



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

MENSAGEM

Nº 243 /2015-GAG

Brasília, 16 de outubro de 2015.

L I D O
Em. 24 / 10 / 2015
[Assinatura]
Secretaria Legislativa

Excelentíssima Senhora Presidente da Câmara Legislativa,

Dirijo-me a Vossa Excelência e aos demais Deputados Distritais para submeter à apreciação dessa Casa o anexo Projeto de Lei Complementar, que *altera a redação da Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, que Institui a outorga onerosa da alteração de uso no Distrito Federal e 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.*

A justificação para a apreciação do Projeto ora proposto encontra-se na Exposição de Motivos do Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação.

Dado que a matéria necessita de apreciação com relativa brevidade, solicito, com base no art. 73 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que a presente Proposição seja apreciada em regime de urgência.

Atenciosamente,

[Assinatura]
RODRIGO ROLLEMBERG
Governador

A Sua Excelência a Senhora
Deputada CELINA LEÃO
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal
NESTA

Sector Protocolo Legislativo
PLC Nº 32 / 2015
Folha Nº 01 - Cariliana



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR **PLC 32 /2015**, DE 2015
(Autoria: Poder Executivo)

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 no Distrito Federal* e do art. 4º, 5º e acrescenta o 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.

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

Art. 1º O artigo 4º da Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação.

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 integral da valorização havida 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 os usos 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 Companhia Imobiliária de Brasília.

§2º O prazo para a elaboração do laudo de avaliação de que trata o *caput* é de até trinta dias a contar do recebimento dos

Setor Protocolo Legislativo
PLC Nº 32 / 2015
Folha Nº 02 - Gueriana



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

autos na TERRACAP pelo setor responsável pelo cálculo da outorga.

§3º A TERRACAP, caso demandada, revisará os laudos de avaliação realizados, no prazo de até 30 dias, contados a partir do recebimento, pelo setor responsável pela revisão, do requerimento do interessado.

§4º Nos casos de habitações de interesse social de empreendimentos promovidos 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 empreendimento, o interessado deve indicar previamente as unidades que tenha interesse em oferecer como contrapartida e o laudo de avaliação realizado pela TERRACAP deve indicar o valor destas unidades.”

§5º O interessado arcará com os custos de elaboração do laudo de avaliação de que trata o caput, com os custos de revisão do laudo de que trata o §3º, quando por ele solicitado, e com o do laudo de avaliação previsto no §4º.

Art. 2º O artigo 6º da Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 6º A comprovação do pagamento do débito relativo à outorga onerosa da alteração de uso e dos valores devidos previstos no art. 4º desta Lei Complementar deve ser exigida antes da expedição do Alvará de Construção.

§ 1º A comprovação deve corresponder:

I - ao pagamento do valor integral da outorga e do valores devidos previstos no art. 4º desta Lei Complementar;

II - em caso de pagamento parcelado da outorga, dividido em até doze parcelas mensais e sucessivas, à quitação das parcelas vencidas até a data da expedição do Alvará de Construção.

§ 2º Para o empreendimento com novo uso, implantado em edificação já existente, para a qual não seja necessária a expedição de Alvará de Construção, é exigida a comprovação do pagamento do valor relativo à outorga onerosa da alteração de uso antes da expedição da Licença de Funcionamento.

§ 3º A aprovação do projeto de arquitetura, no caso de modificação sem alteração de área construída, está

Bator Protocolo Legislativo
PLC Nº 32 / 2015
Folha Nº 03 - Greiderme



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

condicionada à comprovação do pagamento integral da ONALT ou das parcelas vencidas.

§ 4º A emissão da Carta de Habite-se fica condicionada à quitação do valor integral da ONALT.

§ 5º 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. 3º Fica acrescido o artigo 9º-A à Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, com a seguinte redação:

Art. 9º-A. Nos casos das edificações já concluídas até 30 de outubro de 2015 e para as quais foi expedido Alvará de Construção, sem a prévia cobrança da outorga onerosa da alteração de uso, será concedida a Carta de Habite-se, desde que o empreendedor reconheça formalmente como valor devido aquele apurado no laudo de avaliação de que trata o Art. 4º desta Lei Complementar e proceda ao respectivo pagamento no prazo de até 09 meses a contar da emissão do documento, sob pena de incidência de multa de 20% do valor da ONALT, e consequente inscrição na dívida ativa.-

Parágrafo único. Somente podem ser consideradas edificações concluídas para os fins deste artigo aquelas cujo laudo de vistoria favorável à concessão da Carta de Habite-se tenha sido emitido pela AGEFIS até 30 de outubro de 2015.

Art. 4º O artigo 4º da Lei nº 1.170, de 24 de julho de 1996, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4º O interessado fará jus ao benefício desta Lei mediante o pagamento de valor monetário relativo à área efetivamente utilizada do acréscimo do potencial construtivo.

§1º A comprovação do pagamento do valor relativo à outorga onerosa de direito de construir deve ser exigida antes da expedição do Alvará de Construção.

§ 2º A comprovação deve ser correspondente ao pagamento do valor integral da outorga ou, em caso de pagamento parcelado, limitado em até doze parcelas mensais sucessivas, à quitação das parcelas vencidas até a data da expedição do Alvará de Construção.

Setor Protocolo Legislativo

PLC Nº 32 / 2015

Folha Nº 04 - Guilherme



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 3º A emissão da Carta de Habite-se fica condicionada à quitação do valor integral da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 5º O artigo 5º da Lei nº 1.170, de 1996, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º O valor a ser pago pela ODIR é calculado pela fórmula $VLO = VAE \times QA$, onde:

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

II - VAE é o valor do metro quadrado do terreno multiplicado por "y";

III - QA é a quantidade de metros quadrados acrescidos.

§1º O índice "y" é o coeficiente de ajuste estabelecido para as áreas definido em lei específica.

§ 2º 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 será feita aplicando-se ao índice "y" o valor máximo de 0,20.

§ 3º O valor do metro quadrado do terreno será calculado pelo valor do terreno constante da tabela de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do exercício dividido pelo coeficiente básico de aproveitamento.

§ 4º Entende-se por quantidade de metros quadrados acrescidos - QA, a quantidade de metros quadrados que exceder o coeficiente básico de aproveitamento e que não ultrapasse o coeficiente máximo de aproveitamento.

Art. 6º A Lei n.º 1.170, de 24 de julho de 1996, passa a vigorar acrescida do art. 8º-A, cuja redação será a seguinte:

Art. 8º-A. Nos casos das edificações já concluídas até 30 de outubro de 2015, e para as quais foi expedido Alvará de Construção sem a prévia cobrança da outorga onerosa de construir, será concedida a Carta de Habite-se, desde que o empreendedor reconheça formalmente como valor devido aquele apurado no Laudo de Avaliação de que trata o Art. 4º desta Lei Complementar, e proceda ao respectivo pagamento no prazo de até 06 meses a contar da emissão do documento,

Setor Protocolo Legislativo
PLC Nº 32 / 2015
Folha Nº 05 - Guieiane



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

sob pena de incidência de multa de 20% do valor da ODIR, e consequente inscrição na dívida ativa.-

Parágrafo único. Somente podem ser consideradas edificações concluídas para os fins deste artigo aquelas cujo laudo de vistoria favorável à concessão da Carta de Habite-se tenha sido emitido pela AGEFIS até 30 de outubro de 2015.

Art. 7º O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei Complementar no prazo de 30 dias após a sua publicação.

Art. 8º Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 9º Revogam-se as disposições em contrário.

Setor Protocolo Legislativo
PLC Nº 32 / 2015
Folha Nº 06 - Guéiame



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação
Gabinete do Secretário de Estado

28
390.000.479/2015
98878

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS Nº 390.000.010/2015-GAB/SEGETH

Brasília, 10 de setembro de 2015

Excelentíssimo Senhor Governador,

Com os meus cumprimentos, tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência a anexa minuta de Projeto de Lei Complementar, cujo propósito consubstancia-se nas alteração da Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000 - que versa acerca da instituição da outorga onerosa de alteração de uso - ONALT), e da Lei nº 1.170, de 24 de julho de 1996 - que diz respeito à outorga onerosa do direito de construir - ODIR.

A Lei Orgânica do Distrito Federal - LODF exige que o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT contemple os institutos da outorga onerosa de direito de construir - ODIR e da outorga onerosa de alteração de uso - ONALT (art. 317, §2º, inciso VI, letras "b" e "c"). Essa medida é exigência do Estatuto das Cidades que fixa como um dos conteúdos mínimos do plano diretor a previsão a ODIR e a ONALT. A ODIR e a ONALT são institutos destinados a promover a justa distribuição dos benefícios do processo de urbanização, conforme diretriz geral do Estatuto da Cidade.

Os institutos da ODIR e da ONALT foram, de maneira precursora, introduzidos no Distrito Federal, inclusive anteriormente ao Estatuto da Cidade. O Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803/2009, determina a elaboração de lei que verse sobre a disciplina integral da outorga onerosa de direito de construir e da outorga onerosa de alteração de uso a fim de atualizar a sistemática legal ao Estatuto da Cidade. A Secretaria de Estado Gestão Territorial e Habitação - SEGETH tem procedido os estudos necessários para a elaboração desses projetos de lei.

A Sua Excelência o Senhor
RODRIGO ROLLEMBERG
Governador do Distrito Federal
NESTA

Setor Protocolo Legislativo
PLC Nº 32 / 2015
Folha Nº 07 - Guereira

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação -
SEGETH

SCS Quadra 6 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4083 e 3214-4007 - Fax (61) 3214-4008



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação
Gabinete do Secretário de Estado

29
320.000.479/2015
98888

Entretanto, a atual situação de licenciamento urbanístico exige a adoção de soluções pontuais e localizadas a fim de se conferir fluidez e segurança jurídica aos processos administrativos. Desse modo, o objeto desse projeto de lei é tão somente a respeito de questões atinentes ao pagamento das denominadas outorgas urbanísticas (outorga onerosa de direito de construir e outorga onerosa de alteração de uso).

A lógica que inspirou as regras propostas é de que o pagamento das outorgas urbanísticas ocorra de maneira integral até o momento da concessão do habite-se, salvo quando tratar-se de hipótese de alvará de funcionamento. A razão desse limite temporal encontra-se no fato de que a maioria dos empreendimentos de incorporação imobiliária operam mediante a constituição de um patrimônio de afetação (art.31-A da Lei Federal nº 4.591/64), cujo objetivo é de resguardar os direitos dos adquirentes das unidades imobiliárias. Portanto, geralmente, a concessão de habite-se implica a criação de novas unidades imobiliárias e o desencadeamento de atos registrais de transferência de domínio.

Nesse contexto, o limite temporal do habite-se para o pagamento integral das outorgas atende a uma dupla finalidade: facilita a cobrança dos créditos pelo Distrito Federal e, simultaneamente, preserva os direitos dos adquirentes, contribuindo para a segurança jurídica do mercado imobiliário.

Além disso, acrescentam-se dispositivos para se viabilizar a concessão de habite-se para edificações, nas quais há alvará de construção, porém não foi exigido o pagamento das outorgas urbanísticas. Tal medida tem como finalidade gerar agilidade no licenciamento urbanístico sem prejuízo dos valores a serem recebidos pelo Distrito Federal.

Outro aspecto tratado é atinente à fórmula de cálculo da outorga onerosa de direito de construir, na medida em que tem existido celeuma jurídica sobre seus critérios, o que tem provocado disputas judiciais e, por seu turno, gerado insegurança jurídica e comprometendo a fluidez do licenciamento urbanístico.

Por fim, o último aspecto é sobre a quem compete realizar a avaliação da valorização imobiliária pela alteração de uso. Reputou-se mais adequado conferir essa atribuição a avaliadores devidamente credenciados pelo órgão de planejamento urbano, os quais terão seus lados fiscalizados

Sector Protocolo Legislativo

PLC Nº 32/2015

Folha Nº 07-Guahan

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação -
SEGETH

SCS Quadra 6 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4083 e 3214-4007 - Fax (61) 3214-4008



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação
Gabinete do Secretário de Estado

30
39200479/2015
98898

por amostragem pela TERRACAP. Novamente, o núcleo central é promover agilidade sem prejuízo do interesse público.

Em virtude do exposto, requeiro de Vossa Excelência, caso julgue oportuno e conveniente, aprovar a minuta ora encaminhada.

Na oportunidade renovo minhas expressões de apreço e consideração.

Respeitosamente,

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação

Sector Protocolo Legislativo
PLC Nº 32 2015
Folha Nº 09 - Guereira

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação -
SEGETH

SCS Quadra 6 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4083 e 3214-4007 - Fax (61) 3214-4008



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Unidade responsável: Assessoria de Plenário e Distribuição

Assunto: Distribuição do Projeto de Lei Complementar nº 32/15 que "Altera a redação da Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, que "institui a outorga onerosa da alteração de uso no Distrito Federal e 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".

Autoria: Poder Executivo

Ao SPL para indexações, em seguida ao SACP, para conhecimento e providências protocolares, informando que a matéria tramitará, em Regime de Urgência (art. 73 LODF), em análise de mérito, na CAF (RICL, art. 68, I, "c" e "g") e na CEOF (RICL, art. 65, I, "c") e, em análise de admissibilidade na CCJ (RICL, art. 63, I).

Em 22/10/15

MARCELO FREDERICO M. BASTOS

Matrícula 13.821

Assessor Legislativo

Setor Protocolo Legislativo
PLC Nº 32 / 2015
Folha Nº 40 - Gerência