

# **MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO**

## **LOTEAMENTO "RESIDENCIAL DELLE STELLE"**

## MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO

### I - IDENTIFICAÇÃO :

- Nome do Empreendimento: ..... **LOTEAMENTO RESIDENCIAL DELLE STELLE**
- Município: ..... Louveira - SP.
- Proprietário: ..... **DELLE STELLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
- Responsável Técnico: ..... Eng.º Civil José Carlos Magro, CREA 92.640/D
- Área da Gleba: ..... 216.649,90 m<sup>2</sup>
- Endereço da Gleba: ..... Área "B", Bairro Fazenda Conceição do Barreiro, Rod. SP 332
- Distância do centro do Município: 2.000,00 metros
- Acesso principal: ..... Rodovia SP 332

### II - DESCRIÇÃO DA GLEBA :

A gleba é composta de vegetação rasteiras (área de pastagem), e parte com área de Eucalipto, tendo uma declividade média de 15 a 20%.

O solo predominante é a argila arenosa pouco siltosa, com pedregulho, marrom avermelhado. Não possui nenhuma parte aterrada e nenhuma parte alagada, localiza-se em uma das partes altas do município.

A gleba é dotada das seguintes infra-estrutura: água potável, rede de esgoto, rede de energia elétrica, coleta pública de lixo, coleta de águas pluviais e rede telefônica.

O empreendimento possui nas suas proximidades, escolas de ensino público primário e secundário, centro comunitário e transporte municipal passando pela via de acesso principal.

A gleba está localizada no perímetro urbano, distante 2.000,00 metros da área central comercial do Município, localiza-se próximo a vários loteamentos que possuem toda infra-estrutura implantada, portanto a região já está servida de água tratada, iluminação pública e rede telefônica.

O loteamento é composto por 183 lotes com destino Residencial.

### III - CARACTERIZAÇÃO DO LOTEAMENTO

#### QUADRO 1 - Distribuição dos lotes por tipo de uso

Natureza do Loteamento			
Lotes	Nº	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
Lotes Residenciais	183	216.649,90	100,00
Lotes Industriais	.....	.....	.....
Lotes Comerciais	.....	.....	.....
<b>TOTAL</b>			<b>100,00</b>

#### QUADRO 2 - Quadro de áreas

ESPECIFICAÇÃO		ÁREAS (m <sup>2</sup> )	%
1.	Áreas de lotes (183)	109.299,37	50,45
2.	Áreas Públicas	107.350,53	49,55
2.1	Sistema Viário	43.080,72	19,88
2.2	Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)	13.249,60	6,12
2.3	Espaços Livres de Uso Público		
	Áreas verdes/ Sistema de lazer	46.429,76	21,43
3.	Outros (linha de transmissão)	4.590,45	2,12
4.	Área loteada	216.649,90	100,00
5.	Área remanescente		
6.	<b>TOTAL DA GLEBA</b>	<b>216.649,90</b>	<b>100,00</b>

**QUADRO 3** – Requisitos urbanísticos

DISCRIMINAÇÃO	VALORES
População por lote residencial	<b>H = 5</b>
Densidade de ocupação residencial prevista para a gleba	<b>D = 42.24</b>
Coefficiente de Proporcionalidade	<b>K = 0,25</b>

sendo,

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

**QUADRO 4** - Especificações das Quadras

QUADRA	IDENTIF.	ÁREA UNIT. (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DA QUADRA (m <sup>2</sup> )	USO	OBS.
A	1	1.309,00	1.309,00		Residencial	.....
	2 ao 11	525,00	5.250,00	<b>6.559,00</b>		
B	1	593,17	593,17		Residencial	.....
	02 ao 09	525,00	4.200,00	<b>4.793,17</b>		
C	1	536,14	536,14		Residencial	.....
	2	649,95	649,95			
	3	693,56	693,56			
	4	743,08	743,08			
	5	728,82	728,82			
	6	652,35	652,35			
	7 ao 8	525,00	1.050,00			
	9	676,77	676,77			
	10	681,96	681,96			
	11	762,52	762,52			
	12	815,25	815,25			
	13	778,12	778,12			
	14	741,00	741,00			
	15	703,87	703,87			
	16	666,75	666,75			
	17	525,42	525,42			
	18	515,25	515,25			
	19	590,40	590,40	<b>12.511,21</b>		



QUADRA	IDENTIF.	ÁREA UNIT. (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DA QUADRA (m <sup>2</sup> )	USO	OBS.
D	1	1.359,46	1.359,46		Residencial	.....
	2	676,45	676,45			
	3	662,55	662,55			
	4	620,85	620,85			
	5 ao 7	600,00	1.800,00			
	8	535,64	535,64			
	9	531,81	531,81			
	10	588,54	588,54			
	11	824,80	824,80			
	12 ao 17	600,00	3.600,00			
	18	547,42	547,42			
	19	751,00	751,00			
	20	554,55	554,55			
	21	629,64	629,64			
	22	746,95	746,95	14.429,66		
E	1	682,39	682,39		Residencial	.....
	2	688,88	688,88			
	3	691,85	691,85			
	4 ao 11	525,00	4.200,00	6.263,12		

QUADRA	IDENTIF.	ÁREA UNIT. (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DA QUADRA (m <sup>2</sup> )	USO	OBS.
F	1	589,87	589,87		Residencial	.....
	2 ao 8	525,00	3.675,00			
	9	623,81	623,81			
	10	525,00	525,00			
	11	582,05	582,05			
	12	587,65	587,65			
	13	476,17	476,17			
	14	573,87	573,87			
	15	525,10	525,10			
	16	631,50	631,50			
	17 ao 19	525,00	1.575,00			
	20	524,85	524,85			
	21	619,47	619,47	<b>11.509,34</b>		
G	1	536,69	536,69		Residencial	.....
	2	538,19	538,19			
	3	638,22	638,22			
	4	525,00	525,00			
	5	406,78	406,78			
	6	488,71	488,71	<b>3.133,59</b>		
H	1	491,48	491,48		Residencial	.....
	2	527,36	527,36			
	3	576,58	576,58	<b>1.595,42</b>		



QUADRA	IDENTIF.	ÁREA UNIT. (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DA QUADRA (m <sup>2</sup> )	USO	OBS.
I	1	501,14	501,14		Residencial	.....
	2	463,87	463,87			
	3	414,36	414,36			
	4	480,48	480,48			
	5	579,82	579,82			
	6 ao 10	525,00	2.625,00			
	11	1.019,85	1.019,85			
	12	536,21	536,21			
	13	530,47	530,47			
	14	525,00	525,00			
	15	525,09	525,09	<b>8.201,29</b>		
J	1 ao 2	525,00	1.050,00		Residencial	.....
	3	545,65	545,65	<b>1.595,65</b>		



QUADRA	IDENTIF.	ÁREA UNIT. (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DA QUADRA (m <sup>2</sup> )	USO	OBS.
K	1	833,56	833,56		Residencial	.....
	2	880,64	880,64			
	3	882,15	882,15			
	4	729,22	729,22			
	5	658,01	658,01			
	6	630,37	630,37			
	7	603,30	603,30			
	8	576,22	576,22			
	9	738,78	738,78			
	10	586,89	586,89			
	11	575,45	575,45			
	12	545,29	545,29			
	13	519,07	519,07			
	14	526,18	526,18			
	15	547,55	547,55			
	16	649,02	649,02			
	17	668,25	668,25			
	18	527,73	527,73			
	19	1.000,36	1.000,36			
	20	958,79	958,79			
	21	891,19	891,19	14.528,02		

*[Handwritten signature]*

QUADRA	IDENTIF.	ÁREA UNIT. (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DA QUADRA (m <sup>2</sup> )	USO	OBS.
L	1	652,53	652,53		Residencial	.....
	2	511,20	511,20			
	3	591,00	591,00			
	4	506,00	506,00			
	5	568,98	568,98			
	6	632,04	632,04			
	7	878,77	878,77			
	8 ao 11	600,00	2.400,00			
	12	545,47	545,47	<b>7.285,99</b>		
	M	1	570,99	570,99		Residencial
2		609,96	609,96			
3		684,12	684,12			
4		600,06	600,06			
5		473,34	473,34	<b>2.938,47</b>		
N	1	564,07	564,07		Residencial	.....
	2	537,79	537,79			
	3 ao 4	540,30	1.080,60			
	5	485,13	485,13			
	6	467,91	467,91			
	7	1.054,33	1.054,33			
	8	511,37	511,37			
	9 ao 12	525,00	2.100,00			
	13	571,16	571,16			
	14	579,95	579,95	<b>7.952,31</b>		

QUADRA	IDENTIF.	ÁREA UNIT. (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DA QUADRA (m <sup>2</sup> )	USO	OBS.
0	1	541,96	541,96		Residencial	.....
	2	578,18	578,18			
	3 ao 5	525,00	1.575,00			
	6	678,96	678,96			
	7	649,14	649,14			
	8	513,66	513,66			
	9	483,24	483,24			
	10	443,45	443,45			
	11	539,54	539,54	<b>6.003,13</b>		

#### IV - ESPECIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO :

O projeto do sistema viário está de acordo com as diretrizes da Prefeitura Municipal de Louveira.

Exigências ambientais e sanitárias e as disposições previstas na Lei Federal nº 6766/79

Concordância de alinhamento: raio maior: 207,50m raio menor: 12,00m

Cruzamentos irregulares: raio maior: 13,00m raio menor: 3,00m

Cruzamentos regulares: raio: 9,00m

**V - DESCRIÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO:****QUADRO 5:**

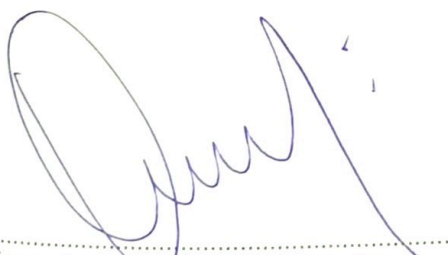
Identificação das vias	Largura do Leito carroçável (m)	Largura do Passeio (m)	Declividade Máxima (%)	Tipo de Revestimento
Rua A	7.00	3.50	15.00	Asfalto
Rua B	7.00	4.00	15.00	Asfalto
Rua C	7.00	3.50	15.00	Asfalto
Rua D	7.00	3.50	13.50	Asfalto
Rua E	7.00	4.00	8.00	Asfalto
Rua F	7.00	2.50	11.00	Asfalto
Rua G	7.00	4.00	10.00	Asfalto
Rua H	7.00	3.50	12.00	Asfalto
Rua I	7.00	2.50	14.00	Asfalto
Rua J	7.00	3.50	14.15	Asfalto
Rua K	7.00	2.50	12.00	Asfalto
Rua L	7.00	2.50	5.50	Asfalto

## VI - INFRA-ESTRUTURA :

O loteamento será servido de água tratada pública e a disposição final de esgoto será através de estação de Tratamento coletivo de Esgoto, conforme projeto em anexo, obedecendo as normas técnicas da ABNT e concessionária local; guias, sarjetas e pavimentação Asfáltica, sistema de drenagem de águas pluviais através de tubulações de concreto, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, fornecida pela concessionária local (Empresa Bandeirante de Energia S.A.) e sistema de coleta de lixo em dias alternados, que terá como destino final o aterro sanitário a cargo do município.

A execução das obras de infra-estrutura acima mencionadas serão de total responsabilidade do empreendedor.

Louveira, 18 de dezembro de 2000



Resp. Técnico Engº: **JOSÉ CARLOS MAGRO**  
CREA: 92.640/D  
ART. nº



Prop.: **DELLE STELLE EMPREEND. IMOB. LTDA**

**APROVADA**

Secretaria de Obras e Serviços Públicos  
Prefeitura Municipal de Louveira

Em

21 / 05 / 2001

**EDSON RICARDO M PISSULIN**  
Engº Civil - CREA 5080109128/D

Processo n.º 2001/3437

## RELAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Local: **LOTEAMENTO "RESIDENCIAL DELLE STELLE"**

Propr.: **Delle Stelle Empreendimentos Imobiliário Ltda.**

1- Terraplenagem .....	R\$ 35.000,00
2- Rede de Água Potável .....	R\$ 50.000,00
3- Rede de Esgotos .....	R\$ 205.000,00
4- Galeria de Águas Pluviais .....	R\$ 130.000,00
5- Guias, Sarjetas e Pavimentação Asfáltica .....	R\$ 210.000,00
6- Eletrificação .....	R\$ 110.000,00

**Total..... R\$ 740.000,00**

Data Base: maio/2001

### Lotes propostos para caução:

QUADRA	LOTES	ÁREAS (m <sup>2</sup> )
A	01	1.309,00
C	05	728,82
	06	652,35
D	01	1.359,46
	02	676,45
	03	662,55
K	16,17 19	1.000,36
	18 20	958,79
	21	891,19
N	07	1.054,33
<b>0 TOTAL</b>	<b>07,08</b>	<b>9.293,30</b>

\$ 799,571,50

12.301,10 m<sup>2</sup>  
*[Handwritten signature]*

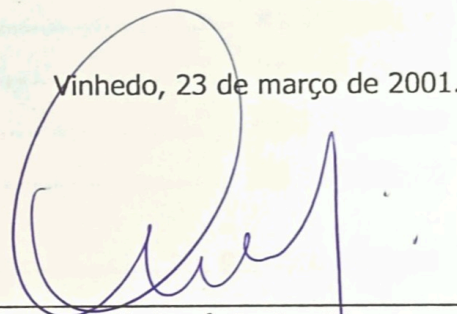
Área total dos Lotes ..... 9.293,30 m<sup>2</sup>  
Preço/m<sup>2</sup> ..... R\$ 80,00/m<sup>2</sup>

65,00

Valor total = R\$ 80,00 x 9.293,30 ..... **R\$ 743.464,00**

Valor este que supera o custo da Infraestrutura a ser implantada no Loteamento "Residencial Delle Stelle"

Vinhedo, 23 de março de 2001.



Eng.º Civil: **José Carlos Magro**  
Crea: 92.640/D

**RELAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA**Local: **LOTEAMENTO "RESIDENCIAL DELLE STELLE"**Propr.: **Delle Stelle Empreendimentos Imobiliário Ltda.**

1- Terraplenagem .....	R\$ 35.000,00
2- Rede de Água Potável .....	R\$ 50.000,00
3- Rede de Esgotos .....	R\$ 205.000,00
4- Galeria de Águas Pluviais .....	R\$ 130.000,00
5- Guias, Sarjetas e Pavimentação Asfáltica .....	R\$ 210.000,00
6- Eletrificação .....	R\$ 110.000,00
<b>Total.....</b>	<b>R\$ 740.000,00</b>

Data Base: maio/2001

**Lotes propostos para caução:**

QUADRA	LOTES	ÁREAS (m <sup>2</sup> )
A	01	1.309,00
C	05	728,82
	06	652,35
D	01	1.359,46
	02	676,45
	03	662,55
K	19	1.000,36
	20	958,79
	21	891,19
N	07	1.054,33
<b>TOTAL</b>		<b>9.293,30</b>

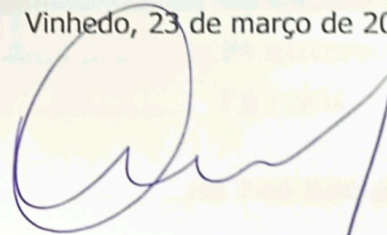
Área total dos Lotes ..... 9.293,30 m<sup>2</sup>  
Preço/m<sup>2</sup> ..... R\$ 80,00/ m<sup>2</sup>



Valor total = R\$ 80,00 x 9.293,30 ..... **R\$ 743.464,00**

Valor este que supera o custo da Infraestrutura a ser implantada no Loteamento "Residencial Delle Stelle"

Vinhedo, 23 de março de 2001.



Eng.º Civil: **José Carlos Magro**  
Crea: 92.640/D

**RELAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA**Local: **LOTEAMENTO "RESIDENCIAL DELLE STELLE"**Propr.: **Delle Stelle Empreendimentos Imobiliário Ltda.**

1- Terraplenagem .....	R\$ 35.000,00
2- Rede de Água Potável .....	R\$ 50.000,00
3- Rede de Esgotos .....	R\$ 205.000,00
4- Galeria de Águas Pluviais .....	R\$ 130.000,00
5- Guias, Sarjetas e Pavimentação Asfáltica .....	R\$ 210.000,00
6- Eletrificação .....	R\$ 110.000,00

**Total..... R\$ 740.000,00**

Data Base: maio/2001

**Lotes propostos para caução:**

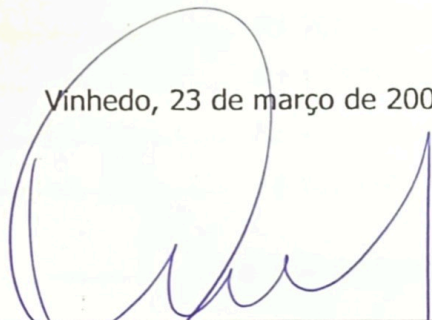
QUADRA	LOTES	ÁREAS (m <sup>2</sup> )
A	01	1.309,00
C	05	728,82
	06	652,35
D	01	1.359,46
	02	676,45
	03	662,55
K	19	1.000,36
	20	958,79
	21	891,19
N	07	1.054,33
<b>TOTAL</b>		<b>9.293,30</b>

Área total dos Lotes ..... 9.293,30 m<sup>2</sup>  
Preço/m<sup>2</sup> ..... R\$ 80,00/ m<sup>2</sup>

Valor total = R\$ 80,00 x 9.293,30 ..... **R\$ 743.464,00**

Valor este que supera o custo da Infraestrutura a ser implantada no Loteamento "Residencial Delle Stelle"

Vinhedo, 23 de março de 2001.



Eng.º Civil: **José Carlos Magro**  
Crea: 92.640/D

**RELAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA**



Local: **LOTEAMENTO "RESIDENCIAL DELLE STELLE"**

Propr.: **Delle Stelle Empreendimentos Imobiliário Ltda.**

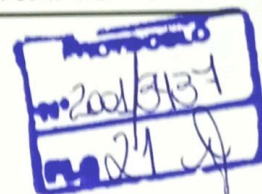
1- Terraplenagem .....	R\$ 35.000,00
2- Rede de Água Potável .....	R\$ 50.000,00
3- Rede de Esgotos .....	R\$ 205.000,00
4- Galeria de Águas Pluviais .....	R\$ 130.000,00
5- Guias, Sarjetas e Pavimentação Asfáltica .....	R\$ 210.000,00
6- Eletrificação .....	R\$ 110.000,00
<b>Total.....</b>	<b>R\$ 740.000,00</b>

Data Base: maio/2001

**Lotes propostos para caução:**

QUADRA	LOTES	ÁREAS (m <sup>2</sup> )
A	01	1.309,00
C	05	728,82
	06	652,35
D	01	1.359,46
	02	676,45
	03	662,55
K	19	1.000,36
	20	958,79
	21	891,19
N	07	1.054,33
<b>TOTAL</b>		<b>9.293,30</b>

Área total dos Lotes ..... 9.293,30 m<sup>2</sup>  
 Preço/m<sup>2</sup> ..... R\$ 80,00/ m<sup>2</sup>



Valor total = R\$ 80,00 x 9.293,30 ..... **R\$ 743.464,00**

Valor este que supera o custo da Infraestrutura a ser implantada no Loteamento "Residencial Delle Stelle"

Vinhedo, 23 de março de 2001.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "José Carlos Magro".

Eng.º Civil: **José Carlos Magro**  
Crea: **92.640/D**

**RELAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA**

Local: **LOTEAMENTO "RESIDENCIAL DELLE STELLE"**

Propr.: **Delle Stelle Empreendimentos Imobiliário Ltda.**



- 1- Terraplenagem ..... R\$ 35.000,00
- 2- Rede de Água Potável ..... R\$ 50.000,00
- 3- Rede de Esgotos ..... R\$ 205.000,00
- 4- Galeria de Águas Pluviais ..... R\$ 130.000,00
- 5- Guias, Sarjetas e Pavimentação Asfáltica ..... R\$ 210.000,00
- 6- Eletrificação ..... R\$ 110.000,00

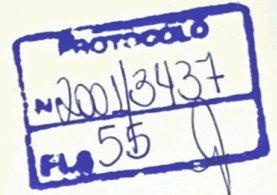
**Total..... R\$ 740.000,00**

Data Base: maio/2001

**Lotes propostos para caução:**

QUADRA	LOTES	ÁREAS (m <sup>2</sup> )
A	01	1.309,00
C	05	728,82
	06	652,35
D	01	1.359,46
	02	676,45
	03	662,55
K	19	1.000,36
	20	958,79
	21	891,19
N	07	1.054,33
<b>TOTAL</b>		<b>9.293,30</b>

Área total dos Lotes ..... 9.293,30 m<sup>2</sup>  
 Preço/m<sup>2</sup> ..... R\$ 80,00/ m<sup>2</sup>



Valor total = R\$ 80,00 x 9.293,30 ..... **R\$ 743.464,00**

Valor este que supera o custo da Infraestrutura a ser implantada no Loteamento "Residencial Delle Stelle"

Vinhedo, 23 de março de 2001.

Eng.º Civil: **José Carlos Magro**  
Crea: 92.640/D