



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**DECRETO Nº 4494 DE 11 DE MARÇO DE 2025**

**DISPÕE SOBRE CRIAÇÃO DE COMISSÃO DE ANÁLISE, APROVAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS, CONDOMÍNIOS, E CUMPRIMENTO DE TERMO DE COMPROMISSO E/OU CAUCIONAMENTO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA MADALENA.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**, no uso de suas atribuições conferidas pelo art. 107, inciso II, da Lei Orgânica Municipal, e,

**CONSIDERANDO** a competência outorgada aos Municípios pelo artigo 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal;

**CONSIDERANDO** que incumbe ao Município a instalação ou o licenciamento de empreendimento ou atividade e parcelamento do solo, de forma a garantir qualidade de vida à população e o ordenamento do solo urbano;

**CONSIDERANDO** a necessidade de acompanhar e fiscalizar todos os procedimentos necessários relacionados a implantação de loteamentos e condomínios, no âmbito do Município visando garantir a execução adequada da infraestrutura do local;

**CONSIDERANDO**, por fim, a necessidade de se analisar a viabilidade técnica e econômica visando a assinatura de eventuais Termos de Compromisso e Cauçionamento de Lotes firmados pela Municipalidade, bem como a fiscalização e acompanhamento dos Projetos até a sua respectiva baixa;

**DECRETA:**

**Art. 1º** - Fica criada Comissão de para fiscalizar e acompanhar a implantação de projetos de loteamentos e condomínios, no âmbito do Município de Santa Maria Madalena, até a sua conclusão e baixa.

**Art. 2º** - São atribuições da Comissão:

**I** - Analisar previamente o interesse público e a existência de viabilidade técnica e econômica em projetos de loteamento que envolvam o caucionamento de lotes, emitindo o competente parecer visando subsidiar o Chefe do Executivo



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

para possível celebração de Termo de Cauçionamento de Lotes, e/ou Termo de Compromisso;

**II** - Analisar, acompanhar e aprovar todos os projetos de loteamento, e condomínios de que se tenha conhecimento, no âmbito do Município de Santa Maria Madalena;

**III** - Propor adoção de medidas administrativas e/ou judiciais tendentes a solucionar o problema de loteamentos irregulares e clandestinos e subdivisão das áreas constantes de plantas não aprovadas;

**IV** - Solicitar informações complementares, correções ou elaboração de novos projetos;

**V** - Requisitar dos órgãos municipais quaisquer processos, documentos, informações que se fizerem necessárias para auxiliar o trabalho da Comissão;

**VI** - Encaminhar assuntos específicos aos respectivos órgãos competentes;

**VII** - Definir e acompanhar o cumprimento das contrapartidas, quando for o caso;

**VIII** - Emitir parecer ou manifestação técnica sempre que solicitada;

**Parágrafo único.** A Comissão exercerá suas atividades com observação da ordem cronológica do protocolo, e sempre pautada pelos princípios constitucionais de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

**Art. 3º** - Os pareceres emitidos pela Comissão terão caráter conclusivo, pois, têm o condão de subsidiar o Chefe do Executivo em sua tomada de decisão, ficando os seus membros, responsáveis pela emissão dos pareceres técnicos e conclusivos que emitirem.

**Art. 4º** - A Comissão será composta por membros das secretarias abaixo relacionadas e serão nomeados por Portaria do Gabinete do Prefeito:

**I** - Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;

**II** - Secretaria Municipal de Planejamento;

**III** - Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

**IV** - Secretaria Municipal de Defesa Civil, Trânsito e Comunicações;

**V** - Secretaria Municipal de Fazenda/Divisão de Cadastro e Fiscalização;

**Parágrafo único.** A comissão será presidida pelo Secretário Municipal de Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, o qual efetuará a programação e convocará os demais membros e técnicos para reuniões e vistorias que se façam necessárias.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 5º** - A Comissão se reunirá em dia e hora a serem definidos pelo Presidente e previamente comunicado.

**Art. 6º** - Aos membros da Comissão caberá analisar, vistoriar e decidir sobre a viabilidade, ou não, quanto à implementação dos projetos submetidos à aprovação da Municipalidade, cabendo-lhes verificar os seguintes aspectos:

**I** - A delimitação das ruas, quadras e lotes, o projeto geométrico e pavimentação das vias, e o respectivo alinhamento das vias projetadas;

**II** - A implantação das áreas públicas, com as respectivas dimensões, nos casos em que couber;

**III** - A execução de calçadas, nivelamento dos passeios públicos, contemplando o paisagismo e a arborização, as normas de acessibilidade para as pessoas portadoras de deficiência e com mobilidade reduzida, nos casos em que couber;

**IV** - O esgotamento sanitário e abastecimento de água, com devidas anuências;

**V** - A rede de escoamento das águas pluviais, conforme detalhamento e dimensionamento e os caimentos coletores, assim como o local de lançamento, ao longo de todas as vias públicas a rede de drenagem, os poços de visita e as bocas de lobo coletoras;

**VI** - A rede de energia elétrica, aprovado pelo órgão competente, obedecendo a suas medidas, padrões e normas (instalação das redes de energia elétrica);

**VII** - A iluminação pública;

**VIII** - O Cumprimento das condicionantes, medidas compensatórias e mitigadoras do ato da licença ambiental, inclusive no caso de licenciamento ambiental estadual.

**IX** - Outras condicionantes que julgarem necessárias visando o cumprimento da legislação que rege a matéria

**Art. 7º** - Os membros da Comissão deverão fazer vistorias técnicas sempre que necessário, durante e após a finalização de cada etapa de implantação dos loteamentos e condomínios no Município, elaborando relatórios sobre o estágio das obras, que deverão ser anexados aos autos do processo de aprovação do loteamento em questão.

**Art. 8º** - Se constatadas irregularidades ou divergências entre a obra e o projeto aprovado, deverá o Presidente da Comissão notificar o empreendedor, para saná-las, conforme prazo estipulado pela Comissão.

**Parágrafo único** - O prazo a ser estipulado pela comissão, citado no caput desse artigo, não poderá exceder 90 dias.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 8º** - Os membros da Comissão deverão, ao final da execução das obras, elaborar parecer técnico conclusivo para fins de descaucionamento de lotes e áreas, e/ou do ateste para o recebimento das obras conforme os projetos aprovados e/ou anuídos e das normas vigentes pelo Município.

**Art. 9º** - Para os projetos aprovados e/ou anuídos pelas concessionárias de energia elétrica, de gás, de abastecimento, esgotamento sanitário e do Corpo de Bombeiros, no ato da conclusão das obras de infraestrutura, deverão ser apresentados pareceres técnicos, para fins de recebimento das obras pelo Município.

**Art. 10** - A Comissão deverá realizar vistoria e emitir parecer técnico acerca dos loteamentos já implantados e em andamento no Município, para atender as solicitações de descaucionamento de lotes e áreas e para sanar eventuais irregularidades, tanto na esfera administrativa, como judicial.

**Art. 11** - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santa Maria Madalena, 11 de março de 2025

**NILSON JOSÉ PERDOMO COSTA**  
**PREFEITO**