

Análise Eng. Sidónio Simões

Prédio a adquirir na Rua Alexandre Herculano, n.º 21-B

Análise do existente e projeção futura da ocupação

- **No edifício existente:**

a) **N.º Quartos:** 14, considerando a ocupação parcial do sótão, destes 4 são duplos e tendo em consideração a afetação de um compartimento para cozinha, um para sala comum e um para sala de estudo, ao nível do piso 0.

De salientar que tal como o edifício se encontra e para o n.º de quartos em causa há um deficit de Instalações sanitárias (quartos de banho) uma vez que só existem 4 e 2 deles não permitem banhos. Assim, em todos os pisos prevê-se a afetação de um compartimento, não compatibilizado nos quartos, para duplicar as Instalações Sanitárias existentes, com dimensões que sirvam com qualidade os inquilinos.

b) **Valor expectável de arrendamento por tipologia de quarto**

O valor médio atual de quarto mobilado varia na envolvente de 350,00 a 500,00€, presume-se sem custos de eletricidade, de água e sem estacionamento, na envolvente é de 380,00€.

Considerando:

- Que a APP, por norma, suporta os custos das infraestruturas referidas mais internet e TV, o valor ajustado passaria a ser de ± 420,00€;

- Que o prédio em causa se situa numa zona mais próxima que parte dos analisado do Polo I, com bons acessos e transportes para as Faculdades de Medicina e Farmácia e que possui, ainda, no logradouro parque para 15 automóveis, poderá crescer-se ao valor anteriormente referido mais 40,00€/quarto, passando o valor ajustado para os 460,00€;

Assim, considera-se um valor realista, nesta data, para o arrendamento dos quartos individuais de 460,00 a 500,00€ e para os duplos de 350,00€ x2.

O Quadro II resume a receita expectável das rendas.

Quadro I				
Pesquisa do mercado de Quartos mobilados efetuada em 24/02/2025, no site IDEALISTA				
N.O.	Localização	Complemento localiz.	Euros /Mês	Obs.
01	Rua Infanta D Sancha	Celas	430.00	
02	Rua Bernardino Machado	Sto António dos Olivais	350.00	
03	Rua Dr. António J. Almeida	Conchada/ Celas	380.00	
04	Rua Garcia da Horta	Vale das Flores	390.00	
05	Rua da Sofia	Baixa	425.00	
06	Rua General Humberto Delgado	Solum	420.00	
07	Rua Daniel de Matos	B.º Norton Matos	400.00	
08	Av. Sá da Bandeira	Alta	380.00	

09	Rua Miguel Torga	Penedo Saudade	380.00	
10	Praça da República	Alta	390.00	
11	Rua Padre António Vieira	Alta	395.00/425.00	
12	Travessa da Vila União	Penedo Saudade	425.00	
13	Travessa da Couraça de Lisboa,7	Alta	320.00	
14	Av. Sá da Bandeira	Alta	320.00	
15	Praça da República	Alta	500.00	
16	Largo da Cruz de Celas, 4	Celas	300.00	
17	Rua do Loureiro	Alta	550.00	
18	Rua de Saragoça, 111	Alta	415.00	
19	Rua Nicolau Chanterene,1	Celas	300.00	
20	Av. Dr. Dias da Silva, 183	Olivais	350.00	
		∑ sombreados	4.250.00	
		Média	±380.00	
NOTA				
Não se teve em consideração nesta pesquisa a oferta de quartos exíguos (onde praticamente cabe somente uma cama individual e uma secretária) ou com mobiliário obsoleto				

Quadro II – Resumo receita rendas			
Tipologia	N.º Unidades	Renda unitária/mês	Total/mês
Quartos simples	10	460.00	4.600.00
Quartos duplos	4	350.00 x2	2.800,00
I.S. (existentes)	4	-----	-----
Total			7.400,00

c) Valor do Investimento necessário (projetos, construção, mobiliário) para adequação do edifício e duração expectável das obras em que não se poderia arrendar;

- Projetos: Eventualmente poderá haver necessidade de projeto para instalação da cozinha e das casas de banho, que a não ser elaborado com meios próprios poderá ter um custo da ordem dos 4.500, 00 €;
- Construção/adaptação de compartimento para instalações sanitárias (4), incluindo ligações à rede existente, estima-se no valor de 6.000,00€/ UN;
- Cozinha – Inclui 2 placas, 2 fornos, 4 frigoríficos combinados, 2 micro-ondas, máquina lavar louça, 2 máquinas lavar roupa, 2 lava-louças, 2 toasteiras, 3 bancas de cozinha e utensílios diversos, estima-se um custo da ordem dos 7.000,00 €;
- Sala jantar: 2 mesas para 6 pessoas cada, 12 cadeiras, 2 sofás, 2 TV, estima-se no valor de 4.500,00€;
- Quartos: 14 roupeiros, 14 sommier, 14 colchões, 14 mesas cabeceira, 14 secretárias, 14 cadeiras, 14 candeeiros de secretária, 14 espelhos 14 TV pequenas, estima-se no valor de 19.901,00€;
- TV com wi.fi e 2 repetidores de sinal: 40,00€/mês

O Quadro III resume o anteriormente descrito:

Quadro III – Projetos, construção e mobiliário			
Tipologia	N.º Unidades	Valores unitários (€)	Total (€)
Projeto	1	4.500,00	4.500,00
Instalações sanitárias a const	4	6.000,00	24.000,00
Cozinha	1	7.000,00	7.000,00
Sala jantar	1	4.500,00	4.500,00
Quartos	14	1421,50	19.901,00
TOTAL			59.901,00

Nota: Nos custos de exploração deverá prever-se a instalação da rede de TV e wi-fi, que se estima o custo de 400,00 €/mês se não for possível aproveitar parte da rede existente do atual arrendatário.

- Duração expetável em que não se poderia arrendar: A duração expetável para as adaptações necessárias e mobilar os espaços estima-se em 60 dias.

d) Gastos expetáveis de conservação, manutenção e reparação

- Anual: 3.750,00€
- A cada 5 anos: 7.500,00€
- A cada 20 anos: 45.000,00€

e) Possibilidade futura da construção de 3 T0 ou 2 T1 no logradouro

Prevê-se, também, a construção de 3 estúdios ou 2 T1 anexos à construção principal no logradouro, sujeitos a aprovação da CMC, cujo valor de construção se pode estimar nesta data em 70.000€. Rendas ao valor de mercado atual para os T0 550,00€ e para T1 750,00€. É expectável que as obras possam começar em 2028, com custos anuais de manutenção de 1.000€ a partir do 10º ano após a construção.

f) No que se refere à possibilidade de transformar a compartimentação do prédio existente está fora de questão face à nobreza dos acabamentos interiores do mesmo.

Coimbra, 13 de março de 2025



Sidónio Simões, Eng.º Civil