



DECRETO Nº 9.579, DE 20 DE MAIO DE 2026

1/4

Regulamenta a formalização e a fiscalização do Termo de Compensação Urbanística – TCU, previsto nos art. 78 a 86 da Lei nº 6.374, de 17 de novembro de 2025, e nos art. 208 a 210 da Lei nº 6.445, de 9 de abril de 2026; 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 do processo administrativo nº 8.246/2022 – vol. 7, **DECRETO**:

Art. 1º O Termo de Compensação Urbanística – TCU, previsto nos art. 78 a 86 da Lei nº 6.374, de 17 de novembro de 2025, e nos art. 208 a 210 da Lei nº 6.445, de 9 de abril de 2026, terá seu valor calculado durante a análise e aprovação do projeto pelo setor responsável, estando permitida a retirada do alvará somente 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 A fiscalização e o acompanhamento das compensações mediante contrapartida previstos neste Decreto dar-se-ão pela Comissão de Acompanhamento e Execução do TCU, a ser nomeada por portaria e composta por, no mínimo, 03 (três) representantes a serem nomeados pelo Prefeito.

Art. 4º O TCU será emitido pela Comissão de Acompanhamento e Execução do TCU, de modo a formar título executivo extrajudicial, devendo conter, no mínimo:

- I - ciência e assinatura do Prefeito;
- II - assinatura do requerente ou seu procurador;
- III - ciência e assinatura de pelo menos 01 (um) membro da Comissão de Acompanhamento do TCU.

Parágrafo único. Emitido o TCU pela Comissão de Acompanhamento e Execução, o processo administrativo será encaminhado ao Gabinete do Prefeito para autorização do Chefe do Executivo e gerenciamento das contrapartidas, nos termos dos art. 78 a 86 da Lei nº 6.374, de 17 de novembro de 2025, e nos art. 208 a 210 da Lei nº 6.445, de 9 de abril de 2026.

Art. 5º A compensação estabelecida no TCU deverá ser executada, preferencialmente, no entorno do empreendimento que gerou o impacto.



DECRETO Nº 9.579, DE 20 DE MAIO DE 2026

2/4

Art. 6º 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, podendo ser apresentados os seguintes documentos para análise, a critério da Comissão de Acompanhamento do TCU:
 - 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, podendo ser apresentados os seguintes documentos para análise, a critério da Comissão de Acompanhamento do TCU:
 - 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 equipamentos, conforme definição e formalização dos mesmos, pela Administração Pública, podendo ser apresentados os seguintes documentos para análise, a critério da Comissão de Acompanhamento do TCU:
 - a) memorial descritivo e/ou relatório de todos os equipamentos fornecidos;
 - b) 03 (três) orçamentos que detalhem a composição do preço unitário dos itens.
- V - contrapartida em projetos: a compensação poderá ser paga mediante o fornecimento de projetos, conforme definição e formalização dos mesmos, pela Administração Pública, podendo ser apresentados os seguintes documentos para análise, a critério da Comissão de Acompanhamento do TCU:
 - a) relatório detalhado de todos os projetos 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, IV e V 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, deverá ser fornecido pela Secretaria de Obras.



DECRETO Nº 9.579, DE 20 DE MAIO DE 2026

3/4

§ 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 (trinta) dias.

§ 5º Em caso de compensação mediante contrapartida em execução de obras, execução de serviços, projetos e/ou fornecimento de equipamentos, o início do cumprimento do TCU poderá ser superior aos 30 (trinta) 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. 7º Para todas as formas de compensação previstas no art. 6º 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. 8º O não cumprimento da quitação integral da contrapartida estabelecida do TCU, no prazo máximo estipulado, ensejará o ajuizamento da ação judicial cabível.

Art. 9º Os projetos e demais documentos apresentados pelos interessados deverão ser analisados pela Comissão de Acompanhamento e Execução do TCU.

Art. 10. Após a finalização do cumprimento do TCU, em qualquer de suas modalidades, a Comissão de Acompanhamento e Execução do TCU 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.

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

Art. 13. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.



DECRETO Nº 9.579, DE 20 DE MAIO DE 2026

4/4

Art. 14. Fica revogado o Decreto nº 9.100, de 15 de dezembro de 2022, tacitamente revogado pela Lei Municipal nº 6.445, de 9 de abril de 2026.

Município de Mauá, em 20 de maio de 2026.



MARCELO OLIVEIRA
Prefeito



MATHEUS MARTINS SANT'ANNA
Secretário de Assuntos Jurídicos



HELCIO ANTONIO DA SILVA
Secretário de Governo

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



LILIAN DE OLIVEIRA DIAS
Chefe de Gabinete

ca//