

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO TRANSFORMAÇÃO DE RURAL PARA URBANO

Art. 176 [..]

§ 1º Considera-se alteração de uso:

[..]

IV – transformação de uso rural em urbano, efetivada no momento da aprovação do projeto de parcelamento do solo. (Inciso acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

REGULAMENTAÇÃO

3

§ 2º No caso do § 1º, IV, regulamentação específica estabelecerá critérios de cobrança, respeitados os princípios estabelecidos no art. 2º, IX e X, da Lei Federal nº10.257, de 10 de julho de 2001, considerando: (Parágrafo com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

I – cobrança diferenciada para os parcelamentos destinados à política habitacional de interesse social e de baixa renda;

II – possibilidade de ser efetuada garantia para o pagamento da outorga por meio do caucionamento de lotes;

III – prazo máximo de quatro anos para pagamento.

PROPOSTA DE DECRETO

Art. 2º O valor da contrapartida de que trata este decreto é de 5% do valor correspondente à soma dos valores das unidades imobiliárias constantes do projeto urbanístico de parcelamento do solo aprovado pelo órgão responsável pelo planejamento e gestão do território do Distrito Federal, fixado em laudo de avaliação imobiliária, elaborado pela Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP.

•§1º Fica definida cobrança do valor da contrapartida diferenciada do percentual estabelecido no *caput* para os parcelamentos do solo destinados à política habitacional de interesse social e de baixa renda, aplicando-se o valor de 1%, nos termos do inciso I do §2º do art. 176 da Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009;

•§2º O laudo de avaliação de que trata o *caput* deve tomar como referência o valor praticado no mercado imobiliário, com base nas Normas Brasileiras Registradas – NBR da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

•§3º O laudo de avaliação de que trata o *caput* deve ser elaborado por profissional especializado em avaliação e perícia, credenciado e registrado no Conselho de Classe competente.

•§4º O interessado deve arcar com os custos da avaliação.

PROPOSTA DE DECRETO

Art. 3º O pagamento da contrapartida pode ser feito mediante:

- I - pecúnia;
- II - dação em pagamento de lotes urbanizados do parcelamento do solo, na forma do §9º, art. 4º, da Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000.
- §1º No caso de a dação em pagamento prevista no inciso II não corresponder à integralidade do valor da contrapartida, o saldo remanescente deve ser pago em pecúnia.
- §2º Para os casos de parcelamentos destinados à política habitacional de interesse social e de baixa renda, aplicam-se as situações de contrapartida indicadas no art. 170, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009.
- §3º Os lotes oferecidos em dação em pagamento devem ser objeto de anuência prévia do órgão responsável pelo planejamento e gestão do território do Distrito Federal.

PROPOSTA DE DECRETO

7

Art. 4º O pagamento do valor da contrapartida pode ser parcelado no prazo máximo de até 4 anos, em até 48 parcelas, a partir da publicação do decreto de aprovação do projeto de parcelamento de solo para fins urbanos.

•§1º No caso de parcelamento da contrapartida, o interessado deve apresentar, como garantia do valor total devido, o caucionamento em lotes do parcelamento objeto da aprovação.

•§2º É condicionante para aprovação do projeto de parcelamento de solo, o pagamento da primeira parcela devida da contrapartida.

•§3º O valor da contrapartida remanescente deve ser corrigido com base no Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M).

Art. 5º A emissão da Licença de Operação do parcelamento do solo fica condicionada à quitação integral do valor devido da contrapartida e à execução das obras de infraestrutura, urbanização e de medidas mitigadoras ou implantação de equipamentos, caso previstos.

PROPOSTA DE DECRETO

8

Art. 6º Cabe ao órgão responsável pelo planejamento e gestão do território do Distrito Federal dar publicidade aos processos de que tratam este regulamento, informando os parcelamentos do solo objeto de contrapartida, o demonstrativo de cálculo de cada cobrança, os laudos de avaliação imobiliária, os termos de compromisso e o status do pagamento em sítio eletrônico.

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

Art. 8º Revogam-se disposições em contrário.

•**Brasília, de de 2018.**
130º da República e 58º de Brasília.
RODRIGO ROLEMBERG

CONTRAPARTIDA

9

EXPERIÊNCIAS:

O município de Boituva, situado na Região Metropolitana de Sorocaba, São Paulo, com a aprovação da Lei Complementar n.º 1.730, de 4 de outubro de 2006, instituiu o instrumento urbanístico da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo

O município de São Carlos, no interior de São Paulo, estabeleceu e regulamentou o instituto de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, com o objetivo principal de coibir a especulação imobiliária em zonas pertencentes ao meio rural contíguo à zona urbana - através da Lei Municipal nº 13.691 de 25 de novembro de 2005 e, regulamentado por meio de lei específica (Lei nº 14.059 de 16 de abril de 2007).

Entre os anos 2000 a 2004, a cidade de Bogotá iniciou a aplicação do instrumento *Plusvalia*, desde o início trabalhando para reduzir a complexidade de operação da captação e definindo o objetivo de recuperar entre 30% e 50% da valorização gerada pelas ações da Estado.

CONTRAPARTIDA

10

EXPERIÊNCIAS:

Exemplos de aplicações em projetos:

Plano Parcial El Edén Rest (Terreno de Expansão)

Projeto Centro Internacional de Comércio Mayorista (Renovação Urbana)

Quadro 2 – Quadro Demonstrativo

PLAN PARCIAL EL EDEN EL DESCANSO	
Área Total del proyecto	619.300 m ²
Área Útil del proyecto	279.700 m ²
Valor del m ² suelo sin proyecto (rural)	8,33 U\$
Valor Total del suelo sin proyecto (Urbanizado)	5.160.833 U\$
Total ventas proyecto	25.687.008,29 U\$
Costo de adecuación (cargas)	17.507.138,89 U\$
Valor Total del suelo con proyecto	8.179.869,40 U\$
Valor del m ² suelo con proyecto (beneficios)	13,21 U\$
Plusvalía	3.019.036,07 U\$
Participación plusvalía Bogotá 50%	1.509.518,03 U\$
Máximo valor a pagar por el suelo	11 U\$

CONTRAPARTIDA

11

EXPERIÊNCIAS:

Exemplos de aplicações em projetos:

Plano Parcial El Edén Rest (Terreno de Expansão)

Projeto Centro Internacional de Comércio Mayorista (Renovação Urbana)

Quadro 3 – Quadro Demonstrativo

PROJETO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA	
Área Total del proyecto	29.219 m ²
Área Útil del proyecto	29.219 m ²
Valor del m ² suelo sin proyecto	2.500,00 U\$
Valor Total del suelo sin proyecto	73.048.250 U\$
Total ventas proyecto	97.397.667 U\$
Valor Total del suelo con proyecto	97.397.667 U\$
Valor del m ² suelo con proyecto (beneficios)	3.333 U\$
Plusvalía	24.349.417 U\$
Participación plusvalía Bogotá 50%	12.174.708 U\$
Máximo valor a pagar por el suelo	2.917 U\$

CONTRAPARTIDA

12

ESTUDO DE CASO:

Quadro 4 – Quadro Demonstrativo do Laudo de Avaliação da TERRACAP – Jardins Genebra

VALOR IMOBILIÁRIO DOS LOTES CAUCIONADOS	R\$ 29.939.000,00
CUSTO TOTAL DOS SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA (CAESB, CEB, NOVACAP	R\$ 32.000.000,00
VALOR IMOBILIÁRIO DO TOTAL DOS LOTES (VGV)	R\$135.000.000,00
CONTAPARTIDA - OUTORGA ONEROSA DE TRANSFORMAÇÃO DE USO RURAL/URBANO (5%)	R\$ 6.750.000,00
CONTAPARTIDA - OUTORGA ONEROSA DE TRANSFORMAÇÃO DE USO RURAL/URBANO (15%)	R\$ 20.250.000,00