



DECRETO Nº 9.332, DE 1º DE AGOSTO DE 2024

1/4

Regulamenta a Outorga Onerosa de Regularização conforme disposto no § 4º do art. 19, da Lei Municipal nº 6.207, de 4 de abril de 2024, 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 865/2011, **DECRETO**:

Art. 1º A Outorga Onerosa de Regularização - OOR, nos termos da Lei Municipal nº 6.207, de 4 de abril de 2024, a metodologia de cálculo da contrapartida outorgada devida e a forma de quitação, ficam regulamentadas pelo presente Decreto.

Art. 2º A incidência de Outorga Onerosa de Regularização - OOR será verificada e seu valor calculado durante a análise e aprovação do projeto de regularização, através da seguinte fórmula: $CT = VVPm \times FP \times FS \times ECAB$, onde:

- I – CT corresponde à contrapartida financeira total devida;
- II – VVPm corresponde ao Valor Venal Predial, por metro quadrado, referente ao ano de requerimento da Outorga Onerosa de Regularização - OOR;
- III – FP corresponde ao Fator de Planejamento, relativo à zona no qual o imóvel se localiza;
- IV – FS corresponde ao Fator Social, relativo ao uso para o qual o imóvel se destina;
- V – ECAB corresponde à área total a regularizar que excede o Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB, definido no art. 19 da Lei Municipal nº 6.207/2024.

Sendo:

Fator de Planejamento – FP	Zona de Uso
1,5	ZUD - 1A e 1B
1,2	ZUD - 2
1,0	ZDE - 1A e 1B
1,0	ZDE - 2
1,8	ZEIC
1,0	ZEIS 1A e 1B
1,0	ZEIS 2
1,5	ZEIA 1, 2 e 3
-	ZEIA 4

Fator Social – FS	Uso
0,03	HIS - Iniciativa Privada (100% do empreendimento)
0,00	HIS - Poder Público (100% do empreendimento)
0,05	Uso Residencial
0,07	Uso Misto - Residencial + Não residenciais diversos
0,09	Uso Misto - Não Residencial+ Não residenciais diversos
0,09	Não Residencial Diversos
0,03	Instituições, associações ou entidades sem fins lucrativos
0,00	Equipamentos públicos de ensino, saúde, lazer e cultura
0,09	Equipamentos privados de ensino, saúde, lazer e cultura



§ 1º Nos requerimentos de regularização para os quais haja incidência de Outorga Onerosa de Regularização - OOR e não haja área edificada lançada para fins de verificação do Valor Venal Predial, a aferição da contrapartida a título de OOR dar-se-á após a emissão do Alvará de Regularização e implantação cadastral da edificação.

§ 2º Para os casos previstos no § 1º, deste artigo, utilizar-se-á como referência de Valor Venal Predial o ano de efetiva implantação cadastral da área edificada.

§ 3º Nos casos previstos no § 1º, deste artigo, o valor aferido a título de Outorga Onerosa de Regularização - OOR, executado em contrapartida financeira, poderá ser pago à vista ou parcelado em até 24 (vinte e quatro) meses, com parcela mensal mínima de 50 FMP (cinquenta 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.

Art. 3º Para efeito de verificação de incidência de Outorga Onerosa de Regularização - OOR deverá ser considerada toda área edificada no imóvel, com a inclusão das áreas existentes com Habite-se.

Art. 4º A contrapartida aferida, a termo de Outorga Onerosa de Regularização - OOR, poderá ser executada, a critério da Administração Pública, mediante:

- I – contrapartida financeira: o valor poderá ser pago à vista ou parcelado em até 24 (vinte e quatro) meses, com parcela mensal mínima de 50 FMP (cinquenta 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 equipamentos, 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.



DECRETO Nº 9.332, DE 1º DE AGOSTO DE 2024

3/4

§ 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 de Meio Ambiente;
- III – pela Secretaria de Obras; e
- IV – pela Secretaria de Mobilidade Urbana.

§ 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 da Outorga Onerosa de Regularização - OOR terá como destino o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação - FMDUH, e deverá ser quitado em até 30 dias após a emissão do documento de arrecadação municipal referente.

§ 5º Em caso de compensação mediante contrapartida em execução de obras, execução de serviços e/ou fornecimento de equipamentos, o início do cumprimento da Outorga Onerosa de Regularização - OOR 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 de regularização (02 anos).

Art. 5º Para todas as formas de compensação previstas no art. 4º deste Decreto, caso o requerente haja de má-fé e interrompa o cumprimento da quitação da Outorga Onerosa de Regularização - OOR, as obras de adequação serão embargadas e o Alvará de Regularização ficará suspenso por um período máximo de 06 (seis) meses, até que a quitação volte a ser cumprida.

Art. 6º A expedição do Habite-se ficará condicionada ao pagamento pecuniário do valor da Outorga Onerosa de Regularização - OOR ou da conclusão das obras, dos serviços e entrega de equipamentos, compromissados com o Poder Executivo Municipal, nos termos do art. 4º deste Decreto.

Art. 7º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Município de Mauá, em 1º de agosto de 2024.

MARCELO OLIVEIRA
Prefeito



MATHEUS MARTINS SANT'ANNA
Secretário de Assuntos Jurídicos

JOSÉ FRANCISCO JACINTO
Secretário de Planejamento Urbano

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

HELICIO ANTONIO DA SILVA
Chefe de Gabinete

ad/