



# CONSULTA PÚBLICA

Regulamentação da Outorga Onerosa  
de Transformação de Uso Rural em Urbano  
ONURB

17/11 às 9h no Edifício-Sede da SEGETH

# Roteiro de Apresentação

1. Contexto Legal
2. Metodologia de Trabalho
3. Princípios
4. Proposta de Regulamentação

# 1 Contexto Legal

A Lei Orgânica do Distrito Federal determina:

*“Art. 315 – A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende a exigências fundamentais de ordenação do território, expressas no plano diretor de ordenamento territorial, planos diretores locais, legislação urbanística e ambiental, especialmente quanto:*

*(...)*

*II – à contraprestação ao Poder Público pela valorização imobiliária decorrente de sua atuação”*

# 1 Contexto Legal

Parecer Normativo 039/2009-PROMAI/PGDF:

*“A alteração de uso operada no plano normativo é por si só relevante para valorizar o imóvel, o que deveria atrair desde logo a exigência de contraprestação pela outorga (...)*

*Todavia, dois motivos impõem a exigência da contraprestação somente no momento do licenciamento urbanístico e não no momento da alteração de uso no plano normativo (...)*”

# 1 Contexto Legal

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (LC 854/12):

*“Art. 176. 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 Considera-se alteração de uso: (...)*

*IV – transformação de uso rural em urbano, efetivada no momento da aprovação do projeto de parcelamento do solo*

*§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 nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (...)*”

# 1 Contexto Legal

Parecer Normativo 968/2016 – PRCON/PGDF:

*“A CONDIÇÃO LEGAL, portanto, para a concretização da alteração/extensão de uso do imóvel é o correspondente PAGAMENTO da outorga. Sem esse pagamento, não há o que se falar em uso alterado/estendido (...)”*

*“Ainda que a regulamentação da matéria – forma de cobrança e cálculo da ONALT no caso específico da alteração de uso rural para urbano – não tenha sido feita até o momento, o direito do Distrito Federal à contrapartida pelo uso alterado já existia precedentemente à LC 854/12 (LODF, PDOT/97, Parecer Normativo 039/2008-PROMAI/PGDF)*

*“Necessária urgente regulamentação pela SEGETH da forma de cobrança da ONALT (caput do art. 266 do PDOT/2009), observando-se os critérios diferenciados dispostos no §2º do art. 176 do PDOT vigente.”*

## 2 Metodologia de Trabalho

Instituiu-se um Grupo de Trabalho coordenado pela SUGEST/COINST.

A discussão iniciou em palestra da série Diálogos por Brasília, em que se discutiram princípios básicos como captura de valorização, métodos de valoração do solo urbano e o princípio do valor residual do solo.

Foram realizadas 6 reuniões do grupo, formado por servidores da SEGETH e com colaboração da TERRACAP/GEPEA, que realizou simulações.

A proposta inicial foi aprovada pelo GAB/SEGETH e encaminhada para apreciação de outras áreas da Secretaria.

### 3 Princípios

- Diminuir a discricionariedade da avaliação.
- Incluir o método de avaliação na regulamentação.
- Utilizar tabelas gerais de valores ao invés de avaliações pós-processo de licenciamento.
- Incluir um componente habitacional conforme PDOT.



### 3 Proposta de Regulamentação

**Art. 1º** A Outorga Onerosa de Transformação de Uso Rural em Urbano – ONURB é instrumento de captura de valorização gerada por alteração do zoneamento no Plano Diretor do Distrito Federal.

**Art. 2º** O pagamento da ONURB é pré-requisito para a aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos por ato do chefe do Poder Executivo.

**§1º** Excetua-se ao disposto no caput:

- I – os parcelamentos do solo para fins urbanos aprovados antes da publicação da Lei 854, de 15 de outubro de 2012 e registrados em cartório;
- II – as áreas inseridas na Estratégia de Regularização do PDOT de 2012;
- III – as áreas de regularização de interesse social;
- IV – as áreas integralmente inseridas na Macrozona Urbana no PDOT de 1997.

### 3 Proposta de Regulamentação

**Art. 3º** O cálculo da ONURB é feito pela fórmula  $V = 0,3 * [Vf - (Ci + Ca + C + 2 * H)]$ , em que:

I – **V** corresponde ao valor devido de ONURB;

II – **Vf** corresponde ao valor estimado das unidades imobiliárias constantes do projeto urbanístico com coeficiente básico, com base em tabela de valores regionalizada publicada pela TERRACAP;

III – **Ci** corresponde aos custos de infraestrutura e urbanização conforme apresentado no projeto urbanístico, com base em tabela de valores publicada pela TERRACAP;

IV - **Ca** corresponde aos valores comprovadamente recolhidos pelo Poder Público a título de compensação ambiental.

V – **C** corresponde ao custo de medidas mitigadoras para execução pelo parcelador com projeto básico elaborado e termo de compromisso assinado.

VI – **H** corresponde ao valor de lotes urbanizados com previsão de uso residencial ou misto doados ao órgão executor da política habitacional do Distrito Federal, avaliados conforme tabela de valores referida no inciso I deste Artigo.

**Parágrafo Único.** Caso V seja menor que 0, a cobrança da ONURB não é devida.

# 4 Proposta de Regulamentação

## **PREÇO DE MERCADO DE GLEBA RURAL**

(avaliado com base na capacidade produtiva: água, relevo, proximidade de infraestrutura, fertilidade do solo)

Valor do  
Solo Bruto

---

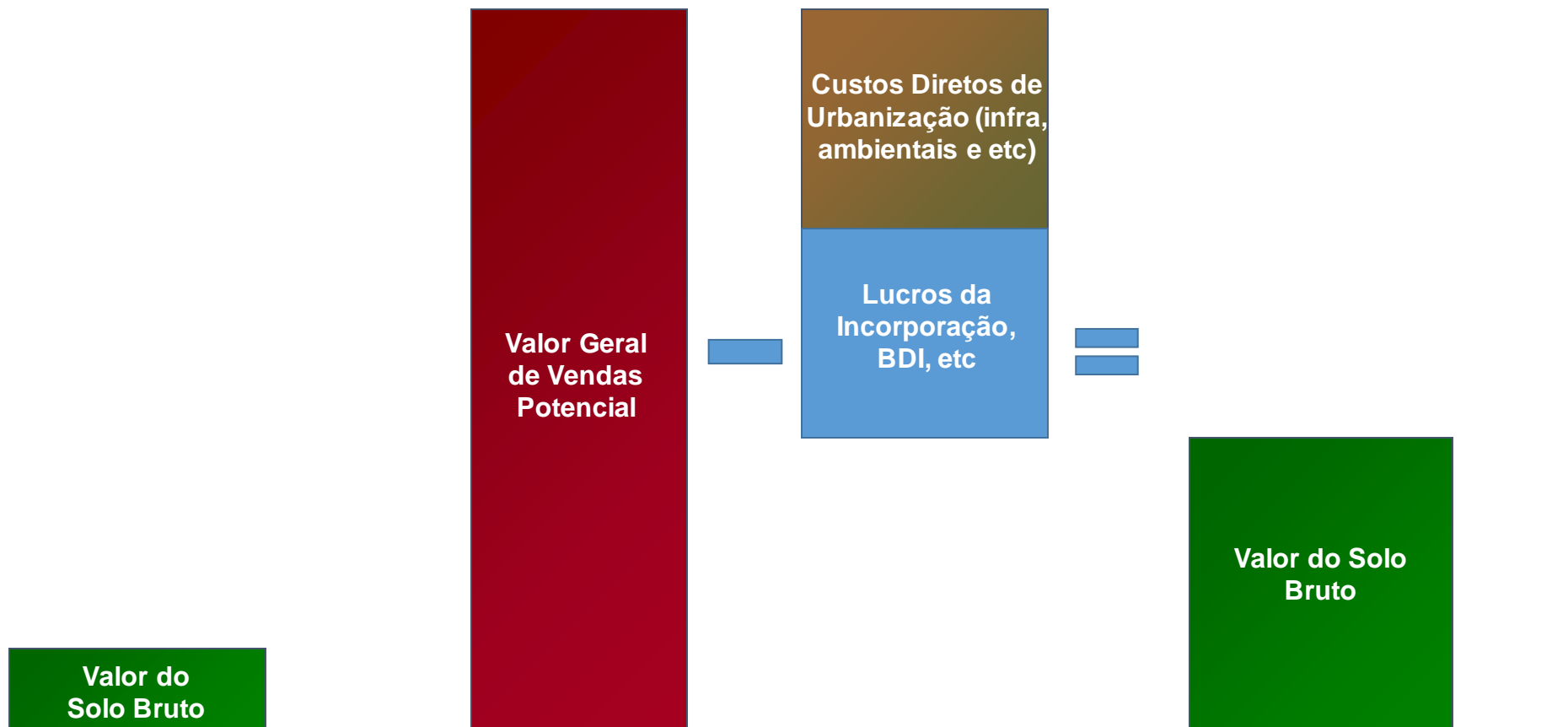
# 4 Proposta de Regulamentação

## PREÇO DE MERCADO DE GLEBA RURAL

(avaliado com base na capacidade produtiva: água, relevo, proximidade de infraestrutura, fertilidade do solo)

## PREÇO DE MERCADO DE GLEBA URBANIZÁVEL

(avaliado com base método involutivo)



# 4 Proposta de Regulamentação

## PREÇO DE MERCADO DE GLEBA RURAL

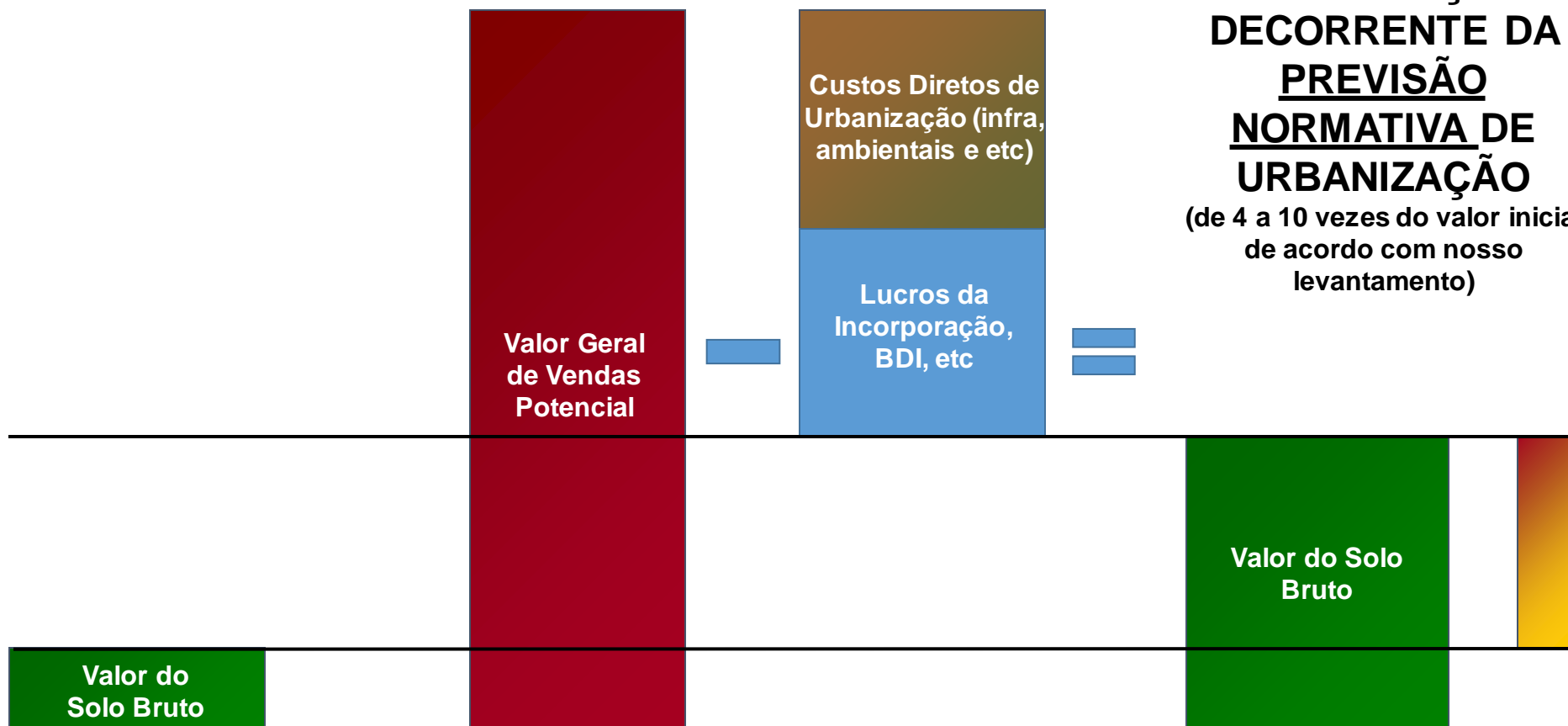
(avaliado com base na capacidade produtiva: água, relevo, proximidade de infraestrutura, fertilidade do solo)

## PREÇO DE MERCADO DE GLEBA URBANIZÁVEL

(avaliado com base método involutivo)

## VALORIZAÇÃO DECORRENTE DA PREVISÃO NORMATIVA DE URBANIZAÇÃO

(de 4 a 10 vezes do valor inicial de acordo com nosso levantamento)



# 4 Proposta de Regulamentação

## PREÇO DE MERCADO DE GLEBA RURAL

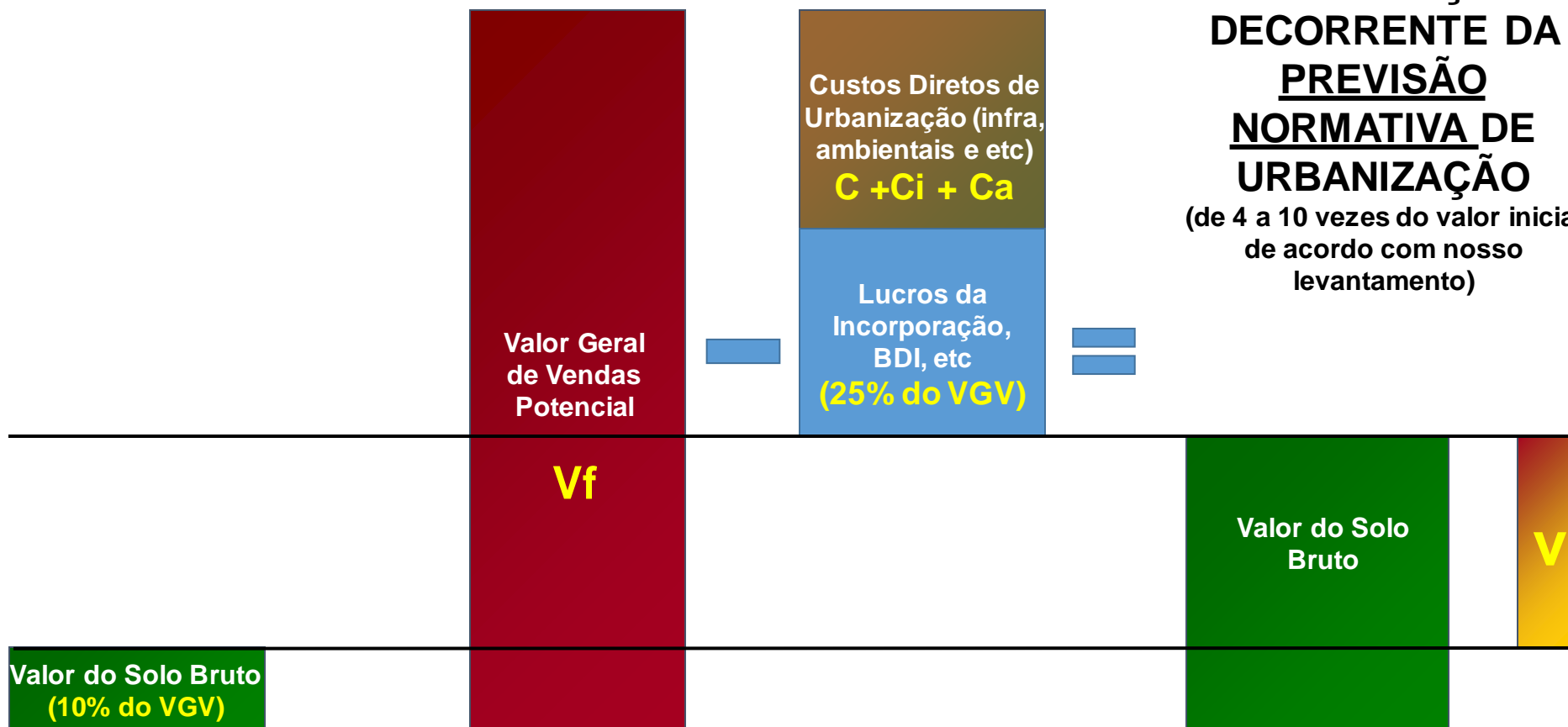
(avaliado com base na capacidade produtiva: água, relevo, proximidade de infraestrutura, fertilidade do solo)

## PREÇO DE MERCADO DE GLEBA URBANIZÁVEL

(avaliado com base método involutivo)

## VALORIZAÇÃO DECORRENTE DA PREVISÃO NORMATIVA DE URBANIZAÇÃO

(de 4 a 10 vezes do valor inicial de acordo com nosso levantamento)



## 4 Proposta de Regulamentação

**Art. 3º** O cálculo da ONURB é feito pela fórmula  $V = 0,3 * [Vf - (Ci + Ca + C + 2 * H)]$ , em que:

**I – V** corresponde ao valor devido de ONURB;

**II – Vf** corresponde ao valor estimado das unidades imobiliárias constantes do projeto urbanístico com coeficiente básico, com base em tabela de valores regionalizada publicada pela TERRACAP;

**III – Ci** corresponde aos custos de infraestrutura e urbanização conforme apresentado no projeto urbanístico, com base em tabela de valores publicada pela TERRACAP;

**IV - Ca** corresponde aos valores comprovadamente recolhidos pelo Poder Público a título de compensação ambiental.

**V – C** corresponde ao custo de medidas mitigadoras para execução pelo parcelador com projeto básico elaborado e termo de compromisso assinado.

**VI – H** corresponde ao valor de lotes urbanizados com previsão de uso residencial ou misto doados ao órgão executor da política habitacional do Distrito Federal, avaliados conforme tabela de valores referida no inciso I deste Artigo.

**Parágrafo Único.** Caso V seja menor que 0, a cobrança da ONURB não é devida.

## 4 Proposta de Regulamentação

**Art. 4º** O pagamento da ONURB pode ser feito:

I – em pecúnia, como regra.

II – no custeio de equipamentos públicos comunitários, mediante aprovação ou solicitação do órgão responsável pelo planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.

**Parágrafo Único.** No caso previsto no inciso II, deve ser paga em pecúnia a diferença entre o valor devido da ONURB e o valor dos equipamentos implantados.

**Art. 5º** O pagamento da ONURB pode ser feito no prazo máximo de até 4 anos a partir da aprovação do parcelamento em prestações anuais iguais.

**§1º** A emissão da Licença de Operação do parcelamento fica condicionada à quitação integral da ONURB e à execução das obras de infraestrutura, urbanização e de medidas mitigadoras, se previstas.

**§2º** Deve ser feito o caucionamento de lotes a fim de garantir o pagamento da ONURB.



## 4 Proposta de Regulamentação

**Art. 6º** Os recursos provenientes da contrapartida pecuniária a título da ONURB serão revertidos:

I – 90% ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB.

II – 10% ao Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social – FUNDHIS.

**Art. 7º** Cabe ao órgão responsável pelo planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, dar publicidade aos parcelamentos objeto de ONURB, o demonstrativo de cálculo de cada cobrança, os termos de compromisso e o status de pagamento em sítio eletrônico.