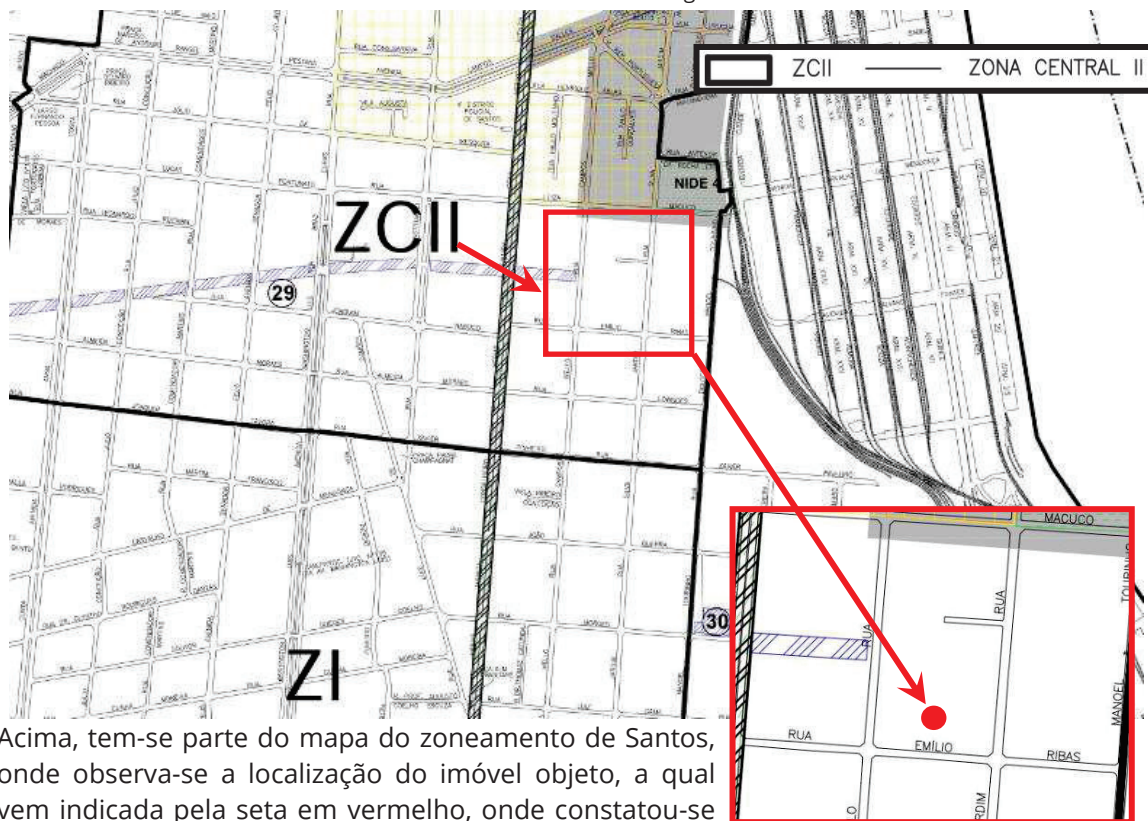


II.2 Lei de Zoneamento

A Lei Complementar Nº 730, de 11 (onze) de Julho 2011, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZCII - Zona Central II**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS											
Z O N A S D E U S O E O C U P A Ç Ã O	ZONA CENTRAL I - ZCI	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL									
		USOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS		RECUOS FT. FDOS(2)		
		ÍNDICES URBANÍSTICOS	OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
			≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.				≤ 3PAV	> 3PAV(5)
E	VIAS DE ATÉ 14 M	85%	85%	85%	40%	6	X	X	1,5	R=1,5M+(Nº PAV - 3)x0,30	
	VIAS DE ACIMA DE 14 M	85%	85%	85%	40%	6	X	X	1,5		
	CDRU	X	X	X	X	X	X	X	X		
U S O E O C U P A Ç Ã O	ZONA CENTRAL II - ZCII	TIPOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				INCENTIVOS		RECUOS FT. FDOS(2)		
		ÍNDICES URBANÍSTICOS	OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
			≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.				≤ 3PAV	> 3PAV(5)
		E	VIAS DE ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1,5
VIAS DE ACIMA DE 14 M	60%		60%	60%	40%	5	X	X	1,5		
CDRU	60%		60%	60%	40%	6(4)	6(4)	6(4)	1,5		
		TR- TRÂNSITO RÁPIDO; A 1- 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									
LEGENDA		C.A. MÁX - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO, OO-OUTORGA ONEROSA, PC-POTENCIAL CONSTRUTIVO (2) VIDE ARTIGOS xx DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (3) - EXCETO PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES (4) - VERIFICAR TRECHO DAS VIAS CORRESPONDENTES (5) - EXCETO PARA OS 3 PRIMEIROS PAVIMENTOS									

Tabela dos índices urbanísticos.



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 Central II - ZCII**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Condomínio Fusion Home”, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Rua Doutor Emílio Ribas, identificado pelo Nº 94, e Rua Campos Mello, identificado pelo Nº 157, Vila Matias – Santos / SP.

As imagens a seguir demonstram o “Condomínio Fusion Home”, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da testada do Condomínio Fusion Home.

O “Condomínio Fusion Home” é composto de 2 (dois) blocos, com 20 (vinte) pavimentos por bloco, 08 (oito) apartamentos por andar, 03 (três) elevadores por bloco e segurança 24 (vinte e quatro) horas.