



# Prefeitura Municipal de Louveira

Secretaria de Administração



## DECRETO Nº 3.405, DE 7 DE MAIO DE 2009.

*Dispõe sobre a aprovação do Loteamento denominado "RESIDENCIAL PORTAL DO BOSQUE".*

ELEUTÉRIO BRUNO MALERBA FILHO, Prefeito do Município de Louveira, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 98, XIV, da Lei Orgânica do Município;

Considerando a solicitação constante no procedimento administrativo nº 4466-046/2005;

Considerando as disposições das Secretarias competentes;

### Decreta:

**Art. 1º** Fica aprovado o loteamento denominado "RESIDENCIAL PORTAL DO BOSQUE", a ser implantado na área de propriedade de VICORP NIERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., localizada na Rodovia Romildo Prado, Km 10, na cidade de Louveira/SP, objeto da matrícula nº 363, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, com área de 37.544,00 m<sup>2</sup>.

**Art. 2º** O empreendimento denominado "RESIDENCIAL PORTAL DO BOSQUE", possui as seguintes áreas:

ESPECIFICAÇÃO		ÁREAS (m <sup>2</sup> )	% da área
1.	Áreas de Lotes (59)	18.933,02	50,43
2.	Áreas Públicas	18.610,98	49,57
2.1	Sistema Viário	10.269,92	27,36
2.2	Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)	2.283,52	6,08
2.3	Espaços Livres de Uso Público	6.057,54	16,13
2.3.1	Áreas Verdes	6.057,54	16,13
2.3.2	Sistema de Lazer		
3.	Outros		
4.	Área Loteada	37.544,00	100,00
5.	Área Remanescente		
6.	<b>TOTAL DA GLEBA</b>	37.544,00	100,00

**Art. 3º** Os lotes do empreendimento "RESIDENCIAL PORTAL DO BOSQUE", num total de 59 lotes, ocupam área de 18.933,02 m<sup>2</sup> e estão divididos em 06 (seis) quadras, denominadas de Quadras A, B C, D, E e F, assim distribuídos:



002

# Prefeitura Municipal de Louveira

Secretaria de Administração



Quadra	Identificação	Área Unit. (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )	Área da quadra (m <sup>2</sup> )	Obs.
A	1 ao 10	485,99	485,99	4.136,88	Faixa não edificante na lateral do lote 10 e na divisa dos lotes 1 ao 10
		416,63	416,63		
		401,11	401,11		
		400,00	400,00		
		400,00	400,00		
		400,00	400,00		
		400,00	400,00		
		400,00	400,00		
		400,00	400,00		
		433,15	433,15		
B	1 ao 9	327,36	327,36	2.735,38	Faixa não edificante na lateral dos lotes 4, 7 e 8
		348,32	348,32		
		290,69	290,69		
		283,08	283,08		
		423,15	423,15		
		259,44	259,44		
		260,42	260,42		
		271,46	271,46		
271,46	271,46				
C	1 ao 10	259,88	259,88	2.598,30	
		250,00	250,00		
		250,00	250,00		
		250,00	250,00		
		274,51	274,51		
		269,45	269,45		
		250,00	250,00		
		250,00	250,00		
250,12	250,12				
294,34	294,34				
D	1 ao 16	277,94	277,94	4.793,87	
		272,32	272,32		
		251,47	251,47		
		261,55	261,55		
		363,13	363,13		
		291,39	291,39		
		264,58	264,58		
		273,93	273,93		
		264,51	264,51		
		279,22	279,22		
		281,13	281,13		
		253,60	253,60		
		254,17	254,17		
		273,03	273,03		
		413,70	413,70		
518,20	518,20				



# Prefeitura Municipal de Louveira

Secretaria de Administração



E	1 ao 7	276,54	276,54	2.586,01	Faixa não edificante na lateral do lote 4 e nos fundos do lote 6
		387,88	387,88		
		380,37	380,37		
		421,25	421,25		
		447,54	447,54		
		323,50	323,50		
		348,93	348,93		
F	1 ao 7	331,20	331,20	2.082,58	
		250,00	250,00		
		250,00	250,00		
		250,00	250,00		
		250,00	250,00		
		250,00	250,00		
		501,38	501,38		

**Art. 4º** As vias públicas do empreendimento “RESIDENCIAL PORTAL DO BOSQUE” denominadas de Rua 1, Rua 2, Rua 3 e Rua 4, ocupam área de 10.269,92 m<sup>2</sup>, num coeficiente de 27,36% 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 residencial.

**Art. 6º** Todas as descrições dos lotes e demais áreas do empreendimento estão de acordo com as plantas e os memoriais descritivos inseridos no procedimento administrativo nº 4466-046/2005, que ficam fazendo parte integrante deste Decreto.

**Art. 7º** As obras de infra-estrutura a serem implantadas no loteamento denominado “RESIDENCIAL PORTAL DO BOSQUE”, de acordo com a planilha de edificações e obras, foram orçadas em R\$ 913.500,00 (novecentos e treze mil e quinhentos reais), sendo que, ficam destinados os lotes a seguir relacionados para garantia hipotecária, devendo ser lavradas as competentes escrituras públicas a favor do Município de Louveira:

**1 - Terraplenagem:** Serviços avaliados em 50.000,00 (cinquenta mil reais) ficando como caução o lote 02 da quadra C avaliado em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

**2 - Rede de água potável:** Serviços avaliados em R\$ 58.500,00 (cinquenta e oito mil e quinhentos reais), ficando como caução o lote 01 da quadra C, avaliado em R\$ 62.371,20 (sessenta e dois mil trezentos e setenta e um reais e vinte centavos).

**3 - Rede de Esgotos:** Serviços avaliados em 353.000,00 (trezentos e cinquenta e três mil reais) ficando com caução os lotes 03, 04, 05, 06, 07 e 08 da quadra C avaliados em R\$370.550,40 (trezentos e setenta mil quinhentos e cinquenta reais e quarenta centavos).



# Prefeitura Municipal de Louveira

Secretaria de Administração



**4 - Galeria de águas pluviais:** Serviços avaliados em R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais) ficando como caução os lotes 09 e 08 quadra A, avaliados em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

**5 - Guias e sarjetas e pavimentação asfáltica:** Serviços avaliados em R\$ 249.000,00 (duzentos e quarenta e nove mil reais), ficando como caução os lotes 09 e 10 da quadra C e os lotes 07 e 10 da quadra A avaliados em 260.680,80 (duzentos e sessenta mil seiscentos e oitenta reais e oitenta centavos).

**6 - Eletrificação:** Serviços avaliados em R\$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais) ficando como caução o lote 01 da quadra A avaliado em R\$ 105.825,60 (cento e cinco mil oitocentos e vinte e cinco reais e sessenta centavos).

§ 1º Os lotes objeto da garantia hipotecária estão avaliados em R\$ 240,00 (duzentos e quarenta reais) o metro quadrado, totalizando a garantia ofertada a quantia de R\$ 979.428,00 (novecentos e setenta e nove mil, quatrocentos e vinte e oito reais), 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 "RESIDENCIAL PORTAL DO BOSQUE" será implantada, em obediência ao organograma e cronograma de obras do empreendimento, conforme laudo elaborado pela Secretaria de Planejamento e Obras.

§ 3º As obras deverão ser executadas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) 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 1979, com as alterações da Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

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

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

Louveira, 7 de maio de 2009.

ELEUTÉRIO BRUNO MALERBA FILHO  
Prefeito Municipal

Publicado e Registrado na Secretaria de Administração em 7 de maio de 2009.

LUCIANA RIZZI  
Secretária de Administração



# MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO

## LOTEAMENTO "RESIDENCIAL PORTAL DO BOSQUE"



## MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO

### I – IDENTIFICAÇÃO:

- Nome do Empreendimento: ..... **"RESIDENCIAL PORTAL DO BOSQUE"**
- Município: ..... Louveira – SP.
- Proprietário: ..... **VICORP – NIERO EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA**
- Responsável Técnico: ..... Eng. Civil José Carlos Magro, CREA 0600926400
- Área da Gleba: ..... 37.544,00 m<sup>2</sup>
- Endereço da Gleba: ..... Rodovia Romildo Prado, Km 10
- Distância do centro do Município: 800,00 metros
- Acesso principal: ..... Rodovia Romildo Prado

### II - DESCRIÇÃO DA GLEBA :

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

O solo predominante é a areia grossa, com pedregulhos, siltosa, cinza escuro.

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-estruturas: 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 800,00 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 59 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> )	%
<b>Lotes residenciais</b>	59	18.933,02	100
Lotes industriais	.....	.....	.....
Lotes comerciais	.....	.....	.....
<b>TOTAL</b>	<b>59</b>	<b>18.933,02</b>	<b>100,00</b>

#### QUADRO 2 - Quadro de áreas

ESPECIFICAÇÃO		ÁREAS (m <sup>2</sup> )	%
1.	Áreas de Lotes (59)	18.933,02	50.43
2.	Áreas Públicas	18.610,98	49.57
2.1	Sistema viário	10.269,92	27.36
2.2	Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)	2.283,52	6.08
2.3	Espaços livres de uso Público	6.057,54	16.13
2.3.1	Áreas verdes	6.057,54	16.13
2.3.2	Sistema de Lazer		
3.	Outros		
4.	Área loteada	37.544,00	100.00
5.	Área remanescente		
6.	<b>TOTAL DA GLEBA</b>	<b>37.544,00</b>	<b>100,00</b>

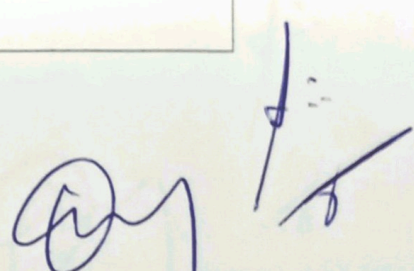

**QUADRO 3 – Requisitos urbanísticos**

Requisitos Urbanísticos: **As edificações deverão atender a legislação urbanística vigente.**

DISCRIMINAÇÃO	VALORES
População por lote residencial	H = 5
Densidade de ocupação residencial prevista para a gleba	D = 78,574
Coefficiente de Proporcionalidade	K = 0,0237

sendo,

REQUISITOS URBANÍSTICOS	LEGENDA
P $H = \frac{P}{N} = \text{hab./lote}$ N	H = população por lote residencial P = população total prevista p/a os lotes residenciais N = número de lotes residenciais
P $D = \frac{P}{AT} = \text{hab./há}$ AT	D = densidade de ocupação resid. prevista para a gleba AT = área total da gleba em ha
AP $K = \frac{AP}{D} = \text{ha}^2 / \text{hab.}$ D	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	485,99	485,99			faixa "non aedificandi" na lateral do lote 10 e na divisa de fundo dos lotes 01 ao 10
	2	416,63	416,63			
	3	401,11	401,11			
	4 ao 9	400,00	2.400,00			
	10	433,15	433,15	4.136,88	residencial	
B	1	327,36	327,36			faixa "non aedificandi" na lateral dos lotes 4, 7 e 8
	2	348,32	348,32			
	3	290,69	290,69			
	4	283,08	283,08			
	5	423,15	423,15			
	6	259,44	259,44			
	7	260,42	260,42			
	8 ao 9	271,46	542,92	2.735,38	residencial	
C	1	259,88	259,88			
	2 ao 4	250,00	750,00			
	5	274,51	274,51			
	6	269,45	269,45			
	7 ao 8	250,00	500,00			
	9	250,12	250,12			
	10	294,34	294,34	2.598,30	residencial	



<b>D</b>	1	277,94	277,94		
	2	272,32	272,32		
	3	251,47	251,47		
	4	261,55	261,55		
	5	363,13	363,13		
	6	291,39	291,39		
	7	264,58	264,58		
	8	273,93	273,93		
	9	264,51	264,51		
	10	279,22	279,22		
	11	281,13	281,13		
	12	253,60	253,60		
	13	254,17	254,17		
	14	273,03	273,03		
	15	413,70	413,70		
	16	518,20	518,20	4.793,87	residencial
<b>E</b>	1	276,54	276,54		
	2	387,88	387,88		
	3	380,37	380,37		
	4	421,25	421,25		faixa "non aedificandi" na lateral do lote 4 e nos fundos do lote 6
	5	447,54	447,54		
	6	323,50	323,50		
	7	348,93	348,93	2.586,01	residencial
<b>F</b>	1	331,20	331,20		
	2 ao 6	250,00	1.250,00		
	7	501,38	501,38	2.082,58	residencial

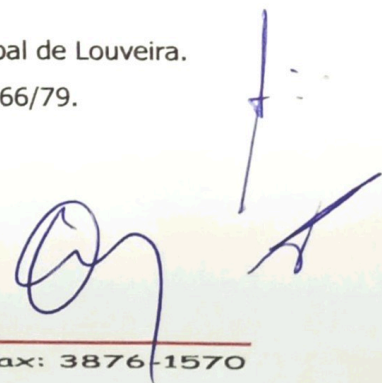
#### IV – ESPECIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO:

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 menor = 3.00 m, raio maior = 33.00 m;

Cruzamentos irregulares: raio menor = 5,00 m, raio maior = 18.00m;

Cruzamentos regulares: raio = 9.00 m.





**V- DESCRIÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO:**

**QUADRO 5**

IDENTIFICAÇÃO DAS VIAS	LARG. DO LEITO CARROÇAVEL (m)	LARGURA DO PASSEIO (m)	DECLIVIDADE MÁXIMA (%)	TIPO DE REVESTIMENTO
1	7.00	2.50	12.40	ASFALTO
2	7.00	2.50	5.75	ASFALTO
3	7.00	2.50	6.90	ASFALTO
4	7.00	2.50	8.00	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 às 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 (CPFL – Companhia Piratininga de Força e Luz) 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 mencionada será de total responsabilidade do empreendedor.

**APROVADA**  
Secretaria de Planejamento e Obras  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

Vinhedo, 01 de Julho de 2008

Em 04/05/2009

Proprietários:

JOSE MARIA DREZZA  
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E OBRAS  
ENG CIVIL CREA 0601179654

Processo n.º 2009/4466

**VICORP – NIERO EMPREEND. IMOB. LTDA**  
ANDRÉ LUÍS MASILI

**VICORP – NIERO EMPREEND. IMOB. LTDA**  
GUSTAVO SIQUEIRA

Responsável Técnico:

Eng. **JOSÉ CARLOS MAGRO**  
CREA: 0600926400  
ART. nº 92221220070739456