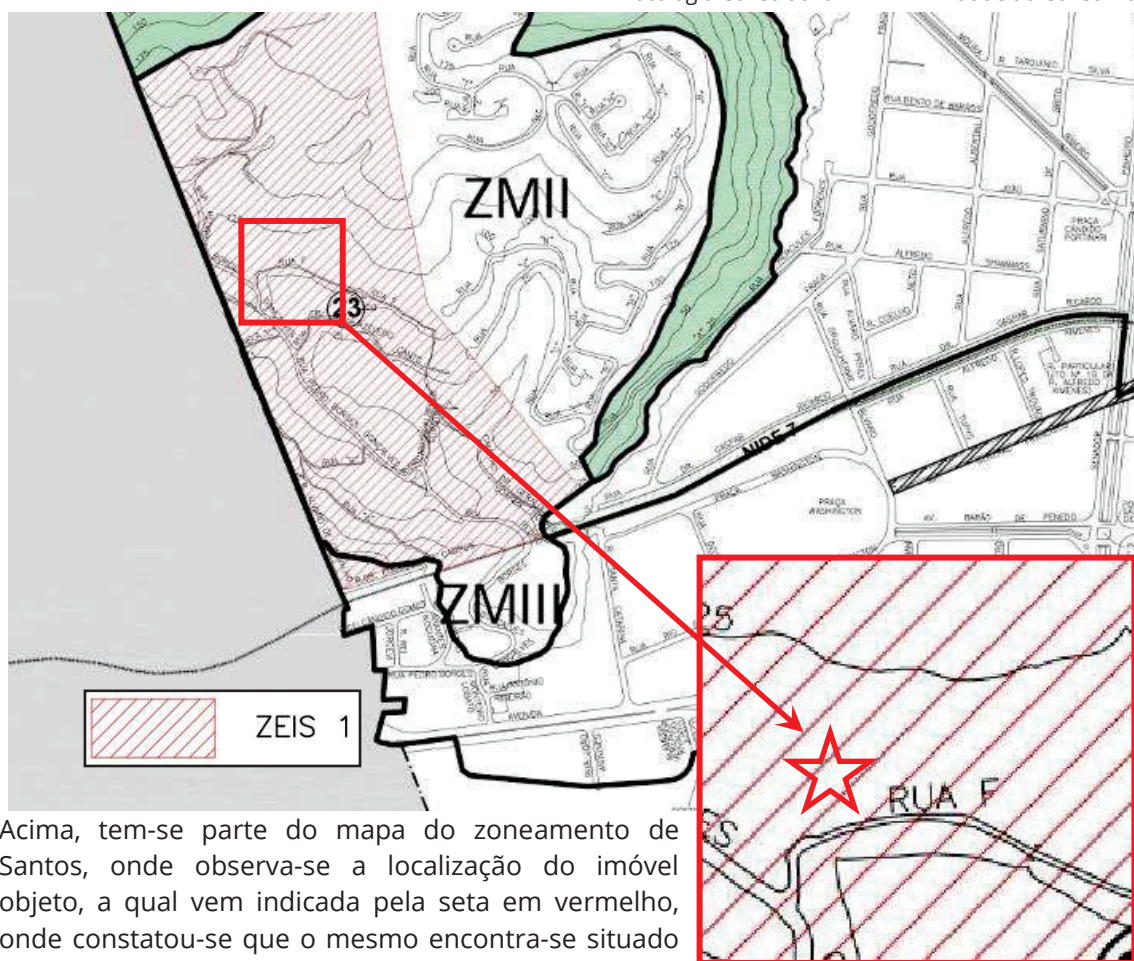




Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Santos, onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **Zona Especial de Interesse Social I - ZEIS 1**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Em análise as informações constantes nos autos, observou-se à fls. 306/307, a descrição perimétrica contida na matrícula Nº 9.847, 1º CRI de Santos, a qual vem descrita a seguir:

"(...)um terreno destacado de maior porção, designado como área nº 65 da Vila Santa Cândida, no Morro do José Menino, perímetro urbano desta Comarca, com a área total de 695,70 metros quadrados, e os seguintes característicos e confrontações: "inicia-se no canto esquerdo de quem olha para a área em questão, na Rua "F", e virando-se à direita e com 8,00 metros vai até o piquete entre duas casas de onde virando-se á esquerda e com 16,70 metros, vai até um piquete na beira de uma vala, sendo que esses dois lances fazem divisa com a área nº 66. Daí desse piquete, na beira da vala, segue à direita e com 4,50 metros, faz divisa com a vala, ou melhor, viela sanitária, seguindo nessa mesma reta, com mais 3,00 metros vai até um piquete, mas divisando aí com a área nº 67, seguindo à esquerda e com 22,50 metros vai até um outro piquete na divisa com a Santa Casa, divisando com a área nº 67, e que dai desse piquete, virando-se á direita e com 13,00 metros, segue pela divisa coma Santa Casa de Misericórdia de Santos, e chegando em outro piquete, desce com 25,00 metros à direita e novamente à esquerda e com mais 18,00 metros,

até uma árvore chamada "JAMBOLÃO", a qual serve de divisa natural, seguindo ainda com mais 12,50 metros, todas essas três medidas, desde a divisa da Santa Casa até a rua "F", fazem divisa á esquerda com a área nº 65a. Daí seguindo pela Rua "F", com 11,00 metros e á direita vai até onde iniciou-se, (...) "

Portanto, nota-se que o terreno avaliando possui uma área de terreno de **695,70 m² (seiscentos e noventa e cinco metros quadrados e setenta decímetros quadrados).**

E, após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, observando sua posição com frente principal para a Rua "F", colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 695,70 m²
 TopografiaEm aliche acima de 20%
 Formato Irregular
 Consistência Seca
 Acessibilidade.....Direta

Nas imagens a seguir, tem-se demonstrações da testada do imóvel, apresentando acessibilidade direta, formato regular e consistência seca.



Na imagem acima, tem-se uma demonstração da fachada do imóvel, onde nota-se as suas características de acesso e topografia.

III.2 Benfeitorias

Quando da vistoria, constatou-se a existência de 02 (duas) benfeitorias, as quais de acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2017”, vêm classificadas, descritas e medidas, assim:

III.2.i Edificação Principal

- Padrão

Casa Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de reparos simples a importantes

- Idade aparente

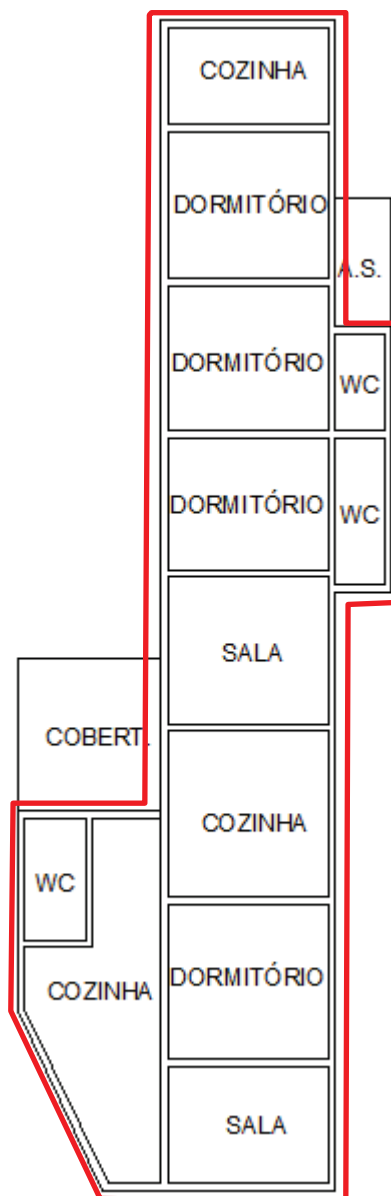
30 (trinta) anos

- Área construída

112,62 m² (cento e doze metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados) – *conforme medição in loco*

- Descrição

“Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.”



Acima, temos o croqui que ilustra a disposição interna da residência, com destaque em linhas vermelhas para a referida benfeitoria.

Sala de Estar

A sala de estar apresenta paredes com pintura sobre massa grossa, piso com revestimento cerâmico, janela em alumínio, cobertura em telhas de fibrocimento onduladas sobre madeiramento não estruturado e porta de madeira.



Acima, tem-se imagem da sala de estar do imóvel, onde nota-se suas dimensões e características.



Banheiro

O banheiro apresenta piso e parte das paredes com revestimento cerâmico, janela em vidro e alumínio, cobertura com telhas onduladas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cozinha

A cozinha apresenta paredes com pintura sobre massa grossa, piso com revestimento cerâmico, cobertura em telhas de fibrocimento onduladas sobre madeiramento não estruturado e janela de vidro.



Acima e abaixo, tem-se a Cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

