



DECRETO Nº 2.807, DE 03 DE NOVEMBRO DE 2004.

Dispõe sobre Aprovação do Loteamento denominado "Portal de Louveira".

JOSÉ CARLOS KARMANGHIA MARTINS DE TOLEDO,
Prefeito Municipal de Louveira, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e,

Considerando o que consta no procedimento administrativo nº 2001/12-3021;

Considerando as disposições contidas na Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979, com as alterações da Lei Federal nº 9785, de 29 de janeiro de 1999;

Decreta:

Art. 1º Fica aprovado o loteamento denominado "PORTAL DE LOUVEIRA", a ser implantado nas áreas de propriedade de VERGÍLIO RAPHAEL LAZZURI E S/M LINA ROSSI LAZZURI E WALDEMAR SAMUEL LAZZURI E S/M CECÍLIA NORMA POSTIGLIONE LAZZURI, situados na Avenida José Nicolau Stabile, Bairro Santo Antonio, na cidade de Louveira/SP, objetos das matrículas nº 5.476, 50.841, 67.333 e 37.824, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, com área total de 121.829,32 metros quadrados.

Art. 2º O empreendimento denominado "PORTAL DE LOUVEIRA", possui as seguintes áreas:

I - Lotes Residenciais	197	48.442,31m ²	39,80%
II - Lotes Comerciais	30	14.052,98m ²	11,50%
III - Sistema Viário		31.387,03m ²	25,80%
III - Áreas Institucionais		7.459,79m ²	6,10%
IV - Área Verde/Sistema de Lazer		19.984,50m ²	16,40%
V - Áreas Verdes		502,71m ²	0,40%
Total		121.829,32m ²	100,00%

Art. 3º Os lotes do empreendimento "PORTAL DE LOUVEIRA" num total de 227 lotes, ocupam uma área de 62.495,29 metros quadrados e estão divididos em 12 (doze) quadras, sendo 05 (cinco) quadras residenciais, 05 (cinco) quadras mistas e 02 (duas) quadras comerciais, denominadas de Quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K e L, assim distribuídos:

Quadra A	20 lotes	01 a 20
Quadra B	17 lotes	01 a 17
Quadra C	19 lotes	01 a 19
Quadra D	01 lote	01
Quadra E	33 lotes	01 a 33



Prefeitura Municipal de Louveira
Estado de São Paulo

000065



Quadra F	31 lotes	01 a 31
Quadra G	23 lotes	01 a 23
Quadra H	09 lotes	01 a 09
Quadra I	24 lotes	01 a 24
Quadra J	26 lotes	01 a 26
Quadra K	20 lotes	01 a 20
Quadra L	04 lotes	01 a 04

Art. 4º As vias públicas do empreendimento “PORTAL DE LOUVEIRA”, denominadas de Rua 1, Rua 2, Rua 3, Rua 4, Rua 5, Rua 6, Rua 7, Rua 8 e Rua 9, Avenida Lago Azul, Avenida das Nascentes, Vielas 1 a 6 e calçada, ocupam a área de 31.387,03 metros quadrados, num coeficiente de 25,80% do total da área do empreendimento.

Art. 5º A área de todo o empreendimento situa-se na zona urbana do Município de Louveira e destina-se ao uso misto (residencial/comercial).

Art. 6º Todas as descrições dos lotes e das áreas das ruas e dos sistemas de lazer estão de acordo com as plantas e os memoriais descritivos inseridos no protocolado sob o nº 2001/12-003021, que ficam fazendo parte integrante deste Decreto, para todos os efeitos de Direito.

Art. 7º Para as obras de infra-estrutura a serem implantadas no loteamento denominado “PORTAL DE LOUVEIRA”, em acordo com a planilha de edificações e obras, orçadas em R\$ 2.513.387,36 (dois milhões, quinhentos e treze mil, trezentos e oitenta e sete reais e trinta e seis centavos), são destinados os lotes a seguir discriminados, para garantia hipotecária, devendo ser lavradas as competentes escrituras públicas, em favor da Prefeitura do Município de Louveira.

- Terraplenagem e abertura de vias, no valor orçado de R\$ 210.860,00 (duzentos e dez mil, oitocentos e sessenta reais), os lotes 12 e 14 da quadra J e lote 25 da quadra F;
- Pavimentação asfáltica/tráfego pesado, no valor orçado de R\$ 729.388,27 (setecentos e vinte e nove mil, trezentos e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos), os lotes 13 a 24 da quadra I, os lotes 01 a 03 da quadra I e lote 01 da quadra D;
- Pavimentação asfáltica/tráfego leve, no valor orçado de R\$ 210.967,11 (duzentos e dez mil, novecentos e sessenta e sete reais e onze centavos), os lotes 02 a 04 da quadra J, lote 04 da quadra I e o lote 01 da quadra D;
- Pavimentação de calçada, no valor orçado de R\$ 69.301,80 (sessenta e nove mil, trezentos e um reais e oitenta centavos), o lote 01 da quadra D;
- Rede de esgotos, no valor orçado de R\$ 191.141,55 (cento e noventa e um mil, cento e quarenta e um reais e cinqüenta e cinco centavos), os lotes 05 e 06 da quadra I, lote 12 da quadra I e lote 01 da quadra D;
- Guias e sarjetas, no valor orçado de R\$ 169.997,11 (cento e sessenta e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e onze centavos), os lotes 05 e 06 da quadra J, lote 01 da quadra L e lote 01 da quadra D;
- Rede de drenagem, no valor orçado de R\$ 302.317,81 (trezentos e dois mil, trezentos e dezessete reais e oitenta e um centavos), os lotes 07 a 09 da quadra J, lote 11 da quadra I e lote 15 da quadra J;



Prefeitura Municipal de Louveira
Estado de São Paulo



- Rede de distribuição de água potável, no valor orçado de R\$ 114.413,71 (cento e quatorze mil, quatrocentos e treze reais e setenta e um centavos), os lotes 13 da quadra K, lote 07 da quadra I e lote 01 da quadra D;
- Reservatório de água potável, no valor orçado de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), o lote 12 da quadra K e lote 27 da quadra F;
- Eletrificação domiciliar e pública, no valor orçado de R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais), os lotes 08 a 10 da quadra I, lote 12 da quadra J e lotes 26 e 27 da quadra F;
- Demarcação de lotes/quadra e arborização, no valor orçado de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o lote 10 da quadra F e lote 01 da quadra D;
- Construção da E.T.E., no valor orçado de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), os lotes 10 e 11 da quadra J, lote 03 da quadra L e lote 27 da quadra F.

§ 1º. Os lotes objeto da garantia hipotecária estão avaliados em R\$ 179,65 (cento e setenta e nove reais e sessenta e cinco centavos) o metro quadrado, totalizando a garantia ofertada a quantia de R\$ 2.513.387,89 (dois milhões, quinhentos e treze mil, trezentos e oitenta e sete reais e oitenta e nove centavos), devendo ser objeto de escrituração e registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, às expensas da empresa loteadora.

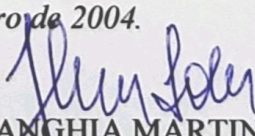
§ 2º. A infra-estrutura do loteamento denominado "PORTAL DE LOUVEIRA" será implantada, obedecendo o organograma e cronograma de obras do empreendimento conforme laudo elaborado pela Secretaria de Planejamento e Obras, que deverão ser executadas no prazo máximo de 30 (trinta) meses, contados da data do presente Decreto e em atendimento ao disposto no artigo 18 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979, com as alterações da Lei Federal 9.785 de 29 de janeiro de 1.999.

§ 3º. Os lotes hipotecados serão liberados após conclusão de cada obra implantada no referido loteamento, constando de análise e laudo técnico das obras de infra-estrutura, com acompanhamento da Secretaria de Planejamento e Obras.

Art. 8º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

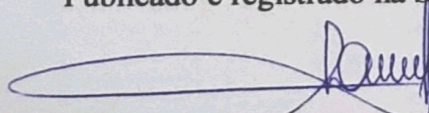
Art. 9º. Revogam-se as disposições em contrário.

Louveira, 03 de novembro de 2004.


JOSÉ CARLOS KARMANGHIA MARTINS DE TOLEDO
- Prefeito Municipal -

novembro de 2.004.

Publicado e registrado na Secretaria de Administração em 03 de


LENY KELLI MARTINS DE TOLEDO ROVERI
- Secretária de Administração -



MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO
EMPREENDIMENTO

I- DA IDENTIFICAÇÃO

- a) Nome do empreendimento:
LOTEAMENTO "Portal de Louveira".
- b) Município :
Louveira
- c) Proprietários:
Vergílio Raphael Lazzuri e s/m Lina Rossi Lazzuri; Waldemar Samuel Lazzuri e s/m Cecília Norma Postiglione Lazzuri.
- d) Responsável Técnico:
José Fernando Rocha
CREA 5060480026
- e) Área da gleba
121.829.32 m² (cento e vinte e um mil, oitocentos e vinte e nove e trinta e dois centímetros)
- f) Endereço da Gleba
Avenida José Nicolau Stabile, bairro Santo Antônio – Louveira – SP
- g) Distância do centro do município
2.200 m (dois mil e duzentos metros)
- h) Acessos principais
Via Anhanguera e sua marginal, Av. José Nicolau Stabile.
- i) Confrontantes
Norte: Restaurante Lago Azul, Prefeitura de Louveira, Rua Atilio Solla e Gleba II-A-1.
Sul: Carlos Quiblock
Leste: Via Anhanguera com sua marginal Av. José Nicolau Stabile e Germano Lourençon
Oeste: Prefeitura de Louveira e Rua Leone Bertoline

X

APROVADA

Secretaria de Planejamento e Obras
Prefeitura Municipal de Louveira

Em 14/10/2004

EDSON RICARDO M. PISSULIN
Eng.º Civil - CREA 5060109128/D

Processo n.º 2001/3021



II- DA DESCRIÇÃO DA GLEBA

a) Descrição da gleba. Vide Anexo 01

b) JUSTIFICATIVA

Trata-se de uma gleba de formato irregular, encravada no centro da cidade, Bairro Santo Antônio, o maior núcleo urbano de Louveira, contendo toda área a ser loteada, totalmente com vegetação rasteira, a exceção de uma área com nascente e mata natural, que será reservada para área verde/lazer. A gleba possui vários platôs totalmente planos e uma pequena inclinação a oeste, que não chega a 15%, além de ocupar apenas uns 10% da gleba. Portanto, não existem lotes com declividades de 30%.

Pelo fato da gleba se encontrar encravada no centro da cidade, suas vias públicas, estarão devidamente integradas ao sistema viário local, inclusive, servindo de ligações entre os Bairros vizinhos e com a avenida José Nicolau Stabile, marginal da Via Anhanguera.

O empreendimento será dotado de toda infra-estrutura, tais como, rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, guias, sarjetas, asfalto e rede elétrica, além de estar integrado ao transporte coletivo, coleta de lixos e sistema telefônico.

Sendo a estação de tratamento de esgotos sanitários, substituída pela a estação de tratamento de esgotos única da cidade.

III- DA CARACTERIZAÇÃO DO LOTEAMENTO

QUADRA 1 – DISTRIBUIÇÃO DOS LOTES

NATUREZA DO LOTEAMENTO			
LOTES	Nº	ÁREA (M2)	%
Lotes Residenciais	197	48.442,31	39,8
Áreas reservadas aos proprietários	-	-	-
Lotes Industriais	-	-	-
Lotes Comerciais	30	14.052,98	11,5
TOTAL.....		62.495,29	51,3

2



QUADRO 2 – DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS

	ESPECIFICAÇÃO	ÁREAS (M2)	%
1.	Áreas dos lotes (227 lotes)	62.495,29	51,3
2.	Áreas públicas	-	-
2.1.	Sistema Viário	31.387,03	25,8
2.2.	Áreas Institucionais	7.459,79	6,1
2.3.	Espaços Livre de uso público		
2.3.1.	Áreas Verde/Lazer	19.984,50	16,4
2.3.2.	Áreas Verdes	502,71	0,4
3.	Áreas Loteada	121.829,32	100,0
4.	Área remanescente	-	-
TOTAL	DA GLEBA	121.829,32	100,0

QUADRO 3 – REQUISITOS URBANÍSTICOS

DISCRIMINAÇÃO	VALORES
População por lote residencial	H= 5
Densidade da ocupação residencial	D= 93,16312
Coefficiente de proporcionalidade	K= 0,06368

Sendo

REQUISITOS URBANÍSTICOS	LEGENDA
$H = P/N = \text{hab/lote}$	H= população por lote residencial
$D = P/AT = \text{hab/há}$	P= população total prevista para os lotes residenciais
$K = AP/D = \text{Ha}^2/\text{hab}$	N= número de lotes residenciais
	D= densidade de ocupação residencial prevista para a gleba
	AT= área total da gleba
	K= coeficiente de proporcionalidade
	AP= área pública em há.



QUADRO 4 – DISTRIBUIÇÃO DAS QUADRAS

LOTES				
QUADRA	IDENTIFICAÇÃO	ÁREA (M2)	USO	FAIXAS Não edificáveis de lotes
A	01 a 20	8.224,21	comercial	-
B	01 a 17	4.484,45	residencial	-
C	01 a 19	5.276,74	residencial	-
D	01	400,00	comercial	-
E	01 a 16 e 18 a 33	8.080,48	residencial	-
E	17	250,15	comercial	-
F	01 a 13 e 15 a 31	8.166,64	residencial	15 a 31
F	14	459,52	comercial	-
G	01 a 13 e 16 a 23	5.651,45	residencial	-
G	14 e 15	520,10	comercial	-
H	01 a 09	2.259,90	residencial	-
I	01 a 11	3.300,00	comercial	02 a 11
I	12 a 24	3.583,62	residencial	-
J	01 a 26	7.463,63	residencial	03 a 11
K	01 a 20	5.212,10	residencial	-
L	01 a 04	1.162,30	Comercial	-

QUADRO 5 – DA DESCRIÇÃO DOS LOTES

Vide Anexo 02

QUADRO 6 – DA DESCRIÇÃO DAS ÁREAS VERDES

Vide Anexo 01

QUADRO 7 – DAS DESCRIÇÕES DAS ÁREAS VERDE/LAZER

Vide Anexo 01

APPROVADA

Secretaria de Planejamento e Obras
Prefeitura Municipal de Louveira

Em 14/1/10 12004

EDSON RICARDO M. PISSULIN
Eng.º Civil - CREA 506010912&D

Processo n.º 0001/13021

Quadro 2 - DA DESCRIÇÃO DOS LOTES

FAIXAS	USO	ÁREA (m ²)	ÁREA (m ²)
	comercial	8.224,21	
	residencial	4.184,42	
	residencial	2.276,74	
	comercial	400,00	
	residencial	8.020,48	
	comercial	250,12	
	residencial	8.166,64	
	comercial	420,22	
	residencial	2.621,42	
	comercial	220,10	
	residencial	2.229,90	
	comercial	3.300,00	
	residencial	2.282,62	
	residencial	2.167,63	
	residencial	2.212,10	
	comercial	1.162,30	



QUADRO 8 – DAS DESCRIÇÕES DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS

Vide Anexo 01

QUADRO 9 – DA ESPECIFICAÇÃO DOS LOTES

- a) Frente mínima.....10,00 m
- b) Declividade Máxima.....15%
- c) Taxa máxima de ocupação, de acordo com a Lei de uso do solo do município.
- d) Vide Quadro 5

QUADRO 10 – DA ESPECIFICAÇÃO DAS QUADRAS

- a) vide quadro 4
- b) maior comprimento de quadra..... 270,00 m
- c) menor comprimento de quadra..... 40,00 m
- d) número total de quadras..... 12
- e) número de quadras residenciais..... 5
- f) número de quadras comerciais 2
- g) número de quadras mistas..... 5

QUADRO 11 – DA ESPECIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

- a) vide item 5
- b) cruzamento irregular – Raio de 3 a 80 m
- c) cruzamento regular – Raio = 9 m
- d) JUSTIFICATIVA

O Sistema Viário foi projetado, visando às ligações das vias da cidade através de loteamento, uma vez que este se encontra em gleba cravada no meio da cidade, para isso foram projetadas avenidas e ruas com 14,00 m de largura, e mesmo as vias internas que não fazem tais ligações, foram projetadas com 12,00 m de largura, visando a boa qualidade do empreendimento. As declividades são baixíssimas, a exceção de apenas três trechos aonde chega porto de 10%. O projeto do sistema viário, se encontra de acordo com ambientais e sanitárias e disposições da Lei 6.766/79.

APROVADA

Secretaria de Planejamento e Obras
Prefeitura Municipal de Louveira

Em 14 / 10 / 2004

EDSON RICARDO M. PISSULIN
Eng.º Civil - CREA 5060109128/D

Processo n.º 2001 / 3021

QUADRO 12 – DA ESPECIFICAÇÃO DA TERRAPLANAGEM

a) JUSTIFICATIVA

A Terraplanagem, visando apenas a abertura das vias públicas, constitui-se, na maior parte, de simples abertura das vias, sem a formação de talude ou aterramentos, conforme se verifica no projeto anexo, sendo que, apenas em alguns pequenos trechos, há o corte de terras e algum aterramento, com a formação de pequenos taludes. Portanto, o empreendimento gerará pouquíssimo movimento de terras.

b) vide projeto e memoriais anexos 03.

IV – DA DISCRIMINAÇÃO DA INFRA-ESTRUTURA.DESCRIÇÃO GERAL

Os serviços de infra-estrutura que farão parte do empreendimento serão:

- a) rede de distribuição de água potável (D.A.E.)
- b) rede de coleta de esgoto e estação de tratamento (D.A.E.)
- c) rede de distribuição de energia elétrica (Bandeirante Energia S/A)
- d) sistema de drenagem superficial
- e) sistema de coleta e destinação do lixo
- f) pavimentação asfáltica

As obras serão executadas por firmas credenciadas no ramo e fiscalizadas pela Prefeitura Municipal de Louveira, e após a execução serão entregues aos órgãos acima descritos.

QUADRO 1 – DOS ESGOTOS

a) JUSTIFICATIVA

A rede de esgoto, foi projetada, visando atender a todos os loteamentos e Ter excelente desempenho, com vários PV'S bem distribuídos, mantendo a rede sempre em linhas retas, levando os esgotos a Estação de Tratamento de Esgoto. Sendo que, devido a localização da Estação, uma parte da rede, será munida de uma estação elevatória, que fará o bombeamento para a Estação de Tratamento.

APROVADA

Secretaria de Planejamento e Obras
Prefeitura Municipal de Louveira

Em 14 / 10 / 2007

EDSON RICARDO M. PISSULIN
Eng.º CIVIL - CREA 5060109128/D

Processo n.º 2001/3021

b) vide projeto e memoriais anexos 04

1.2. DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTOS

a) JUSTIFICATIVA

Todo o projeto e justificativa, se encontram anexo, no processo original, elaborado por empresa especializada e se trata de uma estação compacta, sistema cíclico de Lodos Ativados, que, todavia, será substituída pela estação única de tratamento de esgotos da cidade.

b) vide projetos anexos 05

QUADRO 2 – DAS ÁGUAS PLUVIAIS

a) JUSTIFICATIVA

A questão do escoamento das águas pluviais, foram tratados com grande cuidado, com várias bocas de lobo e rede adequada a fazer o escoamento de forma satisfatória e sem problemas de erosão.

b) vide projetado e memoriais anexos 06.

QUADRO 3 – DA ÁGUA POTÁVEL

a) JUSTIFICATIVA

O Loteamento ficará bem servido de água potável, com redes nas calçadas para atender a todos os lotes do empreendimento, com rápidas ligações para os usuários.

b) vide projeto e memoriais anexos.

QUADRO 4 – DAS GUIAS E SARJETAS, ASFALTOS E REDE ELÉTRICA

O Loteamento contará com guias, sarjetas, asfaltos e rede elétrica, visando uma boa qualidade do empreendimento e ao atendimento pleno da infra-estrutura exigida pela Legislação e pela postura municipal.



APROVADA

Secretaria de Planejamento e Obras
Prefeitura Municipal de Louveira

Em 14 / 10 / 2004

EDSON RICARDO M. PISSULIN

Eng.º Civil - CREA 506010912&D

Processo n.º 2001 / 3021



V- A DESCRIÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

IDENTIFICAÇÃO DAS VIAS	LARGURA DO LEITO	LARGURA DO PASSEIO	DECLIVIDADE	TIPO DE REVESTIMENTO
NOME, N°.	m	M	%	
RUA "1"	12,00	2,00	10,50%	PAV. Asfáltica
RUA "2"	12,00	2,00	6,00%	PAV. Asfáltica
RUA "3"	10,00	1,50	7,80%	PAV. Asfáltica
RUA "4"	10,00	1,50	5,50%	PAV. Asfáltica
RUA "5"	14,00	2,00	20,00%	PAV. Asfáltica
RUA "6"	14,00	2,00	13,30%	PAV. Asfáltica
RUA "7"	14,00	2,00	10,00%	PAV. Asfáltica
RUA "8"	10,00	1,50	12,00%	PAV. Asfáltica
RUA "9"	10,00	1,50	5,00%	PAV. Asfáltica
AV. Lago Azul	14,00	2,00	11,40%	PAV. Asfáltica
AV. das Nascentes	14,00	2,00	18,00%	PAV. Asfáltica
Viela 1	5,00	---	4,31%	Calçamento
Viela 2	5,00	---	5,00%	Calçamento
Viela 3	3,00	---	1,00%	Calçamento
Viela 4	5,00	---	6,30%	Calçamento
Viela 5	3,00	---	1,50%	Calçamento
Viela 6	5,00	---	11,00%	Calçamento
Viela 7	3,00	---	7,20%	Calçamento

José Fernando Rocha

RESP. TÉCNICO PELO LEVANTAMENTO

ENG.º JOSÉ FERNANDO ROCHA

CREA: 5060480026/D

ART's nº. 0775202, 0775203, 125869, 1258696, 1258698

P. P. José Fernando Rocha

PROPRIETÁRIOS

APROVADA

Secretaria de Planejamento e Obras
Prefeitura Municipal de Louveira

Em 14 / 10 / 2004

EDSON RICARDO M. PISSULIN
Eng.º Civil - CREA 5080109128/D

Processo n.º 2001/13021