



Prefeitura Municipal de Louveira

Secretaria de Administração



DECRETO Nº 3.414, DE 2 DE JUNHO DE 2009.

Dispõe sobre a aprovação do Loteamento denominado "Quinta das Videiras".

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 5748-370/2007;

Considerando as disposições das Secretarias competentes;

Decreta:

Art. 1º Fica aprovado o loteamento denominado "**Quinta das Videiras**", na área designada como Granja Boa Sorte, nesta cidade de Louveira/SP, de propriedade de BBB Empreendimentos Imobiliários LTDA., objeto da matrícula nº 343, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, conforme plantas e memoriais descritivos que ficam fazendo parte integrante deste Decreto.

Art. 2º O loteamento "**Quinta das Videiras**" será composto de lotes de uso residencial, num total de 167 lotes, com as seguintes especificações:

| | ESPECIFICAÇÃO | ÁREAS (m ²) | % |
|---------|--|----------------------------|---------------|
| 1 | Área dos Lotes (167 unidades) | 48.579,80 | 36,84 |
| 2 | Total de Áreas Públicas | 83.294,32 | 63,16 |
| 2.1 | Sistema Viário | 21.143,75 | 16,03 |
| 2.2 | Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários) | 6.448,86 | 4,89 |
| 2.3 | Espaços Livres de Uso Público | 55.701,71 | 42,24 |
| 2.3.1 | Áreas Verdes | 54.366,95 | 41,23 |
| 2.3.1.1 | Áreas Verdes em Área de Preservação Permanente | 25.109,26 | 19,04 |
| 2.3.1.2 | Áreas Verdes fora da Área de Preservação Permanente | 29.257,69 | 22,19 |
| 2.3.2 | Sistema de Lazer | 1.334,76 | 1,01 |
| 3 | Área Loteada | 131.874,12 | 100,00 |

Art. 3º Os lotes do loteamento denominado "**Quinta das Videiras**" num total de 167 lotes, ocupam área de 131.874,12 m² e estão divididos em 11 (onze) quadras, denominadas de quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J e K, assim distribuídos:



002

Prefeitura Municipal de Louveira

Secretaria de Administração



| Quadra | Identif. | Área Unit. (M ²) | Área Total (M ²) | Área da Quadra (M ²) | Obs |
|--------|----------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---|
| A | 1 | 534,69 | 534,69 | 3.126,03 | Uso residencial ou comercial |
| | 2 ao 4 | 250,00 | 750,00 | | |
| | 5 | 416,18 | 416,18 | | |
| | 6 | 440,13 | 440,13 | | |
| | 7 | 350,00 | 350,00 | | |
| | 8 | 635,03 | 635,03 | | |
| B | 1 | 322,99 | 322,99 | 2.610,87 | Os lotes 7 e 8 possuem vielas sanitárias. |
| | 2 | 324,11 | 324,11 | | |
| | 3 ao 5 | 250,00 | 750,00 | | |
| | 6 | 322,42 | 322,42 | | |
| | 7 e 8 | 250,00 | 500,00 | | |
| | 9 | 391,35 | 391,35 | | |
| C | 1 | 395,84 | 395,84 | 4.190,34 | Uso residencial ou comercial |
| | 2 | 354,40 | 354,40 | | |
| | 3 | 397,93 | 397,93 | | |
| | 4 | 371,77 | 371,77 | | |
| | 5 | 366,43 | 366,43 | | |
| | 6 | 251,46 | 251,46 | | |
| | 7 ao 13 | 250,00 | 1.750,00 | | |
| | 14 | 302,51 | 302,51 | | |
| D | 1 | 405,62 | 405,62 | 6.562,72 | Os lotes de 1 ao 15 possuem vielas sanitárias |
| | 2 | 295,29 | 295,29 | | |
| | 3 | 320,67 | 320,67 | | |
| | 4 | 355,28 | 355,28 | | |
| | 5 | 262,95 | 262,95 | | |
| | 6 | 252,45 | 252,45 | | |
| | 7 | 250,01 | 250,01 | | |
| | 8 ao 14 | 250,00 | 1.750,00 | | |
| | 15 | 285,87 | 285,87 | | |
| | 16 | 287,32 | 287,32 | | |
| | 17 ao 20 | 250,00 | 1.000,00 | | |
| | 21 | 256,74 | 256,74 | | |
| | 22 | 252,75 | 252,75 | | |
| 23 | 587,77 | 587,77 | | | |
| E | 1 | 274,97 | 274,97 | 4.765,67 | Uso residencial |
| | 2 | 297,65 | 297,65 | | |
| | 3 ao 10 | 250,00 | 2.000,00 | | |
| | 11 | 252,98 | 252,98 | | |
| | 12 | 254,26 | 254,26 | | |
| | 13 | 295,40 | 295,40 | | |
| | 14 | 298,53 | 298,53 | | |
| | 15 | 287,08 | 287,08 | | |
| 16 | 278,93 | 278,93 | | | |
| 17 | 525,87 | 525,87 | | | |



Prefeitura Municipal de Louveira

003

Secretaria de Administração



| | | | | | |
|----|----------|--------|----------|----------|--|
| F | 1 | 365,60 | 365,60 | 2.215,37 | Uso residencial |
| | 2 | 304,58 | 304,58 | | |
| | 3 | 272,63 | 272,63 | | |
| | 4 | 251,34 | 251,34 | | |
| | 5 | 251,69 | 251,69 | | |
| | 6 | 250,79 | 250,79 | | |
| | 7 | 251,85 | 251,85 | | |
| | 8 | 266,89 | 266,89 | | |
| G | 01 | 298,29 | 298,29 | 7.274,80 | Os lotes do 16 ao 24 possuem viegas sanitárias |
| | 2 ao 8 | 250,00 | 1.750,00 | | |
| | 9 | 250,08 | 250,08 | | |
| | 10 | 315,82 | 315,82 | | |
| | 11 | 275,30 | 275,30 | | |
| | 12 e 13 | 250,00 | 500,00 | | |
| | 14 | 375,00 | 375,00 | | |
| | 15 | 389,48 | 389,48 | | |
| | 16 | 310,26 | 310,26 | | |
| | 17 ao 22 | 250,00 | 1.500,00 | | |
| | 23 | 250,82 | 250,82 | | |
| | 24 | 252,44 | 252,44 | | |
| | 25 | 252,18 | 252,18 | | |
| | 26 | 252,13 | 252,13 | | |
| 27 | 303,00 | 303,00 | | | |
| H | 1 | 300,13 | 300,13 | 4.469,91 | Os lotes do 10 ao 17 possuem viegas sanitárias |
| | 2 a 8 | 250,00 | 1.750,00 | | |
| | 9 | 269,48 | 269,48 | | |
| | 10 | 363,42 | 363,42 | | |
| | 11 ao 16 | 250,00 | 1.500,00 | | |
| | 17 | 286,88 | 286,88 | | |
| I | 1 | 510,15 | 510,15 | 4.925,76 | Uso residencial |
| | 2 | 310,25 | 310,25 | | |
| | 3 | 250,00 | 250,00 | | |
| | 4 | 250,03 | 250,03 | | |
| | 5 | 290,44 | 290,44 | | |
| | 6 | 302,27 | 302,27 | | |
| | 7 ao 17 | 250,00 | 2.750,00 | | |
| | 18 | 262,62 | 262,62 | | |



Prefeitura Municipal de Louveira

Secretaria de Administração



| | | | | | |
|---|-------|--------|--------|----------|---|
| J | 1 | 358,85 | 358,85 | 7.270,13 | Os lotes do 4 ao 22 possuem vielas sanitárias |
| | 2 e 3 | 275,00 | 550,00 | | |
| | 4 | 287,50 | 287,50 | | |
| | 5 | 576,86 | 576,86 | | |
| | 6 | 560,60 | 560,60 | | |
| | 7 | 408,71 | 408,71 | | |
| | 8 | 345,32 | 345,32 | | |
| | 9 | 278,64 | 278,64 | | |
| | 10 | 252,60 | 252,60 | | |
| | 11 | 255,15 | 255,15 | | |
| | 12 | 250,47 | 250,47 | | |
| | 13 | 261,91 | 261,91 | | |
| | 14 | 269,15 | 269,15 | | |
| | 15 | 276,00 | 276,00 | | |
| | 16 | 334,62 | 334,62 | | |
| | 17 | 354,86 | 354,86 | | |
| | 18 | 374,26 | 374,26 | | |
| | 19 | 366,28 | 366,28 | | |
| | 20 | 345,91 | 345,91 | | |
| | 21 | 308,48 | 308,48 | | |
| | 22 | 253,96 | 253,96 | | |
| | K | 1 | 318,98 | | |
| 2 | | 318,94 | 318,94 | | |
| 3 | | 277,98 | 277,98 | | |
| 4 | | 252,30 | 252,30 | | |

Art. 4º As vias públicas do loteamento denominado “**Quinta das Videiras**” são denominadas de Rua 1, Rua 2, Rua 3, Rua 4, Rua 5, Rua 6, Rua 7, Rua 8, Viela 1, Viela 2 e Viela 3 ocupam área de 21.143,75m², num coeficiente de 16,03% do total da área do empreendimento.

Art. 5º A área de todo o loteamento situa-se na zona urbana do Município de Louveira e destina-se ao uso misto, conforme certidão do GRAPROHAB n.º 088/2009.

Art. 6º Todas as descrições dos lotes e demais áreas do loteamento estão de acordo com as plantas e memoriais descritivos inseridos no procedimento administrativo n.º 5748-370/2007, que ficam fazendo parte integrante deste decreto.

Art. 7º Serão de inteira responsabilidade dos proprietários do loteamento:

I – as obras de infra-estrutura, tais como: guias, sarjetas, demarcação de unidades, pavimentação, rede de energia elétrica, iluminação, rede de águas pluviais e rede de esgoto;



Prefeitura Municipal de Louveira

Secretaria de Administração



II – a implantação das redes internas e suas interligações ao sistema público existente, construção de pontes e muros de arrimo.

Parágrafo único. A não execução das obras citadas neste artigo acarretará a aplicação do previsto nos artigos 38/40 da Lei 6.766/79, sem prejuízo da não emissão do “habite-se”.

Art. 8º Os efluentes deverão ser lançados no emissário da Prefeitura Municipal de Louveira, bem como na rede de águas pluviais deverá ser interligada até a rede pública.

Art. 9º As obras de infra-estrutura a serem implantadas no loteamento denominado “**Quinta das Videiras**”, de acordo com a planilha de edificações e obras, foram orçadas em R\$ 1.497.749,00 (um milhão, quatrocentos e noventa e sete mil e setecentos e quarenta e nove reais) sendo que ficam caucionados os bens abaixo descritos:

a - Destoca, Limpeza e Terraplenagem:

Serviços avaliados em 504.305,00 (quinhentos e quatro mil, trezentos e cinco reais) ficando como caução um prédio residencial e seu respectivo terreno, localizado no Condomínio Casa Grande I, Casa 38 na Rua Ângelo Steck, 260, Vila Nova Louveira, na cidade de Louveira, matrícula 81860 do 1º CRI de Jundiá, avaliado em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e os lotes 05 e 06 da quadra A com área de 856.31 metros quadrados avaliados em R\$ 205.514,40 (duzentos e cinco mil, quinhentos e quatorze reais e quarenta centavos), totalizando R\$ 505.514,40 (quinhentos e cinco mil, quinhentos e quatorze reais e quarenta centavos).

b - Sistema de Água:

Serviços avaliados em R\$ 83.605,00 (oitenta e três mil, seiscentos e cinco reais), ficando como caução o lote 7 da quadra A, com área de 350,00 metros quadrados avaliado em R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais).

c - Rede de Esgotos

Serviços avaliados em 176.599,00 (cento e setenta e seis mil, quinhentos e noventa e nove reais) ficando como caução os lotes 1 e 2 da quadra A com área de 784,69 metros quadrados avaliados em R\$188.325,60 (cento e oitenta e oito mil, trezentos e vinte e cinco reais e sessenta centavos) .

d -Galeria de águas pluviais, Guias e sarjetas, galerias, PVs,

BLs:

Serviços avaliados em R\$ 238.333,00 (duzentos e trinta e oito mil, trezentos e trinta e três reais) ficando como caução os lotes 8 da Quadra A e o lote 1 da Quadra D, com área de 1.040,65 metros quadrados avaliados em R\$ 249.756,00 (duzentos e quarenta e nove mil, setecentos e cinquenta e seis reais).

e - Pavimentação Asfáltica:

Serviços avaliados em R\$ 334.600,00 (trezentos e trinta e quatro mil e seiscentos reais), ficando como caução o prédio residencial, e seu respectivo terreno,



Prefeitura Municipal de Louveira

Secretaria de Administração



localizado no Jardim Niero III, Rua Afonso Penna esquina com a Rua Rodrigues Alves, 327 na cidade de Louveira, matrícula 39.995 do 1º CRI de Jundiá avaliada em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

f - Eletrificação- posteamento, transformadores de iluminação pública

Serviços avaliados em R\$ 160.307,00 (cento e sessenta mil, trezentos e sete reais) ficando como caução os lotes 3 e 4 da quadra A e o lote 2 da Quadra D com área de 759,29 metros quadrados avaliados em R\$ 182.229,60 (cento e oitenta e dois mil, duzentos e vinte e nove reais e sessenta centavos).

§ 1º Os imóveis objetos da garantia hipotecária estão avaliados em R\$ 240,00 (duzentos e quarenta reais) o metro quadrado, totalizando a garantia ofertada a quantia de R\$ 1.559.825,60 (um milhão, quinhentos e cinquenta e nove mil e oitocentos e vinte e cinco reais e sessenta centavos), devendo ser objeto de escrituração e registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, às expensas da empresa loteadora.

§ 2º As obras de infra-estrutura do loteamento denominado “Quinta das Videiras” serão implantadas, em obediência ao organograma e cronograma de obras do empreendimento, conforme laudo elaborado pela Secretaria de Planejamento e Obras, nos termos do artigo 12 e parágrafo 2º da Lei 6.766/79.

§ 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 1.979, com as alterações da Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1.999.

Art. 10º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11º Revogam-se as disposições em contrário.

Louveira, 2 de junho de 2009.


ELEUTÉRIO BRUNO MALERBA FILHO
Prefeito Municipal

Publicado e Registrado na Secretaria de Administração em 2 de junho de 2009.


LUCIANA RIZZI
Secretária de Administração

MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO



I – IDENTIFICAÇÃO

Nome do Loteamento: LOTEAMENTO QUINTA DAS VIDEIRAS

Município: LOUVEIRA – SP

Proprietário: BBB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Responsável Técnico: Eng.º Civil WAGNER DE JESUS BARATTI

Área da Gleba: 131.874,12 m²

Endereço da Gleba: AVENIDA WASHINGTON LUIZ, S/N – BAIRRO CAPIVARI
MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Distância do Centro do Município:

Partindo da Igreja de São Sebastião, localizada na praça Dom Gabriel, segue na direção leste na Rua Ercília Martins Cruz em direção à Rua Nicola Taralli por aproximadamente 49m, vira à esquerda na Av. José Niero / Rodovia Vereador Geraldo Dias (Antiga Estrada Velha Campinas – Jundiaí), segue por esta avenida por aproximadamente 1.800m até alcançar a Rua “1” apresentada no projeto.
Distância percorrida aproximada: 1,9 km.

Acessos Principais:

Rodovia Vereador Geraldo Dias (SP-332)
Avenida José Niero

II – DESCRIÇÃO DA GLEBA:

Na gleba não encontramos áreas vulneráveis como: (alagadiças, aterradas, declividades acentuadas, geologicamente frágeis).

A gleba é formada na sua cobertura vegetal na maioria por floresta estacional semi-decidual, o restante com edificações e gramíneas.

Em uma das suas divisas, ao sul, temos um ribeirão, por onde são escoadas todas as águas pluviais.

Tendo a gleba uma declividade média de 10%, o solo predominante é o aluvial.

Parte da gleba sempre foi explorada pela agricultura, não havendo, portanto a implantação de depósito de lixo ou indústria em outras épocas.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Teremos que demolir construções existentes no local para a implantação, sendo elas residências de agricultores.



III – CARACTERIZAÇÃO DO LOTEAMENTO:

A área está localizada no Perímetro Urbano local, onde hoje é muito procurada para fixação do homem, dada sua proximidade ao Centro Comercial do Município. A região é atendida por saneamento básico completo sendo abastecida de água tratada e distribuída através de canalização do DAE local e há rede de esgoto em funcionamento, é dotada de iluminação pública e domiciliar pela CPFL. E tem coleta de lixo periódico.

Em função de todas estas características, resolveu-se implantar nesta área, um loteamento residencial.

Quadro 1 – Distribuição dos lotes por tipo de uso.

| Natureza do Loteamento | | | |
|------------------------|------------|------------------------|------------|
| Lotes | Nº | Área (m ²) | % |
| Lotes Residenciais | 118 | 34.474,42 | 70,96 |
| Lotes Mistos | 46 | 14.105,38 | 29,04 |
| Total | 167 | 48.579,80 | 100 |

Frente mínima: 10,00 m

Declividade máxima dos lotes: 12 %

Taxa máxima de ocupação dos lotes residenciais: 60 %

Quadro 2 – Quadro de Áreas - Loteamento

| | ESPECIFICAÇÃO | ÁREAS (m ²) | % |
|---------|--|-------------------------|---------------|
| 1 | Área dos Lotes (167 unidades) | 48.579,80 | 36,84 |
| 2 | Total de Áreas Públicas | 83.294,32 | 63,16 |
| 2.1 | Sistema Viário | 21.143,75 | 16,03 |
| 2.2 | Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários) | 6.448,86 | 4,89 |
| 2.3 | Espaços Livres de Uso Público | 55.701,71 | 42,24 |
| 2.3.1 | Áreas Verdes | 54.366,95 | 41,23 |
| 2.3.1.1 | Áreas Verdes em Área de Preservação Permanente | 25.109,26 | 19,04 |
| 2.3.1.2 | Áreas Verdes fora da Área de Preservação Permanente | 29.257,69 | 22,19 |
| 2.3.2 | Sistema de Lazer | 1.334,76 | 1,01 |
| 3 | Área Loteada | 131.874,12 | 100,00 |

16

**Quadro 3 – Requisitos Urbanísticos**

| Discriminação | Valores |
|---|-----------|
| População por lote residencial | H = 5 |
| População total prevista para os lotes residenciais | P = 835 |
| Densidade de ocupação residencial prevista para a gleba | D = 63,32 |
| Coefficiente de Proporcionalidade | K = 0,130 |

IV – ESPECIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

O projeto do Sistema Viário está de acordo com as diretrizes da Prefeitura Municipal, exigências ambientais e sanitárias e as disposições previstas na Lei Federal nº 6766/79.

Concordância de Alinhamentos:

- Cruzamentos Regulares: 9,00 m de raio

Quadro 4 – Sistema Viário

| Identificação das vias | Largura do leito carroçável (m) | Largura do passeio (m) | Largura Total (m) | Declividade e máxima (%) | Tipo de revestimento | Área (m ²) |
|------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| RUA 1 | 9,00 | 3,00 | 15,00 | 12,00 | asfalto | 2.492,95 |
| RUA 2 | 7,00 | 2,00 | 11,00 | 11,51 | asfalto | 996,67 |
| RUA 3 | 8,00 | 3,00 | 14,00 | 12,00 | asfalto | 3.575,00 |
| RUA 4 | 7,00 | 2,50 | 12,00 | 12,00 | asfalto | 2.016,71 |
| RUA 5 | 7,00 | 2,50 | 12,00 | 12,00 | asfalto | 1.083,31 |
| RUA 6 | 8,00 | 3,00 | 14,00 | 11,99 | asfalto | 5.689,04 |
| RUA 7 | 7,00 | 2,50 | 12,00 | 9,13 | asfalto | 1.198,97 |
| RUA 8 | 8,00 | 3,00 | 14,00 | 6,10 | asfalto | 3.259,73 |
| VIELA 1 | - | - | 4,00 | - | concreto | 539,43 |
| VIELA 2 | - | - | 4,00 | - | concreto | 191,84 |
| VIELA 3 | - | - | 4,00 | - | concreto | 100,10 |

- 76 -



V - INFRA-ESTRUTURA

O loteamento será servido de água tratada, rede coletora de esgotos, sistema de drenagem de águas pluviais através de tubulação de concreto, rede de distribuição de energia elétrica fornecida pela concessionária local e sistema de coleta de lixo em dias alternados, que terá como destino final o aterro sanitário.

As obras acima mencionadas serão de total responsabilidade do Empreendedor.

VI - ASSINATURA

BBB Empreendimentos Imobiliários. Ltda.

Resp. Técnico
Engº Civil Wagner de Jesus Baratti
CREA nº 0641732433
ART nº 92221220080683662

APROVADA
Secretaria de Planejamento e Obras
PREFEITURA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

Em 25/05/2009

JOSÉ MARIA DREZZA
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E OBRAS
ENG. CIVIL CREA 0601179654

Processo n.º 2007/5748

