

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. 309/310, a descrição perimétrica contida na matrícula Nº 9.848, 1º CRI de Santos, a qual vem descrita a seguir:

"(...)um terreno destacado de maior porção, designado como área nº 66 da Vila Santa Cândida, no Morro do José Menino, perímetro urbano desta Comarca, com a área total de 431,50 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 17,00 metros segue o córrego até um piquete na beira do mesmo, de onde virando à direita e com 18,00 metros segue a viela sanitária beirando agora uma vala, divisando com a mesma até um piquete de onde virando à direita e com 16,70 metros, segue até um outro piquete nomeio de duas casas do qual virando outra vez à direita e 8,00 metros vai até a rua "F", divisando com a área de nº 65. Daí virando à direita e com 20,00 metros segue pela Rua "F", divisando com a mesma até o ponto inicial, (...)"

Portanto, nota-se que o terreno avaliando possui uma área de terreno de **431,50 m² (quatrocentos e trinta e um metros quadrados e cinquenta 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..... 431,50 m²
 Topografia Plana
 Formato Irregular
 Consistência Seca
 Acessibilidade..... Direta

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



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 03 (três) 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 Simples

- Estado de conservação

Entre regular e necessitando de reparos simples

- Idade aparente

25 (vinte e cinco) anos

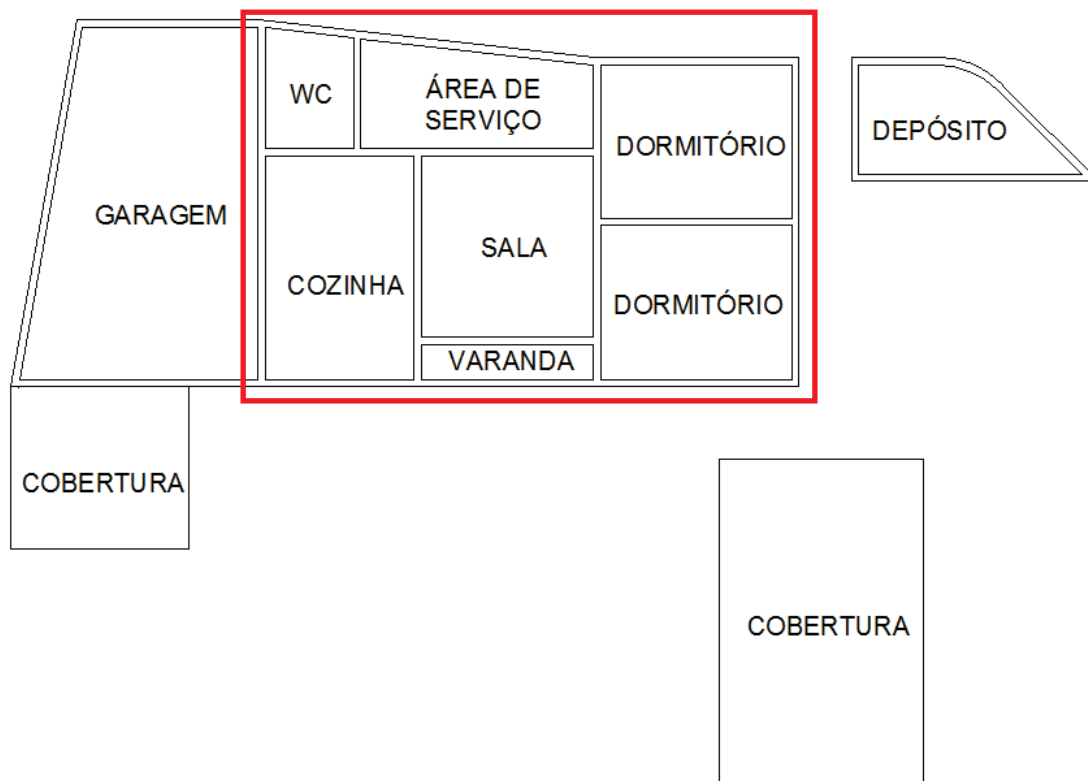
- Área construída

84,73 m² (oitenta e quatro metros quadrados e setenta e três decímetros quadrados) – *conforme medição in loco*

- Descrição

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum.

Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal".



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

Varanda

A varanda apresenta piso e paredes totalmente revestidos por material cerâmico e teto com pintura sobre massa fina.



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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

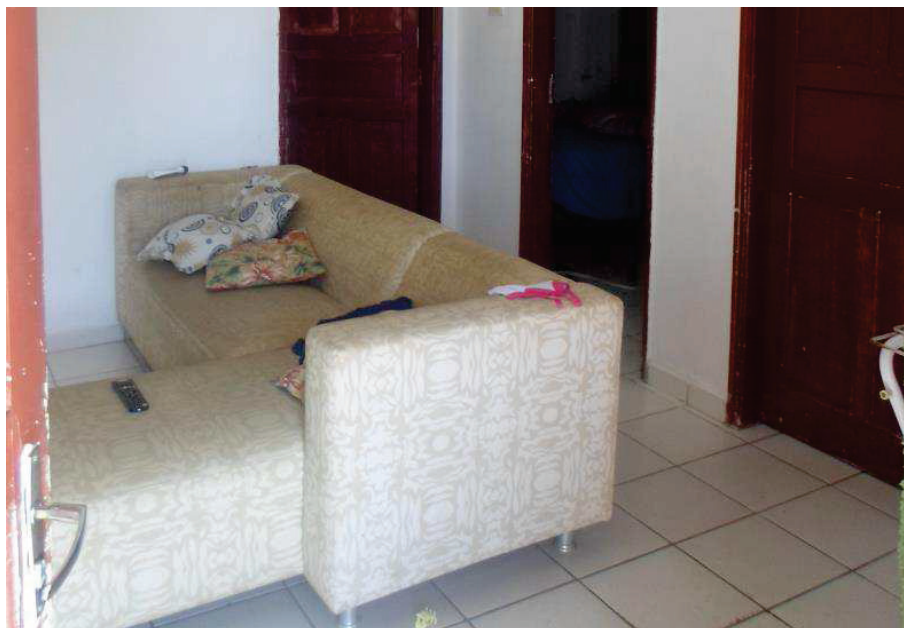
Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Sala de Estar

A Sala de Estar possui piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, janela de ferro e vidro e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se a Sala de Estar, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

