



Prefeitura Municipal de Louveira

Estado de São Paulo

000114



**DECRETO Nº 2.524/2002
DE 24 DE SETEMBRO DE 2002**

**DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO DA
APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO
DENOMINADO “RESIDENCIAL AZIZ
LOUVEIRA”**

JOSE CARLOS MARTINS DE TOLEDO,
Prefeito do Município de Louveira, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, e face ao que consta do procedimento administrativo de nº 5429/2001 e das disposições contidas na Lei Federal nº 6766 de 19 de Dezembro de 1979, com as alterações da Lei Federal nº 9785 de 29 de Janeiro de 1999, em especial o artigo 28;

DECRETA:

Artigo 1º - Fica alterado o loteamento denominado “RESIDENCIAL AZIZ LOUVEIRA”, implantado na área de propriedade da **MONJOLO SOCIEDADE CIVIL IMOBILIÁRIA LTDA.**, empresa devidamente inscrita no CNPJ sob nr. 03.088.813/0001-73, situada na Estrada Municipal da Baía, Luv - 358, neste município, objeto da matrícula 77.685 do Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiá, com um total de 363.941,52 metros quadrados.

Handwritten signature

Handwritten signature



Prefeitura Municipal de Louveira

Estado de São Paulo

000115

2

Cidade de
LOUVEIRA



Artigo 2º - O empreendimento denominado de "RESIDENCIAL AZIZ LOUVEIRA", possui as seguintes áreas:

I) Lotes Residenciais	270	144.929,30 m2	39,82%
II) Lotes Comerciais	02	6.017,29 m2	1,65%
III) Áreas Públicas		132.766,85 m2	36,48%
IV) Sistema Viário		58.961,59 m2	16,21%
V) Áreas Institucionais (Equipamentos urbanos e comunitários)		21.266,49 m2	5,84%
Total		363.941,52 m2	100%

Artigo 3º - Os lotes do empreendimento "RESIDENCIAL AZIZ LOUVEIRA" num total de 272 lotes, ocupam uma área de 150.946,59 metros quadrados e estão divididos em 18 quadras, denominadas de Quadras 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, assim distribuídos:

Quadra 01	23 Lotes	01 a 23
Quadra 02	44 Lotes	01 a 44
Quadra 02	lote 32	uso misto
Quadra 03	13 Lotes	01 a 13
Quadra 04	06 Lotes	01 a 06
Quadra 05	11 Lotes	01 a 11
Quadra 06	09 Lotes	01 a 09
Quadra 07	11 Lotes	01 a 11
Quadra 08	02 Lotes	01 e 02
Quadra 09	14 Lotes	01 a 14
Quadra 10	21 Lotes	01 a 21
Quadra 11	09 Lotes	01 a 09
Quadra 12	18 Lotes	01 a 18
Quadra 13	37 Lotes	01 a 37
Quadra 14	32 Lotes	01 a 32
Quadra 15	12 Lotes	01 a 12
Quadra 16	05 Lotes	01 a 05
Quadra 17	04 Lotes	01 a 04
Quadra 18	01 Lote	01 uso misto
TOTAL		272 Lotes

Handwritten signature

Handwritten signature



Artigo 4º - As ruas do empreendimento denominado "RESIDENCIAL AZIZ LOUVEIRA", estão assim denominadas: de Avenida 01, Ruas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 e 13, Praça 1, Acesso 1, 2, 3, 4, 5, e ocupam uma área de 58.961,59 metros quadrados.

Artigo 5º - A área de todo o empreendimento situa-se na zona urbana do Município de Louveira e destina-se exclusivamente a edificações residenciais, exceto o lote 32 da Quadra 02, com uso misto comercial/residencial e, o lote 01 da Quadra 18, com uso misto residencial/comercial.

Artigo 6º - Todas as descrições dos lotes e das áreas, das ruas e dos sistemas de lazer, estão em acordo as plantas e os memoriais descritivos inseridos no protocolado sob nº 5429/2001, que ficam fazendo parte integrante deste Decreto, para todos os efeitos de direito.

Artigo 7º - Para as obras de infra-estrutura a serem implantadas no loteamento denominado "RESIDENCIAL AZIZ LOUVEIRA", em acordo com a planilha de edificações e obras, orçadas em R\$ 1.230.000,00 (um milhão, duzentos e trinta mil reais), ficam caucionados em favor da Prefeitura do Município de Louveira os lotes abaixo discriminados:

Lotes	01 a 12	Quadra 15
Lotes	01 a 05	Quadra 16
Lote	01	Quadra 17
Lote	09	Quadra 10
Lote	01	Quadra 11

Parágrafo 1º - Os lotes objeto do caucionamento estão avaliados em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), cada um, exceto o Lote 01 da Quadra 11, que está avaliado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), totalizando a caução ofertada de R\$ 1.430.000,00 (um milhão, quatrocentos e trinta mil reais), devendo ser objeto de escrituração e registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



Prefeitura Municipal de Louveira

Estado de São Paulo

000117



ANEXO XI

Parágrafo 2º - A infra-estrutura do loteamento denominado **RESIDENCIAL AZIZ LOUVEIRA** será implantada, obedecendo o organograma e cronograma de obras do empreendimento conforme laudo de avaliação elaborado pela Secretaria de Obras, que deverão ser executadas no prazo máximo de 30 (trinta) meses, contados da data do presente decreto e, em atendimento ao disposto no inciso V, do artigo 18 da Lei Federal 6766 de 19 de dezembro de 1979, com as alterações da Lei Federal 9785 de 29 de janeiro de 1999.

Parágrafo 3º - Os lotes caucionados serão liberados após conclusão total, análise e laudo técnico das obras de infra-estrutura com acompanhamento da Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Públicos.

Artigo 8º - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Louveira


JOSE CARLOS KARMAGHIA MARTINS DE TOLEDO
Prefeito Municipal

Publicado e registrado na Secretaria de
Administração em 24 de setembro de 2002.


LENI KELLY MARTINS DE TOLEDO ROVERI
Secretária de Administração

000118

PROTÓCOLO Nº
4680 =
GRANDE HAB:

PROJETO MODIFICATIVO
SUBSTITUIÇÃO AO
PROCESSO
Nº 2001/54/29



ANEXO XI

**MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO
DE PARCELAMENTO DO SOLO
SUBSTITUTIVO**

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Nome do Empreendimento : *Loteamento Residencial Aziz Louveira*

Proprietário : Loris S. Maluf e outros

Responsável Técnico : Engenheiro Jairo Wajs.

Autor do Projeto : Arquiteta Paula Emilia Zanetti Cordeiro

Área da Gleba : 363.941,52 m²

Endereço da Gleba : Estrada da Baia (LUV - 358)
Município de Louveira - S.P.

Confrontantes :

- | | |
|---------|---|
| Norte > | Loris S. Maluf e Outros |
| Leste > | Rio Capivari
Terezinha Trivelari Corazzari |
| Sul > | Tarcísio de Souza Lima
Rua A |
| Oeste > | Estrada da Baia - (LUV-358)
Valter Pagotti |

Distância do centro do município : aproximadamente 3.000,00m.

Acessos principais : Rodovia Anhangüera





II - DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DA GLEBA

A gleba onde se implantará o loteamento é composta basicamente de solo argiloso, sem nenhuma evidência de erosões nas partes sem cobertura vegetal como se pode observar em campo.

Trata-se de terreno com características topográficas e geológicas, favoráveis a implantação do empreendimento.

Junto aos córregos foram deixadas as respectivas faixas "NON AEDIFICANDI" de 30,00m de largura, para eventuais tratamentos paisagísticos.

As declividades predominantes variam de 0,0% à 10,00%, correspondendo à 73,41% da gleba, de 10,00% à 15,00%, correspondendo à 12,57% da gleba, de 15,00% à 30,00%, correspondendo à 9,69% da gleba, de 30,00% à 45,00%, correspondendo à 2,92% da gleba e de 45,00% à 200,00%, correspondendo à 1,41% da gleba.

III - CARACTERIZAÇÃO DO LOTEAMENTO

Trata-se de um loteamento aberto com lotes de área superior a 400,00m², de acordo com as Diretrizes Municipais expedidas em 18 de maio de 2000 e com a Lei Municipal nº 752/84 e suas complementares.

Os lotes que compõem o *Loteamento Residencial Aziz Louveira* são de uso predominantemente residencial.

QUADRO 1

Natureza do Loteamento

Lotes	Nº	Área (m ²)	%
Lotes de uso Residenciais	270	144.929,30	96,01
Lotes de uso Misto	002	6.017,29	3,97
Lotes de uso Comercial	000	0,00	0,00
Total	272	150.946,59	100,00



IV - PLANO URBANÍSTICO PROPOSTO

QUADRO 2

ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (m ²)	%
1 - Lotes (Quantidade ou nº = 272)	150.946,59	41,47
2 - Áreas Públicas		
2.1 - Sistema de Vias	58.961,59	16,21
2.2 - Equipamentos Públicos Urbanos (*)	2.797,80	0,77
2.3 - Equipamentos Públicos Comunitários (**)	18.468,69	5,07
2.4 - Espaços Livres de Uso Público (***)	132.766,85	36,48
3 - Faixas "Non Aedificandi" (incluídas acima)	100.974,03	27,74
4 - Área Total da Gleba	363.941,52	100,00

(*) Art. 5º; parágrafo único da Lei Federal 6766/79 :

"consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado."

(**) Art. 4º; parágrafo 2º. da Lei Federal 6766/79 :

"consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares."

(***) Espaços livres de uso público correspondem as áreas de lazer e áreas das faixas "Non Aedificandi" (Lei Federal 6766/79).

As áreas reservadas à *Equipamentos Públicos Comunitários (Áreas Institucionais)*, foram distribuídos em 2 (dois) pontos, sendo este :

- **Área Institucional 1** – Está localizada com frente para a Rua 3, confrontando do lado direito e do lado esquerdo com o Sistema de Lazer 07/ Área de Preservação Permanente-A.P.P. 03, e nos fundos com o Sistema de Lazer 07 e com a viela perfazendo uma área total de **2.797,80 m²**.
- **Área Institucional 2** – Está localizada com frente para a Rua 12, confrontando do lado direito com a viela, do lado esquerdo com o Sistema de Lazer 09 e com o lote 04 da quadra 17 e aos fundos com a propriedade de Tarcísio de Souza e com a Rua A com uma área total de **18.468,69 m²**.

000121

PROTOCOLO N

4680

Gleba: AB:

OBSERVAÇÕES:

No item 1 do quadro 2 deve constar o número total de lotes, independentemente do tipo de uso.

As áreas correspondentes às faixas "Non Aedificandi", incluídas nos lotes, deverão constar do total das áreas destinadas aos lotes.

QUADRO 3

Requisitos Urbanísticos	Valores
População média por lote residencial	H= 5 hab./lote
Densidade de Ocupação Residencial prevista para a gleba	D= 37,37 hab./ha
Coefficiente de Proporcionalidade	K= 0,56 ha ² /hab.

Sendo,

REQUISITOS URBANÍSTICOS	LEGENDA
$H = \frac{P}{N} = \frac{1.360}{272} = 5 \text{ hab./lote}$	H - população média por lote residencial P - população total prevista para os lotes residenciais N - número de lotes residenciais
$D = \frac{P}{AT} = \frac{1.360}{36,39} = 37,37 \text{ hab./ha}$	D - densidade de ocupação residencial prevista para a gleba AT - área total da gleba (ha)
$K = \frac{AP}{D} = \frac{21,27}{37,37} = 0,56 \text{ ha}^2/\text{hab.}$	K - coeficiente de proporcionalidade AP - áreas públicas (ha)

V - ESPECIFICAÇÃO DOS LOTES

Frente Mínima : 11,81m

Declividade máxima dos lotes : 30,00%

Taxa máxima de ocupação dos lotes : Residenciais: 50%

Coeficiente máximo de aproveitamento dos lotes: Residenciais: 1,0



000122

PROTÓCOLO Nº

4680

GEOGRÁFICO: _____

**VI - ESPECIFICAÇÕES DAS QUADRAS****QUADRO 4**

QUADRA	IDENTIF.	LOTES			USO	OBS.
		ÁREA UNITÁRIA (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	ÁREA DA QUADRA (m ²)		
01		Conforme projeto aprovado anteriormente				
02		Conforme projeto aprovado anteriormente				
03		Conforme projeto aprovado anteriormente				
04		Conforme projeto aprovado anteriormente				
05		Conforme projeto aprovado anteriormente				
06		Conforme projeto aprovado anteriormente				
07		Conforme projeto aprovado anteriormente				
08		Conforme projeto aprovado anteriormente				
09		Conforme projeto aprovado anteriormente				
10		Conforme projeto aprovado anteriormente				
11		Conforme projeto aprovado anteriormente				
12	01	513,93	513,93		Residencial	
	02	642,79	642,79		Residencial	
	03	522,91	522,91		Residencial	
	04	534,08	534,08		Residencial	
	05	525,77	525,77		Residencial	
	06	540,32	540,32		Residencial	
	07	542,30	542,30		Residencial	
	08	519,31	519,31		Residencial	
	09	510,57	510,57		Residencial	
	10	509,45	509,45		Residencial	
	11	538,11	538,11		Residencial	
	12	565,94	565,94		Residencial	
	13	593,78	593,78		Residencial	
	14	621,61	621,61		Residencial	
	15	626,92	626,92		Residencial	
	16	607,52	607,52		Residencial	
	17	586,16	586,16		Residencial	
	18	582,92	582,92		Residencial	
				10.084,39		
13	01	693,91	693,91		Residencial	
	02	861,23	861,23		Residencial	
	03	500,00	500,00		Residencial	
	04	496,20	496,20		Residencial	
	05 ao 11	480,06	3.360,42		Residencial	
	12	460,06	460,06		Residencial	
	13	461,27	461,27		Residencial	
	14 ao 18	480,00	2.400,00		Residencial	

000123

PROTOCOLO Nº

4 6 8 0

GR



QUADRA	IDENTIF.	LOTES		ÁREA DA QUADRA (m ²)	USO	OBS
		ÁREA UNITÁRIA (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)			
13	19	478,65	478,65		Residencial	
	20	493,75	493,75		Residencial	
	21	480,58	480,58		Residencial	
	22	467,41	467,41		Residencial	
	23	482,42	482,42		Residencial	
	24	479,76	479,76		Residencial	
	25 ao 30	480,00	2.880,00		Residencial	
	31	480,96	480,96		Residencial	
	32	556,82	556,82		Residencial	
	33	540,20	540,20		Residencial	
	34	523,28	523,28		Residencial	
	35	560,16	560,16		Residencial	
	36	540,13	540,13		Residencial	
	37	566,34	566,34		Residencial	
				19.457,46		
14	Conforme projeto aprovado anteriormente					
15	Conforme projeto aprovado anteriormente					
16	Conforme projeto aprovado anteriormente					
17	Conforme projeto aprovado anteriormente					
18	Conforme projeto aprovado anteriormente					

- Maior comprimento de quadra: 290,00 m.
- Menor comprimento de quadra: 53,29 m.
- N.º de quadras residenciais: 18
- N.º de quadras Misto (residenciais e/ou comerciais): 02
- N.º de quadras comerciais: 00
- N.º de quadras Industriais: 00

VII - ESPECIFICAÇÕES DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS

Observação:

As construções a serem implantadas nos lotes deverão ter prévia aprovação do município respeitando-se o código de obras e demais órgãos se necessários.

000124

PROTOCOLO N°

4 6 8 0

GRANDE:

Habitação: N° de habitações térreas: _____
N° de blocos de edifício: _____
N.º de andares: _____
N.º de unidades habitacionais autônomas: _____



Área das unidades habitacionais autônomas: _____ m²
Centro comunitário: área construída: _____ m²
Outras edificações: (especificar): _____ m²
Área total construída do empreendimento: _____ m²

VIII - ESPECIFICAÇÕES DO SISTEMA VIÁRIO

Justificativa:

O projeto do sistema viário está de acordo com as diretrizes da Prefeitura Municipal, conforme Certidão de Diretrizes expedida em 18/05/2000.

Consiste de 05 Acessos, 1 avenida, 13 ruas e 1 Praça, que se originam da Estrada da Baía.

As vias apresentarão declividades variando entre 0,460% e 15,000%, e terão largura de 21,00m na Avenida e 12,00m, 14,00m, e 15,00m para as Ruas e Praça.

A avenida 1 terá largura de 21,00m, sendo 2 leitos carroçáveis de 6,00m cada, canteiro central de 3,00m e 2 passeios de 3,00m cada.

Os acessos terão largura de 12,00m, sendo leito carroçável de 9,00m e 1 passeio de 3,00m.

A Praça 1 terá 15,00m de largura, sendo leito carroçável de 9,00m e passeios de 3,00m cada.

As ruas de 14,00m de largura, terão leito carroçável de 8,00m e passeios de 3,00m cada.

Todos os raios de curva projetados para as vias foram de no mínimo 9,00 m.

000125

PROTOCOLO Nº

4 6 8 0

GIV HAB:

QUADRO 5

Identificação das ruas (nome, n.º)	Leito Carroçável (largura)	Calçada (largura)	% Máxima de inclinação	Revestimento
Avenida 01				Conforme projeto aprovado anteriormente
Rua 01				Conforme projeto aprovado anteriormente
Rua 02				Conforme projeto aprovado anteriormente
Rua 03				Conforme projeto aprovado anteriormente
Rua 04				Conforme projeto aprovado anteriormente
Rua 05				Conforme projeto aprovado anteriormente
Rua 06				Conforme projeto aprovado anteriormente
Rua 07				Conforme projeto aprovado anteriormente
Rua 08	8,00m	3,00m	1,713	Asfalto
Rua 09				Conforme projeto aprovado anteriormente
Rua 10				Conforme projeto aprovado anteriormente
Rua 11				Conforme projeto aprovado anteriormente
Rua 12				Conforme projeto aprovado anteriormente
Rua 13				Conforme projeto aprovado anteriormente
Praça 1				Conforme projeto aprovado anteriormente
Acesso 1				Conforme projeto aprovado anteriormente
Acesso 2				Conforme projeto aprovado anteriormente
Acesso 3				Conforme projeto aprovado anteriormente
Acesso 4				Conforme projeto aprovado anteriormente
Acesso 5				Conforme projeto aprovado anteriormente

IX - INFRA ESTRUTURA

O empreendimento *Loteamento Residencial Aziz Louveira* deverá contar com a seguinte infra-estrutura :

- Rede de distribuição para abastecimento de água potável;
- Solução para o esgoto sanitário será através de Rede Coletora de Esgoto.
- Rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;
- Sistema de drenagem superficial com implantação de guias e sarjetas para escoamento das águas pluviais e execução da rede de águas pluviais;
- Asfaltamento;
- Arborização das ruas, sistemas de lazer e áreas de preservação;
- Locação topográfica completa
- Terraplenagem assegurando o acesso a todos os lotes.

000126

PROTCCO N°
4 6 8 0
Gr. B:



Água Potável:

O abastecimento de água potável será feito através de rede de distribuição interligada à rede pública, sendo de responsabilidade do empreendedor a execução da mesma. Já a manutenção e operação serão de responsabilidade do município de Louveira, de acordo com as diretrizes fornecidas pelo mesmo órgão.

Rede de Distribuição de Energia Elétrica:

O suprimento de energia elétrica do empreendimento será feito por meio de uma rede de distribuição interligada a rede pública pertencente a BANDEIRANTES, sendo que o empreendedor arcará com os custos de implantação, e a manutenção e operação serão de responsabilidade da concessionária.

Sistema de Drenagem Superficial:

O loteamento será provido de um sistema de captação e direcionamento das águas pluviais compostos por : guias e sarjetas, caixa de captação através de bocas de lobo, e onde necessário, dissipadores de energia, etc.

Esgotos:

A coleta do esgoto será feita por meio de rede interligada à rede pública e seu tratamento através de E.T.E. localizado dentro do loteamento, sendo de responsabilidade do empreendedor a execução das mesmas. Já a manutenção e operação serão de responsabilidade do município de Louveira, de acordo com as diretrizes fornecidas pelo mesmo órgão.

Loris S. Maluf
Proprietário:

LORIS S. MALUF E OUTROS

Paula Emilia Zanetti Cordeiro

Autor do Projeto: arq. Paula Emilia Zanetti Cordeiro.
CREA.: 5060620323
ART.: 0471908

Jairo Wajs

Responsável Técnico: engº Jairo Wajs
CREA.: 0601655801
ART.: 0471909

