



RELATÓRIO FINAL – GT ONALT

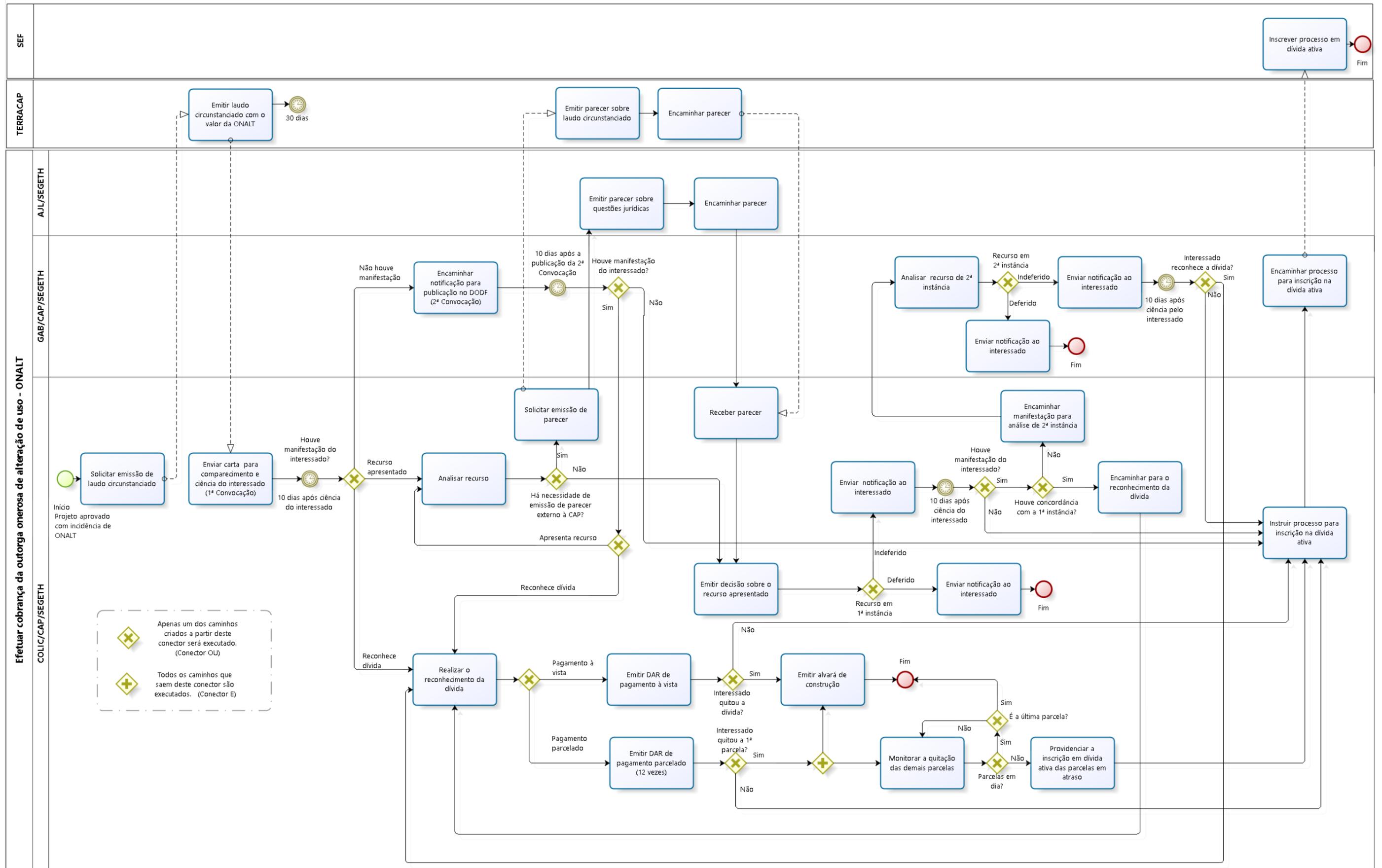
ANEXO V

Entregas

- Memórias de Visitas Técnicas as Administrações Regionais com pendências de localização de processos administrativos em 2015;
- Ofícios e Mensagens Eletrônicas individualizados por Administração Regional requerendo restauração ou encaminhamento de processos não localizados;
- Mapeamento do Processo de Cobrança de ONALT;
- Estudo sobre a possibilidade de incidência de ONALT nas Regiões Administrativas do Distrito Federal, elaborado pela TERRACAP por meio da Nota Técnica “O Instituto da ONALT como Instrumento de Planejamento e Melhoria Urbana da TERRACAP, de 22 de agosto de 2016;
- Relatório da Diretoria de Arrecadação de Preço Público – DAPP/SUBCID/SEGETH, de 02/12/2015;
- Compêndio das normas legais e infra-legais, federais e distritais afetas à ONALT.

Grupo de Trabalho ONALT (Decreto 36.723/2015)

Processo de Cobrança de Outorga Onerosa de Alteração de Uso



NOTA TÉCNICA

**O INSTITUTO DA ONALT COMO INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO
E MELHORIA URBANA**

Giselle Moll Mascarenhas

Urbanista CAU A-775282

Assessora DICOM/TERRACAP

1. Introdução

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso, doravante referida como ONALT, é classificada no Estatuto da Cidade, na Lei nº 10.257/2001 em seu artigo 2º, como instituto jurídico e político de planejamento urbano.

A ONALT é um instrumento de planejamento e desenvolvimento urbano definido como a possibilidade de cobrança pela valorização da unidade imobiliária na qual incidiu modificação ou extensão dos usos e dos diversos tipos de atividades que os compõem, previstos na legislação de uso e ocupação do solo.

2. Dos fundamentos da ONALT

A análise do conceito de ONALT, seus fundamentos jurídicos e histórico no DF encontram-se abordados no PARECER Nº 0039/2008-PROMAI-PGDF de autoria do sr. procurador do Distrito Federal Fernando José Longo Filho, na qualidade de Parecer Normativo (DODF nº 111, 11 de junho de 2010) da Procuradoria Geral do DF. No referido parecer o ilustre procurador esclarece os fundamentos da ONALT:

A ODIR e a ONALT somente podem ser compreendidas adequadamente a partir de seus fundamentos jurídicos, os quais repousam sobre os seguintes princípios de direito urbanístico: princípio da função social da propriedade, princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização e princípio do planejamento.

...

Nessa perspectiva, é necessário compreender os institutos da ODIR e da ONALT como instrumentos de planejamento

urbano, isto é, destinados a operar transformações na realidade do tecido urbano.

A esse respeito deve-se observar que as alterações e extensões de uso efetivamente operam transformações no tecido urbano, que serão benéficas e positivas desde que sejam precedidas de estudos urbanísticos abrangentes que avaliem a região ou a cidade como sistemas urbanos. As regiões administrativas do DF foram por muito anos conhecidas como cidades-dormitório, e apresentavam poucas condições de reter a população residente com a geração de empregos e renda na própria cidade.

Os Planos Diretores Locais, elaborados sob esse espírito desenvolvimentista, foram importantes para as transformações ocorridas nos núcleos urbanos acima citados, e a cobrança de ONALT é a justa contribuição do particular, como cita Longo:

Acrescente-se também que a adequada aplicação dos institutos da ODIR e da ONALT como instrumentos de recuperação das mais-valias urbanísticas está atrelada necessariamente ao planejamento urbanístico.

Desse modo, as outorgas onerosas urbanísticas são instrumentos de planejamento urbano com a finalidade de induzir o cumprimento da função social da propriedade e, simultaneamente, mecanismos de recuperação das mais-valias urbanísticas.

...

A contrapartida pelo aumento do potencial construtivo e pela alteração de uso tem como finalidade a justa redistribuição do acréscimo patrimonial que o particular tem com as mudanças nos índices e usos urbanísticos, à custa do “consumo” da infraestrutura urbana financiada por toda a coletividade...¹

A possibilidade de cobrança de ONALT nos núcleos urbanos do DF se acentuou desde que os planos diretores locais adotaram a flexibilização de usos como princípio para a dinamização do território, para a geração de emprego e renda e também para permitir que usos e atividades desconformes com as normas vigentes pudessem ser regularizados, desde que não causassem incômodos à comunidade.

As cidades do DF foram concebidas nas décadas de 60 e 80, dentro dos mesmos princípios do urbanismo moderno aplicados em Brasília, com a setorização rígida e a separação de funções. Assim, pelas normas originais lotes residenciais não podiam abrigar pequenos comércios ou prestação de serviços. Um lote destinado a comércio de produtos alimentícios não conseguia licença para o funcionamento de um salão de beleza, por exemplo. Nestes moldes, 30 a 40% das atividades de comércio e serviços encontravam-se fora da legalidade, especialmente nas cidades mais novas.

No final dos anos 90 foram incorporados ao planejamento urbano do DF os princípios da flexibilização de usos e do critério de incomodidade, em contraponto à

¹ Longo Filho, Fernando José: PARECER Nº 0039/2008-PROMAI-PGDF, 2010.

setorização. O PDL de Samambaia assim descreve a flexibilização de usos, em sua Memória Técnica:

“A flexibilização de usos e atividades foi, portanto, adotada como estratégia de adequação das normas urbanísticas à dinâmica socioeconômica atual. Passam a ser definidas apenas as atividades que não podem ocorrer nas diferentes categorias de lote por uso definidas segundo o “critério de incomodidade”, em concordância com a localização dessa atividade na malha urbana e o porte da via.”

(Memória Técnica do PDL de Samambaia, p. 88).

Com isso foi possível regular onde era desejável a dinamização dos usos e onde esta deveria ser controlada, resultando na exigência de ONALT.

Foi também estabelecido pelos PDLs quais usos mereciam ser onerados. Observa-se que os usos e atividades que promovem a valorização imobiliária são os mesmos que causam o maior impacto à vizinhança de modo geral, daí a justiça na cobrança da mais valia, e na sua redistribuição. A Memória Técnica do PDL de Samambaia explica como foi utilizado o critério:

“Considerando-se a estratégia de estímulo à implantação de atividades de desenvolvimento econômico, foi adotada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso apenas para aquelas atividades significativas sob o ponto de vista da Mais Valia, quais sejam: habitação coletiva e posto de abastecimento de combustível.

A atividade de habitação coletiva acontece em praticamente toda cidade nos lotes tipo HC e H4. Pretende-se desestimular a ocorrência de condomínio edilício apenas no Setor de Mansões Sudeste, onde é permitido o condomínio edilício.

No caso de postos de abastecimento de combustíveis a outorga será cobrada também com a finalidade de desestimular a propagação da atividade dentro da malha urbana, devido à quantidade e velocidade com que esta vem ocorrendo; ao mesmo tempo se estimulam outras atividades geradoras.”

(Memória Técnica do PDL de Samambaia, p. 89).

Cada plano diretor local estabeleceu os critérios para aplicação dos instrumentos, onde seriam aplicados e os usos nos quais incide a cobrança de ONALT, de acordo com as características locais. Percebe-se que os usos e atividades escolhidos não variaram muito, já que são aqueles que podem proporcionar maior retorno financeiro ao proprietário, e maior impacto urbano à cidade:

	Sobradinho	Taguatinga	Ceilândia	Candangolandia	Samambaia	Guará	Gama
Posto de abast. de combustível, lavagem e lubrificação		X	X	X	X	X	X
Supermercado	X	X	X	X			X
Centro comercial ou shopping center	X	X	X	X		X	X
Habitação coletiva*	X	X	X		X	X	X
faculdades e instituições de ensino médio						X	
hospital						X	
centro de lazer e diversão, com área ≥ superior a 3.000 m ²						X	

*Obs: com exceção de lotes anteriormente destinados a habitação unifamiliar, sem remembramento de lotes.

Ressalte-se que muitos lotes sofreram alteração ou extensão de uso aprovadas por lei específica, a maioria de iniciativa da própria Câmara Legislativa do DF. Embora algumas tenham posteriormente sofrido Ação Direta de Inconstitucionalidade, durante sua vigência produziram efeitos que se tornaram permanentes e continuados, alguns bastante negativos. Daí a necessidade de cobrança de ONALT especialmente nestes casos.

3. Legislação

No Distrito Federal, a possibilidade de cobrança de ONALT foi instituída ainda em 1997, pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial-PDOT/DF- aprovado pela Lei Complementar nº 17 de 1997:

Art. 49. O Poder Executivo, mediante lei específica, poderá outorgar de forma onerosa a alteração de uso.

Art. 50. Para os fins de aplicação da outorga onerosa da alteração de uso, considera-se alteração do uso a modificação ou a extensão dos usos previstos para o terreno vigentes até a data de publicação desta Lei.

Art. 51. A outorga onerosa da alteração de uso será preferencialmente utilizada na Zona Urbana de Dinamização e na Zona Urbana de Consolidação.

Art. 52. Os Planos Diretores Locais ou leis específicas determinarão os usos permitidos e as áreas nas quais será aplicado o instrumento da outorga onerosa da alteração de uso.

A Lei Complementar nº 294 de 27 de junho de 2000 foi a lei específica no DF a detalhar a aplicação da ONALT, embora alguns planos diretores locais já estivessem em vigência. Apenas em 2001 foi regulamentada pelo Decreto nº 22.121 de 11 de maio de 2001, o qual detalhou os procedimentos a serem seguidos para a análise de incidência e cobrança de ONALT.

Em 2003 o Decreto nº 23.776/2003 substituiu o Decreto nº 22.121/2001.

Os planos diretores locais, invariavelmente aprovados por leis complementares, abordaram o instituto de ONALT e estabeleceram em que casos haveria a incidência de cobrança, nas oito cidades para os quais foram aprovados. Até o ano 2000 havia quatro PDLs em vigência: Sobradinho (1997), Taguatinga, Candangolândia (1998) e Ceilândia (2000). Vale ressaltar que o PDL de Taguatinga vale também para Águas Claras, embora à época essa cidade ainda estivesse em construção.

Após a regulamentação da Lei Complementar nº 294/2000, foram aprovados mais três PDLs: Samambaia (2001), Guará (2005) e Gama (2006).

A evolução da legislação de planejamento urbano no DF motivou a aprovação de emenda à **Lei Orgânica**, em 2007, que alterou o arcabouço legal para instituir o Plano de Preservação do Conjunto Urbano Tombado de Brasília -PPCUB- como instrumento de desenvolvimento local na área tombada, e substituiu os Planos Diretores Locais por planos de desenvolvimento local, com objetivos mais pragmáticos e novas abordagens. Na ocasião foi reforçada a exigência de iniciativa do poder executivo para leis que propõem alteração ou extensão de uso, conforme segue:

Art. 56. Até a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Governador do Distrito Federal poderá enviar, precedido de participação popular, projeto de lei complementar específica que estabeleça o uso e a ocupação de solo ainda não fixados para determinada área, com os respectivos índices urbanísticos.

Parágrafo único. A alteração dos índices urbanísticos, bem como a alteração de uso e desafetação de área, até a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, poderão ser efetivadas por leis complementares específicas de iniciativa do Governador, motivadas por situação de relevante interesse público e precedidas da participação popular e de estudos técnicos que avaliem o impacto da alteração, aprovados pelo órgão competente do Distrito Federal.

...

Art. 59. Os Planos Diretores Locais vigentes serão mantidos e incorporados, no que for pertinente, ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, à Lei de Uso e Ocupação do Solo e aos Planos de Desenvolvimento Local.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos e usos que fazem parte dos Planos Diretores Locais vigentes só poderão ser alterados mediante nova consulta pública à sociedade e aprovação por meio de lei complementar.

Em sua mais recente atualização, pela Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009 alterada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o PDOT/DF reafirma a necessidade de regulamentação das áreas e usos onde deverá incidir a cobrança de ONALT:

Art. 168. O Distrito Federal poderá conceder onerosamente a outorga do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico determinado nas áreas indicadas neste Plano Diretor e a outorga de alteração do uso nas áreas indicadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, mediante contrapartida prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos arts. 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei Complementar.

Art. 169. Lei específica de iniciativa do Poder Executivo estabelecerá as normas e procedimentos gerais a serem observados para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança do valor de contrapartida;

II – o coeficiente de ajuste a ser inserido na forma de cálculo da contrapartida;

III – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

IV – procedimento para solicitação do direito de construir até o coeficiente de aproveitamento máximo;

V – o tipo de contrapartida do beneficiário que melhor satisfaça o interesse público, desde que vinculada às finalidades de que trata o art. 170 desta Lei Complementar.

...

Art. 177. A outorga onerosa de alteração de uso poderá ser aplicada na Macrozona Urbana, nos locais a serem pormenorizados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Na Zona Urbana do Conjunto Tombado, o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília definirá as áreas onde poderá ser aplicada a outorga onerosa de alteração de uso.

(Destaque nosso).

O PDOT/DF inovou na matéria ao estabelecer como contrapartida, além da pecúnia, o custeio de obras públicas e edificações, planos, projetos e outros, descritos no artigo 170:

Art. 170. A contrapartida exigida dos beneficiários em função da utilização dos institutos da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, atendidos os requisitos da lei específica, poderá ser feita mediante:

I – pecúnia, como regra;

II – custeio de obras, edificações e aquisição de imóveis, como exceção, desde que seja imperativa tal forma de pagamento para alcançar a função social vinculada ao benefício auferido pela intervenção;

III – custeio de planos, projetos, estudos técnicos de viabilidade econômico-financeira e de viabilidade ambiental, bem como serviços, como exceção, desde que seja imperativa tal forma de pagamento para alcançar a função social vinculada ao benefício auferido pela intervenção;

IV – custeio de equipamentos urbanos e comunitários necessários, adequados aos interesses e necessidades da população beneficiária ou usuária e às características locais;

V – doação de unidades habitacionais de interesse social; VI – urbanização de áreas públicas;

VII – outros meios definidos em lei específica.

§ 1º Nos casos previstos nos incisos II a VI, as compensações deverão ter valor correspondente ao da contrapartida em pecúnia.

§ 2º A escolha da contrapartida deverá estar de acordo com os princípios e objetivos deste Plano Diretor.

Cabe observar que, de acordo com o Estatuto da Cidade, a lei que rege a aplicação de ONALT é o Plano Diretor de Ordenamento Territorial –PDOT, de onde devem partir as diretrizes gerais de planejamento no território.

No que compete à regulamentação, recentemente a Lei Complementar nº 294 de 27 de junho de 2000 teve sua redação alterada pela Lei Complementar nº 902 de 23 de dezembro de 2015, que atualizou os procedimentos para cobrança de outorga, e instituiu a permissão de instalação de postos de combustível em lotes destinados a supermercados, shopping center, concessionárias de veículos, terminais de transporte garagens de ônibus, e clubes, mediante estudo prévio, audiências públicas e o pagamento de ONALT.

Em resumo, o instituto da ONALT é regulado no Distrito Federal pelo seguinte arcabouço legal, em ordem cronológica:

- Lei Complementar nº 17 de 28 de janeiro de 1997- PDOT/DF;

- Lei Complementar nº 294 de 27 de junho de 2000;
- Decreto nº 22.121 de 11 de maio de 2001;
- Decreto nº 23.776 de 12 de maio de 2003;
- Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009 alterada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012- PDOT/DF;
- Decreto Nº 36.773, de 25 setembro de 2015 (altera o artigo 6º do decreto anterior);
- Lei Complementar nº 902 de 23 de dezembro de 2015;

E as leis complementares que aprovaram os planos diretores locais:

- Lei Complementar nº 56, de 30 de dezembro de 1997 – aprova o Plano Diretor Local de Sobradinho, Região Administrativa V;
- Lei Complementar nº 90, de 11 de março de 1998 - Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Taguatinga - RA III;
- Lei Complementar nº 97, de 08 de abril de 1998 - Aprova o Plano Diretor Local da Candangolândia, RA XIX;
- Lei Complementar nº 314, de 01 de setembro de 2000 - Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Ceilândia - RA IX;
- Lei Complementar nº 370, de 02 de março de 2001 - Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Samambaia – RA XII;
- Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006 - Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Gama - RA II;
- Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006 - Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará - RA X.

Observa-se portanto que todo e qualquer critério de cobrança de ONALT deve ser examinado a partir das leis complementares que aprovaram os PDLs ou das leis específicas, se houver, pois estas se sobrepõem hierarquicamente aos decretos regulamentadores. Nestes últimos prevalecem os procedimentos utilizados para a cobrança.

É importante ressaltar que, de acordo com o PDOT, para as cidades que não tem uma legislação que estabeleça quais os usos deverão ter cobrança de ONALT, fica entendido que toda alteração ou extensão de uso, qualquer que seja a atividade, será passível de cobrança.

Tome-se como exemplo a cidade do Riacho Fundo I, R. A. XVII. Como não possui plano diretor local, as normas são regidas pelas respectivas NGBs² e PURs³, aprovadas por decreto. As NGBs estabelecem os parâmetros de ocupação e os usos permitidos. No caso dos lotes tipo CS, que permitia de início somente alguns tipos de comércio e serviços, foram criadas habitações coletivas e instaladas outras atividades comerciais que não aquelas descritas originalmente na NGB. Neste caso, todos os usos e atividades que não

² NGB: Normas de Edificação e Gabarito.

³ PUR: Planilha de Parâmetros Urbanísticos, substituiu as NGBs a partir de 2008.

são citados nas normas originais devem ser avaliados e cobrada a diferença da valorização na forma de ONALT.

As diferenças na aplicação da cobrança de ONALT nos diversos núcleos urbanos do DF deverão ser saneadas com a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo -LUOS- em tramitação na Câmara Legislativa do Distrito Federal. A LUOS promoverá a simplificação da normatização de uso, e atuará como lei de referência para todas as regiões administrativas. A página da LUOS no sítio eletrônico da SEGETH descreve:

“Com a LUOS muda o arcabouço legal que regula o uso e a ocupação do solo nas Regiões Administrativas abrangidas pela norma, que deixa de ser composto de uma grande quantidade de legislações específicas e passa a ser constituído de uma única lei.

Como legislação única de uso e ocupação do solo urbano, a LUOS orientará a atuação das diversas instâncias do poder público e do setor privado na produção do espaço urbano. Por um lado, provê base consistente para a fiscalização e controle urbano, e por outro, cria ambiente claro e seguro para novos empreendimentos e edificações.”

Vale dizer, no entanto, que as peculiaridades de cada cidade bem como suas vocações e necessidades merecem ser respeitadas, de modo a evitar o tratamento homogêneo de realidades bastante heterogêneas. Não é adequado tratar o Lago Sul da mesma forma que Santa Maria ou Planaltina.

4. Dos alvarás de construção e de funcionamento:

A possibilidade de incidência de ONALT é verificada a partir do pedido de aprovação do projeto de arquitetura. Ao dar entrada no pedido, o proprietário do lote indica também a intenção de uso. O projeto de arquitetura apresentado é confrontado com as normas de uso relativas ao lote em questão, e verificada a sua compatibilidade. Caso se verifique a intenção de implantação de novo uso ou atividade, o processo administrativo é encaminhado à TERRACAP para avaliação sobre a valorização do imóvel com o novo uso em relação ao uso original.

Com base nessa avaliação é apurada a diferença entre o valor original e o valor atualizado, que constitui a outorga a ser paga pelo interessado.

O alvará de construção para o projeto arquitetônico analisado só pode ser expedido após comprovado o pagamento da ONALT. Caso o interessado se recuse a pagá-la, poderá edificar desde que mantenha a utilização original do lote.

Por isso mesmo, o alvará de funcionamento também constitui importante documentação para a comprovação da alteração de uso, uma vez que qualquer atividade comercial, industrial, de prestação de serviços ou institucional depende do alvará de funcionamento para operar.

Segundo Fernando Longo no Parecer Normativo nº 0039/2008-PROMAI-PGDF, tais instrumentos são indispensáveis para se efetivar a cobrança de ONALT e ODIR⁴:

“Saliente-se também que a previsão legal da exigência da contraprestação pela alteração de uso ocorrer no alvará de construção ou no alvará de funcionamento foi uma concessão de poder discricionário ao gestor público com vistas ao atendimento do interesse público no caso concreto. Em determinadas hipóteses, o alvará de construção será desnecessário, bastando-se a concessão de alvará de funcionamento para a alteração de uso, uma vez que já existe edificação apta a acomodar o uso alterado legalmente. Em outros casos, o lote não está edificado, o que exige o alvará de construção e caso o interessado opte pelo uso alterado, a exigência da contraprestação é impositiva.

Dessa maneira, a contrapartida da ONALT é, em regra, exigível no momento do requerimento de alvará de construção, sendo apenas exigível no momento do requerimento de alvará de funcionamento quando já exista no lote edificação apta a acomodar o novo uso.”

Nesse sentido a AGEFIS exerce função primordial para fiscalizar a existência de alvarás de construção e de funcionamento para as atividades aparentemente estranhas ao local em que se inserem, ocasião em que poderá ser aberto processo de cobrança de ONALT, se houver enquadramento na legislação local.

5. Da valorização do imóvel ainda não comercializado

O valor de uma propriedade imobiliária deve levar em consideração vários fatores que podem interferir no preço final: localização, tamanho, forma (regular /irregular), tipo de solo (firme, hidromórfico, arenoso, etc.), potencial construtivo, demanda de mercado (alta, média, baixa), infraestrutura existente, proximidade com outros estabelecimentos valorizados/desvalorizados (poluentes, geradores de tráfego/ movimento/ de suporte, de segurança, etc.), e os usos/atividades permitidos.

No Distrito Federal a aquisição de imóveis urbanos pode se dar de duas maneiras: pela aquisição direta junto a terceiros ou por licitação realizada pela TERRACAP para a venda de imóveis de sua carteira imobiliária.

No primeiro caso o imóvel é avaliado de acordo com as leis de mercado, vendido pelo preço que o proprietário considera adequado, e regulado de acordo com as possibilidades financeiras dos adquirentes. Se a legislação urbanística estende a um imóvel um novo uso, este pode se tornar potencialmente mais atrativo e sofrer uma valorização, a qual beneficia o primeiro proprietário, gerando lucro para si. O comprador do

⁴ ODIR: Outorga Onerosa do Direito de Construir: outorga a possibilidade de aumento do potencial construtivo do lote, mediante contrapartida.

imóvel, ao decidir usufruir do novo uso outorgado, será obrigado a pagar **para o poder público** a mais valia decorrente daquela alteração, conforme consta na legislação vigente.

Já quando o imóvel ainda se encontra no estoque da TERRACAP, pronto a ser comercializado, e ocorre a alteração ou a extensão de uso mediante lei complementar, a avaliação imobiliária é efetuada dentro de metodologia oficialmente consagrada, de modo a incluir o máximo potencial edificado do imóvel, bem como os usos e atividades permitidos que acarretam a maior valorização possível. O valor de comercialização também se baseia nos bancos de dados de licitações anteriores, nas quais imóveis similares tiveram lances de interesse.

Fernando Longo, no Parecer normativo nº 039/2008, cita que a valorização do imóvel decorre da alteração de uso aprovada:

“De fato, 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, conforme sugerido pela ilustre Procuradora do Distrito Federal Dr^a. Valesca Rocha. Aliás, por consequência, o mesmo raciocínio valeria para os casos de ODIR.

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 ou da instituição do coeficiente de aproveitamento máximo no plano diretor.

O primeiro é que as outorgas onerosas urbanísticas (ODIR e ONALT) não têm apenas a função de serem um instituto de concretização do princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, mas também cumprem a tarefa de serem um instrumento de execução do planejamento urbano.”

(Destaque nosso).

Desta forma o imóvel alcança também valor de máximo potencial de uso. Assim, não poderia a TERRACAP avaliar seus imóveis por preço de venda baseado no uso original. Primeiro, porque os imóveis são comercializados por licitação pública e alienados pelo maior lance ofertado. Segundo, porque se a alienação de imóveis da TERRACAP for realizada por valores abaixo dos de mercado, pode ser caracterizada renúncia de receita e improbidade administrativa a ser imputada aos seus dirigentes.

Não sem razão a TERRACAP oferece e aliena os imóveis anunciados em licitação pública pelo seu valor máximo. Essas alienações são financiadas pela empresa em até 180 meses e a arrecadação é aplicada pela TERRACAP, como Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, na operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do DF, conforme se verifica nas competências estabelecidas em seu Estatuto Social, especificamente no parágrafo 1º do Artigo 4º:

“§ 1º - A TERRACAP exercerá, sem prejuízo das atribuições dos demais órgãos da Administração Direta e Indireta, bem como daquelas previstas na Lei Federal nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, por intermédio da proposição, da operacionalização e da implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal, nos termos da Lei Distrital nº 4.586, de 13 de julho de 2011, ...”

Ademais, observa-se que as alterações de normas que envolvem aumento de potencial construtivo e alteração da destinação dos imóveis são efetuadas, frequentemente, após a ocupação dos núcleos urbanos. As alterações são instituídas após verificação dos efeitos da dinâmica urbana no espaço das cidades, porém a necessidade de recursos para o reforço das infraestruturas é acentuada pelas alterações propostas. Temos como exemplos claros a aprovação dos planos diretores locais nas cidades consolidadas como Taguatinga, Ceilândia, Gama e outras, que trouxeram o incremento das atividades de construção civil, comércio e prestação de serviços, com a desejada dinamização urbana.

Como consequência, a necessidade de reforço nas infraestruturas, na manutenção das cidades e na qualificação dos espaços públicos requer novos investimentos, dos quais a TERRACAP é protagonista, mesmo que não haja na localidade imóveis a serem alienados.

Aos imóveis cujos usos pode incidir a ONALT, a legislação vigente determina que o processo de aprovação de projeto seja encaminhado à TERRACAP para avaliação do valor da outorga. O procedimento manda que se avalie o imóvel pela sua destinação original, e posteriormente pela nova destinação, estabelecendo que a diferença entre os valores constitui o valor da ONALT a ser pago pelo beneficiário.

Questiona-se, nos casos acima em que os imóveis são adquiridos por certame licitatório da TERRACAP, se o valor de aquisição do imóvel já contemplou a mais valia pela alteração de uso, ou se o instituto da ONALT adquiriu caráter de contribuição de melhoria urbana como preço público e não compõe o valor de mercado do imóvel, já que a Lei 294/2000 prevê a destinação dos recursos auferidos em 95% para o FUNDURB, fundo este destinado a melhorias urbanas e compensação urbanística causadas pelos transtornos gerados pelas desejadas alterações de uso.

6. Necessidade de treinamento e atualização do corpo técnico

O trabalho realizado no âmbito do Grupo de Trabalho instituído pelo Decreto nº 36.723 de 31 de agosto de 2015, proporcionou o encontro com técnicos e gestores de todas as administrações regionais do Distrito Federal, mesmo naquelas onde, aparentemente, não haveria incidência de ONALT por falta de regularização. É o caso por exemplo de Itapuã, Vicente Pires e Jardim Botânico.

Durante as visitas ficou evidente a falta de técnicos em número suficiente para lidar com o planejamento urbano nas cidades. Não raras foram as localidades em que apenas um técnico é designado para a função, e que o exerce concomitante com outras atividades. Em muitos casos os técnicos não tinham nenhuma prática em urbanismo, já que trabalhavam na área a um ou dois meses apenas.

O fato mais preocupante, entretanto, foi a constatação de que os poucos técnicos responsáveis não conhecem a legislação referente a cobrança de ONALT e de ODIR, sendo que alguns não sabem nem mesmo a que se referem as siglas.

O saneamento dos processos com possibilidade de cobrança de ONALT, bem como a regularização dos procedimentos de responsabilidade das administrações regionais passa necessariamente pela formação destes técnicos com cursos de treinamento e atualização, de modo que a identificação de incidência de outorga onerosa seja mais ágil e eficiente, dentro das normas legais, as quais devem ser aplicadas de modo equânime, visando a confluência do interesse coletivo.

7. Conclusão:

A ONALT é um instrumento de planejamento e desenvolvimento urbano que só pode ser compreendido adequadamente a partir dos fundamentos da função social da propriedade, da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização e do princípio do planejamento, destinados a operar transformações na realidade do tecido urbano. A contribuição do particular a essas transformações constitui justa contribuição pela valorização do seu empreendimento em decorrência do desenvolvimento urbano e dos custos de urbanização necessários a este.

Desta forma, a ONALT não pode e não deve ser utilizada sem critério, como instrumento arrecadatório, sob pena de desvirtuamento da função do planejamento urbano, podendo ocasionar sérios prejuízos sociais e econômicos às cidades.

A possibilidade de cobrança de ONALT foi possível no DF a partir da adoção dos critérios de flexibilização de usos para a dinamização do território, para a geração de emprego e renda e também para permitir que usos e atividades desconformes com as normas vigentes pudessem ser regularizados, em favor da confirmação da dinâmica urbana.

O PDOT/97 determinou a elaboração dos planos diretores locais, que infelizmente, até 2016, abrangeram somente oito regiões administrativas. Cada plano diretor local estabeleceu os critérios para aplicação dos instrumentos de planejamento e desenvolvimento urbano, onde seriam aplicados e os usos nos quais incide a cobrança de ONALT, de acordo com as características locais. Já para as cidades que não tem PDL, conclui-se que toda alteração ou extensão de uso, qualquer que seja a atividade, será passível de cobrança.

Questiona-se se os imóveis adquiridos por certame licitatório da TERRACAP já contemplam em seu valor de aquisição a mais valia pela alteração de uso, ou se o instituto da ONALT adquiriu caráter de contribuição de melhoria urbana como preço público e não compõe o valor de mercado do imóvel. Neste caso permaneceria a situação atual, na qual o adquirente do imóvel terá que pagar a ONALT se quiser utilizar a permissão de uso outorgada. Sugere-se, para maior transparência dos procedimentos, que a Lei de Uso e

Ocupação do Solo inclui parágrafo que confirme definitivamente ou modifique o entendimento atual sobre a matéria.

Após a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo –LUOS- acredita-se que as normas de uso serão simplificadas e unificadas em todo o DF, no entanto precisarão ser respeitadas as peculiaridades, vocações e necessidades de cada cidade.

Qualquer que seja o modelo de gestão e normatização adotado, entretanto, deve-se observar que os procedimentos de cobrança de ONALT não prescindem da atuação da AGEFIS, como órgão fiscalizador, nem da atuação de técnicos treinados e em número bastante e suficiente nas administrações regionais para identificar e agilizar os processos, em prol do interesse coletivo.

Brasília, 22 de agosto de 2016

Giselle Moll Mascarenhas
Urbanista CAU A-775282
Assessora DICOM/TERRACAP



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habituação
Subsecretaria do Ordenamento das Cidades

RELATÓRIO DA DIRETORIA DE ARRECADAÇÃO DE PREÇO PÚBLICO – DAPP
Em resposta ao Memo 999.000.302/2015 – SUBCID

A Diretoria de Arrecadação de Preço Público – DAPP, criada para dar continuidade a realização dos parcelamentos de débitos dos preços públicos, em atraso ou de recolhimento dos valores de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT. Ela é composta por duas Gerências: Gerência de Arrecadação e Parcelamento de Débitos – GAP e Gerência de Monitoramento e Levantamento de Recursos, sendo a menor Diretoria da Subsecretaria de Ordenamento das Cidades, com apenas 7 membros.

Uma das propostas de criação da diretoria visionou a cobrança do passivo de ONALT dos empreendimentos que sofreram alteração de uso e não foram recebidos. Para cumprir os objetivos da diretoria aliados com metas propostas para essa Gestão, nos associamos à Casa Civil e formamos um Grupo de Trabalho, instituído pelo Decreto 36.723/2015 de 31 de agosto de 2015. Anexamos a este os Relatórios, memórias de reunião e listas de presença do GT ONALT.

No ano passado tivemos uma arrecadação atípica, motivada por duas ONALTS com valores bem elevados, uma de R\$ 15.933.915,00 da MRV Prime Top Taguatinga Incorporações Ltda, localizado na QI 24 Lotes 01 A 27 – Setor Industrial de Taguatinga e outra de R\$ 21.022.800,00 da Gold Amorgos Empreendimentos Imobiliários SPE - Ltda, localizada na SAGOCA/N Lotes 02 e 04 - Setor Auxiliar de Garagens, Oficinas e Comercio Afim Norte – Taguatinga; que impactaram positivamente os valores arrecadados no período de agosto a dezembro de 2014 e motivaram a queda de arrecadação a partir de julho de 2015.

No ano de 2014 tivemos a tramitação de apenas 23 processos relacionados à ONALT, com a efetivação de 13 parcelamentos, enquanto no ano de 2015 tivemos até a presente data 117 processos relacionados à outorga, com a efetivação de 28 parcelamentos e atualmente estamos trabalhando com a análise de 60 processos de

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habituação
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4101 – Fax (61) 3214-4008
ASCOL/DC-02

“Brasília – Patrimônio da Humanidade”

Folha nº	285
Processo nº	002.000.368/15
Rubrica	1668622-5
Matrícula	



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação
Subsecretaria do Ordenamento das Cidades

ONALT, sendo na maioria oriundos dos trabalhos realizado pelo GT ONALT. Um número expressivo desses processos que estão tramitando na DAPP está relacionado ao Passivo de ONALT, e foram alvo de várias recomendações e auditorias dos Órgãos de Controle do Distrito Federal.

Temos a certeza que uma grande parte desses processos serão inscritos em dívida ativa, pois os empreendimentos que deveriam ter pago ONALT na ocasião da liberação do Alvará de Construção, já possuem Habite-se, o que dificulta a disponibilidade dos empreendedores para a efetuação do pagamento da ONALT.

No mês de setembro de 2015, mês em que obtivemos a arrecadação mais baixa, efetuamos a Inscrição em dívida ativa de R\$ 2.262.387,12, sendo 06 processos de ONALT.

Para melhorar o controle e a transparência dos trabalhos realizados por esta Diretoria, estamos em parceria com a Diretoria de Informática na confecção do SISAR – Sistema de Arrecadação, que já está funcionando no endereço: www.sisar.segeth.df.gov.br. O SISAR nos atenderá num primeiro momento para consulta dos valores recebidos ou não das Outorgas, ODIR e ONALT, e Concessões de Uso. Temos o objetivo de estender o uso desse sistema para alimentação e consulta da CAP e das Administrações Regionais. Para as próximas semanas será inserido no sistema campos para colocar informações das Aprovações de Projeto, Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se.

Brasília, 02 de dezembro de 2015.


Debora Simon Teixeira
mat. 125.704-8

Folha nº	286
Processo nº	002.000.368/2015
Rubrica	1608622-5
Matricula	

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4101 – Fax (61) 3214-4008
ASCOL/DC-02

“Brasília – Patrimônio da Humanidade”



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação
Subsecretaria do Ordenamento das Cidades

PLANILHAS DE ARRECADÇÃO

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4101 – Fax (61) 3214-4008
ASCOL/DC-02

“Brasília – Patrimônio da Humanidade”

Folha nº	287
Processo nº	002.000.368/2015
<i>eliana</i>	1668622-5
Rubrica	Matricula



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habituação
Subsecretaria do Ordenamento das Cidades

GRUPO DE TRABALHO - ONALT

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habituação
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4101 – Fax (61) 3214-4008
ASCOL/DC-02

“Brasília – Patrimônio da Humanidade”

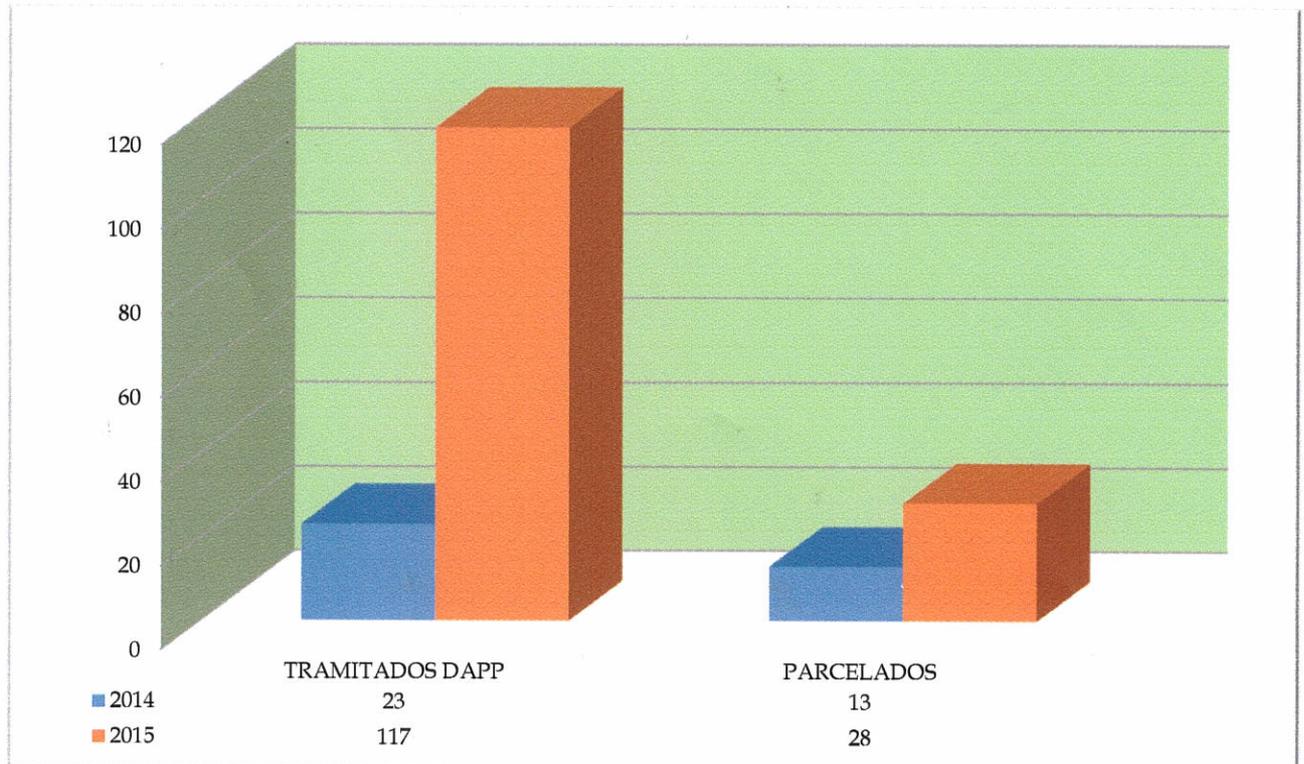
Folha nº	288
Processo nº	002.000.368/2015
Rubrica	Eclibima 1068022-5
Matricula	



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Ordenamento das Cidades
Diretoria de Arrecadação de Preço Público

PARCELAMENTO ONALT

ANO	TRAMITADOS DAPP	PARCELADOS
2014	23	13
2015	117	28



Brasília, 02 de dezembro de 2015


DEBORA SIMÓN TEIXEIRA
Mat. 125.704-8

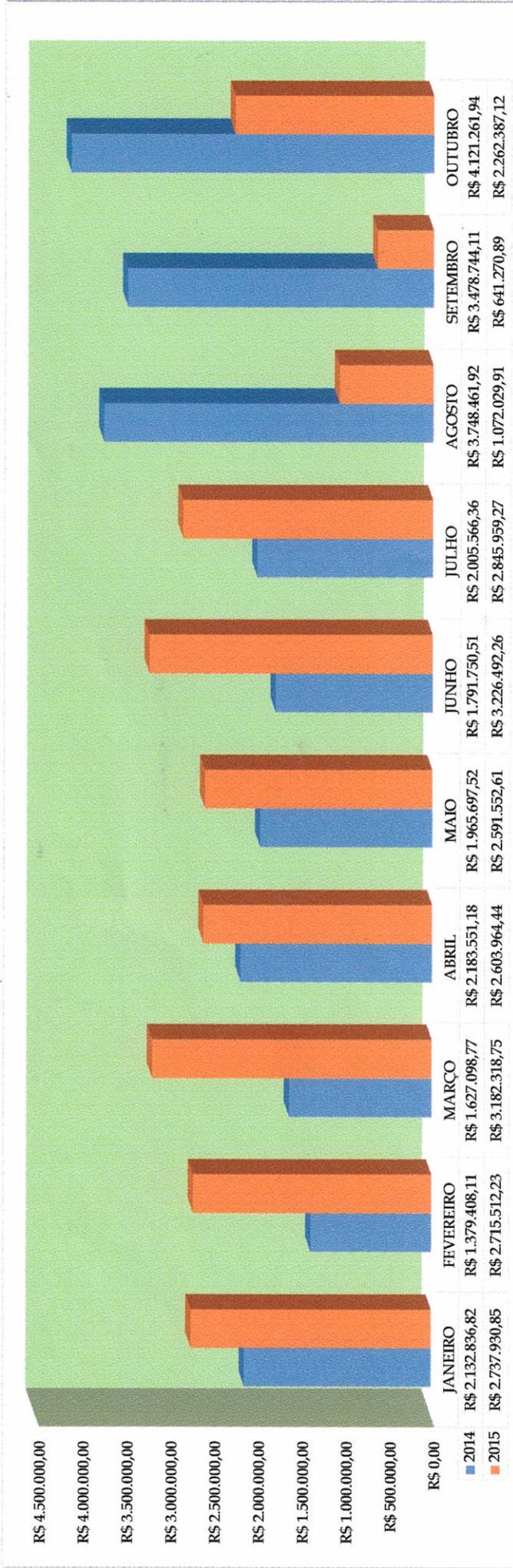
Folha nº	289
Processo nº	002.000.368/2015
Rubrica	1668022-5
Matricula	



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
 Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
 Subsecretaria de Ordenamento das Cidades
 Diretoria de Arrecadação de Preço Público

ARRECADADO DOS MESES DE JANEIRO A OUTUBRO - 2014 / 2015

JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	MAIO	JUNHO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	TOTAL
R\$ 2.132.836,82	R\$ 1.379.408,11	R\$ 1.627.098,77	R\$ 2.183.551,18	R\$ 1.965.697,52	R\$ 1.791.750,51	R\$ 2.005.566,36	R\$ 3.748.461,92	R\$ 3.478.744,11	R\$ 4.121.261,94	R\$ 24.434.377,24
R\$ 2.737.930,85	R\$ 2.715.512,23	R\$ 3.182.318,75	R\$ 2.603.964,44	R\$ 2.591.552,61	R\$ 3.226.492,26	R\$ 2.845.959,27	R\$ 1.072.029,91	R\$ 641.270,89	R\$ 2.262.387,12	R\$ 23.879.418,33



MRV Prime Top Taguatinga Ltda. e outra
 GOLD Amorgos Empreendimentos Imobiliários

Valor:
 Valor:

R\$ 15.933.915,00
 R\$ 21.022.800,00

Data de efetivação parcelamento:
 Data de efetivação parcelamento:

janeiro / 2014
 agosto / 2014

Brasília, 02 de dezembro de 2015

DEBORA SIMON TEIXEIRA
DEBORA SIMON TEIXEIRA
 Mat. 125.704-8

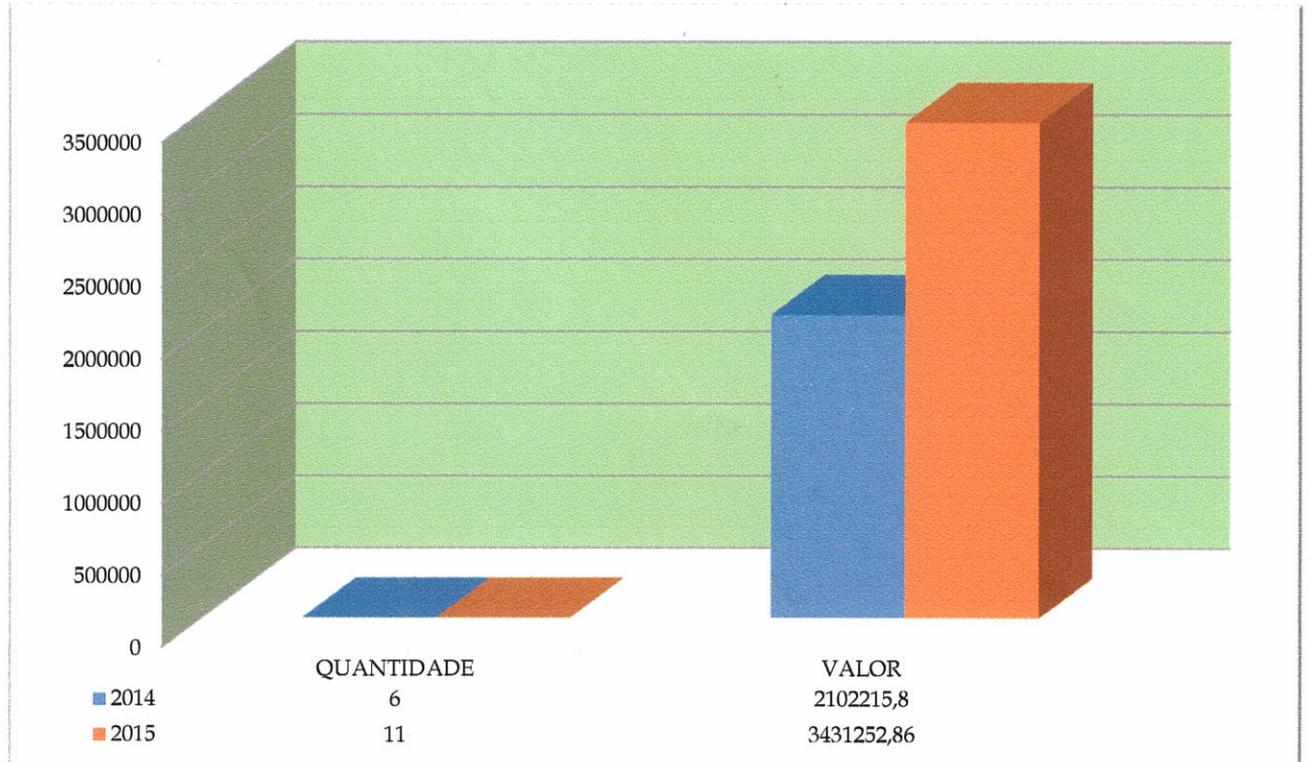
Folha nº	290
Processo nº	002.000.368/2015
Rubrica	1668622-5
Matricula	



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Ordenamento das Cidades
Diretoria de Arrecadação de Preço Público

ONALTS INSCRITAS EM DÍVIDA ATIVA

ANO	QUANTIDADE	VALOR
JAN a DEZ / 2014	6	2102215,8
JAN a OUT / 2015	11	3431252,86



Brasília, 02 de dezembro de 2015


DEBORA SIMON TEIXEIRA
Mat. 125.704-8

Folha nº 291
Processo nº 002.000.368/2015
Elaíma 1668622-5
Rubrica Matrícula

COMPÊNDIO DE NORMAS AFETAS À ONALT

NORMAS ESPECÍFICAS – ordem cronológica

NORMA	EMENTA
Lei Complementar Distrital nº 294, de 27 de junho de 2000	Institui a outorga onerosa da alteração de uso no Distrito Federal.
Decreto Distrital nº 23.776, de 12 de maio de 2003 ¹	Regulamenta a Lei Complementar n.º 294, de 27 de junho de 2000, que institui a Outorga Onerosa da Alteração de Uso no Distrito Federal.
Lei Complementar Distrital nº 803, de 25 de abril de 2009 ²	Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.
Lei Orgânica do Distrito Federal – Atos das Disposições Transitórias	Artigos 56 e 59 dos Atos das Disposições Transitórias da LODF ³
Lei Distrital nº 4.718, de 27 de dezembro de 2011	Dispensa do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT os empreendimentos que especifica e dá outras providências.
Decreto Distrital nº 36.723, de 31 de agosto de 2015	Institui Grupo de Trabalho para proceder levantamento dos processos administrativos referentes a incidência de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT, no âmbito do Distrito Federal.

¹ Revogou o Decreto nº 22.121 de 11 de maio de 2001, que regulamentou a Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, que instituiu a Outorga Onerosa da Alteração de Uso no Distrito Federal.

² Revogou a Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT; autorizou, pela primeira vez, o Poder Executivo, mediante lei específica, a outorgar de forma onerosa a alteração de uso; e deu outras providências.

³ Art. 56. Até a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Governador do Distrito Federal poderá enviar, precedido de participação popular, projeto de lei complementar específica que estabeleça o uso e a ocupação de solo ainda não fixados para determinada área, com os respectivos índices urbanísticos.

Parágrafo único. A alteração dos índices urbanísticos, bem como a alteração de uso e desafetação de área, até a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, poderão ser efetivadas por leis complementares específicas de iniciativa do Governador, motivadas por situação de relevante interesse público e precedidas da participação popular e de estudos técnicos que avaliem o impacto da alteração, aprovados pelo órgão competente do Distrito Federal.

(...)

Art. 59. Os Planos Diretores Locais vigentes serão mantidos e incorporados, no que for pertinente, ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, à Lei de Uso e Ocupação do Solo e aos Planos de Desenvolvimento Local.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos e usos que fazem parte dos Planos Diretores Locais vigentes só poderão ser alterados mediante nova consulta pública à sociedade e aprovação por meio de lei complementar.

NORMAS GERAIS – ordem cronológica

NORMA	EMENTA
Lei Federal nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999	Regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal.
Lei Federal nº 9.873, de 23 de novembro de 1999	Estabelece prazo de prescrição para o exercício de ação punitiva pela Administração Pública Federal, direta e indireta, e dá outras providências.
Lei Distrital nº 2.834 de 7 de dezembro de 2001	Recepcionou no DF as disposições da Lei 9.784/1999, no que couber.
Decreto Distrital nº 36.339, de 28 de janeiro de 2015	Altera a Estrutura Administrativa da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal, que especifica e dá outras providências.
Lei Complementar Distrital nº 911, de 31 de março de 2016	Dispõe sobre a instalação de postos de abastecimentos, lavagem e lubrificação nos estacionamentos de supermercados, hipermercados, clubes, shopping centers e similares no Distrito Federal.
Decreto Distrital nº 37.516, de 26 de julho de 2016	Dispõe sobre as competências da Central de Aprovação de Projetos - CAP, da Secretaria de Gestão de Territórios e Habitação do Distrito Federal e dá outras providências.
Decreto Distrital nº 37.590, de 30 de agosto de 2016.	Cria, no âmbito da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal, a Diretoria de Arrecadação, subordinada à Coordenação de Licenciamento e Monitoramento da Central de Aprovação de Projetos, e dá outras providências.
Decreto nº 37.625, de 15 de setembro de 2016	Dispõe sobre a estrutura administrativa da Secretaria de Estado das Cidades do Distrito Federal. ⁴
Resolução nº 240, de 19 de setembro de 2016	Dispõe sobre regras para realização de Licitações Públicas para alienação dos imóveis de propriedade da Terracap, conforme estabelece a Lei nº 8.666/1993 e dá outras providências. ⁵

⁴ **Art. 6º** Ficam as Administrações Regionais autorizadas a exercer as competências e atribuições relativas a visto, aprovação e licenciamento de:

I – projetos arquitetônicos de habitações unifamiliares, de obra inicial ou de modificações, com ou sem acréscimo;

II – planos de ocupação de condomínios, de acordo com o disposto nos Decretos nº 18.910, de 15 de dezembro de 1997, e nº 19.876, de 9 de dezembro de 1998;

III – tapumes e canteiros de obra;

IV – engenhos publicitários, de acordo com o disposto nas Leis distritais nºs 3.035 e 3.036, ambas de 18 de julho de 2002, e suas regulamentações;

V – projetos arquitetônicos de que trata a Lei Complementar distrital nº 766, de 19 de junho de 2008, e suas alterações e regulamentação;

VI – pequenas intervenções e reformas em áreas públicas previstas em projetos urbanísticos ou paisagísticos aprovados.

Parágrafo único. Compete à Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação dirimir dúvidas em relação às normas de uso e ocupação do solo e de matérias correlatas ao planejamento territorial e urbano em ralação ao Código de Edificações do Distrito Federal.

⁵ Art. 13. Estarão discriminados no Edital de Licitação os imóveis passíveis da incidência de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT, que se constitui em cobrança, mediante contrapartida prestada pelo beneficiário, pela modificação ou extensão dos usos e dos diversos tipos de atividades que compõem, previstos na legislação de uso e ocupação do solo para a unidade imobiliária, que venham a acarretar a valorização desta, conforme Lei Complementar nº 803/2009.

PLANOS DIRETORES LOCAIS (PDL)⁶ – ordem cronológica:

NORMA	EMENTA
Lei Complementar nº 56, de 30 de dezembro de 1997	Aprova o Plano Diretor Local de Sobradinho, Região Administrativa V, DF, e revogam-se as disposições em contrário, exceto as Leis 672, de 16/03/94, 950 de 01/11/95 e 1063 de 03/05/96.
Lei Complementar nº 90, de 11 de março de 1998 ⁷	Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Taguatinga - RA III, conforme o disposto no art. 316 de Lei Orgânica do Distrito Federal, DF.
Lei Complementar nº 97, de 08 de abril de 1998	Aprova o Plano Diretor Local da Candangolândia, RA XIX, em conformidade com o artigo 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal, DF, e revogam-se todas as normas de edificação, uso e gabarito - NGB referentes a Região Administrativa da Candangolândia.
Lei Complementar nº 314, de 01 de setembro de 2000	Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, conforme o disposto no artigo 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal, DF.
Lei Complementar nº 370, de 02 de março de 2001	Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Samambaia – RA XII, conforme o disposto no artigo 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal.
Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006	Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Gama - RA II, conforme o disposto no Art. 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal.
Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006	Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará - RA X, que estabelece diretrizes e estratégias para o seu desenvolvimento sustentável e integrado.

⁶ Todo e qualquer critério de cobrança de ONALT deve ser examinado a partir das leis complementares que aprovaram os PDLs ou das leis específicas, se houver, pois estas se sobrepõem hierarquicamente aos decretos regulamentadores. Nestes últimos, prevalecem os procedimentos utilizados para a cobrança. É importante ressaltar que, de acordo com o PDOT, para as cidades que não tenham uma legislação que estabeleça quais os usos estão sujeitos à cobrança de ONALT, há o entendimento de que toda alteração ou extensão de uso, qualquer que seja a atividade, será passível de cobrança.

As diferenças na aplicação da cobrança de ONALT nos diversos núcleos urbanos do DF deverão ser sanadas com a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo -LUOS- em tramitação na Câmara Legislativa do Distrito Federal. A LUOS promoverá a simplificação da normatização de uso, e atuará como lei de referência para todas as regiões administrativas.

⁷ O PDL da RA Taguatinga vale também para a RA Águas Claras.

PARECERES DA PGDF ACERCA DE ONALT⁸

PARECER	EMENTA
Parecer Normativo nº 04/2001 – GAB/ PRG/PGDF	Questões acerca da natureza jurídica e da cobrança da outorga onerosa de alteração de uso. Alteração de uso de imóvel na vigência da Lei Complementar 17/97 (PDOT). Obrigatoriedade da cobrança da outorga onerosa de alteração de uso. Pagamento da outorga deverá ser procedida nos termos das Leis Complementares Nº 17/97 e Nº 294/2000. Alteração de uso por decreto, Invalidez. Imperativa edição de lei complementar que modifique validamente o uso do imóvel. Imperatividade de pagamento da outorga onerosa de alteração de uso para expedição de alvará de construção e de funcionamento (art. 6º, LC Nº 294/2000).
Parecer Normativo nº 39/2008 – PROMAI/PGDF	Revisão. Parecer Normativo. Outorgas onerosas urbanísticas. Conceito. Evolução legislativa. Fundamentos. Princípios. Função social da propriedade. Justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. Planejamento. Ônus urbanístico. Não-tributo. Não configuração. Poder de polícia. Ausência. Sanção. Ato Voluntário. Compensação. Consumo. Infraestrutura urbana. Mais-valia urbanística Titularidade. Distrito Federal. Regra. Onerosidade. Solo criado. Alteração de uso. Marco temporal. PDOT/97. Exigência. Silêncio. Lei. Contrapartida. Exigibilidade. Licenças. Alvará de construção. Alvará de funcionamento. Perda. Eficácia. Embargo de obra. Interdição de estabelecimento. Executivo fiscal. Regularização. Situações inválidas.
Parecer nº 069/2013– PROMAI/PGDF	Direito Urbanístico. Outorga onerosa de alteração de uso. LC Nº 190/1999. Inconstitucionalidade. Efeitos ex tunc e erga omnes. Regularização do uso atual. Plano Diretor Local da Ceilândia (LC Nº 314/2000). Contrapartida pela alteração de uso. ONALT. Pagamento obrigatório.
Parecer nº 597/2015 – PROMAI/PGDF ⁹	Direito Administrativo e Urbanístico. Administração Regional de Riacho Fundo. Licenciamento urbanístico. Edificação erigida com finalidade comercial e residencial. LC Nº 177/98, Decreto Nº 21.691/00 e NGB Nº 112/91. Expedição de alvará de construção e habite-se pela Administração, sem a exigência de pagamento da ONALT. Pedidos de licenciamento econômico de atividades comerciais. A ONALT é devida. Cobrança do empreendedor ou do proprietário do lote que se beneficiou com a extensão do uso residencial. Possibilidade de concessão do licenciamento econômico e cobrança da ONALT em face do proprietário/empreendedor com inscrição em dívida ativa e cobrança judicial do débito. Prescrição e Decadência.

⁸ Existem outros pareceres referentes à ONALT exarados pela PGDF, todavia, o GT considerou os pareceres acima como os mais relevantes para o alcance dos objetivos do trabalho.

⁹ Parecer aprovado pela Procuradora Chefe da PRCON em 10/06/2016.