



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

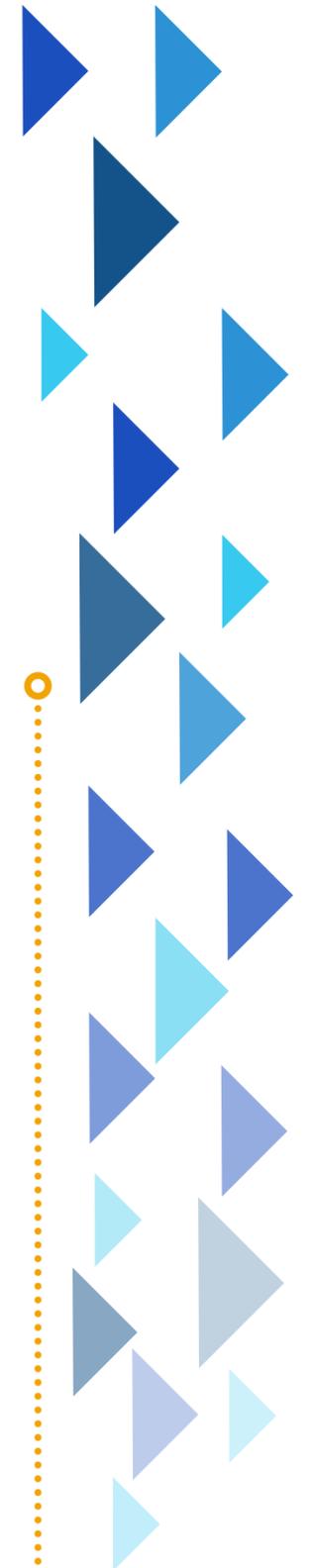
8 FORMULÁRIO

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.

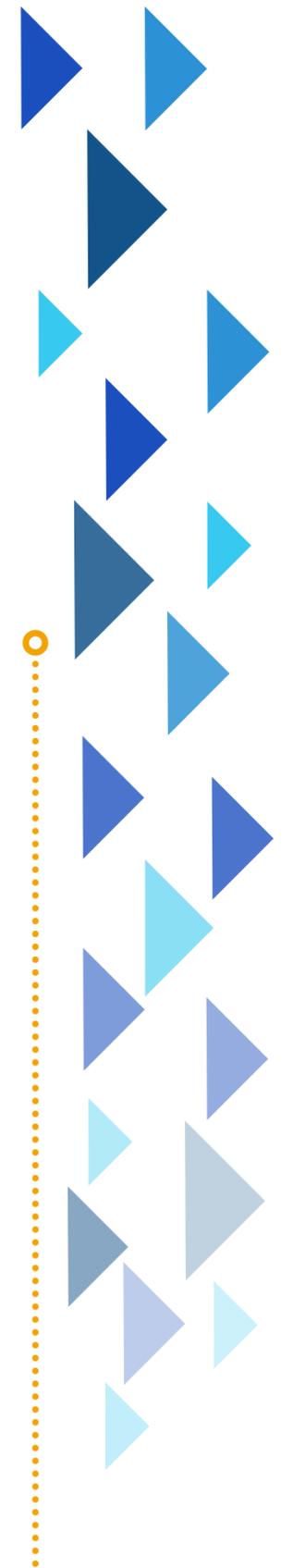
Portanto, se a atividade pretendida, a ser desenvolvida no imóvel em questão, divergir do previamente estabelecido pelos parâmetros urbanísticos e tiver elevação na classe de uso (tabela abaixo), ocorrerá a cobrança da ONALT.

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 ?

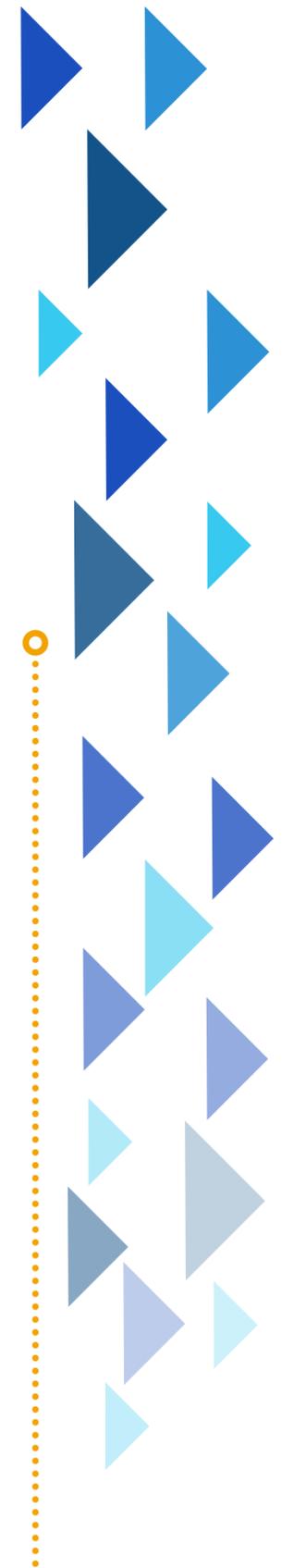
- ▶ A Outorga Onerosa de Alteração de Uso é um instrumento de política urbana definida no Estatuto da Cidade e tem a missão de recuperar a valorização imobiliária de um lote.
- ▶ Essa valorização decorre de uma autorização dada pelo Poder Público para um uso distinto do que foi estabelecido pelos parâmetros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



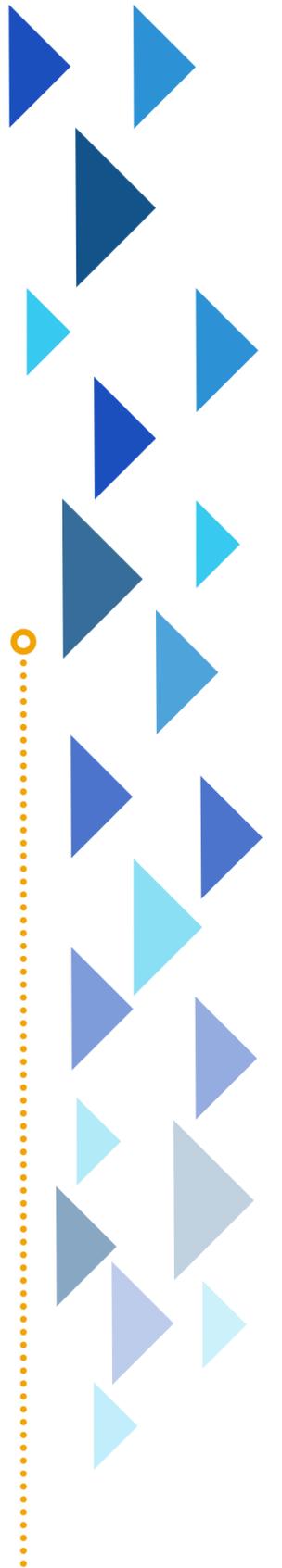
QUANDO É APLICADA ?

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.

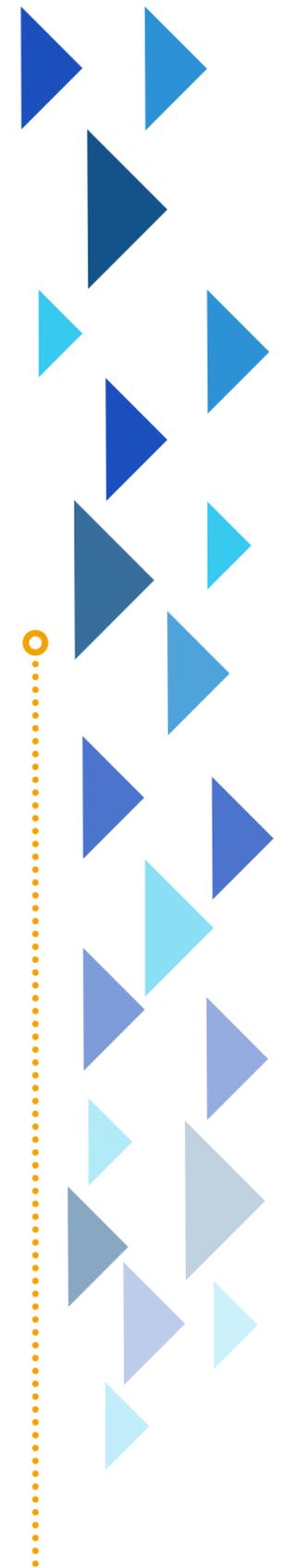
Exemplo: se houver alteração de uso de residencial para uso comercial, ocorrerá uma valorização e será cobrado a ONALT.

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!

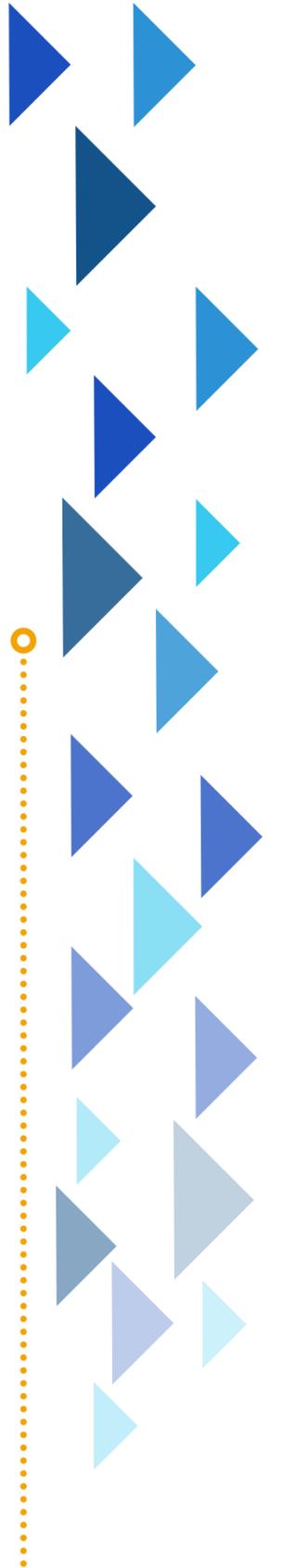
- ▶ Do ponto de vista das políticas públicas, a ONALT é utilizada como ferramenta de recuperar a valorização imobiliária de um imóvel.
- ▶ A emissão da Carta de Habite-se fica condicionada à quitação do valor integral da ONALT.



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 ²	
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](#)



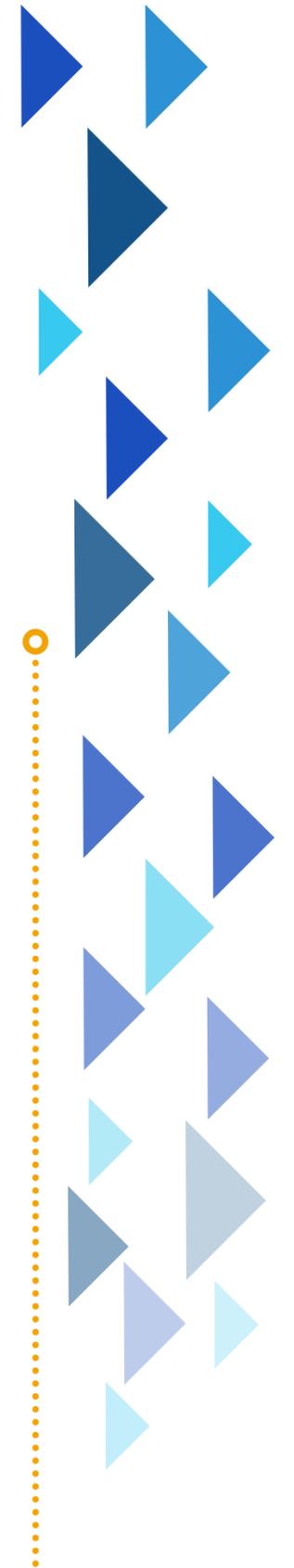
PAGAMENTO

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**

