



Regulamenta a formalização e a fiscalização do Termo de Compensação Urbanística – TCU, previsto nos §§ 3º e 4º do art. 14 da Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, e suas alterações; estabelece as condições a serem observadas para o seu cumprimento e dá outras providências.

MARCELO OLIVEIRA, Prefeito do Município de Mauá, Estado de São Paulo, no uso das atribuições conferidas pelo art. 60, VIII, da Lei Orgânica do Município, e tendo em vista o que consta no processo administrativo nº 224.662/1997 – vol. 12, **DECRETO**:

Art. 1º O Termo de Compensação Urbanística – TCU, previsto nos §§ 3º e 4º do art. 14 da Lei nº 4.968, de 1º de julho de 2014, terá seu valor calculado durante a análise e aprovação do projeto pelo setor responsável, estando permitida a retirada do alvará, após anuência do valor devido pelo requerente e assinatura do TCU.

Art. 2º Para cada TCU será aberto processo administrativo próprio, para acompanhamento e fiscalização da execução da compensação estabelecida, sendo obrigatório constar referência do processo administrativo que aprovou o empreendimento e auferiu a compensação.

Art. 3º O TCU será emitido pela Secretaria de Planejamento Urbano, de modo a formar título executivo extrajudicial, devendo conter, no mínimo:

- I - a anuência do Secretário de Planejamento Urbano;
- II - ciência do responsável pela aprovação do empreendimento, como testemunha;
- III - assinatura do requerente ou seu procurador;
- IV - assinatura de uma testemunha, a critério do requerente.

Parágrafo único. Definido o TCU pela Secretaria de Planejamento Urbano, o processo administrativo será encaminhado ao Gabinete do Prefeito para autorização do Chefe do Executivo, nos termos do § 3º do art. 14 da Lei nº 4.968, de 1º de julho de 2014.

Art. 4º A compensação estabelecida no TCU deverá ser executada, preferencialmente, no entorno do empreendimento que gerou o impacto.

Art. 5º A compensação apurada por meio do TCU poderá ser executada, a critério da Administração Pública, mediante:

- I - contrapartida financeira: o valor poderá ser pago à vista ou parcelado em até 12 (doze) meses, com parcela mensal mínima de 12.000 FMP (doze mil fatores monetários padrão), incidindo sobre o valor devido os encargos constantes da Lei Complementar nº 21/2014, em caso de atraso no pagamento das parcelas.
- II - contrapartida em obras: a compensação poderá ser paga mediante a realização de obras, conforme definição e formalização pela Administração Pública, devendo ser apresentados os seguintes documentos para análise:



- a) memorial descritivo;
 - b) projeto básico de arquitetura e projetos complementares;
 - c) planilha orçamentária, com valores baseados em memória de cálculo quantitativo e em planilhas oficiais;
 - d) cronograma físico-financeiro da obra;
 - e) controles tecnológicos, laudos, levantamento planialtimétrico, sondagens ou correlatos poderão ser solicitados, caso necessário;
 - f) Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, pelo projeto, orçamento, execução e fiscalização.
- III - contrapartida em serviços: a compensação poderá ser paga mediante a prestação de serviços, conforme definição e formalização dos mesmos, pela Administração Pública, devendo ser apresentados os seguintes documentos para análise:
- a) memorial descritivo e/ou relatório de todos os serviços prestados;
 - b) 03 (três) orçamentos que detalhem a composição do preço unitário dos itens.
- IV - contrapartida em equipamentos: a compensação poderá ser paga mediante o fornecimento de serviços, conforme definição e formalização dos mesmos, pela Administração Pública, devendo ser apresentados os seguintes documentos para análise:
- a) memorial descritivo e/ou relatório de todos os equipamentos fornecidos;
 - b) 03 (três) orçamentos que detalhem a composição do preço unitário dos itens.

§ 1º No caso de compensação mediante contrapartida prevista nos incisos II, III e IV do *caput* deste artigo, a Administração Pública deverá fornecer o termo de referência.

§ 2º No caso de compensação mediante contrapartida em obras, o projeto básico das mesmas, a depender do escopo e a critério da Administração Pública, poderá ser fornecido:

- I - pela Secretaria de Planejamento Urbano;
- II - pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente;
- III - pela Secretaria de Obras; e
- IV - pela Secretaria de Trânsito e Sistema Viário.

§ 3º Para o disposto na alínea c do inciso II do *caput* deste artigo, caso não conste os preços dos itens de obras em planilhas oficiais, fica o interessado obrigado a apresentar 03 (três) orçamentos que detalhem a composição do preço unitário.

§ 4º Em caso de compensação mediante contrapartida financeira, o valor total e/ou da 1ª parcela do Termo de Compensação Urbanística terá como destino o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação – FMDUH, e deverá ser quitado em até 30 dias.

§ 5º Em caso de compensação mediante contrapartida em execução de obras, execução de serviços e/ou fornecimento de equipamentos, o início do cumprimento do TCU poderá ser superior aos 30 dias corridos, a critério da Administração Pública, sendo que o valor total da contrapartida deverá ser quitado dentro da vigência do alvará inicial que aprovou o empreendimento.



§ 6º A critério da Administração Pública e por motivos de caso fortuito ou força maior, quando se tratar de contrapartida em obras, o prazo final de cumprimento do TCU poderá ser prorrogado e o *Habite-se* do empreendimento gerador da contrapartida poderá ser emitido.

Art. 6º Para todas as formas de compensação previstas no art. 5º deste Decreto, caso o requerente haja de má-fé e interrompa o cumprimento da quitação do TCU, a obra que deu origem ao mesmo será embargada e o alvará ficará suspenso, até que seja suprimida a irregularidade e haja retomada na execução do respectivo TCU.

Art. 7º O não cumprimento da quitação integral da contrapartida estabelecida do TCU, no prazo máximo estipulado, ensejará o ajuizamento da ação judicial cabível.

Art. 8º A fiscalização e o acompanhamento das compensações mediante contrapartida prevista nos incisos II, III e IV do art. 5º deste Decreto dar-se-ão pela Comissão de Acompanhamento e Execução do TCU, coordenada pela Secretaria de Planejamento Urbano, a ser nomeada por portaria e composta por representantes dos seguintes órgãos:

- I - Secretaria de Planejamento Urbano;
- II - Secretaria de Governo;
- III - Secretaria de Finanças;
- IV - Secretaria de Justiça e Defesa da Cidadania;
- V - Secretaria de Obras.

Art. 9º Os projetos e demais documentos apresentados pelos interessados deverão ser analisados pela Secretaria de Planejamento Urbano, em conjunto com a Comissão de Acompanhamento e Execução do TCU.

Art. 10. Após a finalização do cumprimento do TCU, em quaisquer de suas modalidades, a Secretaria de Planejamento Urbano emitirá o Termo de Recebimento e/ou Termo de Quitação, que serão assinados, em conjunto, pelos membros da Comissão de Acompanhamento e Execução do TCU e pelo secretário da pasta.

Art. 11. O *Habite-se* somente será emitido após a total quitação ou cumprimento das obrigações pactuadas para pagamento do TCU, com a respectiva emissão do Termo de Recebimento e/ou Termo de Quitação.

Art. 12. Nos casos em que o empreendimento tenha como uso serviços, deverão ser utilizados para fins de cálculo do TCU o Índice Relativo à Tipologia e o Índice Relativo à Área de Construção aplicáveis ao uso comercial.

Art. 13. Os casos omissos deverão ser dirimidos por deliberação da Comissão de Acompanhamento e Execução do TCU.

Art. 14. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.



DECRETO Nº 8.851, DE 4 DE MARÇO DE 2021

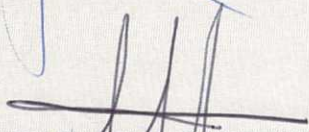
4/4

Art. 15. Fica revogado o Decreto nº 8.604, de 13 de novembro de 2019.

Município de Mauá, em 4 de março de 2021.



MARCELO OLIVEIRA
Prefeito



MATHEUS MARTINS SANT'ANNA
Secretário de Justiça e Defesa da Cidadania



RÔMULO CÉSAR FERNANDES
Secretário de Planejamento Urbano

Registrado na Divisão de Atos Oficiais e afixado no quadro de editais. Publique-se na imprensa oficial, nos termos da Lei Orgânica do Município.



MARIA EMERICH FERRAZ
Chefe de Gabinete

ca///