



# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

ONALT

# ÍNDICE

**1** OUTORGA ONEROSA DE USO

**2** PRA QUE SERVE

**3** COMO SABER SE NA ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO INCIDIRÁ ONALT

**4** LEGISLAÇÃO CORRELATA

**5** PAGAMENTO

**6** QUANDO É APLICADA

**7** LAUDO

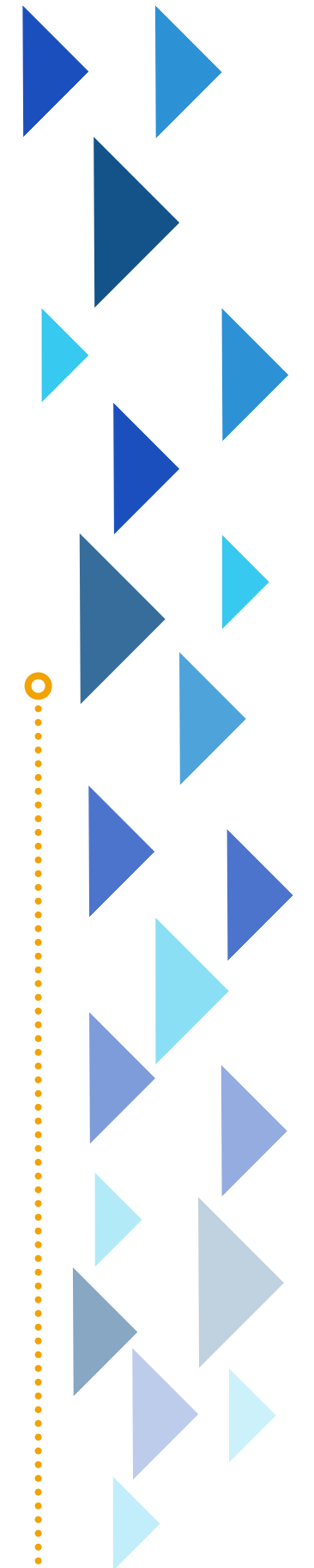
**8** FORMULÁRIO

# OUTORGA ONEROSA DE USO

A ONALT (OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO) consiste em uma autorização do Poder Público, mediante contrapartida financeira, que possibilita a alteração de destinação original da unidade imobiliária para outra pretendida, sendo ambas as destinações previstas em normas.

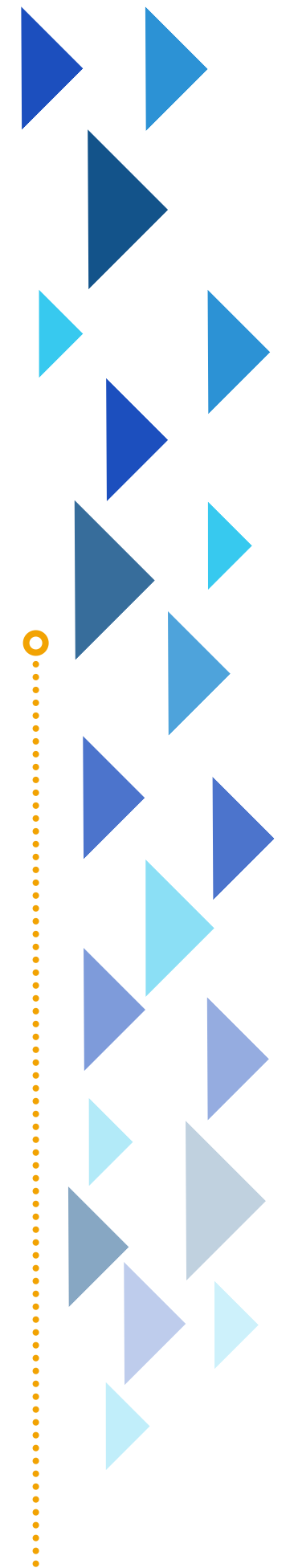
Portanto, se a atividade pretendida, a ser desenvolvida no imóvel em questão, divergir do previamente estabelecido pelos parâmetros urbanísticos e tiver elevação na classe de uso (tabela abaixo), ocorrerá a cobrança da ONALT.

Incidência de Valorização	Usos	Atividades
 Valorização Crescente	Uso Comercial	Grupo 47.3 - Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores
	Uso Residencial	Habitação Coletiva
	Uso Comercial / Prestação de Serviço	Todas as atividades, grupos, classes e subclasses, exceto grupo 47.3 do uso comercial
	Uso Industrial	Todas as atividades, grupos, classes e subclasses
	Uso Institucional	Todas as atividades, grupos, classes e subclasses
	Uso Residencial	Habitação Unifamiliar
	Uso Rural	Todas as atividades, grupos, classes e subclasses



# PARA QUE SERVE A ONALT ?

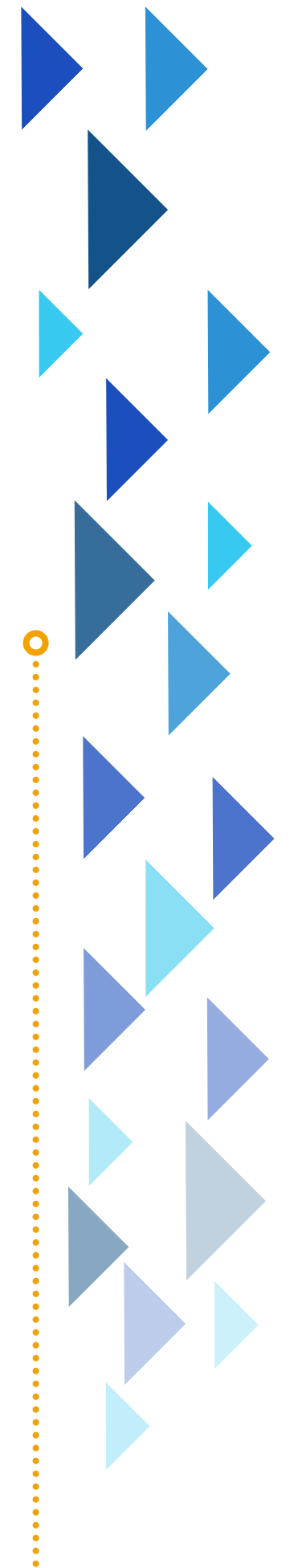
- ▶ A Outorga Onerosa de Alteração de Uso é um instrumento de política urbana definida no Estatuto da Cidade e tem a missão de recuperar a valorização imobiliária de um lote.
- ▶ Essa valorização decorre de uma autorização dada pelo Poder Público para um uso distinto do que foi estabelecido pelos parâmetros urbanísticos.



# COMO SABER SE NA ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO INCIDIRÁ ONALT?

▶ 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.

▶ A verificação de incidência ou não da cobrança de ONALT se dá na emissão da Consulta de Viabilidade do novo empreendimento, na qual constará observação expressa, a título informativo, sobre a probabilidade da referida cobrança.



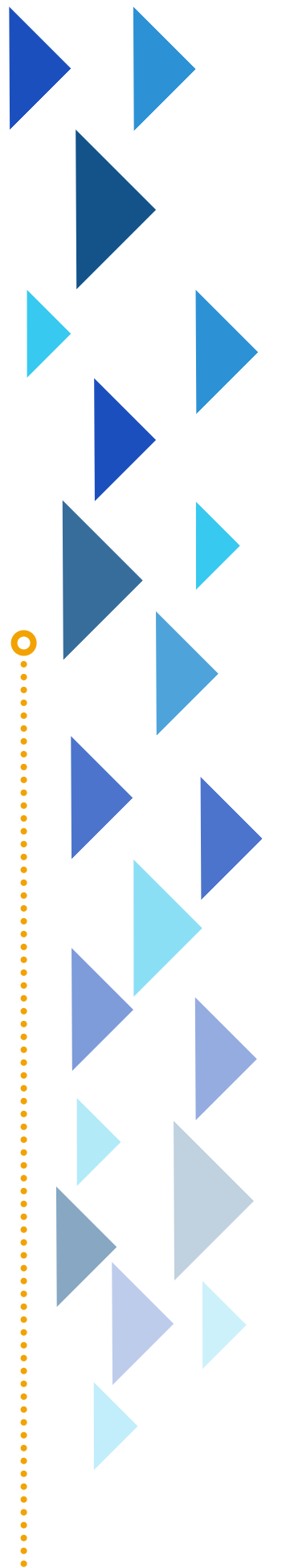
# QUANDO É APLICADA ?

A ONALT é aplicada nos casos em que o uso pretendido para o lote se difere do previamente estabelecido pelos parâmetros urbanísticos. Isso se dá, por exemplo, quando a regra indica uso original e a lei posterior concede um novo uso de forma onerosa.

Essa mudança de uso, quando da expedição do alvará de construção ou licença de funcionamento, se implicar em valorização imobiliária, haverá a cobrança.

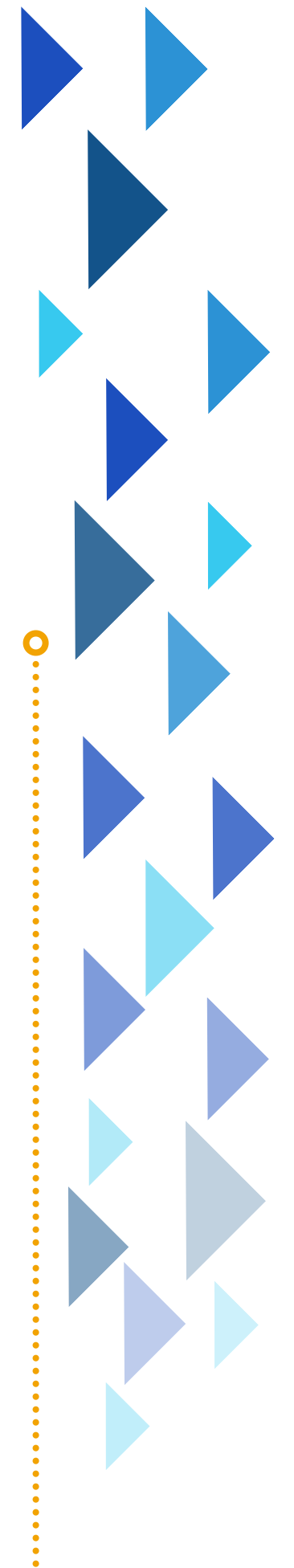
Exemplo: se houver alteração de uso de residencial para uso comercial, ocorrerá uma valorização e será cobrado a ONALT.

Para o empreendimento com novo uso ou nova atividade implantado em edificação já existente para o qual não seja necessária a expedição do Alvará de Construção, é exigida a comprovação do pagamento do valor relativo à ONALT pelo proprietário da unidade imobiliária responsável pela alteração do uso ou da atividade, antes da expedição da Licença de Funcionamento.



# IMPORTANTE SABER!

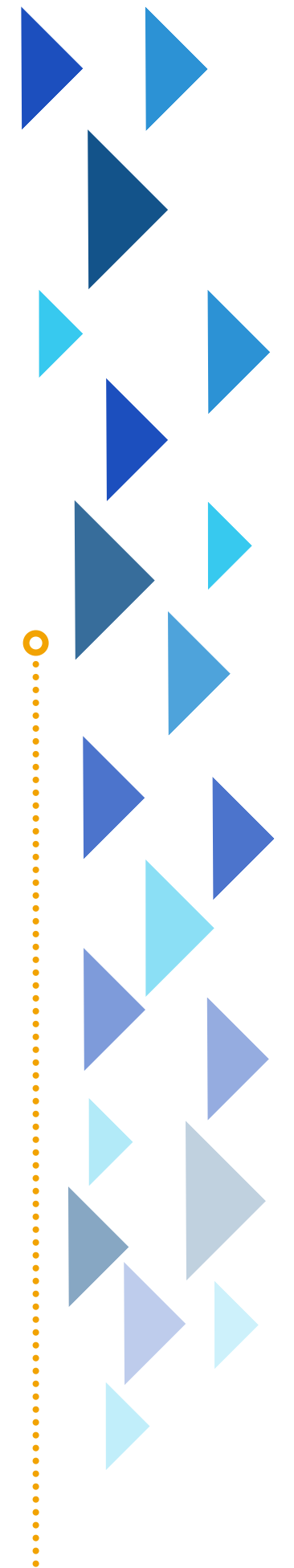
- ▶ Do ponto de vista das políticas públicas, a ONALT é utilizada como ferramenta de recuperar a valorização imobiliária de um imóvel.
- ▶ A emissão da Carta de Habite-se fica condicionada à quitação do valor integral da ONALT.



# LAUDO

O laudo de avaliação define o valor do metro quadrado da unidade imobiliária com uso 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 TERRACAP.

- ▶ O prazo para elaboração do laudo de avaliação é de 30 dias, contados a partir do protocolo na TERRACAP.
- ▶ A validade do laudo é de 12 meses a partir de sua data de expedição.





# FORMULÁRIO DE REQUERIMENTO DE CÁLCULO DA ONALT



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO  
SECRETARIA EXECUTIVA DAS CIDADES

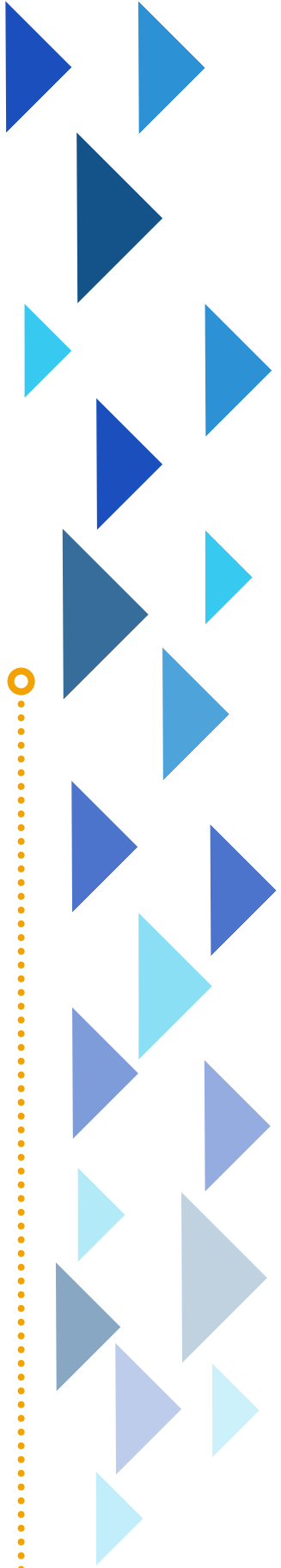
Decreto nº 40.285 de 28 de Novembro de 2019 e Portaria nº 28 de 08 de agosto de 2022

REQUERIMENTO – ONALT			
Dados Gerais do Empreendimento:		Número de Protocolo da Viabilidade:	
IDENTIFICAÇÃO	Razão Social:		
	CNPJ:	Telefone:	Celular:
	Endereço, Local do Estabelecimento:		
E-mail (obrigatório):			
Atividade(s) desenvolvida(s) – CNAE- Principal :			
-CNAE- Secundários			
-CNAE -			
-CNAE-			
-CNAE-			
Tipo de Imóvel:		Área do Estabelecimento:	
<input type="checkbox"/> Imóvel Urbano	<input type="checkbox"/> Imóvel Rural	m <sup>2</sup>	
Dados Gerais do Requerente:			
IDENTIFICAÇÃO	Nome:		
	CPF:	Telefone:	Celular:
	Endereço:		
	E-mail:		
Observação:	Anexar documento pessoal: CPF, RG ou CNH		
Tipo de Solicitação:			
<input type="checkbox"/> Cálculo de ONALT para Licenciamento de Atividades Econômicas		<input type="checkbox"/> Outros:	
Declaro para os devidos fins, que as informações prestadas neste requerimento são verdadeiras.			
Local e Data:		Assinatura de Requerente	
Brasília/DF, ____/____/____		_____	

Recebido:	
Brasília/DF, ____/____/____	Assinatura e Matrícula do Protocolo
_____	_____

REQUERIMENTO PARA CÁLCULO DE OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO – ONALT, Prevista na Lei Complementar nº 294/2000.  
\*DEVERÁ APRESENTAR: DOCUMENTO QUE ATESTE PROPRIEDADE DO IMÓVEL (ESCRITURA DO IMÓVEL / CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL ETC, E A VIABILIDADE DE LOCALIZAÇÃO REQUERIDA), E PROCURAÇÃO OU CARTA DE PREPOSIÇÃO EM CASO DE EMPREENDIMENTO OU TITULAR REPRESENTADO.

[ACESSE AQUI](#)






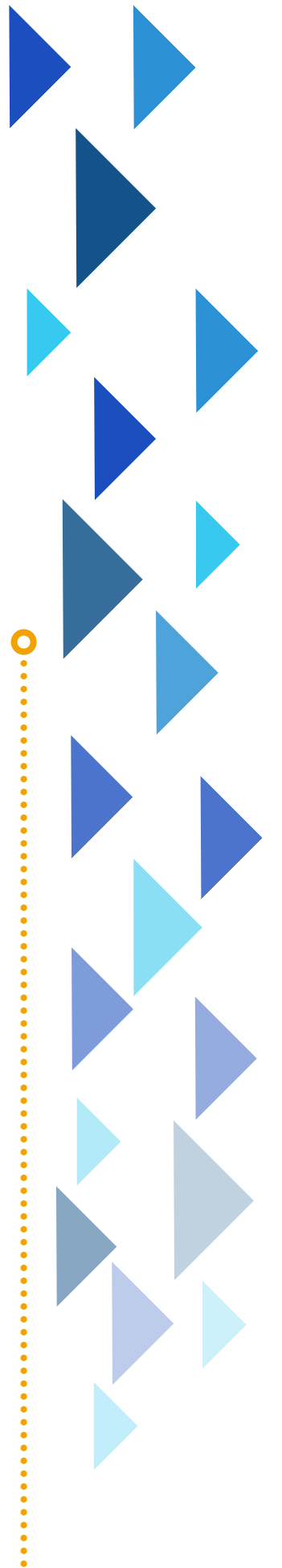
# PAGAMENTO

Após o laudo da TERRACAP, a Secretaria Executiva das Cidades da Secretaria de Estado de Governo do Distrito Federal, ou órgão que a suceder, por meio de sua unidade competente, entrará em contato com o solicitante informando sobre o valor da ONALT e suas formas de pagamento.

A comprovação do pagamento deve corresponder ao valor integral da outorga ou, em caso de pagamento parcelado, limitado em até 12 parcelas mensais e sucessivas, até a data da expedição da Carta de Habite-se.

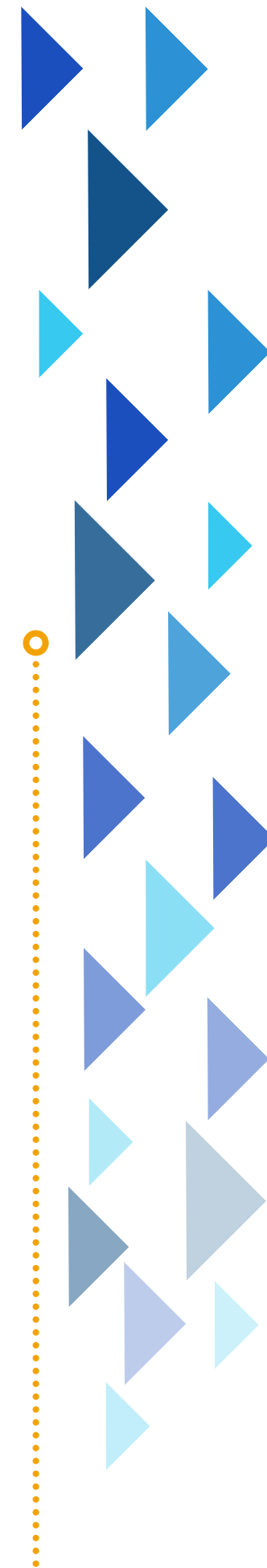
**A falta de pagamento da outorga onerosa da alteração de uso ou de parcelas relativas à mesma, sujeita o infrator às seguintes penalidades:**

-  Multa incidente sobre o valor devido e calculada nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Distrito Federal recolhidos com atraso;
-  Pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Distrito Federal recolhidos com atraso;
-  Cancelamento do Alvará de Construção ou Alvará de Funcionamento, com retorno à destinação originária do imóvel, entre outros.



# LEGISLAÇÃO CORRELATA

- ▶ 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;
- ▶ LEI COMPLEMENTAR Nº 902 DE 23 DE DEZEMBRO DE 2015;
- ▶ Decreto nº 40.285, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal 29, de novembro de 2019;
- ▶ LUOS - Lei de Uso e Ocupação do Solo - DF



## SOLICITANTE

Preenchimento do formulário e entrega à RA;  
Efetuar pagamento da Onalt para recebimento da viabilidade.

## ADMINISTRAÇÃO REGIONAL

Disponibilizar formulário;

Verificar regularidades das informações fornecidas, fazer correções necessárias;

Verificar se possível nos processos de sua competência, a incidência ou não de Onalt ou se já foi efetuado o pagamento;

Autuar processo SEI, anexando formulário, inserindo todas as informações pertinentes;

Se for verificada a não incidência de Onalt ou que já foi realizado pagamento, informar ao solicitante e proceder a entrega da viabilidade;

Caso não seja possível a verificação da incidência de Onalt, ou a concorrência de pagamento prévio, encaminhar.

## UAPD/SECID

Encaminhar processo à Seduh, caso a RA não tenha conseguido identificar a incidência, ou não de onalt, bem como se já ocorreu pagamento ou não;

Verificada a incidência de onalt, pela RA ou pela Seduh, enviar processo à Terracap para confecção de laudo;

Após retorno da Terracap com laudo técnico, informar ao solicitante o valor a ser pago de onalt, acrescentando ainda a possibilidade de parcelamento do pagamento, salientando a possibilidade de inscrição na dívida ativa uma vez iniciado o adimplemento do parcelamento e alguma outra parcela deixe de ser paga;

Caso o solicitante concorde com os valores a serem pagos, realizar o lançamento no sislanca e encaminhar o boleto, ou boletos, ao interessado para pagamento;

Ocorrendo a negativa do interessado em pagar o valor referente a onalt, ou havendo pagamento integral ou da primeira parcela, se for o caso, restituir os autos à RA com as referidas.

## SEDUH

Verificar nos processos e documentos de sua competência, a incidência ou não de Onalt, ou se já houve pagamento da mesma;

Inserir informações no processo e restituir à UAPD.

## TERRACAP

Realizar a cobrança dos valores referentes aos honorários para confecção do laudo técnico;  
Confeccionar laudo técnico referente à incidência e valor de Onalt a ser pago pelo interessado e inserir no processo SEI;  
Restituir os autos à UAPD / SECID.

# **OUTORGA ONEROSA DE USO - ONALT**

**Secretaria de Estado de Governo do Distrito Federal**

**Secretaria Executiva das Cidades**

**Unidade de Arrecadação e Parcelamento de Débitos**

**ARTE E DIAGRAMAÇÃO: ASCOM SEGOV**

**MAIO DE 2023**

**Secretaria  
de Governo**

