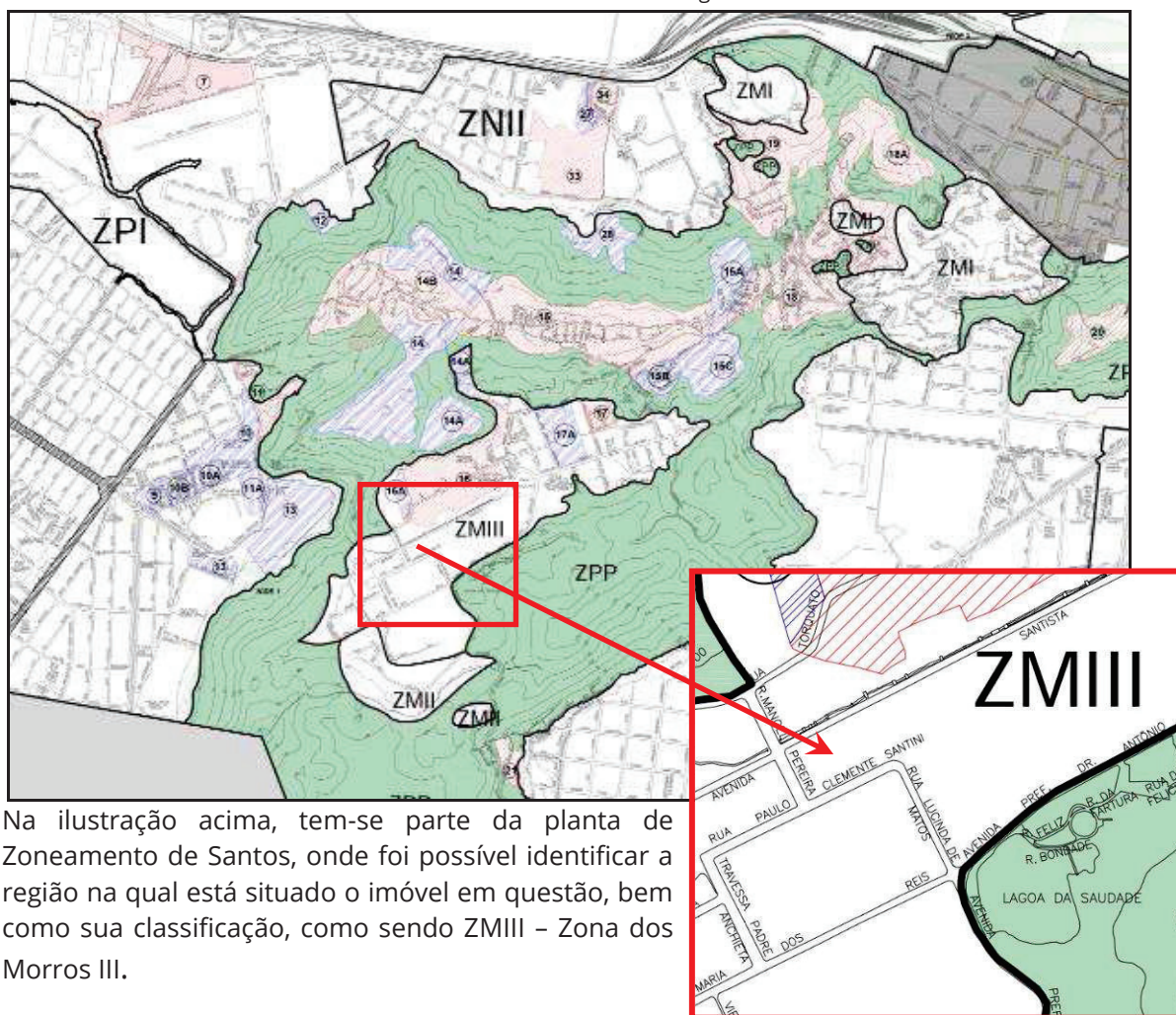


II.2 Lei de Zoneamento

A Lei de Complementar Nº 730 de 11 de Julho de 2011 estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, bem como identifica e classifica a região na qual se insere o imóvel avaliando, como **ZMIII - Zona dos Morros III**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS										
ZONAS	ÍNDICES URBANÍSTICOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL							RECUOS FT. FDOS(2)	
		EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS		RECUOS LT. FDOS(2)		
		OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.		
		≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	>10 PAV.					
		≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	>10 PAV.	C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
DE	ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	2	X	X	1,5	
	ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	2	X	X	1,5	
	CDRU	X	X	X	X	X	X	X	X	
	CAIXAS								R=1,5M+(Nº PAV.-3)x0,30	
O	ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	3	X	X	1,5	
	ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5	
	CDRU	60%	60%	60%	40%	5 (4)	5 (4)	5 (4)	1,5	
	CAIXAS								R=1,5M+(Nº PAV.-3)x0,30	
C	LEGENDA									
	TR- TRÂNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2; C- COLETORA; L- LOCAL; CP- CIRCULAÇÃO									
	CPC- CORREDOR DE PROTEÇÃO CULTURAL; CDRU- CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO E RENOVACÃO URBANA									
	C.A. MÁX - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO, O.O-OUTORGA ONEROSA, PC-POTENCIAL CONSTRUTIVO									
	(2) - VIDE ARTIGOS xx DA LB DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO									
A	(3) - EXCETO PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES									
	(4) - VERIFICAR TRECHO DAS VIAS CORRESPONDENTES									
	(5) - EXCETO PARA OS 3 PRIMEIROS PAVIMENTOS									



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Santos, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação, como sendo ZMIII – Zona dos Morros III.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, o qual possui formato regular, observando sua posição com frente principal para a Avenida Santista, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho:-

Área Total..... 2.000,00 m²
 TopografiaPlano
 Formato Regular
 Consistência Seca
 Acessibilidade..... Direta

A seguir, tem-se imagem da testada do imóvel.



Na imagem, acima, nota-se uma tomada da testada do imóvel, indicado pela seta, onde podemos observar que o mesmo apresenta acessibilidade direta, bem como sua consistência seca e topografia plana.

Por conseguinte, observou-se ainda a descrição
 perimétrica contida na Matrícula № 83.834 do 1º Cartório de Registro de
 Imóveis da Comarca de Santos, às fls 29, a qual vem descrita a seguir:

“(…) O TERRENO identificado pelo N°1117, da
 Avenida Santista, no Morro da Nova Cintra, no
 perímetro urbano desta Comarca, com as
 seguintes medidas e confrontações: medindo
 40,00 metros de frente para a mencionada
 avenida, 50,00 metros do lado direito do lote,
 confrontando com o imóvel identificado pela L.E.
 N°141, com frente para a Avenida Santista, 40,00
 metros nos fundos, confrontando com
 alinhamento da Rua Paulo Clemente Santini,
 50,00 metros do lado esquerdo do lote,
 confrontando com o alinhamento da Rua
 Manoel Pereira com a Rua Paulo Clemente
 Santini, em curva, com raio de 5,00 metros,
 encerrando a área de 2.000,00 m²(…)”

Portanto, o imóvel avaliando possui uma área total de
 terreno de **2.000,00 m² (dois mil metros quadrados)**.

**Quando da Vistoria identificou-se que não havia
 benfeitorias existentes no terreno.**