



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

**COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS**

**EMENDA Nº 1 (SUBSTITUTIVA) - CAF  
(Do Poder Executivo)**

**Ao Projeto de Lei Complementar nº 32, de 2015, que altera a redação dos arts. 4º, 6º e acrescenta o art. 9º - A, da Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, que Institui a outorga onerosa da alteração de uso do Distrito Federal e do art. 8º - A da lei nº 1.170, de 24 de julho de 1996, que Institui o instrumento jurídico da outorga onerosa do direito de construir no Distrito Federal, e dá outras providências.**

Dê-se ao Projeto de Lei Complementar em epígrafe a redação abaixo:

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_\_, DE 2015  
(Autoria: Poder Executivo)**

**Altera a redação da Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, e da Lei nº 1.170, de 24 de julho de 1996, e dá outras providências.**

**A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:**

**Art. 1º** Os artigos 1º, 2º, 4º e 6º da Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, passam a vigorar com a seguinte redação:

**"Art. 1º** A outorga onerosa de alteração de uso no Distrito Federal – ONALT – rege-se por esta Lei Complementar,

Comissão de Assuntos Fundiários	
Nº _____	/ _____
Folha Nº <u>14</u>	_____
Assinatura _____	Matricula _____



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

respeitando o que estabelecem os Planos Diretores Locais e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.”

**Art. 2º** A outorga onerosa de alteração de uso configura contrapartida pela alteração dos usos e dos diversos tipos de atividade que venha a acarretar a valorização de unidades imobiliárias.

§ 1º Consideram-se alterações de uso:

I – a mudança do uso ou do tipo de atividade para outro diferente daquele originalmente indicado nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária;

II – a mudança da proporção do uso ou do tipo de atividade para outra diferente daquela originalmente indicada nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária;

III – a inclusão ao uso original indicado de novo tipo de uso ou atividade não previstos nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária.

§ 2º Fica admitida a inclusão da atividade de posto de abastecimento, lavagem e lubrificação, desde que atendida à legislação urbanística e ambiental, em lotes destinados a:

- I - supermercado;
- II - hipermercado;
- III - shopping center;
- IV - uso industrial;
- V - concessionária de veículos;
- VI - terminal de transporte;
- VII - garagem de ônibus.

§ 3º A inclusão da atividade prevista no § 2º deve ser precedida de Estudo Prévio de Viabilidade Técnica – EPVT, bem como atendido o disposto no parágrafo único do art. 56 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e efetuado o pagamento de ONALT.

§ 4º Os postos de abastecimento, lavagem e lubrificação, instalados nos locais referidos no § 2º, devem possuir inscrições no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ – e no Cadastro de Contribuintes do Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de

Comissão de Assuntos Fundiários	
PLC Nº <u>32</u> / 2015	
Folha Nº <u>15</u>	
<u>[Assinatura]</u>	<u>17.616</u>
Assinatura	Matrícula



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação – ICMS – distintas da do estabelecimento em que se localizam.

§ 5º Os postos de abastecimento, lavagem e lubrificação instalados em todo o Distrito Federal devem possuir plano de emergência que contemple, no mínimo, os procedimentos adequados a cada tipo de acidente e os responsáveis pelas ações emergenciais, de acordo com as resoluções do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA – e com as normas técnicas pertinentes.”

...

**Art. 4º** O valor a ser pago pela outorga onerosa de alteração de uso será fixado em laudo de avaliação a ser elaborado pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, correspondendo ao valor da efetiva valorização ocorrida nos termos previstos no art. 2º desta Lei Complementar.

§ 1º O laudo de avaliação de que trata o *caput* deve definir o valor do metro quadrado da unidade imobiliária com o uso pretendido e atual, tomando por referencial o valor praticado no mercado imobiliário, com base nas Normas Brasileiras Registradas – NBR da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, por profissional devidamente habilitado do ponto de vista técnico e legal, do quadro de pessoal da TERRACAP.

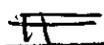
§ 2º O prazo para elaboração do laudo de avaliação de que trata o *caput* é de trinta dias, contados a partir do protocolo na TERRACAP.

§ 3º O prazo para elaboração do laudo de revisão em razão de impugnação do interessado é de trinta dias, contados a partir do protocolo na TERRACAP.

§ 4º O procedimento de revisão do laudo a que se refere o § 3º será regulamentado por decreto do Poder Executivo.

§ 5º O interessado deve arcar com os custos de elaboração do laudo de avaliação, cujo valor será fixado por decreto do Poder Executivo.

§ 6º O valor do laudo de revisão corresponde a 50% do valor do laudo inicial.

Comissão de Assuntos Fundiários	
PLC Nº 32 1215	
Folha Nº 16	
	17.616
Assinatura	Matricula



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 7º O prazo de validade do laudo é de 12 meses, cujo valor de avaliação será corrigido monetariamente desde a sua emissão com base no IPCA.

§ 8º Qualquer interessado pode requerer o laudo de avaliação, no momento que entender oportuno, constando de seu requerimento a apresentação de memorial descritivo com os novos usos pretendidos para o lote.

§ 9º No caso de empreendimento de habitação de interesse social promovido pela iniciativa privada no âmbito da Política Habitacional do Distrito Federal, em que o Distrito Federal aceite a dação em pagamento de unidades habitacionais do próprio empreendimento, o interessado deve indicar, previamente, as unidades que tenha interesse em oferecer como contrapartida, hipótese em que o laudo de avaliação deve indicar o valor destas unidades.”

...

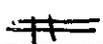
**Art. 6º** O pagamento do débito relativo à outorga onerosa da alteração de uso deve ser exigido antes da expedição do Alvará de Construção.

§ 1º A comprovação do pagamento deve corresponder ao valor integral da outorga ou, em caso de pagamento parcelado, limitado em até doze parcelas mensais e sucessivas, até a data da expedição da Carta de Habite-se.

§ 2º O proprietário da unidade imobiliária é o responsável pela alteração de uso ou atividade geradora da ONALT e seu respectivo pagamento nos casos em que não tiver sido realizada pelo empreendedor ou incorporador.

§ 3º Para o empreendimento com novo uso ou nova atividade, implantado em edificação já existente, para o qual não seja necessária a expedição do Alvará de Construção, é exigida a comprovação do pagamento do valor relativo à ONALT pelo proprietário da unidade imobiliária responsável pela alteração do uso ou da atividade, antes da expedição da Licença de Funcionamento.

§ 4º No caso de modificações de projeto de arquitetura sem alteração de área construída, a comprovação do pagamento integral da ONALT ou das parcelas vencidas deve ser feita por ocasião da aprovação do referido projeto.

Comissão de Assuntos Fundiários	
PLC Nº 32 12015	
Folha Nº 17	
	17.616
Assinatura	Matrícula



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 5º A emissão da Carta de Habite-se fica condicionada à quitação do valor integral da ONALT.

§ 6º Nos casos em que houver sido paga a ONALT para alteração ou extensão de uso anterior, a cobrança por nova alteração deve ser feita a partir do uso já outorgado.”

**Art. 2º** Fica acrescido o artigo 9º-A na Lei Complementar nº 294, de 2000, com a seguinte redação:

**“Art. 9º-A** Excepcionalmente, para as edificações com obras iniciadas até a data de 30 de setembro de 2015, e para as quais foi expedido alvará de construção sem a prévia cobrança da ONALT, pode ser concedida a Carta de Habite-se, desde que o empreendedor:

I – requeira as providências para a apuração da incidência da ONALT e do respectivo valor;

II – apresente garantia em valor equivalente a 20% do valor venal do terreno indicado no IPTU.

§ 1º Caberá ao empreendedor optar por uma das seguintes modalidades de garantia:

I - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, devendo estes ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda;

II - seguro-garantia;

III - fiança bancária;

IV – garantia real.

§ 2º A apuração da incidência e do valor da ONALT deve se efetivar em processo administrativo em prazo não superior a 6 meses.

§ 3º O empreendedor deve recolher o valor da ONALT no prazo de até 30 dias após a notificação do laudo de avaliação definitivo da TERRACAP, podendo solicitar o parcelamento em até doze parcelas mensais e sucessivas.

§ 4º O não pagamento da ONALT na forma pactuada implica a aplicação das penalidades previstas nos incisos I e II do artigo 8º.”

Comissão de Assuntos Funcionários	
PLC Nº 32 / 2015	
Folha Nº 18	
	17.616
Assinatura	Matricula



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

**Art. 3º** Os artigos 2º, 4º e 5º da Lei nº 1.170, de 24 de julho de 1996, passam a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 2º** A outorga onerosa do direito de construir – ODIR – constitui contrapartida pela concessão de aumento de potencial construtivo de unidades imobiliárias definido no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT – e em leis específicas.

§ 1º O coeficiente de aproveitamento básico corresponde ao potencial construtivo definido para a unidade imobiliária, outorgado gratuitamente.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento máximo representa o limite máximo da unidade imobiliária, podendo a diferença entre os coeficientes máximo e básico ser outorgado onerosamente.

...

**Art. 4º** A comprovação do pagamento integral relativo à outorga onerosa de direito de construir deve ser exigida antes da expedição do Alvará de Construção, cujo débito será lançado quando da aprovação do projeto arquitetônico.”

**Art. 5º** O valor a ser pago pela ODIR é calculado pela fórmula  $VLO = (VAE / CB) * (CM - CB) * Y$ , onde:

I - VLO é o valor a ser pago pela outorga onerosa do direito de construir;

II - VAE é o valor da unidade imobiliária;

III - Y é o coeficiente de ajuste estabelecido para as áreas definido em lei específica;

IV - CM é o coeficiente de aproveitamento máximo da unidade imobiliária;

V - CB é o coeficiente de aproveitamento básico da unidade imobiliária.

§ 1º O VAE é o valor da unidade imobiliária constante da tabela de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU do exercício em que o cálculo da ODIR for elaborado.

§ 2º CM – CB é a diferença entre o coeficiente de aproveitamento máximo e o coeficiente de aproveitamento básico da unidade imobiliária.

Comissão de Assuntos Fundiários	
PLC Nº 32 / 2015	
Folha Nº 19	
	17.616
Assinatura	Matrícula



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 3º Até que se aprove a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS e o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, a cobrança da ODIR será feita aplicando-se ao índice "Y" o valor máximo de 0,20 (vinte centésimos).

§ 4º As disposições desse artigo incidem sobre os processos administrativos pendentes de pagamento de ODIR.”

**Art. 4º** A Lei nº 1.170, de 1996, fica acrescida do seguinte artigo:

“**Art. 8º-A** Excepcionalmente, para as edificações com obras iniciadas até a data de 30 de setembro de 2015, e para as quais foi expedido alvará de construção sem a prévia cobrança da ODIR, pode ser concedida a Carta de Habite-se, desde que o empreendedor:

I – requiera as providências para a apuração da incidência da ODIR e do respectivo valor;

II – apresente garantia em valor equivalente a 10% do valor venal do terreno indicado no IPTU.

§ 1º Caberá ao empreendedor optar por uma das seguintes modalidades de garantia:

I - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, devendo estes ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda;

II - seguro-garantia;

III - fiança bancária;

IV – garantia real.

§ 2º A apuração da incidência e do valor da ODIR deve se efetivar em processo administrativo em prazo não superior a 2 meses.

§ 3º O empreendedor deve recolher o valor da ODIR no prazo de até 30 dias após a notificação do valor apurado, podendo solicitar o parcelamento em até doze parcelas mensais e sucessivas.

§ 4º O não pagamento da ODIR na forma pactuada implica as seguintes penalidades:

I – multa incidente sobre o valor devido e calculada nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos da competência do Distrito Federal recolhidos com atraso;

Comissão de Assuntos Fundiários	
PLC Nº 32 12015	
Folha Nº 20	
	17.666
Assinatura	Matrícula



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

---

II – pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Distrito Federal recolhidos com atraso.”

**Art. 5º** O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei Complementar no prazo de 30 dias.

**Art. 6º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

**Art. 7º** Revogam-se as disposições em contrário.

Comissão de Assuntos Funcionários	
PLC Nº 32 / 2015	
Folha Nº 21	
	17.616
Assinatura	Matrícula