00x195,00+252,00x98,00+208,00x117,00+
+208,00x56,00 + 135,00 x 47;00) = 61.220,00

Superficie total .....134;5[illegible]5,00 m2

JOÃO DE BRITO
ENGENHEIRO
RUA DA BOAVISTA, 322
TELEFONE, 364
PORTO

Classificação dos terrenos: Para efeito desra avaliação consideramos os terrenos deste predio dividido em duas partes:

terreno urbano:(os terrenos com frentes para a via publica até á profundidade de 40 metros;

terrenos em urbanização, os restantes.d

Desta forma ,temos:

Terreno urbanos com frente para ,

a) Rua do Campo Alegre 203,00 x 40,00 = 8.120,00 m2

b) Travessa de Entre Campos 339,00 x 40,00= 13.560,00

c) Terreno com frente para o caminho

115,00 x 40,00 = 4.600,00
total 26.280,00 m2

d) terreno em urbanização:

134.536,00 -26.280,00 = 108.156,00 m2

Avaliação : a) terreno com frente para a rua Campo Alegre:

8.120,00 x 250$00 = 2.030.000$00

b) terreno com frente para a Travessa de Entre Campos

13.560,00 x 150$00 = 2.034.000$00

b) Terreno com frente para o caminho:

4.600,00 x 100$00 = 460.000$00

c) Terreno em urbanização 108.156,00 x 40$00 = 4.326.240$00

e) Edificio principal:(Casa nobre)

rés-do-chão 841,00 x 1.300$00	= 1.093.300$00	
andar 90%	983.970$00	
cave 20 %	218.660$00	
agua furtada 20 %	218.660$00	
	2.514.590$00	
desvalorisação 30%	754.377$00	1.760.213$00

f) Casa de caseiros: rés-do-chão

224,00 x 600$00	= 134.000$00	
andar 90%	121.600$00	
	255.600$00	
a transportar		10.610.453$00

JOÃO DE BRITO
ENGENHEIRO
RUA DA BOAVISTA, 322
TELEFONE, 364
PORTO

transporte		255.600$00	10.610.453$00
Desvalorisação 50%		127.800$00	127.800$00
g) Garagem: 84,00 x 600$00 =	50.400$00		
Desvalorisação 50%	25.200$00		25.200$00
h) Armazens: 352,00 x 400$00 =	140.800$00		
Desvalorisação 50%	70.400$00		70.400$00
i) Casa de tenis: 60,00 x 500$00 =	30.000$00		
Desvalorisação 50%	15.000$00		15.000$00
j) Casa da eira e cortes de gado:			
210,00 x 300$00 =	63.000$00		
Desvalorisação 50 %	31.500$00		31.500$00
k) Casa do motor: rés-do-chão 48,75x500$00=	24.375$00		
andar 90%		21.937$50	
		46.312$50	
Desvalorisação 50 %		23.106$25	23.106$25
Valor do predio			11.003.459$25

Atribuo a este predio o valor de onze mil contos.

Esc: 11.000.000$00

Parecer: Os preços unitários aplicados são inferiores aos correntes naquela zona da Cidade, mas tem que se atender ao facto da grande area de que se trata e que, neste caso, as operações de venda trazem sempres encargos e despesas.

E' uma boa propriedade, bem situada, muito valorizada e cuja venda não deve ser dificil quer seja feita em conjunto, quer em talhões.

Pôrto, 30 de Dezembro de 1946

O Engenheiro

1º) TERRENO MURADO E SUAS BENFEITORIAS

a) Jardim , edificios e lavradio	73.316,50 a 30$00 -	Esc.2.199.495$00
b) Mata e pinhal	61.22[illegible],00 a 15$00 -	" 918.300$00

2º) CONSTRUÇÕES

134.53650
50%
6.726,82500

Casa nobre	"	600.000$00
Casa do caseiro	"	50.000$00
Garagem , cocheira ,etc.	"	15.000$00
Armazem	"	30.000$00
Casa Tenis	"	6.000$00
Casa da eira e cortes de gado	"	10.000$00
Casa do motor	"	11.000$00
	Esc.	3.839.795$00

1º) TERRENO MURADO E SUAS BENFEITORIAS

a) Jardim , edificios e lavradio	73.316,50 a 30$00 -	Esc.	2.199.495$00
b) Mata e pinhal	61.22[illegible],00 a 15$00 -	"	918.300$00

2º) CONSTRUÇÕES

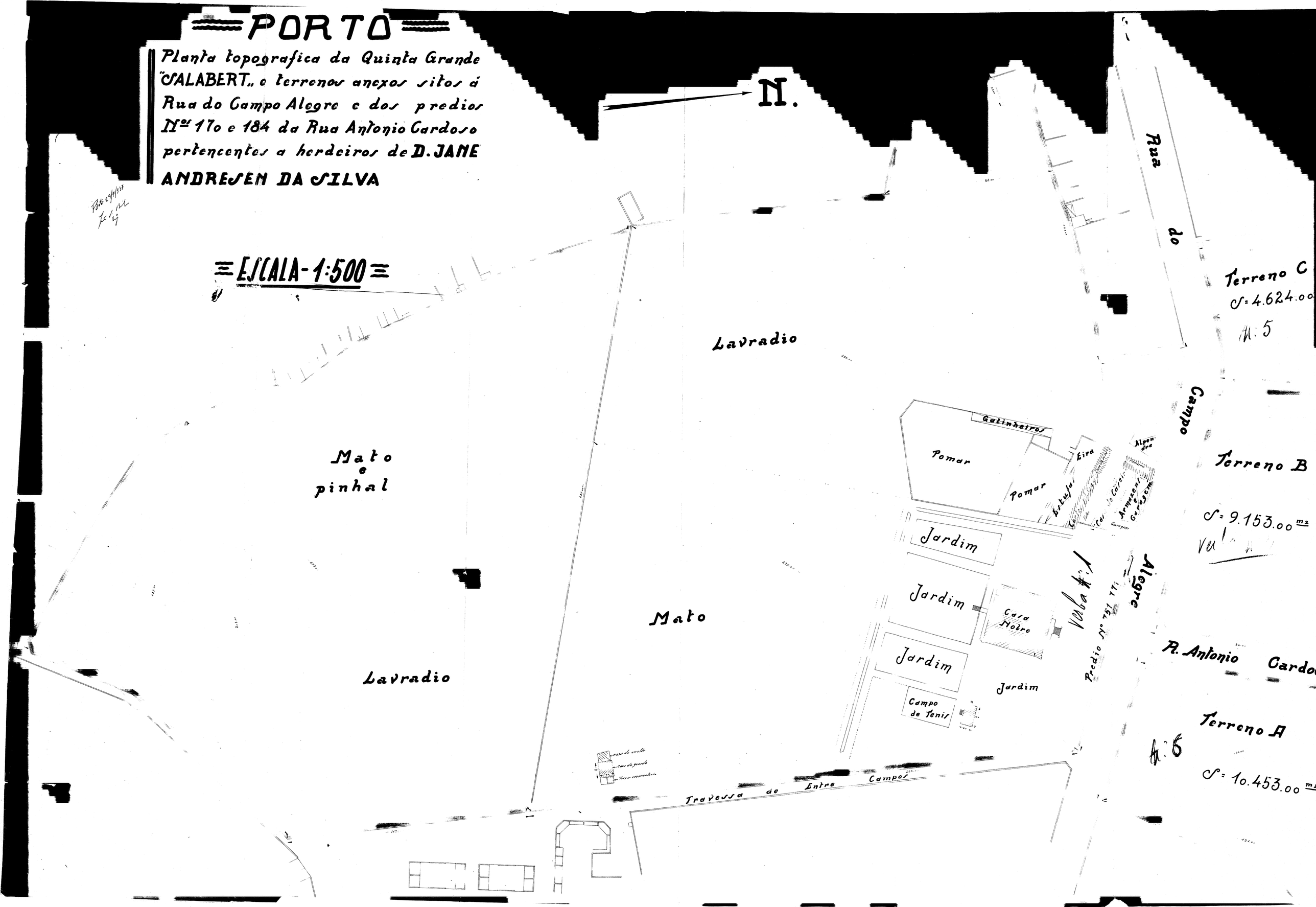
Casa nobre	"	600.000$00
Casa do caseiro	"	50.000$00
Garagem , cocheira ,etc.	"	15.000$00
Armazem	"	30.000$00
Casa Tania	"	6.000$00
Casa da eira e cortes de gado	"	10.000$00
Casa do motor	"	11.000$00
	Esc.	3.839.795$00

PORTO

Planta topografica da Quinta Grande "CALABERT" e terrenos anexos sitos á Rua do Campo Alegre e dos predios Nos 170 e 184 da Rua Antonio Cardoso pertencentes a herdeiros de D. JANE ANDRESEN DA SILVA

Pte e 9/6/57
Fc 1/57

ESCALA - 1:500



N.

Rua do Campo

Lavradio

Terreno C
S = 4.624.00 m2
N.º 5

Galinheiros

Pomar

Pomar

Eira

Alpendre

Estábulos

Cal. do Ca. sir

Armazens e Garagem

Terreno B

S = 9.153.00 m2

Jardim

Jardim

Jardim

Jardim

Casa Nobre

Vesba N.º

Predio N.º 771

Alegre

Mato

R. Antonio Cardoso

Campo de Tenis

Terreno A

N.º 6

S = 10.453.00 m2

Casa do moleiro

Casa do guarda

Torre-reservatorio

Travessa de Entre Campos

Terreno D

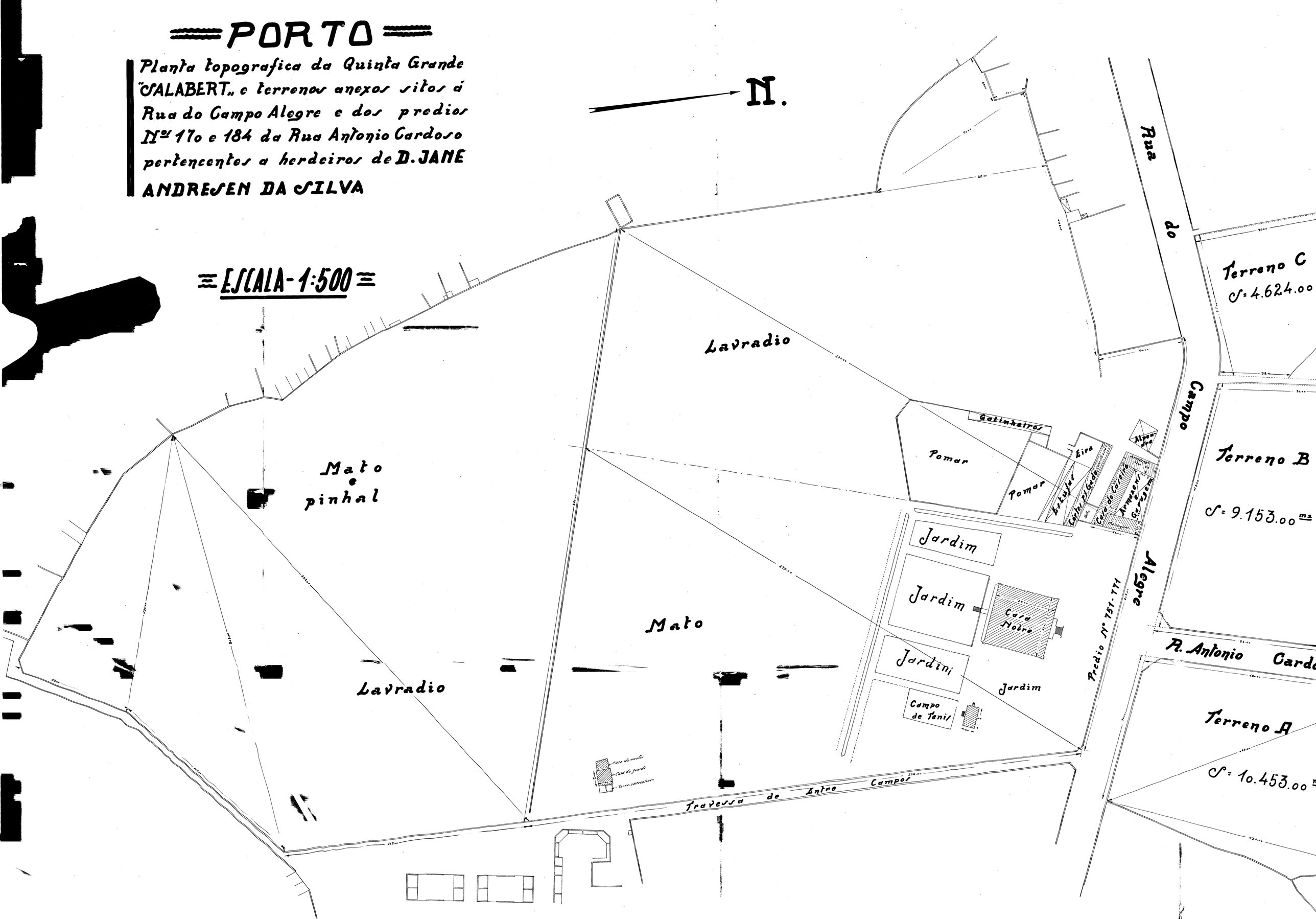
N.º 3

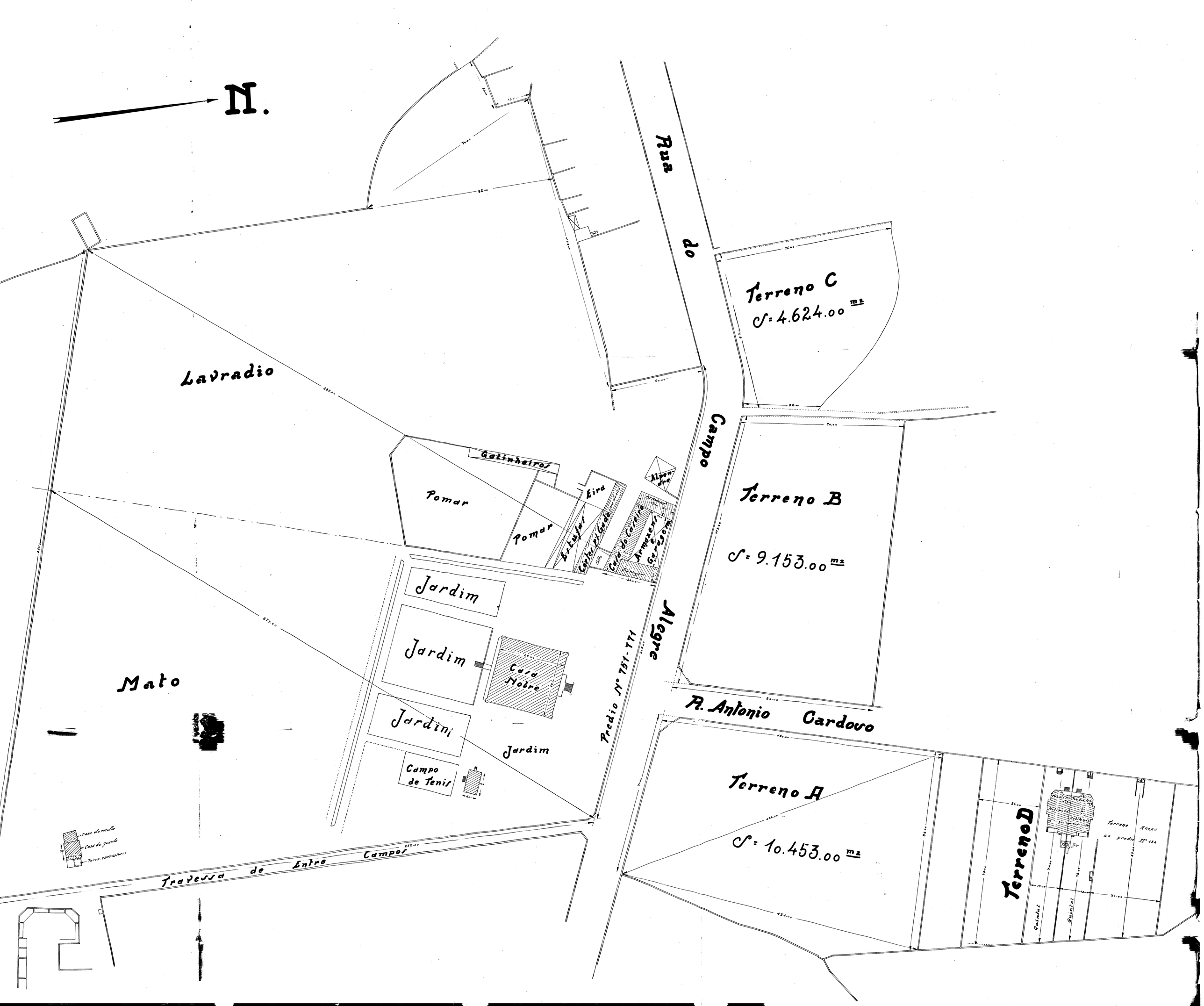
Terreno Anex. ao predio

PORTO

Planta topografica da Quinta Grande "SALABERT" e terrenos anexos sitos á Rua do Campo Alegre e dos predios Nºs 170 e 184 da Rua Antonio Cardoso pertencentes a herdeiros de D. JANE ANDRESEN DA SILVA

ESCALA - 1:500




N.
Rua do Campo Alegre
Lavradio
Mato
Pomar
Pomar
Galinheiros
Eira
Estufas
Cortes P. Gado
Casa do Caseiro
Armazens e Cavalariças
Alpendre
Jardim
Jardim
Jardim
Jardim
Casa Nobre
Campo de Tenis
Predio Nº 751-771
Terreno C
S=4.624.00 m2
Terreno B
S=9.153.00 m2
R. Antonio Cardoso
Terreno A
S=10.453.00 m2
Terreno D
Terreno Anexo ao predio Nº 184
Quintal
Quintal
Casa do motor
Casa do guarda
Torre-Miradouro
Travessa de Entre Campos