

**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**

Gabinete do Deputado Rogério Morro da Cruz - Gab 05

**PROJETO DE LEI Nº, DE 2026**
(Do Senhor Deputado ROGÉRIO MORRO DA CRUZ)

Dispõe sobre as diretrizes e os critérios para a fixação do valor de alienação de imóveis públicos no âmbito dos processos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) no Distrito Federal, e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Art. 1º Esta Lei estabelece diretrizes e critérios para a definição do valor de alienação de imóveis públicos no âmbito de processos de regularização fundiária urbana de interesse específico (REURB-E), no Distrito Federal.

Art. 2º A avaliação dos imóveis destinados à venda direta aos ocupantes observará, obrigatoriamente, o critério do Valor da Terra Nua (VTN), vedada a inclusão de elementos que não correspondam ao valor originário do imóvel.

Art. 3º É expressamente vedada, na composição do valor de alienação:

- I** – a incorporação de valorização decorrente de obras de infraestrutura realizadas pelos próprios moradores, associações ou terceiros;
- II** – a inclusão do valor de edificações, benfeitorias ou melhorias realizadas às expensas dos ocupantes;
- III** – a aplicação de ágio indevido decorrente de valorização imobiliária superveniente;
- IV** – a cobrança baseada exclusivamente em valor de mercado dissociado da realidade da formação do núcleo urbano.

Art. 4º O valor final para fins de alienação deve ser definido com base no critério mais favorável ao ocupante, entre os quais:

- I** – valor histórico da desapropriação da gleba originária, atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA;
- II** – teto estabelecido pela Planilha de Preços Referenciais (PPR) do INCRA aplicável à região do Distrito Federal;
- III** – outros critérios técnicos que assegurem a modicidade do valor e a função social da propriedade.

Art. 5º A definição dos valores deve observar os princípios:

- I** – da função social da propriedade;
- II** – da dignidade da pessoa humana;
- III** – da modicidade administrativa;
- IV** – da vedação ao enriquecimento indevido;
- V** – da justiça urbanística e fundiária.

Art. 6º Esta Lei não pode ser usada para alterar a estrutura administrativa de órgãos ou entidades do Poder Executivo, seu objetivo é estabelecer diretrizes normativas de natureza urbanística e patrimonial.

Art. 7º Aplica-se o disposto nesta Lei aos processos de regularização fundiária em curso e futuros, devendo ser respeitados os atos jurídicos perfeitos.

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

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei nasce de uma realidade que há anos é conhecida por todos, mas que insiste em ser ignorada pelo Poder Público. Milhares de famílias no Distrito Federal construíram, com esforço próprio, bairros inteiros, levando infraestrutura, valorização e dignidade a regiões que, originalmente, não contaram com a presença efetiva do Estado para tal.

O que se vê hoje, no entanto, é uma inversão completa de valores. O mesmo Estado que não se fez presente quando era necessário, retorna agora para cobrar dessas mesmas famílias o valor de mercado por áreas que foram valorizadas justamente em razão dos investimentos feitos pelos moradores. Trata-se de uma lógica profundamente injusta, que desconsidera a realidade da formação urbana dessas regiões e impõe

um ônus excessivo à população.

É preciso saber que as terras que hoje se encontram em processo de regularização foram originalmente desapropriadas como áreas rurais, por valores absolutamente incompatíveis com os preços atualmente exigidos. Ao longo do tempo, a transformação dessas áreas em núcleos urbanos consolidados não decorreu de um planejamento estatal estruturado, mas sim da ação direta da população, que arcou com custos das edificações, da infraestrutura e das melhorias diversas.

Diante disso, a cobrança do valor de mercado atual sem qualquer distinção entre o valor da terra nua e a valorização decorrente da ação dos moradores, representa, na prática, uma dupla cobrança. O cidadão paga primeiro quando investe na construção da região e paga novamente quando o Estado impõe um preço que incorpora a valorização que esse próprio cidadão produziu. Tal prática se aproxima perigosamente do enriquecimento injustificado, vedado pelo ordenamento jurídico brasileiro, além de violar frontalmente o princípio da função social da propriedade.

O que se propõe neste projeto não é a concessão de benefício indevido, tampouco a criação de qualquer privilégio. O que se busca é a definição de um critério justo, técnico e juridicamente sustentável para a fixação do valor de alienação dos imóveis públicos no contexto da regularização fundiária. Ao adotar o conceito de valor da terra nua e referências históricas ou técnicas, como aquelas utilizadas pelo INCRA, o projeto corrige uma distorção evidente, separando aquilo que é patrimônio originário do Estado daquilo que foi efetivamente construído pelo cidadão.

Não se trata, portanto, de reduzir receita pública, mas de estabelecer o preço correto. A lógica arrecadatória não pode se sobrepor à finalidade social da política urbana e habitacional. Ao contrário, a regularização fundiária com valores justos tende a ampliar a arrecadação de forma sustentável, ao permitir que milhares de imóveis passem a integrar formalmente a base tributária do Distrito Federal, gerando receita por meio de IPTU, ITBI e demais instrumentos legais. Aliás, tenho defendido essa lógica de forma intransigente no curso do meu mandato parlamentar.

Além disso, a proposta se insere plenamente no campo do direito urbanístico, matéria de competência concorrente, e encontra respaldo direto na legislação federal que disciplina a regularização fundiária urbana, a qual confere aos entes federativos a prerrogativa de estabelecer as condições de alienação de seus imóveis. Não há, portanto, qualquer inovação administrativa ou interferência na estrutura do Poder Executivo, mas sim o exercício legítimo da função legislativa de estabelecer diretrizes normativas.

A essência deste projeto é simples, mas poderosa: impedir que o Estado se beneficie indevidamente da valorização produzida pelo próprio cidadão. É reconhecer que a cidade não foi construída apenas por políticas públicas, mas também — e muitas vezes principalmente — pelo esforço direto da população.

Em termos claros, o que se pretende é evitar que o morador seja obrigado a comprar novamente aquilo que já pagou ao longo de anos de investimento, trabalho e construção.

Este projeto de lei, portanto, não trata apenas de números ou critérios técnicos. Trata de justiça, de coerência e de respeito à realidade urbana do Distrito Federal. Trata de colocar o Estado no papel que lhe cabe, qual seja o de garantidor de direitos, e não como agente promotor de possíveis equívocos.

Há que se observar que a moradia é um direito social incluído entre as cláusulas pétreas de nossa Constituição Federal, senão vejamos o que diz o seu art. 6º, *verbis*:

'Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.'
(grifos nossos)

Por seu turno, a Lei Orgânica do Distrito Federal caminha ainda mais longe ao tratar do mesmo direito à moradia, consoante previsto em seus arts. 3º, VI, 314, parágrafo único, II e 315, I, nos seguintes termos:

"Art. 3º São objetivos prioritários do Distrito Federal:
(....)

VI - dar prioridade ao atendimento das demandas da sociedade nas áreas de educação, saúde, trabalho, transporte, segurança pública, moradia, saneamento básico, lazer e assistência social;

.....

Art. 314. A política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal, em conformidade com as diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantido o bem-estar de seus habitantes, e compreende o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada do território, uso dos bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos por parte da população.

Parágrafo único. São princípios norteadores da política de desenvolvimento urbano:
(....)

II - o acesso de todos a condições adequadas de moradia, saneamento básico, transporte, saúde, segurança pública, educação, cultura e lazer;

.....

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:

I - ao acesso à moradia;" (grifamos)

Vê-se, portanto, que, tanto sob o aspecto social quanto sob o legal, a aprovação da presente proposta representa um passo essencial para corrigir uma injustiça histórica e assegurar que o processo de regularização fundiária cumpra, de fato, sua função social.

Cumpre ressaltar, por fim, que o nosso propósito não se restringe a esta ou àquela localidade, mas abrange todas as regiões do Distrito Federal que demandam um olhar mais atento por parte do Estado quanto ao processo de regularização fundiária e urbanística.

Diante do exposto, rogo aos nobres Pares o apoio para a aprovação desta propositura.

Sala das Sessões, em.....

Deputado ROGÉRIO MORRO DA CRUZ

Autor

Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5, 2º Andar, Gab 5 - CEP: 70094902 - Brasília - DF - Tel.: 6133488052
www.cl.df.gov.br - dep.rogeriomorrodacruz@cl.df.gov.br



Documento assinado eletronicamente por **BERNARDO ROGERIO MATA DE ARAUJO JUNIOR - Matr. Nº 00173, Deputado(a) Distrital**, em 04/05/2026, às 16:17:40 , conforme Ato do Vice-Presidente e da Terceira Secretária nº 02, de 2020, publicado no Diário da Câmara Legislativa do Distrito Federal nº 284, de 27 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site

<https://ple.cl.df.gov.br/#/autenticidade>

Código Verificador: **331648**, Código CRC: **533813ac**